



Nacherhebung zur Überprüfung des Anwendungserfordernisses drei bestehender Sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in Berlin Tempelhof-Schöneberg



Bautzener Straße – Kaiser-Wilhelm-Platz – Schöneberger Insel

Ergebnisbericht

**Nacherhebung zur Überprüfung des
Anwendungserfordernisses drei bestehender
Sozialer Erhaltungsverordnungen
gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
in Berlin Tempelhof-Schöneberg**

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Auftragnehmer:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin

gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

M.Sc. Niklas Fluß | S.T.E.R.N. GmbH

Dipl. Geogr. Beatrice Siegert | S.T.E.R.N. GmbH

Dipl. Geogr. M. Eval. Patricia Berndt | S.T.E.R.N. GmbH

Dipl.-Ing. Mareen Simon | S.T.E.R.N. GmbH

B.Sc. Adrian Sewekow | S.T.E.R.N. GmbH

Cand. B.Sc. Luisa Withöft | S.T.E.R.N. GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. GmbH 2020

Berlin, im Dezember 2020

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Untersuchung..... | 1 |
| 1.2 | Die Untersuchungskulisse | 2 |
| 2 | Untersuchungsmethodik | 3 |
| 2.1 | Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation..... | 8 |
| 2.2 | Haushaltsbefragung | 9 |
| 2.3 | Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung | 10 |
| 2.4 | Sekundärstatistische Daten und Informationen | 11 |
| 2.5 | Vor-Ort-Aufnahmen | 12 |
| 3 | Untersuchungsergebnisse Bautzener Straße | 13 |
| 3.1 | Struktur und Charakteristik des Gebiets Bautzener Straße | 13 |
| 3.2 | Soziale Infrastruktur im Gebiet Bautzener Straße | 14 |
| 3.3 | Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Bautzener Straße | 17 |
| 3.4 | Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Bautzener Straße | 20 |
| 3.4.1 | Aufwertungspotenzial | 20 |
| 3.4.2 | Aufwertungsdruck | 24 |
| 3.4.3 | Verdrängungsgefährdung | 27 |
| 3.4.4 | Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung | 30 |
| 3.5 | Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Bautzener Straße | 35 |
| 3.6 | Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Bautzener Straße..... | 38 |
| 4 | Untersuchungsergebnisse Kaiser-Wilhelm-Platz | 40 |
| 4.1 | Struktur und Charakteristik des Gebiets Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 40 |
| 4.2 | Soziale Infrastruktur im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 41 |
| 4.3 | Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 44 |
| 4.4 | Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 47 |
| 4.4.1 | Aufwertungspotenzial | 47 |
| 4.4.2 | Aufwertungsdruck | 52 |
| 4.4.3 | Verdrängungsgefährdung | 54 |
| 4.4.4 | Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung | 58 |
| 4.5 | Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 63 |
| 4.6 | Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 66 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Untersuchungsergebnisse Schöneberger Insel | 68 |
| 5.1 | Struktur und Charakteristik des Gebiets Schöneberger Insel | 68 |
| 5.2 | Soziale Infrastruktur im Gebiet Schöneberger Insel..... | 69 |
| 5.3 | Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Schöneberger Insel | 72 |
| 5.4 | Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Schöneberger Insel | 75 |
| 5.4.1 | Aufwertungspotenzial | 75 |
| 5.4.2 | Aufwertungsdruck | 79 |
| 5.4.3 | Verdrängungsgefährdung | 81 |
| 5.4.4 | Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung | 85 |
| 5.5 | Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel | 90 |
| 5.6 | Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel..... | 93 |

Anhang

| | |
|----------------------------|----|
| Abbildungsverzeichnis..... | 97 |
| Tabellenverzeichnis | 97 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg nutzt bereits seit mehreren Jahren das städtebauliche Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung wird die Absicht verfolgt, die demografische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung in einem räumlich abgegrenzten Gebiet vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Konkret sollen mit der Sozialen Erhaltungsverordnung mietwirksame bauliche Aufwertungen der Wohnungsbestände sowie städtebauliche Entwicklungen, die zu einem Verlust preiswerten Wohnraums führen und daher eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft und Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung bewirken können, vermieden werden. Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist also die Erhaltung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und nicht der individuelle Mieterschutz.

Da der Bezirk Tempelhof-Schöneberg seit längerem von Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt betroffen ist, wurden hier im Jahr 2014 drei soziale Erhaltungsverordnungen erlassen. Dabei handelt es sich um die Gebiete *Barbarossaplatz/Bayerischer Platz*, *Bautzener Straße* und *Kaiser-Wilhelm-Platz*. Im Jahr 2015 folgte der Erlass für das Gebiet *Schöneberger Insel*. Die Gebiete *Schöneberger Norden*, *Schöneberger Süden*, *Tempelhof* und *Grazer Platz* wurden im Jahr 2018 ebenfalls zu sozialen Erhaltungsgebieten erklärt. Das Erhaltungsgebiet *Kaiser-Wilhelm-Platz* wurde 2016 um Grundstücke zwischen Grunewaldstraße, Hauptstraße, Vorbergstraße und Akazienstraße erweitert.

Die Regelungen des BauGB sehen für Erhaltungsverordnungen zwar keine zeitliche Befristung vor, sie sind jedoch immanent befristet, da das Ordnungsgebiet und dessen Bevölkerungszusammensetzung unter laufenden Veränderungsprozessen stehen. Daher sind Verordnungen in bestimmten zeitlichen Abständen auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen.¹

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg beabsichtigte daher im Jahr 2020 für die drei im folgenden Kapitel (vergleiche Kapitel 1.2) genannten Sozialen Erhaltungsgebiete prüfen zu lassen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Verordnungen noch bestehen. Vor diesem Hintergrund wurde die S.T.E.R.N. GmbH im April 2020 mit der Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung für die drei Gebiete beauftragt.

Im Ergebnis können die Überprüfungsergebnisse

- die unveränderte Fortführung,
- modifizierte Verordnungsinhalte bezüglich des Regelungsinstrumentariums und/oder der räumlichen Ausdehnung oder
- die Aufhebung der Verordnungen

begründen.

¹ vergleiche u.a. Birkert, T.; Siegler, J. (2010): § 172 BauGB, Rn. 18. In: Rixner, F.; Biedermann, R.; Steger, S. (Hrsg.): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln

1.2 Die Untersuchungskulisse

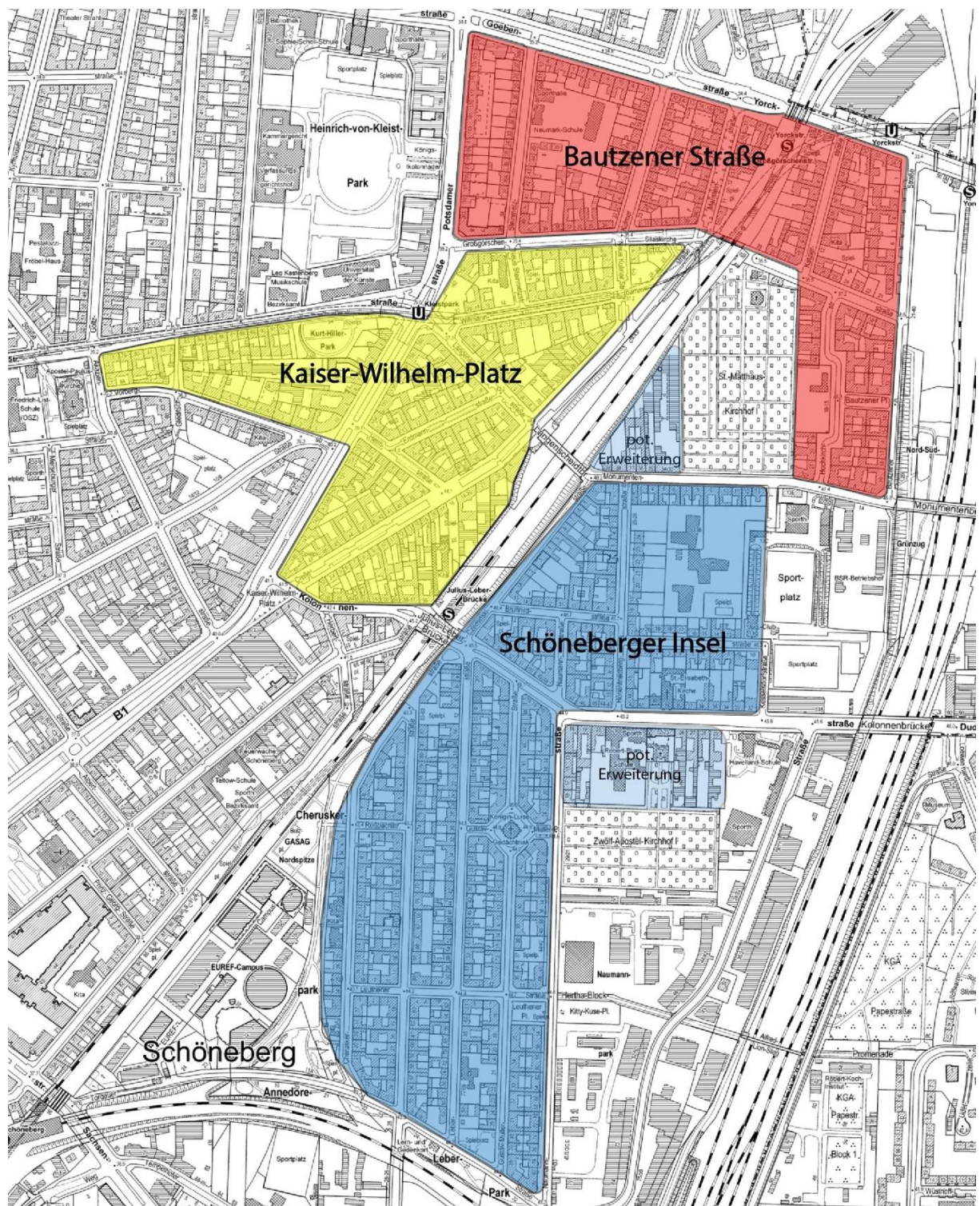
Für folgende Soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden die Anwendungsvoraussetzungen überprüft:

Tabelle 1: Übersicht Bewohnerschaft und Wohneinheiten der Untersuchungsgebiete

| Erhaltungsgebiet | Ortsteil | Festlegung (Datum) | Änderung (Datum) | Bewohner- schaft (gerundet) ² | Wohn- einheiten (gerundet) ³ |
|--|------------|-----------------------|---------------------|--|---|
| Bautzener Straße | Schöneberg | 26.08.2014 | - | 6.020 | ca. 3.800 |
| Kaiser-Wilhelm-Platz | Schöneberg | 26.08.2014 | 08.07.2016 | 5.530 | ca. 2.900 |
| Schöneberger Insel (inkl. pot. Erweiterung) | Schöneberg | 23.06.2015 | - | 11.450 | ca. 6.100 |

Die drei Gebiete liegen allesamt im Ortsteil Schöneberg und grenzen mehr oder weniger aneinander an. Der größte Teil des Gebietes Bautzener Straße liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Bülowstraße und ist bis zum Auslaufen der Förderung am 31.12.20 Teil der Gebietskulisse des Quartiersmanagementgebietes Bülowstraße / Wohnen am Kleistpark (Schöneberger Norden). Südlich schließt das Erhaltungsgebiet *Kaiser-Wilhelm-Platz* an. Nach Festsetzung des Gebietes im September 2014 kam Mitte 2016 der Ergänzungsbereich westlich der Hauptstraße (Erweiterungsgebiet *Grunewaldstraße*) hinzu. In die hiesigen Nachuntersuchungen für das südlich gelegene Gebiet *Schöneberger Insel* sind Teilbereiche des statistischen Blocks 057135 (nördlich an das bestehende Erhaltungsgebiet angrenzend) und des statistischen Blocks 058600 (östlich angrenzend) einbezogen und als potentielle Erweiterungsflächen hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des Erhaltungsgebiets geprüft worden (vergleiche Abb. 1). Nähere Ausführungen zu den einzelnen Gebieten können den jeweiligen Ergebniskapiteln entnommen werden.

Abbildung 1: Die Untersuchungsgebiete



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Karte von Berlin (K5 SW-Ausgabe)

2 Untersuchungsmethodik

Sowohl zur Überprüfung einer bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung als auch zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen eines neuen Verordnungserlasses sind nach den rechtlichen Bestimmungen Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebiets zusammenzuführen, zu analysieren und hinsichtlich des Untersuchungsziels zu bewerten. Festzustellen sind hierbei neben der aktuellen Situation (Status) auch die sozialstrukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen im Wohnungsbestand in den letzten Jahren (Dynamik).

Für die Untersuchung des Erhaltungsgebiets werden vier Cluster von Indikatoren gebildet, die für die Aussagebereiche maßgebliche Bedeutung haben:

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch **Ap**) d.h. die (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände insbesondere im Altbau i.d.R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder die Erstellung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen und / oder die Umwandlung in Wohneigentum,
- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch **Ad**) d.h. Anhaltspunkte, dass die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden z.B. gehäufte Bauanträge und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, sozialstrukturelle Veränderungen der Wohnbevölkerung, besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zur Ansiedlung von Szenegewerbe und Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf,
- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch **Vg**) d.h. die Gefahr, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an preiswerten Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden,
- **Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch **Gb**), d.h. die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der derzeitigen sozialen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier, die in der Folge von Aufwertungsprozessen zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur erfordern.

In die einzelnen Indikatoren gehen neben ausgewählten Ergebnissen der Haushaltsbefragung auch Angaben aus amtlichen Quellen ein (vergleiche nachfolgende Tabellen).

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung und Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung durch die Bildung von z.T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen² Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von gering, mittel und hoch bzw. gering und hoch. Ergänzend zu den, in der Gesamtbewertung berücksichtigten Leitindikatoren werden teilweise zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert.

² Zweigeteilte (dichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) bzw. dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“)

Einzelne, im Cluster „Aufwertungsdruck“ genutzte Indikatoren haben neben quantitativen auch qualitative Ausprägungen. Eine zusammenfassende Bewertung dieses Clusters durch die rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen der einzelnen Indikatoren ist daher nicht durchgängig möglich. Darüber hinaus ist eine vergleichende quantitative Bewertung der Teilgebiete in diesem Cluster auch deshalb nicht sachgemäß, da es nicht um die Quantifizierung von Beständen oder Bevölkerungsgruppen geht, sondern um eine Einschätzung des gebietsbezogenen Aufwertungsdrucks im gesamtstädtischen Kontext. Die Zusammenfassung der Indikatoren wird daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung beschränkt.

Tabelle 2: Übersicht Aussagecluster

| Cluster | Prüfung | Indikatoren (Auswahl) ³ |
|--|---|---|
| Aufwertungs- potenzial | „Status“-Daten zum Gebäude-/ Wohnungsbestand | 11 Leitindikatoren z.B. <u>Baualter</u> , Ausstattung/Zustand Wohnungen, Eigentümerstruktur, Umwandlungspotenzial Modernisierungsspielraum u.a. |
| Aufwertungs- druck | „Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets | 10 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren z.B. Bautätigkeit, soziale Entwicklung, Mietentwicklung u.a. |
| Verdrängungs- gefährdung | „Status“-Daten zur soziodemographischen Struktur | 6 Leitindikatoren z.B. Alter, Einkommen, Herkunft, Mietbelastung, Familienstatus, u.a. |
| Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | „Status“-Daten zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städte- baulicher Folgen bei Veränderungen | 6 Leitindikatoren z.B. Gebietsbindung, Infrastrukturnutzung, Nachbarschaftsbeziehungen, Wohndauer |

Im Einzelnen werden für die vier Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial

| Ifd. Nr. | Sachbereich | Indikator | Quellen | Relevanz / Deutung |
|----------|---------------------------|--|---|---|
| Ap1 | Wohnungsschlüssel | Wohnungsgrößenverteilung | HH-Befragung 2020 | Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. |
| Ap2 | Baualter | Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen | HH-Befragung 2020 | Altbauten besitzen tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit, über Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet zu werden. |
| Ap3 | Ausstattung | Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart | HH-Befragung 2020 | Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin. |
| Ap4 | | Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen | HH-Befragung 2020 | |
| Ap5 | | Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen und Aufzügen | HH-Befragung 2020 | |
| Ap6 | | Verteilung der Wohnungen nach wohnerhöhenden Ausstattungsmerkmalen | HH-Befragung 2020 | |
| Ap7 | | Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung | HH-Befragung 2020 | |
| Ap8 | Mod.-Interesse der Mieter | Anteil Mieter mit Modernisierungswünschen | HH-Befragung 2020 | Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin. |
| Ap9 | Eigentum / Umwandlung | Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit | HH-Befragung 2020 | Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant. |
| Ap10 | | Anteil Eigentumswohnungen | HH-Befragung 2020 | Ein geringer Anteil an Eigentumswohnungen entspricht einem hohen Umwandlungspotenzial (antiproportionale Bewertung). |
| Ap11 | Mieterhöhungsspielraum | Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich) | HH-Befragung 2020 / CBRE-Wohnungsmarktreport 2019 | Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen. |

Kontextindikatoren

- Ausstattung: 2. WC/Gäste-WC (Quelle: Haushalts(HH)-Befragung 2020):
- Behebungsergebnisse: augenscheinliches Aufwertungspotenzial der Wohngebäude (Quelle: Ortsbegehungen)

Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck

| lfd. Nr. | Sachbereich | Indikator | Quellen | Relevanz / Deutung |
|----------|------------------------------|---|----------------------------------|--|
| Ad1 | Bautätigkeiten | Anteil Wohnungen, in denen während der Dauer des Mietverhältnisses* (mind. 5 Jahre) Modernisierungen vorgenommen wurden | HH-Befragung 2020 | Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck. |
| Ad2 | Mietentwicklung | Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE) | CBRE Wohnungsmarktberichte (PLZ) | Ein überproportionaler Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin. |
| Ad3 | | Entwicklung des Bestandsmietenlevels nach unterschiedlichen Zuzugsperioden | HH-Befragung 2020 | |
| Ad4 | Soziale Entwicklung | Einwohnerentwicklung | EMR 2014-2019 | Ein überproportionaler Bevölkerungszuwachs kann als Anhaltspunkt für eine zunehmende / anhaltende Attraktivität des Gebiets gewertet werden. |
| Ad5 | | Entwicklung der Seniorenanteile | EMR 2014-2019 | Ein überdurchschnittlicher Rückgang von Senioren deutet auf soziale Veränderungsprozesse hin. |
| Ad6 | | Entwicklung der Haushaltseinkommen nach unterschiedlichen Zuzugsperioden | HH-Befragung 2020 | Ein Zuwachs einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen deutet auf soziale Veränderungsprozesse hin, die Folge von baulichen Aufwertungsprozessen sein können. |
| Ad7 | Wohnlage | Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel | EMR 2014-2019 | Eine Hochstufung der Wohnlagenzuordnung und damit eine Erhöhung der Lagequalität deutet auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin. |
| Ad8 | | Lage und Erschließung des Gebiets | Recherche | Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten und zur City-Ost sowie Qualität der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Faktor der Attraktivität städtischer Wohnstandorte. |
| Ad9 | Sonstige Aufwertungsfaktoren | Exogene Aufwertungsfaktoren | Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen | Baulich-städtebauliche Entwicklungen in unmittelbar angrenzenden Stadträumen können Aufwertungsprozesse befördern. |
| Ad10 | | Aufwertungsprozesse im Gewerbe | Vor-Ort-Aufnahmen | Umstrukturierungsprozesse im Gewerbebesatz von Wohnquartieren in Richtung höherwertiger Gewerbenutzungen (Ansiedlung von Fachgeschäften und Gastronomie für den gehobenen Bedarf) und kulturwirtschaftliche Nutzungen sind Anzeichen für einen Aufwertungsdruck. |

*bezieht sich auf Mietverhältnisse und selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung

| lfd. Nr. | Sachbereich | Indikator | Quellen | Relevanz / Deutung |
|----------|-----------------------|--|-------------------|---|
| Vg1 | Haushalte mit Kindern | Haushalte nach Anzahl der Kinder | HH-Befragung 2020 | Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden. |
| Vg2 | Bildungsabschluss | Befragte nach Berufs- bildungsabschluss | HH-Befragung 2020 | Bewohner ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet. |
| Vg3 | Einkommen | Äquivalenzeinkommen der Haushalte | HH-Befragung 2020 | Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen. |
| Vg4 | Senioren | Anteil Senioren nach Altersklassen | EMR-Daten 2019 | Ältere Bewohner sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen. |
| Vg5 | Nationalität | Haushalte nach Herkunft | EMR-Daten 2019 | Menschen mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen. |
| Vg6 | Mietbelastung | Anteil der Haushalte mit nach gruppierten Mietbelastungsquoten | HH-Befragung 2020 | Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet. |

Kontextindikatoren:

- Anteil Haushalte mit ALG I / ALG II Bezug (Quelle: HH-Befragung 2020)
- Anteil Alleinerziehende (Quelle: HH-Befragung 2020)

Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung

| Idf. Nr. | Sachbereich | Indikator | Quelle | Relevanz / Deutung |
|----------|--|--|-------------------|---|
| Gb1 | Infrastruktur- nutzung | Haushalte nach Umfang der Nutzung der lokalen Infrastruktur | HH-Befragung 2020 | Sowohl eine hohe Angewiesenheit auf die Infrastrukturangebote als auch eine intensive Nutzung der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerschaft sprechen für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander und ein zur Bevölkerungsstruktur passendes Infrastrukturangebot. |
| Gb2 | | Haushalte nach Einschätzung der Wichtigkeit der lokale Infrastruktur | HH-Befragung 2020 | |
| Gb3 | Zufriedenheit Nachbarschaft / Gebiet | Haushalte nach Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen | HH-Befragung 2020 | Eine Bewohnerschaft mit hoher Zufriedenheit zum Umfeld und zur Nachbarschaft sowie einem starken Bezug zum Wohngebiet sprechen für eine insgesamt stark ausgeprägte Gebietsbindung der Wohnbevölkerung. |
| Gb4 | | Haushalte nach Art der Wohnstandortbindung | HH-Befragung 2020 | |
| Gb5 | | Haushalte nach Umzugsabsicht | HH-Befragung 2020 | |
| Gb6 | Wohndauer | Anteil Haushalte nach Wohndauerklassen | EMR-Daten 2019 | Eine hohe Wohndauer spricht für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netzwerk- und Nachbarschaftsstrukturen. |

Kontextindikatoren (Quelle: HH-Befragung 2020):

- Angewiesenheit auf günstige Mieten
- Haushalte nach Nutzung unterschiedlicher öffentlicher Infrastrukturangebote im Gebiet

Im Ergebnis der Datenauswertungen werden das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck und die Verdrängungsgefährdung der einzelnen Erhaltungsgebiete qualitativ und quantitativ dargestellt und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen bei Fortsetzung der Entwicklungsdynamik bewertet. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird eine Abschätzung vorgenommen, ob mit dem Erhalt der besonderen Genehmigungsvorbehalte einer Sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die beabsichtigte Schutzwirkung weiterhin erreicht werden kann.

2.1 Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation

Sofern aus der amtlichen Statistik vorliegend, werden als Referenz Vergleichsdaten der übergeordneten Gebiete *Bezirk Tempelhof-Schöneberg* und *Berlin gesamt* aufgeführt. Zwei Indikatoren aus den Basisdaten-Tabellen (Umwandlung und Wohnungsverkehr) sind Sekundärdaten, die lediglich auf Ebene der Planungsräume (LOR) vorliegen. Bezogen auf die drei Untersuchungsgebiete sind diese Werte unter Vorbehalt zu betrachten, da sie in ihrer räumlichen Abgrenzung nicht dem jeweils gleichnamigen Planungsraum entsprechen bzw. Teilbereiche von verschiedenen Planungsräumen umfassen.

Die Gliederung der Ergebnisdokumentation erfolgt regional nach den Gebieten in einheitlicher thematischer Untergliederung der jeweiligen Berichtskapitel.

2.2 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch Haushalts-Befragung) einer repräsentativen Stichprobe der in den Untersuchungsgebieten wohnenden Haushalte erfolgte mit einem standardisierten Fragenkatalog im Juli und August 2020. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

- demografische Merkmale (Alter, Geschlecht, Nationalität und ethnische Herkunft³ der befragten Personen und aller Haushaltsmitglieder),
- sozioökonomische Merkmale (Bildungsabschluss, Erwerbsstatus, Einkommensart und -höhe, Bezug von Transferleistungen),
- wohnungsspezifische Merkmale (Gebäudetyp, Gebäudealter, Eigentumsform, Eigentübertyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnort vor Zuzug, residentielle Mobilität),
- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur sowie Verkehrsnutzung.

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.⁴ Um die erforderlichen gebietsspezifischen Aussagen treffen zu können, wurde in den Gebieten Bautzener Straße und Kaiser-Wilhelm-Platz eine Vollerhebung durchgeführt. Im Gebiet Schöneberger Insel wurde etwa jeder 2. Haushalt in die Stichprobe einbezogen. Der durchschnittliche Rücklauf von 21,2 % der befragten Haushalte ist dabei als sehr gut zu bewerten. Im Ergebnis konnte ein, für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichender Stichprobenumfang erzielt werden. Die Fallzahl war für die gebildeten Teilbereiche ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z.B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

Tabelle 7: Stichprobenumfang und Ausschöpfung

| Gebiet | Wohneinheiten insgesamt | Verteilung insgesamt | Rücklauf | Rücklauf der Stichprobe in% |
|---------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------|
| Bautzener Straße (BS) | 3.300 | 3.175 | 560 | 17,6 |
| Kaiser-Wilhelm-Platz (KW) | 2.900 | 2.650 | 523 | 19,7 |
| Schöneberger Insel (SI) | 6.100 | 3.050 | 805 | 26,4 |
| Gesamt | 12.300 | 8.875 | 1.888 | 21,2 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

³ Die Berücksichtigung der ethnischen Herkunft wird durchaus kritisch gesehen. Es geht an dieser Stelle nicht um die Beförderung von Vorurteilen und Stigmatisierungen. Bezugnehmend auf Ergebnissen der Studie „Diskriminierung am Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen“ aus dem Jahr 2015 (im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes) wird argumentiert, dass Personen mit einem Migrationshintergrund auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und somit zu schützenswerten Bewohner- und Bewohnerinnengruppen zählen. So wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin zu Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft kommt (vergleiche ADS 2015, S. 71 ff; 76 f.).

⁴ Vergleiche hierzu u.a. Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 09. Juli 2014 – 2 E 3/13.N –, juris RN26

2.3 Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung

Zur Prüfung der Repräsentativität der Stichprobe hinsichtlich der Grundgesamtheit „Personen“ des Untersuchungsgebiets wurden die im Einwohnermelderegister (EMR) erfassten Angaben zum Alter, Aufbau und zur Herkunft herangezogen.

Ein Vergleich der Altersgruppen der Personen in den befragten Haushalten mit den entsprechenden Referenzdaten aus dem Einwohnermelderegister ergibt nur geringfügige Abweichungen (+/-4,5 %), so dass bezüglich der Altersverteilung von einer hinreichenden Repräsentanz der Stichprobe ausgegangen werden kann.

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem Einwohnermelderegister ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund⁵“ und „Ausländerinnen und Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des Einwohnermelderegisters (Stand 12/2019) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftreten kann, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen häufig in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen. Bezogen auf alle Gebiete liegt der Stichprobenfehler zwischen ca. +22 %-Punkten und -16 %-Punkten, d.h. Personen mit Migrationshintergrund (-6 %) und Ausländerinnen und Ausländer (-16 %) sind in der Stichprobe geringer vertreten als im Einwohnermelderegister ausgewiesen und Deutsche dementsprechend überrepräsentiert.

Da mit dem Status „Ausländerinnen und Ausländer“ und „Person mit Migrationshintergrund“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstruktureller Merkmale wie z.B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen, Mietbelastung korrespondieren, wurde der Datensatz der Befragung entsprechend den Angaben nach Nationalität der Personen aus dem Einwohnermelderegister gewichtet. Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Ausländerinnen und Ausländer“ den Referenzdaten der einzelnen Untersuchungsgebiete. Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von ca. +/- 2 %-Punkten (vergleiche Tabelle 8).

Tabelle 8: Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Datensatzes

| Merkmal | Bautzener Str. | Kaiser-Wilhelm Platz | Schöneberger Insel | Untersuchungsbereich gesamt |
|---|---|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| | Abweichung EMR / gewichtete Stichprobe in %-Punkten | | | |
| Nationalität | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Alterskohorten unter 18 Jahren | -2,2 bis 0,7 | -1,3 bis 0,0 | 0,8 bis 0,0 | -0,9 bis 0,2 |
| Alterskohorten 65 Jahre und mehr | -2,3 bis 1,7 | -0,8 bis -0,6 | -0,6 bis -0,3 | -1,0 bis 0,2 |

Quellen: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2020, EMR Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2019

⁵ Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen alle Personen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens ein Elternteil haben, auf das dies zutrifft. Im Einzelnen haben folgende Gruppen nach dieser Definition einen Migrationshintergrund: Ausländerinnen und Ausländer, Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedler und die Kinder dieser drei Gruppen. (Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 1, Reihe 2.2 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Ergebnisse des Mikrozensus, Wiesbaden 2017).

Tabelle 9: Vergleich Fallzahlen der ungewichteten und der gewichteten Stichprobe (Haushaltsdatensatz)

| | Bautzener Str. | Kaiser- Wilhelm Platz | Schöneberger Insel | Untersuchungs- bereich gesamt |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| | Fallzahlen (N) | | | |
| ungewichteter Datensatz | 560 | 523 | 805 | 1888 |
| gewichteter Datensatz | 699 | 668 | 1055 | 2422 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2020

In der Auswertung des Datensatzes wurde auf eine Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Angaben der amtlichen Statistik (Einwohnerregister, Gebäude- und Wohnungszählung, Mikrozensus u.a.) des Landes Berlin geachtet.

In der Darstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung wird, wenn nicht anders genannt, das arithmetische Mittel der jeweiligen Teilpopulationen der Befragungsgesamtheit dokumentiert. Analog der amtlichen Statistik wird bei Einkommensangaben ersatzweise oder ergänzend auch der Median (mittlerer Wert) angegeben.

Die jeweilige Auswertungsgesamtheit kann in den Einzeldarstellungen variieren, da i.d.R. von den Haushalten nicht alle Fragen beantwortet wurden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Angabe der Nennungen verzichtet. Variable mit dem Zusatz % sind Prozentangaben, soweit nicht anders angegeben, der jeweiligen Grundgesamtheit (=100 %). Nicht auf 100 zu addierende Prozentwerte beruhen auf Rundungsdifferenzen. In den Datentabellen werden aus Gestaltungsgründen z.T. Haushalte mit HH und Wohnungen mit Whg. abgekürzt.

Für das Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel, das neben dem aktuellen Geltungsbereich auch nördlich und südlich angrenzende Areale einschließt, war aus datenschutzrechtlichen Gründen keine kleinräumige Datenauswertung zu den Erweiterungsflächen (statistischen Blöcke) möglich.

2.4 Sekundärstatistische Daten und Informationen

Ergänzend zu der Haushaltsbefragung wurden für die Untersuchung Daten und Informationen aus nachfolgenden amtlichen Quellen herangezogen:

- Bevölkerungsstatistik des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke (demografische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Ausländer-/ Migrantenanteile, Herkunft der Ausländerinnen und Ausländer, Angaben zur Wohnlage und Wohndauer (EMR) etc.),
- Ergebnisse der letztmaligen Untersuchung der drei Gebiete in Schöneberg: Bautzener Straße (TOPOS Stadtforschung 2014), Kaiser-Wilhelm-Platz (TOPOS Stadtforschung 2014), Erweiterung Kaiser-Wilhelm-Platz (TOPOS Stadtforschung 2016), Schöneberger Insel (TOPOS Stadtforschung 2015),
- Angebotsmieten 2019 (CBRE/Berlin Hyp Jahresberichte 2014 und 2019),
- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung SenSW, IVC 2019),
- Planungsraumbezogene Statistiken aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 und 2019 und dem Monitoring Aufwertung und Verdrängung 2015 (SenSW),

- Angaben zum Wohnungsbestand (u.a. Gebäude- und Wohnungszählung aus der Fortschreibung des Zensus 2011) und zu Wohnverhältnissen (Mikrozensus 2018) und
- Informationen zum sozialen Infrastrukturbesatz der Untersuchungsgebiete und der Verflechtungsbereiche.

2.5 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- der Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen insbesondere der Ladengewerbe für den täglichen Bedarf und der Gastronomie,
- von Aufwertungstendenzen im Gewerbebesatz durch typische Pioniernutzungen oder hochpreisige Angebote (Kultur- und Kreativwirtschaft, gehobene Gastronomie, Szene-Cafés, Bars etc.),
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen im Wohnungsbestand sowie
- der städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich

wurden systematische Begehungen des Untersuchungsgebiets vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials (ergänzende Kontextfaktoren) und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

3 Untersuchungsergebnisse Bautzener Straße

3.1 Struktur und Charakteristik des Gebiets Bautzener Straße

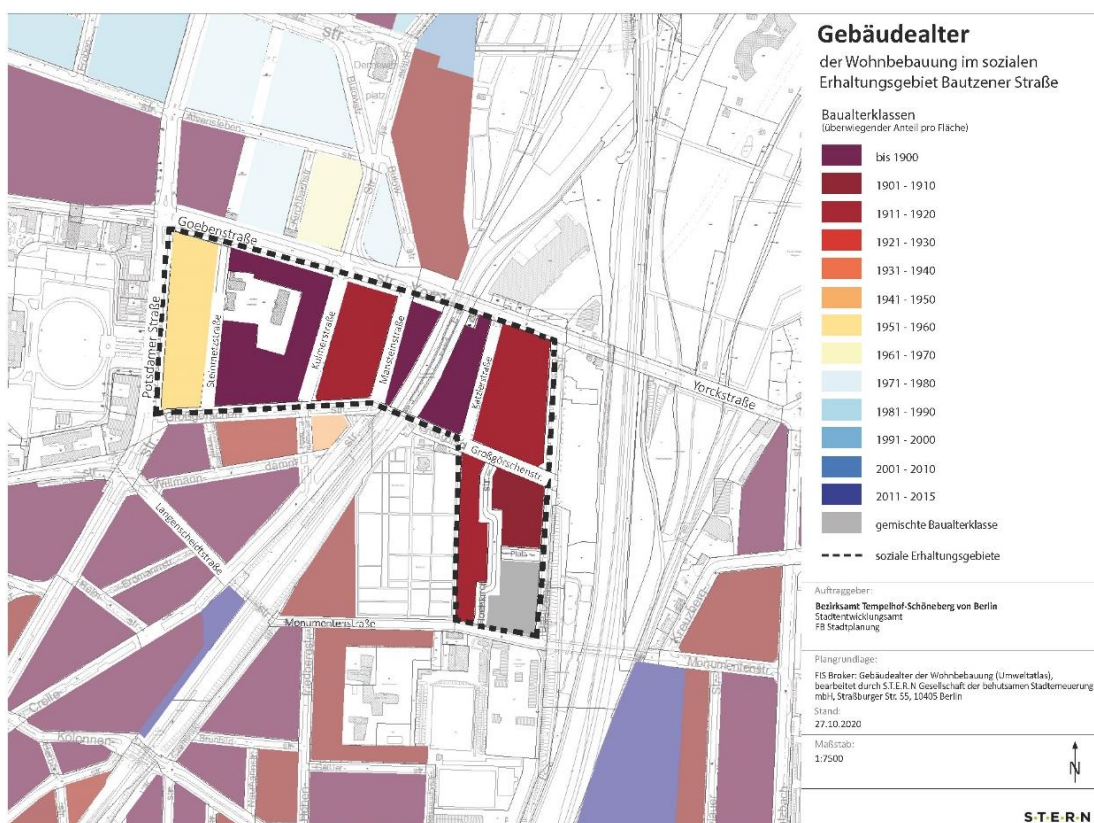
Das Soziale Erhaltungsgebiet Bautzener Straße liegt im nördlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Schöneberg. Nördlich des Gebietes befindet sich das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden und westlich das Soziale Erhaltungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Südlich schließen die Sozialen Erhaltungsgebiete Kaiser-Wilhelm-Platz und Schöneberger Insel an.

Begrenzt wird das Gebiet östlich von der Bautzener Straße und westlich von der Potsdamer Straße. Südlich grenzt das Gebiet an die Großgörschenstraße sowie die Monumentenstraße. Nördlich wird das Gebiet von der Yorckstraße beziehungsweise Goebenstraße begrenzt (siehe Abb. 2). Nordöstlich des Gebietes beginnt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Magistralen Yorckstraße bzw. Goebenstraße und Potsdamer Straße an die City West angebunden und verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung durch den naheliegenden S- und U-Bahnhof Yorkstraße sowie zahlreiche Busverbindungen.

Im Untersuchungsgebiet leben 6023 Einwohnerinnen und Einwohner (EMR, Stand: 31.12.2019).

Abbildung 2: Gebäudealter der Wohnbebauung – Bautzener Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Gebäudealter der Wohnbebauung (Umweltatlas), Datenstand Juli 2020)

Wie in Abbildung 2 zum Gebäudealter ersichtlich ist, dominiert gründerzeitliche Baustruktur, wobei ein repräsentativer Wohncharakter in den Vorderhäusern des Blockrands entsteht. Die meisten dieser Altbauten sind äußerlich modernisiert. Allerdings gibt es auch Objekte mit Sanierungsbedarf, die sich in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand befinden. Abseits der großen Hauptstraßen gilt es

als ruhiges, attraktives Wohnquartier im Norden von Tempelhof-Schöneberg, das sich zudem zu einem beliebten Ort für Kunst und Kultur entwickelt hat.

Die S-Bahn-Gleise trennen das Untersuchungsgebiet, wobei keine großen städtebaulichen Unterschiede zwischen beiden Teilräumen festzustellen sind. Im Bereich der Kulmer Straße gibt es ein denkmalgeschütztes Ensemble mit vielen Mietshäusern aus der Gründerzeit. Es ist jedoch anzumerken, dass ein Teil der großen, denkmalgeschützten Gesamtanlage aus Infrastruktureinrichtungen besteht (z.B. Neumark-Grundschule).⁶

Kleinteiliges Gewerbe der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Gastronomie ist entlang der Bautzener Straße verortet. Dabei sind Szenelokale und alteingesessenes Gewerbe gleichermaßen vertreten. Der Gewerbebesatz ist besonders durch moderne Dienstleistungen und Büros u.a. aus den Bereichen Architektur, Werbung und Design geprägt.

Das Soziale Erhaltungsgebiet Bautzener Straße befindet sich im regionalen Bezugssystem der amtlichen Statistik Berlins im Planungsraum (PLR) 4 Dennewitzplatz in der Bezirksregion 1 – Schöneberg Nord, ist jedoch nicht deckungsgleich mit diesem, sondern deckt nur ca. ein Drittel der Fläche ab.

3.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet Bautzener Straße

Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt in der Bezirksregion Schöneberg Nord, in dem sich die öffentlichen Infrastrukturangebote konzentrieren. Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen:

- drei Kindertagesstätten;
- eine Grundschule;
- eine Jugendfreizeiteinrichtung;
- drei Spielplätze;
- eine Sportstätte und
- eine öffentliche Grünfläche.

In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes, vor allem in den benachbarten Untersuchungsgebieten Schöneberger Insel und Kaiser-Wilhelm-Platz, sind darüber hinaus lokalisiert:

- 19 Kindertagesstätten;
- eine Grundschule;
- drei Oberschulen; davon zwei öffentliche Gymnasien und eine Integrierte Sekundarschule;
- vier Jugendfreizeiteinrichtungen;
- 20 Spielplätze;
- vier Sportstätten und
- sechs öffentliche Grünflächen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist das Gebiet mit Grünflächen teilweise unterausgestattet.⁷ Entsprechend stuft der Umweltatlas⁸ den vom S-Bahnhof Yorckstraße

⁶ Geoportal Berlin, FIS-Broker, Denkmalkarte Berlin, Stand 2020

⁷ Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord, 2018, S. 55

⁸ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ib605.htm>

westlichen Gebietsteil überwiegend als „schlecht versorgt“ und den vom S-Bahnhof Yorckstraße östlich- und südöstlich gelegenen Gebietsteil als mit öffentlichen Grünanlagen „versorgt“ ein. Im Untersuchungsgebiet selbst liegt der Bautzener Platz. Umrahmt wird das Gebiet von den sechs in der näheren Umgebung (etwa 10 – 300 Meter entfernt) liegenden Grünflächen, wie den Kurt-Hiller-Park, den Lilly-Flora-Park, sowie den Park am Gleisdreieck, der Schöneberger Schleife und den Flaschenhalspark.

Für die Spielplatzversorgung⁹ kann das im Planungsraum Dennewitzplatz liegende Untersuchungsgebiet Bautzener Straße in zwei Teilgebiete unterschieden werden. Das westlich vom S-Bahnhof Yorckstraße liegende Gebiet wird der Versorgungsstufe 3 von 5 möglichen Stufen und das vom S-Bahnhof Yorckstraße östliche liegende Teilgebiet, welches die Bautzener Straße beinhaltet, wird der Versorgungsstufe 5 zugeteilt. Demnach ist das Untersuchungsgebiet Bautzener Straße überwiegend ausreichend mit Spielplätzen versorgt.

In der Altersstruktur der Bezirksregion Schöneberg Nord liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren unter dem bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert.¹⁰

Laut Angaben des Bezirksregionenprofils Schöneberg Nord, haben 46 % der Kindertagesstätten Kapazitäten von 100 und mehr Plätzen.¹¹ Die Bezirksregion Schöneberg Nord wird im Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018 der Kategorie 3+ „derzeit nur noch geringe Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf“ zugeordnet.¹² Es ist darauf hinzuweisen, dass das Untersuchungsgebiet mit nur drei Kindertagesstätten deutlich unterversorgt ist, aber die hohe Anzahl an Kindertagesstätten in der näheren Umgebung (überwiegend südlich und westlich vom Gebiet) einen Ausgleich schafft (siehe Abb. 3). Im Untersuchungsgebiet Bautzener Straße selbst liegt die Neumark-Grundschule. In der näheren Umgebung liegt im Radius von etwa 200 bis 400 Meter eine weitere Grundschule, zwei Gymnasien und eine private Integrierte Sekundarschule (Waldorfschule). Diese Einrichtungen sorgen für eine aktuell ausreichende Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Mit einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Untersuchungsgebiet und vier vom Untersuchungsgebiet westlich und südlich gelegenen Einrichtungen in der näheren Umgebung wird die Versorgungssituation der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen aktuell als ausreichend bewertet.

Laut Angaben der Veröffentlichung *Sport in Berlin* der Senatsverwaltung für Inneres und Sport auf die sich das Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord bezieht, liegt die Bezirksregion mit der Versorgung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen deutlich unter dem Orientierungswert¹³. Laut der genannten Veröffentlichung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport stehen für die Bezirksregion Schöneberg Nord bei den gedeckten Kernsportanlagen pro 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Ew.) 110,6 m² Fläche zur Verfügung (0,11 m² pro Einwohner und Einwohnerin). Daraus ergibt sich ein Defizit zum Orientierungswert (0,2 m²/ Ew.)¹⁴ in Höhe von 43,8 %.¹⁵ Mit der wachsenden Einwohnerzahl¹⁶ in der Bezirksregion Schöneberg Nord verringert sich ebenso die Zahl an verfügbaren potentiellen Flächen

⁹ <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/kinderspielplaetze/de/spielplatzversorgung/index.shtml>, letzter Zugriff November 2020

¹⁰ Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord, 2017, S. 13

¹¹ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 43

¹² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: Kitaausbauprogramm – Förderatlas 2019, S. 4

¹³ Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord, 2017, S. 53

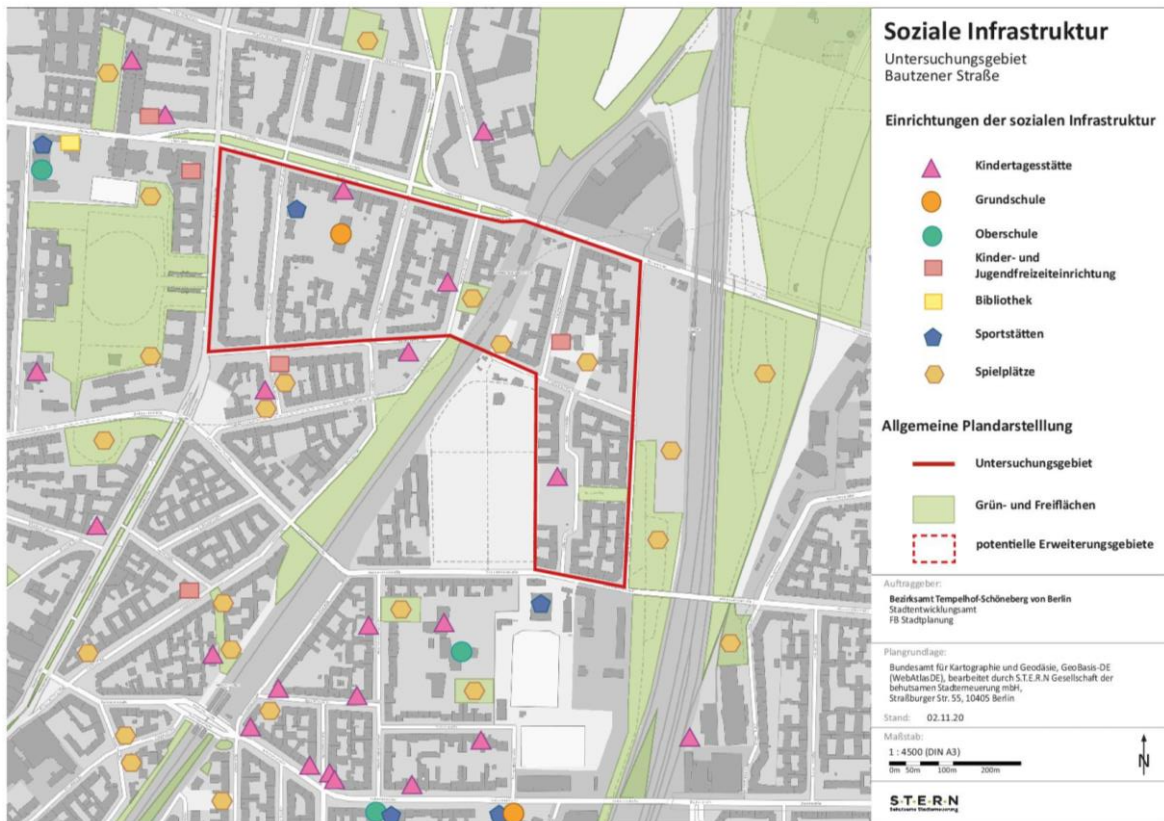
¹⁴ Zur Berechnung der Orientierungswerte wird an dieser Stelle auf die Veröffentlichung Orientierungswerte zur Bestimmung des Sportflächenbedarfs für die Stadt- und Sportentwicklungsplanung verwiesen.

¹⁵ Senatsverwaltung für Inneres und Sport „Sport in Berlin“ S. 45

¹⁶ Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord, 2017, S. 53

für weitere Sportanlagen. So ist auch das Untersuchungsgebiet Bautzener Straße mit Sportanlagen unterversorgt. Lediglich vier in der näheren Umgebung befindliche Sportstätten schaffen wiederum für die Versorgung einen entsprechenden Ausgleich.

Abbildung 3: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Bautzener Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen inkl. der Einrichtungen in der näheren Umgebung) entspricht grundsätzlich der aktuellen Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Auffällig ist die Spielplatz- und Grünflächenversorgung, die für das Teilgebiet des gesamten Untersuchungsgebietes östlich vom S-Bahnhof Yorckstraße positiver ausfällt als das Teilgebiet westlich vom S-Bahnhof Yorckstraße. Trotz nur einer im Untersuchungsgebiet befindlichen Parkanlage erhöhen die nahe liegenden Grünflächen den Grünflächenversorgungsgrad. Genauso ist es mit der Versorgungssituation von Sportstätten im Gebiet.

Bei weiterem Zuzug von Haushalten mit Kindern wird die soziale und grüne Infrastruktur einen erhöhten Nachfragedruck erfahren. Insbesondere die vorhandenen Grün- und Freiflächen sind dann einem noch höheren Nutzungsdruck ausgesetzt.

3.3 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Bautzener Straße

Tabelle 10: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr –
Bautzener Straße und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Bautzener Straße | Tempelhof- Schöneberg | Berlin |
|-------------------------------------|---|--|---------------------|--------------------------|------------------|
| Wohnungsbestand | | | | | |
| 1 | Anzahl Wohnungen | IFS GmbH 2019: Jahresbericht 2018 Monitoring Umwandlung (SenStadtWohn) gerundet, Bezirk u. Berlin: Statistischer Bericht Fortschr 2019 | 3.772 | 183.123 | 1.968.315 |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel 2019 in % | EMR 2019 | 82,4 | 20,7 | 32,2 |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 56,4 | 23,0 | 22,5 |
| 4 | Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 19,6 | 17,6 | 17,6 |
| 5 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 65,1 | 47,5 | 24,6 |
| 6 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 13,9 | | 16,4 |
| 7 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 19,4 | 52,4 | 48,1 |
| 8 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 1,6 | | 11,2 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsgesellschaft in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 23,3 | 4,7 | 6,4 |
| 10 | Anteil Whg. Wohnungsbau Genossenschaft in % | Hh-Befrag. 2020 | 1,6 | k.A. | k.A. |
| 11 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 52,2 | 61,1 | 63,2 |
| 12 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privates Wohnungsunternehmen in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 10,1 | | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 7,1 | 16,5 | 12,3 |
| 14 | Anteil vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 5,6 | | |
| Umwandlung / Wohnungsverkehr | | | | | |
| 15 | Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in %* | SenStadt IVA4 | 6,2 | 4,0 | 5,1 |
| 16 | Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in % | SenStadt IVA4 | 6,0 | 8,2 | 6,5 |

* Angaben auf PLR-Ebene nicht identisch mit Erhaltungskulissen (nur Näherungswerte)

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 11: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte – Bautzener Straße und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Bautzener Straße | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|--|--|--|------------------|----------------------|-------------|
| Wohnungsausstattung | | | | | |
| 17 | Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | Hh-Befrag. 2020 | 26,4 | k.A. | k.A. |
| 18 | Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 33,6 | k.A. | k.A. |
| 19 | Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 40,0 | k.A. | k.A. |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | Hh-Befrag. 2020 | 66,1 | k.A. | k.A. |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | Hh-Befrag. 2020 | 13,8 | k.A. | k.A. |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | Hh-Befrag. 2020 | 13,9 | k.A. | k.A. |
| 23 | Anteil Wohnungen modernisiert während des Mietverhältnisses durch Vermieter in % | Hh-Befrag. 2020 | 30,0 | k.A. | k.A. |
| 24 | Anteil Haushalte mit Modernisierungswünschen in % | Hh-Befrag. 2020 | 40,4 | k.A. | k.A. |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | |
| 25 | Wohnungen im Altbau bis 1918 | Hh-Befrag. 2020 | 6,3 | k.A. | k.A. |
| 26 | Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949 | Hh-Befrag. 2020 | 7,1 | k.A. | k.A. |
| 27 | Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 7,1 | k.A. | k.A. |
| 28 | Wohnungen im Neubau nach 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 9,4 | k.A. | k.A. |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | Hh-Befrag. 2020 | 6,5 | k.A. | k.A. |
| Wohnverhältnisse | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| 31 | Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m ² | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 45,2 | 40,5 | 39,2 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZWohn2014 (Bruttokaltmiete) | 21,1 | 28,8 | (29) |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | EMR 2019 | 46,5 | 43,8 | 41,0 |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | Hh-Befrag. 2020 | 19,5 | k.A. | k.A. |

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 12: Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Bautzener Straße und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Bautzener Straße | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|--|--|---|------------------|----------------------|------------------|
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende Untersuchungskulisse | EMR 2019 | 6.023 | 350.984 | 3.769.495 |
| 36 | Einwohnerentwicklung 2014 bis 2019 in %-Punkten | EMR 2014-2019 | -1,2 | 4,5 | 5,8 |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | EMR 2019 | 14,7 | 15,3 | 16,0 |
| 38 | Anteil Senior*innen 65 und mehr in % | EMR 2019 | 12,6 | 21,2 | 19,1 |
| 39 | Anteil Ausländer*innen in % | EMR 2019 | 32,0 | 20,6 | 20,6 |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | EMR 2019 | 20,5 | 17,3 | 14,4 |
| 41 | Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2014 bis 2019 in %-Punkten | EMR 2014-2019 | 1,6 | 5,7 | 6,4 |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen-Hh in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 79,2 | 80,2 | 81,1 |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 18,9 | 24,6 | 22,7 |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 4,9 | 7,7 | 6,7 |
| 45 | Erwerbsquote (netto**) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 75,5 | 78,0 | 79,1 |
| 46 | Hh-Äquivalenzeinkommen (Median)*** in € | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZ 2017 | 1.788 | k.A. | 1.673 |
| 47 | Anteil Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsgrenze****in % | Hh-Befrag.2020; Berlin: MZ 2018 | 14,7 | k.A. | 16,5 |
| | ** Anteil Erwerbspersonen an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren *** bedarfsgewichtestes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts **** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (2018) | | | | |

** Erwerbsquote brutto: Anteil der Erwerbspersonen an der Wohnbevölkerung ab 15 Jahren

*** Äquivalenzeinkommen: Das Äquivalenzeinkommen ist in der amtlichen Statistik das bedarfsgewichtete Netto-Pro-Kopf-Einkommens eines Haushalts. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vergleiche: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

**** Armutsgefährdungsgrenze: Als armutsgefährdet werden in der amtlichen Statistik Haushalte gewertet, deren Äquivalenzeinkommen unterhalb von 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte eines Vergleichsgebiets liegt (In Berlin: Median aller Berliner Haushalte, Stand 2018).

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

3.4 Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Bautzener Straße

3.4.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden 11 Indikatoren (Ap1 – Ap11) (vergleiche Tabelle 3) mit folgenden Ausprägungen herangezogen (siehe Tabelle 13 und 14):

Tabelle 13: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Bautzener Straße |
|---|--|-------------------------------|
| Ap1 Wohnungsschlüssel | | |
| Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in % | gering | 12,9 |
| Anteil 3-Zimmer-Whg. in % | mittel | 30,7 |
| Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | hoch | 56,4 |
| Ap2 Baualter | | |
| Anteil Neubau Whg. nach 1990 in % | gering | 1,6 |
| Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in % | mittel | 19,4 |
| Anteil Altbau Whg. bis 1949 in % | hoch | 79,0 |
| Ap3 Ausstattung - Heizungsart | | |
| Anteil Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder moderne Heizanlage) in % | gering | 4,7 |
| Anteil Wohnungen mit Sammelheizung (Gaseteage-, Zentral- Fernheizung) in % | mittel | 88,7 |
| Anteil Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in % | hoch | 6,5 |
| Ap4 Ausstattung - Sanitärausstattung | | |
| Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in % | gering | 9,9 |
| Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in % | mittel | 89,9 |
| Anteil Wohnungen ohne Innen-WC in % | hoch | 0,3 |
| Ap5 Ausstattung - Balkon und Aufzug | | |
| Wohnungen mit Balkon und Aufzug in % | gering | 12,4 |
| Wohnungen mit Balkon oder Aufzug in % | mittel | 55,5 |
| Wohnungen ohne Balkon oder Aufzug in % | hoch | 32,1 |
| Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale | | |
| Wohnungen mit mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | gering | 26,4 |
| Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | mittel | 33,6 |
| Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | hoch | 40,0 |
| Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung | | |
| Anteil Wohnungen mit Fassadendämmung in % | gering | 13,9 |
| Anteil Wohnungen ohne Fassadendämmung in % | hoch | 86,1 |

Tabelle 14: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Bautzener Straße |
|---|--|-------------------------------|
| Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten | | |
| Anteil Mieterschaft ohne Modernisierungswünsche in % | gering | 59,6 |
| Mieterschaft mit einem Modernisierungswunsch in % | mittel | 19,9 |
| Mieterschaft mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in % | hoch | 20,5 |
| Ap9 Eigentum/Umwandlung - Wohnungen in priv. Verfügbarkeit | | |
| Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | gering | 24,9 |
| Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit in % | hoch | 75,1 |
| Ap10 Eigentum/Umwandlung - Eigentumswohnungen | | |
| Anteil Eigentumswohnungen in % | gering | 7,1 |
| Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in in % | hoch | 68,0 |
| Ap11 Mieterhöhungsspielraum | | |
| Anteil Wohnungen mit geringem Mod.-spielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in % | gering | 3,7 |
| Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* % | mittel | 45,9 |
| Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der aktuellen Neuvermietungsmiete im Gebiet in % | hoch | 50,4 |

* Der Modernisierungsspielraum wird als Differenz zwischen dem Angebotsmietniveau (nach CBRE 2019) und dem Median der Bestandsmiete im Gebiet definiert (vergleiche auch Tabelle 3). Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Erläuterungen vergleiche Kapitel 2

Folgende Tabelle 15 fasst die jeweiligen Ausprägungen der 11 Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotential in einer Übersicht zusammen:

Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße

| Indikatoren Aufwertungspotenzial Bautzener Straße | | Ausprägung in % | | |
|--|---|-----------------|--------|--------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Ap1 | Wohnungsschlüssel | 56,4 | 30,7 | 12,9 |
| Ap2 | Baualter | 79,0 | 19,4 | 1,6 |
| Ap3 | Heizungsart | 6,5 | 88,7 | 4,7 |
| Ap4 | Sanitärausstattung | 0,3 | 89,9 | 9,9 |
| Ap5 | Balkon und Aufzug | 32,1 | 55,5 | 12,4 |
| Ap6 | wohnererhöhende Ausstattungsmerkmale | 40,0 | 33,6 | 26,4 |
| Ap7 | Fassadendämmung | 86,1 | - | 13,9 |
| Ap8 | Modernisierungsinteresse der Befragten | 20,5 | 19,9 | 59,6 |
| Ap9 | Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit | 75,1 | - | 24,9 |
| Ap10 | Anteil Eigentumswohnungen | 68,0 | - | 7,1 |
| Ap 11 | Mieterhöhungsspielraum | 50,4 | 45,9 | 3,7 |
| Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (Standardisiert auf 100) | | 42,2 | 43,3 | 14,5 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das Erhaltungsgebiet Bautzener Straße folgende zusammenfassenden Feststellungen getroffen werden:

- Mehr als jede zweite Wohnung ist eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren (attraktiven) Wohnungen.
- Der hohe Anteil von ca. 79 % der bis 1949 erstellten Altbauten spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Ca. 40 % der Wohnungen des Erhaltungsgebiets verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung, d.h. komplett ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie z.B. Einbauküche, modernes Bad oder moderne Fenster oder einen weiteren Balkon. Fast jede Wohnung (90 %) verfügt über eine einfache Badausstattung und knapp jede dritte Wohnung verfügt weder über einen Balkon noch über einen Aufzug. Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen bestehen somit insbesondere durch die umfassende Erneuerung der einfach ausgestatteten Wohnungen, die Verbesserung der Sanitärausstattung durch Einbau moderner Bäder, dem Anbau von Balkonen (ca. 34 % der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 86 % der Wohnungen).
- Gut 40 % der Mieterinnen und Mieter des Erhaltungsgebiets haben ein Interesse an Wertverbesserungsmaßnahmen angegeben. Die Modernisierungswünsche richten sich im Wesentlichen auf eine einzelne Maßnahme, wie die Erneuerung einfach ausgestatteter Bäder (44 % der Befragten mit Modernisierungswünschen), der Einbau energiesparender neuer Fenster (39 % der Befragten mit Modernisierungswünschen) oder Einbau eines Aufzugs (27 % der Befragten mit Modernisierungswünschen).
- 86 % der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne Fassadendämmung. Somit besteht ein hohes Potenzial für energetische Gebäudesanierungen.
- Im Erhaltungsgebiet Bautzener Straße kann über 75 % der Wohnungen privat verfügt werden, da sie sich im Besitz privater Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Damit genießt nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i.d.R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben.
- Knapp 13 % der Befragten gaben an, dass sie in einer Eigentumswohnung leben (selbst- oder fremdgenutzt), sodass für den Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial von 87 % besteht, das häufig im Zusammenhang mit aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als sehr hoch eingestuft werden. In knapp mehr als der Hälfte aller Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete in dem Gebiet und deutlich unter der Angebotsmiete. Die derzeitige Bestandsmiete von weiteren ca. 46 % der Wohnungen liegt im Bereich zwischen der durchschnittlichen Miete in dem Gebiet und 50 % des Moderni-

sierungsspielraums bis zur Angebotsmiete bei Neuvermietung. Es kann daher von einem erheblichen Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft in den Wohnungsbestand des Erhaltungsgebiets ausgegangen werden.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **ein relativ hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für ca. **42 % der Wohnungen ein hohes und für weitere etwa 43 % ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich 15 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümerinnen und Eigentümer mehr erwarten lassen.

Ergänzend zu der Indikatorenanalyse wurde in einer Begehung des Gebiets im Sommer 2020 der Bauzustand der Wohngebäude im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotenziale aufgenommen. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhalt der Aufwertungspotenziale.

Insgesamt kann im Ergebnis konstatiert werden, dass der überwiegende Teil der Wohngebäude sich in einem guten bis sehr guten äußeren Zustand befindet. Nur wenige Gebäude im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind in einem schlechten baulichen Instandhaltungszustand (siehe bspw. Abb. 4). Gleichwohl zeigen einige Beispiele – insbesondere kürzlich vollzogener Modernisierungen im Gebiet und im Umfeld –, dass es weiterhin zahlreiche Möglichkeiten der Inwertsetzung der Gebäude durch bauliche Änderungen gibt (vergleiche Abbildungen 5 und 6). Hierzu zählen insbesondere die energetische Sanierung und dabei vor allem die Wärmedämmung, die Modernisierung der Fenster, den Balkonanbau, den Dachgeschossausbau sowie die Anbringung von Aufzügen im Hinterhof.

Abbildung 4: Leerstand und Altbausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Bautzener Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 5: Gründerzeitliche Bausubstanz im mittleren bis guten Zustand – Bautzener Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 6: Modernisierungen und Neubau – Bautzener Straße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

3.4.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 4 erläuterten 10 Dynamik-Indikatoren für das Erhaltungsgebiet dargestellt (Ad1 - Ad10). Im Gegensatz zu den anderen drei Clustern ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich, da bei den Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits qualitative Faktoren mit einfließen (vergleiche Kapitel 2). Daher werden die Ergebnisse des Erhaltungsgebiets zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – mit Werten der Referenzgebiete Tempelhof-Schöneberg und Berlin gesamt gegenübergestellt (vergleiche Tabelle 16).

Tabelle 16: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Bautzener Straße

| Indikatoren Aufwertungsdruck | | Ausprägungen | | |
|-------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------|
| | | Bautzener Straße | Bezirk Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
| Bautätigkeiten | | | | |
| Ad 1 | Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermietenden modernisiert wurden bei einer Wohndauer von mind. 5 Jahren* | 30,0 | k.A. | k.A. |
| Mietentwicklung | | | | |
| Ad 2 | Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE) in % | 17,4 | 22,1 | 27,4 |
| Ad 3 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Mieterinnen und Mieter (netto-kalt) nach Zugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" in % | 64,8 | k.A. | k.A. |
| Soziale Entwicklungen | | | | |
| Ad 4 | Einwohnerentwicklung | - | 4,5 | 5,8 |
| Ad 5 | Entwicklung der Seniorenanteile (Veränderung in %-Punkten) | 0,5 | 0,2 | - |
| Ad 6 | Entwicklung der Äquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte nach Zugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" | 30,0 | k.A. | k.A. |
| Wohnlage | | | | |
| Ad 7 | Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel | -1,2 | 4,5 | 5,8 |
| Ad 8 | Lage und Erschließung des Gebiets | - zentrale Lage innerhalb Schönebergs - attraktive, ruhige Wohnlage - S+U-Bahn-Anschluss Yorckstraße - mehrere Buslinien mit enger Taktung | - | - |
| Sonstige Aufwertungsfaktoren | | | | |
| Ad 9 | Exogene Aufwertungsfaktoren | -Neubauvorhaben von Wohnquartier "Bautzener Straße" | | |
| Ad 10 | Aufwertungsprozesse im Gewerbe | - gemischte Gastronomie- und Gewerbestruktur - kommerzielle und symbolische Aufwertung (gentrifizierungstypische Veränderungen bzw. Angebote) in den Gebieten durch hochwertiges, szenetypisches Gewerbe erkennbar | | |

* Die Werte umfassen nur Wohnungen, die während der aktuellen Mietverhältnisse modernisiert wurden und nicht den Gesamtbestand modernisierter Wohnungen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Erläuterungen Register und Stand vergleiche Kapitel 2

Im Ergebnis der vorstehenden Bewertung besteht im **Erhaltungsgebiet Bautzener Straße weiterhin ein relativ hoher Aufwertungsdruck**, der sich zusammenfassend wie folgt begründet:

- Der Anteil an Wohnungen, in der während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden, ist als sehr hoch einzustufen. Trotz erhaltungsrechtlicher Festlegung spricht dies für ein nachhaltig hohes Interesse der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand des Gebiets. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die meisten Wohnungen nach Aussage des Auftraggebers im unvermieteten Zustand modernisiert werden. Somit ist bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ein noch höheres Modernisierungsvolumen anzunehmen.
- Das Bestandsmietniveau liegt bei den jüngeren Mietverträgen deutlich höher als bei den Altverträgen, d.h. es konnten bei der Neuvermietung der Wohnungen in den letzten Jahren erhebliche höhere Mieterträge realisiert werden. Auch das Angebotsmietniveau ist im Gebiet Bautzener Straße weiter gestiegen.
- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit sind anhand des Anstiegs der Haushaltsäquivalenzeinkommen von Haushalten jüngeren Zuzugszeitraums erkennbar. Hier zeigt sich im Vergleich der drei untersuchten Erhaltungsgebiete der höchste Anstieg im Gebiet Bautzener Straße.
- Das Erhaltungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden exogenen Aufwertungsdruck. Insbesondere auch das östlich angrenzende Neubaurvorhaben Wohnquartier Bautzener Straße kann weitere Aufwertungsprozesse befördern. Es handelt sich um eine attraktive innerstädtische Wohnlage mit einer fortschreitenden Ansiedlung von Verkaufs- und Gaststättengewerbe für den gehobenen Bedarf. Diese kommerzielle und symbolische Aufwertung bewirkt auch einen erheblichen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Gebiets.
- Der Entwicklungsvergleich (vergleiche Kapitel 3.5, Tabelle 23) zeigt, dass die Wohnlagenzuordnung nach Berliner Mietspiegel in den vergangenen Jahren hochgestuft wurde. So wohnten 2014 noch 87 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet Bautzener Straße in einfacher Lage, 2019 hat der Anteil um 5 %-Punkte abgenommen. Die Einschätzung der Lagequalität hat sich also verändert, was für eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets und einen anhaltenden Aufwertungsdruck spricht. Auch die Zunahme der Anteile an Wohnungen mit Balkon, Aufzug oder Fassadendämmung lässt darauf schließen, dass Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden und sich der Ausstattungsstand im Gebiet erhöht. Bemerkenswert ist außerdem die Verschiebung in der Struktur der Eigentümerinnen und Eigentümer mit einem deutlichen Anstieg an Wohnungen in privater Verfügbarkeit, insbesondere durch private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer (Anstieg um 33 %-Punkte innerhalb der letzten 6 Jahre) und einem Rückgang kommunaler Bestände (-15 %-Punkte). Diese Entwicklungen befördern, dass Investitionsanreize ausgeschöpft werden.

3.4.3 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle 17 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefährdung der Verdrängung der Mieterhaushalte durch bauliche Aufwertungen im Gebiet Bautzener Straße dargestellt:

Tabelle 17: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung | Bewertung hinsichtlich Verdrängungsgefahr | Ausprägungen Bautzener Straße |
|---|---|-------------------------------|
| Vg1 Haushalte mit Kindern | | |
| Anteil Haushalte ohne Kinder in % | gering | 81,1 |
| Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in % | mittel | 11,8 |
| Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in % | hoch | 7,1 |
| Vg2 Berufsbildungsabschluss | | |
| Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in % | gering | 56,7 |
| Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in % | mittel | 21,0 |
| Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in % | hoch | 22,4 |
| Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte | | |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in % | gering | 32,6 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in % | mittel | 52,8 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle) | hoch | 14,7 |
| Vg4 Seniorenanteile EMR | | |
| Anteil Personen zwischen 55 und 64 Jahren in % | gering | 15,2 |
| Anteil Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in % | mittel | 9,7 |
| Anteil Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in % | hoch | 2,9 |
| Vg5 Nationalität EMR | | |
| Anteil Deutsche Personen in % | gering | 47,5 |
| Anteil Deutsche Personen mit Migrationshintergrund in % | mittel | 20,5 |
| Anteil Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in % | hoch | 32,0 |
| Vg6 Mietbelastung | | |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in % | gering | 51,7 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30% des Einkommens in % | mittel | 32,0 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in % | hoch | 16,3 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Register und Stand siehe Tabellen 10,11 und 12

Tabelle 18: Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße

| Kontextindikatoren | Quelle | Anteil in % der Bewohnerschaft |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Anteil Haushalte mit Bezug von ALG I und/oder ALG II | HH-Befragung 2020 | 9,6 |
| Anteil Alleinerziehende | HH-Befragung 2020 | 4,9 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Insgesamt handelt es sich gegenüber den überörtlichen Vergleichsgebieten um eine im Durchschnitt vergleichsweise jüngere Bevölkerung (Seniorinnen und Senioren über 65 Jahren 13 %, Bezirk 21 %, Berlin 19 %) mit unterdurchschnittlichen Anteilen an Haushalten mit Kindern (19 %, Bezirk: 25 %, Berlin: 23 %). Die Erwerbsquote liegt geringfügig unter dem Bezirks- und gesamtstädtischen Niveau (76%, Bezirk 78 %, Berlin 79 %) und die Haushalte sind wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähig (1790 € Äquivalenzeinkommen, Berlin 1670 €). Gleichwohl liegt der Anteil an Haushalten mit ALG I- und / oder ALG II-Bezug im Untersuchungsgebiet bei knapp 10 % und knapp 15 % der Haushalte haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (Berlin 17 %). Im Gebiet leben somit sowohl hohe Anteile an Personen mit niedrigeren als auch mit höherem Einkommen.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte liegt, bezogen auf den Anteil der Nettokaltmiete am Haushalt Nettoeinkommen, bei ca. 21 % und damit unter dem Bezirksdurchschnitt (29 %). Jedoch haben gut 16 % der Haushalte im Gebiet eine Mietbelastungsquote von über 30 %.

Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern im Gebiet ist mit 32% im Vergleich zum Bezirk und zu Berlin deutlich höher und auch Deutsche mit Migrationshintergrund sind stärker als im Bezirks- und Berlindurchschnitt vertreten.

Das Gebiet Bautzener Straße hat eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an einer Stammbewölkerung mit langer durchschnittlicher Wohndauer. Nahezu die Hälfte der Haushalte wohnen 10 Jahre und länger in der Wohnung und weniger als 20 % der befragten Haushalte haben die Absicht, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Der Anteil der Umzugswilligen liegt unter der Stammbewölkerung sogar nur bei 13 %.

Tabelle 19: Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung Bautzener Straße | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Vg1 | Haushalte mit Kindern | 7,1 | 11,8 | 81,1 |
| Vg2 | Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder | 22,4 | 21,0 | 56,7 |
| Vg3 | Äquivalenzeinkommen der Haushalte | 14,7 | 52,8 | 32,6 |
| Vg4 | Seniorenanteile | 2,9 | 9,7 | 15,2 |
| Vg5 | Nationalität | 32,0 | 20,5 | 47,5 |
| Vg6 | Mietbelastung der Haushalte | 16,3 | 32,0 | 51,7 |
| Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (Standardisiert auf 100) | | 18,1 | 28,0 | 53,9 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung **ca. 18 % der derzeitigen Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter unmittelbar und weitere 28 % potenziell verdrängungsgefährdet sind.**

Bereits stattgefundenere Austauschprozesse in der Wohnbevölkerung des Gebiets zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung bzw. im Entwicklungsvergleich (siehe Kapitel 3.5, Tabelle 23), u.a. in der Abnahme der Anteile an Deutschen mit Migrationshintergrund und an Haushalten mit Kindern, einer Verringerung der Mietbelastungsquote, dem relativ geringen Anteil an Seniorinnen- und Seniorenhaushalten etc.

Gleichwohl gibt es in dem Gebiet immer noch relevante Anteile an Haushalten in ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, die mit weiter fortschreitenden Gebietsaufwertung verdrängungsgefährdet und somit als schützenswert zu bezeichnen sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verteuerung von Wohnraum infolge baulicher Aufwertungen durchaus auch Haushalte mit höherem sozialem Status und mittlerem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, gefährdet sind.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen:

- Haushalte mit niedrigem Einkommen, besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (ca. 15 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen (ca. 10 %),

- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Haushalte mit Kindern (19 %) und Alleinerziehende (5 %) sowie auch Haushalte mit Personen ausländischer Nationalität (32 %),
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30 % und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (16 %).

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 53% aller Haushalte) bzw. einer mittleren Mietbelastungsquote (32%) verdrängungsgefährdet.

3.4.4 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einer Verordnungsaufhebung durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vergleiche Indikatoren Gb1 – Gb6 in Tabelle 6). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 20: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße

| Indikatoren Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung | Ausprägungen Bautzener Straße |
|---|---------------------------------------|--|
| Gb1 Infrastrukturnutzung | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in % | geringe |  19,9 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | mittlere |  7,4 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | starke |  72,7 |
| Gb2 Infrastrukturangewiesenheit | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot für wichtig halten in % | geringe |  3,8 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | mittlere |  3,9 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | starke |  92,3 |
| Gb3 Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen* | | |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus schlecht bewerten % | geringe |  8,9 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus gut bewerten in % | mittlere |  52,2 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus sehr gut bewerten in % | starke |  34,8 |
| Gb4 Art der Wohnstandortbindung** | | |
| Anteil Haushalte, die wegen des Lebensgefühls und des Aussehens oder der Lage des Wohnstandorts angeben, dort zu wohnen in % | geringe |  85,1 |
| Anteil Haushalte, die wegen der Nähe zu Freunden/Bekannten oder zum Arbeitsplatz oder der kulturellen Angebote am Wohnstandort angeben, dort zu wohnen in % | mittlere |  61,8 |
| Anteil Haushalte, die wegen der günstigen Miete und der Angewiesenheit auf die sozialen Einrichtungen und Infrastrukturangebote am Wohnstandort dort zu wohnen in % | starke |  5,2 |
| Gb5 Umzugsinteresse der Haushalte** | | |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und/oder dem Wohnumfeld in % | geringe |  7,0 |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in % | mittlere |  3,3 |
| Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in % | starke |  80,5 |
| Gb6 Wohndauer der Haushalte EMR | | |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in % | gering |  32,9 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in % | mittel |  20,6 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in % | hoch |  46,5 |
| *ohne Angabe der Anteile "kann ich nicht beurteilen", daher Summenanteile weniger als 100 | | |
| ** Summe der Anteile ergeben nicht 100 %, da für einzelne Kategorien Mehrfachnennungen und Zusammenfassungen der Ausprägungen | | |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 21: Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße

| Kontextindikatoren | Bautzener Straße |
|--|------------------|
| Anteil Haushalte, die auf die günstige Miete angewiesen sind in % | 48,4 |
| Anteil Haushalte, die folgende öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen... in % | |
| Kindertagesstätten / Horteinrichtungen | 15,5 |
| Grundschule | 9,9 |
| öffentliche Kinderspielplätze | 25,9 |
| Freizeitangebote für Jugendliche | 6,5 |
| kulturelle Einrichtungen / Angebote | 3,8 |
| Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff | 34,3 |
| öffentliche Grünanlagen | 89,2 |
| Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.) | 56,0 |
| Beratungseinrichtungen | 12,9 |
| Öffentlicher Personennahverkehr | 90,3 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 22: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße

| Indikatoren Gebietsbindung Bautzener Straße | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | starke | mittlere | geringe |
| Gb1 | Infrastrukturnutzung | 72,7 | 7,4 | 19,9 |
| Gb2 | Infrastrukturangewiesenheit | 92,3 | 3,9 | 3,8 |
| Gb3 | Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen | 34,8 | 52,2 | 8,9 |
| Gb4 | Wohnstandortbindung | 5,2 | 61,8 | 85,1 |
| Gb5 | Umzugsinteresse der Haushalte | 80,5 | 3,3 | 7,0 |
| Gb6 | Wohndauer der Haushalte | 46,5 | 20,6 | 32,9 |
| Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100) | | 52,0 | 23,4 | 24,7 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die Bewertungen zur Infrastrukturnutzung und die Angaben zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung können wie folgt zusammengefasst werden:

- 92 % der befragten Haushalte haben angegeben, dass sie auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind. Weitere 4 % haben hierbei zumindest ein oder zwei Angebote genannt.
- 73 % der Haushalte nutzen auch regelmäßig drei oder mehr lokale Infrastrukturangebote.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von 35 % der Bewohnerinnen und Bewohner als sehr gut und von weiteren 52 % als gut bewertet.
- Knapp die Hälfte der Befragten gibt an, auf die günstige Miete angewiesen zu sein.
- Lediglich knapp 20 % der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Gründe liegen hier vor allem in der Wohnungsgröße (zu klein) und persönlicher Art, seltener aufgrund gebietsbezogener Gründe.
- Knapp die Hälfte der Haushalte (47 %) kann mit einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren zur Stammbevölkerung mit einer hohen Gebietsbindung gezählt werden, die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand leben.

Insgesamt zeigt sich für das Erhaltungsgebiet Bautzener Straße eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen den lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung (vergleiche Kapitel 3.2)**. Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Anhand der Befunde kann eine außerordentlich hohe Wechselwirkung zwischen den aufgebauten sozialen Nachbarschafts- und Infrastrukturen und den gebietstypischen Wohnbedingungen des Mietwohnungsquartiers (Wohnungsschlüssel, Haushaltsformen, Mietniveau) aufgezeigt werden. Bei Verlust dieser gewachsenen Strukturen infolge von gravierenden Veränderungen bei der Bevölkerungsverteilung müssen nachteilige städtebauliche Folgen von Gewicht befürchtet werden.

Nachbarschaftliche Strukturen und sozialer Zusammenhalt: Durch die Verdrängung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehenden Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, kommt es zur Auflösung nachbarschaftlicher Beziehungen, was sich negativ auf die soziale Stabilität und den sozialen Zusammenhalt auswirken kann. Insbesondere ältere Menschen sind auf soziale Netze angewiesen und gestalten diese mit. Im Untersuchungsgebiet Bautzener Straße wird das auch an der hohen Nutzungsintensität der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen und den Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung deutlich.

Auswirkungen auf den Wohnflächenverbrauch

Das Untersuchungsgebiet Bautzener Straße verfügt, wie erläutert, über einen sehr hohen Anteil an Kleinst- und Kleinwohnungen (56 %), die ein Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren Wohnungen mit besseren Ausstattungsmerkmalen darstellen. Es ist davon auszugehen, dass diese attraktiven größeren Wohnungen vermehrt von Personen mit höherem Einkommen und Familien nachgefragt werden. Es käme somit zu einer Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs, insbesondere dann, wenn es sich

nicht um Familien mit Kindern bei den Zuziehenden handelt (DINKS – Double Income No Kids). Im Kapitel zum Aufwertungsdruck (siehe Kapitel 3.4.2) konnte nachgewiesen werden, dass der Prozess des Zuzugs einkommensstärkerer Gruppen bereits begonnen hat.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Knapp 73 % der Haushalte geben an, dass sie mindestens drei lokale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nutzen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und nachbarschaftliche Treffpunkte (z.B. für Seniorinnen und Senioren) und Kinderspielplätze (vergleiche Tabelle 21). Mit einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung durch den aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten und Familien kann es zu einer Veränderung in der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur kommen. Die derzeit noch passfähige Auslastung in den Kindertagesstätten (Kategorie 3, derzeit noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf) würde perspektivisch zu einer Überauslastung führen und weitere Investitionen und somit städtebauliche Folgekosten in die soziale Infrastruktur nach sich ziehen (vergleiche Kapitel 3.2).

Im Zusammenhang mit der zu befürchtenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Aufhebung der Erhaltungsverordnung Bautzener Straße müssen über das Gebiet hinaus weitere städtebaulich nachteilige Folgen befürchtet werden. Dazu zählen:

Verlust leistbaren Wohnraums: Kommt es zur Verdrängung der Stammbevölkerung und einkommensschwacher Haushalte durch die oben beschriebenen Prozesse, muss davon ausgegangen werden, dass sich diese nur bedingt und unter höheren finanziellen Aufwendungen mit adäquatem Ersatzwohnraum versorgen können. Das führt zu städtebaulichen Folgekosten, weil an anderer Stelle leistbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Deshalb ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, in dem Gebiet Bautzener Straße den Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten zu beschränken und den Haushalten mit niedrigeren Einkommen den Verbleib im Untersuchungsgebiet zu ermöglichen. Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Untersuchungsgebiet Bautzener Straße ist die Angebotsmiete zwar im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten und den Referenzgebieten (Bezirk, Gesamtstadt) zwar unterdurchschnittlich gestiegen, in Bezug auf die Bestandsmieten konnte aber eine Steigerung von 68 % festgestellt werden. Knapp die Hälfte der befragten Haushalte hat eine mittlere bis hohe Mietbelastung, d.h. sie müssen trotz relativ hoher Äquivalenzeinkommen (1788 €) mindestens 20 % des Haushaltsnettoeinkommens für den Mietzins aufwenden, 16 % sogar über 30 %.

Verstärkung von Segregationsprozessen und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Erhaltungsgebiet Bautzener Straße bei Verordnungsaufhebung zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belegung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

3.5 Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Bautzener Straße

Ein Vergleich der Untersuchungsdaten der 2013 durchgeführten Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz (vergleiche TOPOS 2014), in der auch der hier betrachtete Teilraum untersucht wurde, mit den Ergebnissen der aktuellen Untersuchung von 2020 ermöglicht, bauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialstrukturelle Entwicklungstendenzen der letzten Jahre darzustellen und zu bewerten.

Hierzu werden im Folgenden ausgewählte Merkmale der beiden Untersuchungen für das Erhaltungsgebiet Bautzener Straße gegenübergestellt und der Entwicklungsverlauf ausgewiesen. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus methodisch unterschiedlich erfolgten Bestandsbewertungen. Zur Darstellung der baulichen und sozialen Entwicklung des Gebiets kann daher nur ein eingeschränktes Datenaggregat genutzt werden.

Tabelle 23: Vergleich ausgewählter Kennwerte 2013/14 und 2019/20 – Bautzener Straße

| | | 2013/14 | 2019/20 | Entwicklung | Quellen / Register |
|--|---|-------------------------|---------|--------------|--|
| Nr. | Merkmal / Statistik | Bautzener Straße | | | |
| Wohnungsbestand | | | | | |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel in % | 87% | 82% | -5%-Punkte | AfS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | 51% | 56% | 5%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | 38% | 23% | -15%-Punkte | |
| 11 | Anteil Whg. privater Hauseigentümer in % | 19% | 52% | 33%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 12 | Anteil Whg. privates Wohnungsunternehmen in % | 8% | 10% | 2%-Punkte | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen in % | 3% | 7% | 4%-Punkte | |
| Wohnungsaustattung | | | | | |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | 52% | 66% | 14%-Punkte | |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | 10% | 14% | 4%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | 10% | 14% | 4%Punkte | |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | 5,44€ | 6,50€ | 1,06€ | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Wohnverhältnisse | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | 2,1 | 1,9 | -0,2%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | 28% | 21% | -7%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | 25% | 47% | 22%-Punkte | AfS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | 9% | 20% | 11%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende | 6.296 | 6.023 | | |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | 14,5 | 14,7 | 0,2%-Punkte | |
| 38 | Anteil Senioren 65 und mehr in % | 10,5 | 12,6 | 2,1%-Punkte | AfS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 39 | Anteil Ausländerinnen und Ausländer in % | 31% | 32% | 1%-Punkt | |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | 54% | 21% | -33%-Punkte | |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen Hh in % | 70% | 79% | 9%-Punkte | |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | 32% | 19% | -13%-Punkte | |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | 9% | 5% | -4%-Punkte | TOPOS 2014 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 45 | Erwerbsquote in % | 84% | 86% | 2%-Punkte | |
| 46 | Hh Äquivalenzeinkommen** (Median) in € | 1.470 € | 1.788 € | | |

* bedarfsgewichtestes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts

** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (Bezugszahl 2018 für S.T.E.R.N. GmbH 2020)

Quellen und Stand: siehe Angaben in Tabelle (S.T.E.R.N. GmbH 2020)

Zusammenfassend können auf Grundlage eines Vergleichs der Datenstände 2013 (Haushaltsbefragung, 2014 (EMR) und 2019 (EMR) sowie Haushaltsbefragung 2020) bezüglich des Wohnungsbestands, der Wohnverhältnisse und der soziodemografischen Merkmale der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet Bautzener Straße folgende Entwicklungen festgestellt werden:

- Für einen Teil des Gebiets wurde die Wohnlagenzuordnung nach Berliner Mietspiegel in den vergangenen Jahren hochgestuft. Die Lagequalität hat sich also verändert, was für eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets und einen gestiegenen Aufwertungsdruck spricht.
- Der Median des Bestandsmietniveaus (nettokalt) aller Wohnungen ist deutlich gestiegen.

- Der Anteil an Kindern und Jugendlichen hat ebenso wie der Anteil von Seniorinnen und Senioren leicht zugenommen. Der Anteil an Haushalten mit Kindern und an Alleinerziehenden hat dagegen abgenommen.
- Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen hat deutlich zugenommen.
- Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet hat sich fast verdoppelt, was für eine hohe Gebietsbindung spricht.

3.6 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Bautzener Straße

Mit den vorstehend im Einzelnen dargestellten Untersuchungsbefunden konnte nachgewiesen werden, dass für das Erhaltungsgebiet Bautzener Straße insgesamt

- ein **relativ hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen (Anhebung des Ausstattungsstandards, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau, energetische Gebäudesanierung, zweite Modernisierungswelle bereits gut ausgestatteter Wohnungen u.a.) sowie die (weitere) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht,
- ein **relativ hoher Aufwertungsdruck** besteht, die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen innerstädtischen Wohnungsbestand auch auszuschöpfen (Anhaltspunkte u.a.: rege Modernisierungstätigkeiten, hohe Bestandsmietsteigerungen, sozialstrukturelle Verdrängungsprozesse mit Blick auf die sozioökonomische Lage der Haushalte),
- für relevante Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine **erhebliche**, durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder durch Kündigung auf Eigenbedarf nach einer Umwandlung verursachte **Verdrängungsgefährdung** besteht.

Die Entwicklungen ausgewählter Strukturdaten zeigen weiterhin Tendenzen zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände und verdeutlichen die anhaltende Attraktivität des Wohnquartiers.

In den Untersuchungen konnte somit noch ein relativ hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf das **Erhaltungsgebiet Bautzener Straße** festgestellt werden. Die Bewohnenden des Gebiets bilden eine „bewährte“ Bevölkerung im Sinne einer sozial ausgeglichenen Struktur und eines hohen Anteils an Einwohnerinnen und Einwohnern mit langer Wohndauer, die eine stark ausgeprägte Gebietsbindung haben und in besonderem Maße auf den Wohnungsbestand und die Infrastrukturausstattung des Gebiets angewiesen sind.

Nach den vorliegenden Befunden sind im Falle einer Aufhebung der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Bautzener Straße durch verstärkte Aufwertungs- und Segregationsprozesse wie dargelegt nachteilige städtebauliche Folgen zu erwarten. Insbesondere sind zu befürchten:

- Anpassungsinvestitionen durch eine Minderauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Grundschule und Kindertagesbetreuung) bzw. durch Neuschaffung in anderen Quartieren des Bezirks bzw. der Gesamtstadt,
- Kompensationsleistungen im Zusammenhang mit der Störung der nachbarschaftlichen Strukturen und der Selbsthilfepotenziale im Quartier sowie
- erhöhte Subjektsubventionen für die Betroffenen bzw. die Bereitstellung von preiswertem Ersatzwohnraum in anderen Gebieten Berlins.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfehlen wir daher, die nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehende Erhaltungsverordnung Bautzener Straße fortzuführen, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebauliche Entwicklungen in dem Gebiet möglichst zu vermeiden.

Eine nach Teilräumen differenzierte Überprüfung des städtebaulich weitgehend homogenen Altbauquartiers hat keine Anhaltspunkte für einen räumlich reduzierten Umgriff des Erhaltungsgebiets erbracht. Eine Erweiterung des Gebiets ist ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen, da die bestehenden Gebietsgrenzen entweder durch großflächige soziale, grüne oder verkehrstechnische Infrastruktur gebildet werden, die keine erhaltungsrechtliche relevante Kulisse bilden oder da angrenzend entweder Gebiete liegen, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung besteht (Kaiser-Wilhelm-Platz, Barbarossaplatz / Bayerischer Platz) oder die außerhalb der Bezirksgrenze liegen. Daher wird empfohlen die bestehende Gebietskulisse beizubehalten.

4 Untersuchungsergebnisse Kaiser-Wilhelm-Platz

4.1 Struktur und Charakteristik des Gebiets Kaiser-Wilhelm-Platz

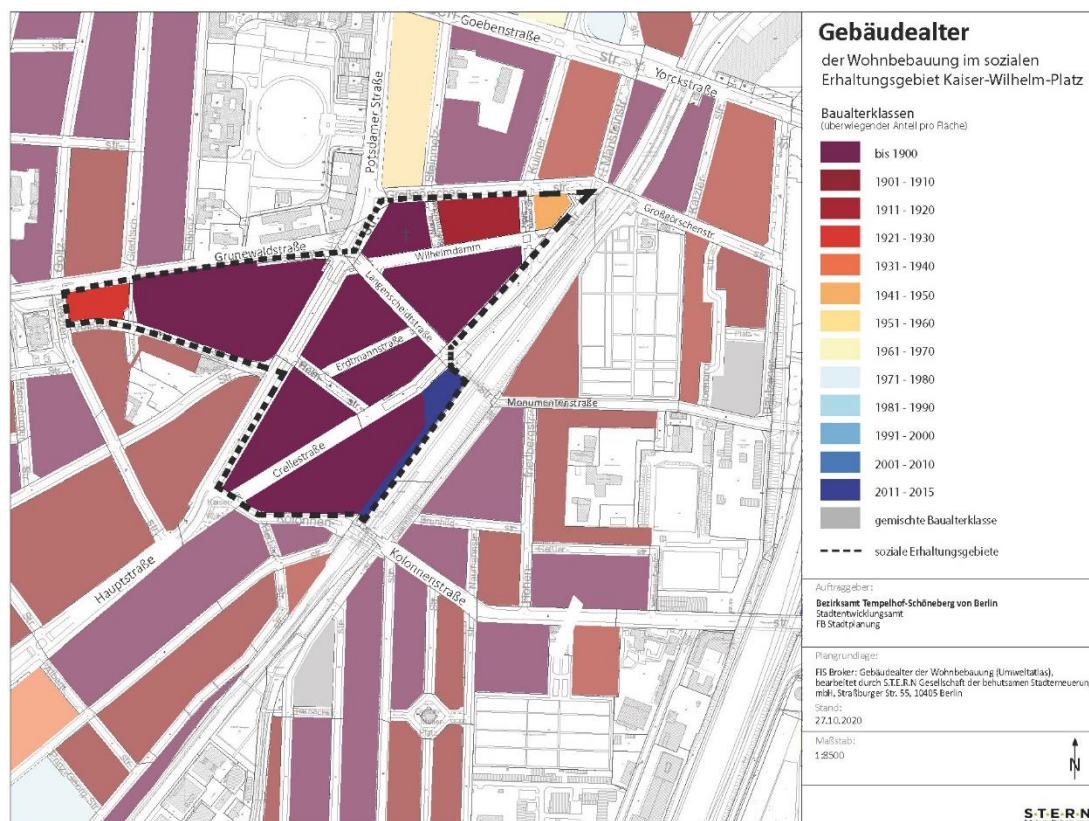
Das Soziale Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz liegt im nördlichen Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Schöneberg und ist von weiteren sozialen Erhaltungsgebieten umringt. Nordwestlich des Gebietes befindet sich das Soziale Erhaltungsgebiet Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz. Nordöstlich schließt das Soziale Erhaltungsgebiet Bautzener Straße an. Im Südwesten liegt das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden. Das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel befindet sich südöstlich.

Begrenzt wird das Gebiet nördlich von der Grunewaldstraße und der Großgörschenstraße. Westlich reicht das Gebiet bis zur Akazienstraße und südlich bis zur Kolonnenstraße. Östlich wird das Gebiet durch die Bahngleise als städtebauliche Barriere abgegrenzt.

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung durch die naheliegenden Bahnhöfe U-Bahnhof Kleistpark und S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke sowie zahlreiche Busverbindungen.

Im Untersuchungsgebiet leben 5532 Einwohnerinnen und Einwohner (EMR, Stand: 31.12.2019). Es ist nach dem gleichnamigen Platz benannt, welcher südwestlich an das Gebiet angrenzt.

Abbildung 7: Gebäudealter der Wohnbebauung – Kaiser-Wilhelm-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Gebäudealter der Wohnbebauung (Umweltatlas), Datenstand Juli 2020)

Wie in Abbildung 7 zu sehen, dominiert auch hier Altbausubstanz aus der Gründerzeit, die zu den ältesten Wohngebäuden Schönebergs gehört. Die meisten dieser Altbauten sind äußerlich modernisiert, wobei es immer noch Gebäude mit Sanierungsbedarf gibt. Über das gesamte Gebiet verteilt, befinden

sich einzelne Baudenkmäler.¹⁷ Insbesondere im westlichen Teil zwischen Grunewaldstraße und Vorbergstraße stehen einige, zusammenhängende Altbauten unter Denkmalschutz. Abseits der großen Hauptstraßen gilt das Untersuchungsgebiet als ruhiges, attraktives Wohnquartier im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, das sich zudem als beliebter Raum für Kunst und Kultur auszeichnet. Kleinteiliges Gewerbe der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Gastronomie sind hier verortet. Entlang größerer Straßen ist einfacheres Gewerbe angesiedelt. Entlang der Crellestraße ist eher hochwertiges Gewerbe zu finden. Dienstleistungen und Büros u.a. aus den Bereichen Architektur, Werbung und Design sind hier vertreten.

Das Soziale Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz gehört in Teilen zum gleichnamigen Planungsraum (PLR) 03 in der Bezirksregion II – Schöneberg Süd; fünf Blöcke nordöstlich der Langenscheidtstraße gehören jedoch zum Planungsraum Dennewitzplatz (Bezirksregion Schöneberg Nord).

4.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Das betrachtete Untersuchungsgebiet umfasst mehrere Bezirksregionen (Schöneberg Nord und Schöneberg Süd). Die öffentlichen Infrastrukturangebote konzentrieren sich vor allem in der Bezirksregion Schöneberg Süd. Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen:

- drei Kindertagesstätten;
- zwei Jugendfreizeiteinrichtungen;
- sechs Spielplätze;
- eine öffentliche Grünfläche.

In der näheren Umgebung, vor allem in den benachbarten Untersuchungsgebieten Schöneberger Insel und Bautzener Straße, sind darüber hinaus lokalisiert:

- 23 Kindertagesstätten;
- zwei Grundschulen;
- drei Oberschulen; davon ein privates Gymnasium und eine Integrierte Sekundarschule (Waldorfschule);
- zwei Jugendfreizeiteinrichtungen;
- 13 Spielplätze;
- zwei Sportstätten und
- eine öffentliche Grünfläche.

Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist das Gebiet mit Grünflächen unterausgestattet.¹⁸ Entsprechend stuft der Umweltatlas¹⁹ den Großteil des Gebietes (wie den Teil in der Bezirksregion Schöneberg Nord) überwiegend als schlecht versorgt und den südlichen Teil des Untersuchungsgebietes als nicht versorgt mit öffentlichen Grünanlagen ein. Im Untersuchungsgebiet liegt lediglich der Kurt-Hiller-Park. Etwa 100 Meter nördlich angrenzend an das Gebiet befindet sich der Kleistpark.

¹⁷ Geoportal Berlin, FIS-Broker, Denkmalkarte Berlin, Stand 2020

¹⁸ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 53

¹⁹ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ib605.htm>

Hinsichtlich der Spielplatzversorgung²⁰ wird der Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz (gleich nicht dem Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz) mit der Versorgungsstufe 3 von 5 möglichen Stufen ausgewiesen. Die Gebietsteile in der Bezirksregion Schöneberg Süd zwischen der Langenscheidtstraße, Kolonnenstraße und Hauptstraße und dem davon westlich gelegenen Teil zwischen der Grunewaldstraße, der Vorbergstraße und der Hauptstraße werden dem Versorgungsgrad 4 und 5 zugewiesen. So ist das Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ausreichend mit Spielplätzen versorgt und liegt mit der Versorgung entsprechend über 1 m²/ Einwohnerinnen und Einwohner des Planungsraumes Kaiser-Wilhelm-Platz. Dieser Wert liegt wiederum deutlich über den bezirklichen Vergleichswert von 0,6 m²/ Ew.²¹

In der Altersstruktur der Bezirksregionen Schöneberg Süd und Nord liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren unter dem bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Laut Angaben des Bezirksregionenprofils Schöneberg Süd, in dem sich hauptsächlich das Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz befindet, haben nur 12 % der Kindertagesstätten Kapazitäten von 100 und mehr Plätzen.²² Die Bezirksregion Schöneberg Süd wird im Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018 der Kategorie 3 „derzeit noch Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf“ zugeordnet.²³ Es ist darauf hinzuweisen, dass das Untersuchungsgebiet mit nur drei Kindertagesstätten deutlich unterversorgt ist, aber gleichermaßen die hohe Anzahl an Kindertagesstätten in der näheren Umgebung (überwiegend südöstlich vom Gebiet) wiederum einen Ausgleich schafft (siehe Abbildung 8). Im Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz selbst liegt keine Schule. Lediglich in der näheren Umgebung befinden sich im Radius von etwa 500 bis 700 Meter zwei Grundschulen, ein öffentliches und ein privates Gymnasium sowie eine private Integrierte Sekundarschule (Waldorfschule). Diese Einrichtungen sorgen zwar für eine ausreichende Versorgung, sind aber weiter vom Untersuchungsgebiet entfernt. Mit zwei Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet und zwei vom Untersuchungsgebiet nordwestlich gelegenen Einrichtungen in der näheren Umgebung wird die Versorgungssituation der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen aktuell als ausreichend bewertet.

Bezüglich der Sportstätten ist das Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz unterversorgt. Lediglich zwei Sportstätten liegen zwischen 300 bis 700 Meter nördlich vom Gebiet und tragen zu einer Versorgung an Sportanlagen bei (siehe Abbildung 8).

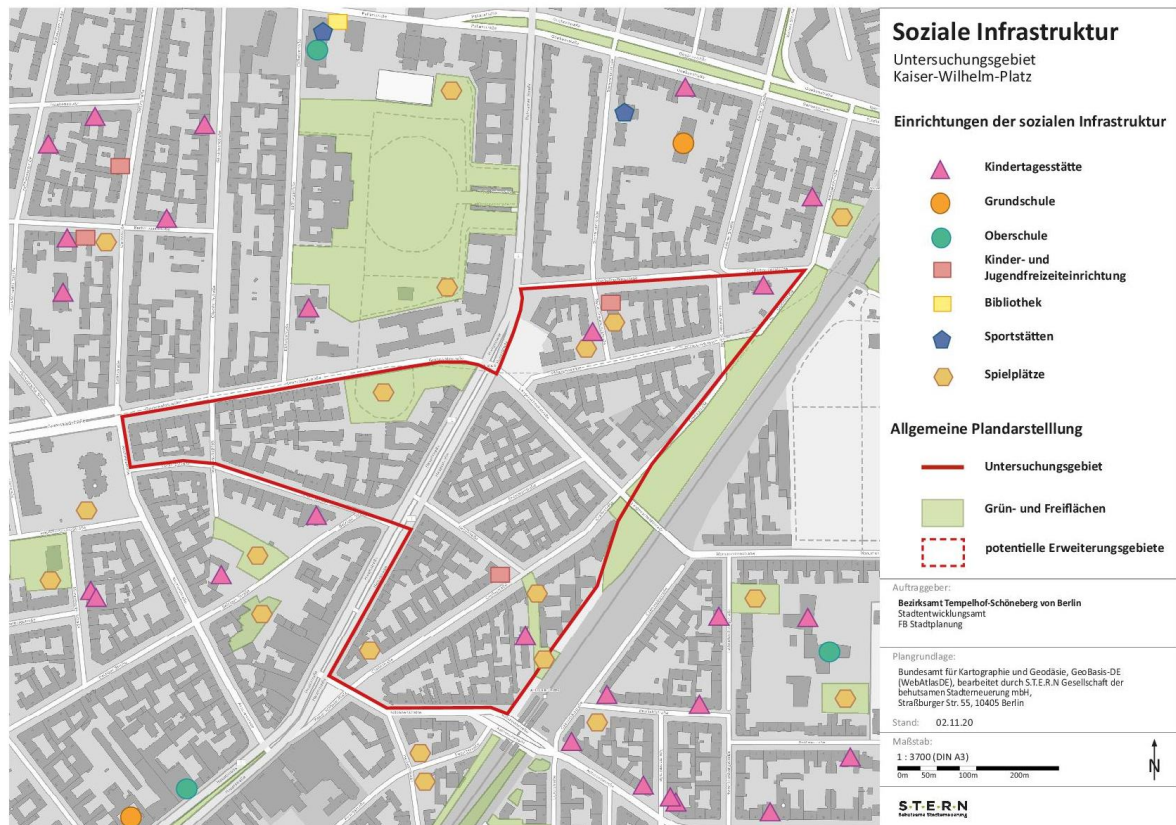
²⁰ <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/kinderspielplaetze/de/spielplatzversorgung/index.shtml>, letzter Zugriff November 2020

²¹ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 53

²² Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 10

²³ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: Kitaausbauprogramm – Förderatlas 2019, S. 4

Abbildung 8: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen, jedoch nur in der näheren Umgebung und nicht im Gebiet selbst) entspricht grundsätzlich der aktuellen Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Trotz des überdurchschnittlichen Wertes an der Spielplatzversorgung gegenüber dem bezirklichen Wert fehlen dem Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz öffentliche Grünflächen. Denn auch der Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz, indem sich das Untersuchungsgebiet befindet, weist nur mit einer Parkanlage einen unterdurchschnittlichen Wert gegenüber dem bezirklichen Vergleichswert auf. Bei weiterem Zuzug von Haushalten mit Kindern wird die Infrastruktur einen erhöhten Nachfragedruck erfahren. Insbesondere die vorhandenen Grün- und Freiflächen sind dann einem noch höheren Nutzungsdruck ausgesetzt.

4.3 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Tabelle 24: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungverkehr - Kaiser-Wilhelm-Platz und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Kaiser-Wilhelm-Platz | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|-------------------------------------|--|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Wohnungsbestand | | | | | |
| 1 | Anzahl Wohnungen | IFS GmbH 2019: Jahresbericht 2018 Monitoring Umwandlung (SenStadtWohn) gerundet, Bezirk u. Berlin: Statistischer Bericht Fortschr 2019 | 2.879 | 183.123 | 1.968.315 |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel 2019 in % | EMR 2019 | 5,2 | 20,7 | 32,2 |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 39,9 | 23,0 | 22,5 |
| 4 | Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 47,7 | 17,6 | 17,6 |
| 5 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 78,7 | 47,5 | 24,6 |
| 6 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 9,6 | | 16,4 |
| 7 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 9,1 | 52,4 | 48,1 |
| 8 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 2,6 | | 11,2 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 18,0 | 4,7 | 6,4 |
| 10 | Anteil Whg. Wohnungsbaugenossenschaft in % | Hh-Befrag. 2020 | 0,5 | k.A. | k.A. |
| 11 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 46,3 | 61,1 | 63,2 |
| 12 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privates Wohnungsunternehmen in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 8,4 | | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 12,2 | 16,5 | 12,3 |
| 14 | Anteil vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 14,6 | | |
| Umwandlung / Wohnungsverkehr | | | | | |
| 15 | Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in %* | SenStadt IVA4 | 7,0 | 4,0 | 5,1 |
| 16 | Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in % | SenStadt IVA4 | 9,1 | 8,2 | 6,5 |

* Angaben auf PLR-Ebene nicht identisch mit Erhaltungskulissen (nur Näherungswerte)

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 25: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte - Kaiser-Wilhelm-Platz und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Kaiser-Wilhelm-Platz | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|--|--|--|----------------------|----------------------|-------------|
| Wohnungsausstattung | | | | | |
| 17 | Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | Hh-Befrag. 2020 | 36,4 | k.A. | k.A. |
| 18 | Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 34,5 | k.A. | k.A. |
| 19 | Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 29,1 | k.A. | k.A. |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | Hh-Befrag. 2020 | 56,8 | k.A. | k.A. |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | Hh-Befrag. 2020 | 18,9 | k.A. | k.A. |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | Hh-Befrag. 2020 | 13,5 | k.A. | k.A. |
| 23 | Anteil Wohnungen modernisiert während des Mietverhältnisses durch Vermieter in % | Hh-Befrag. 2020 | 18,5 | k.A. | k.A. |
| 24 | Anteil Haushalte mit Modernisierungswünschen in % | Hh-Befrag. 2020 | 38,9 | k.A. | k.A. |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | |
| 25 | Wohnungen im Altbau bis 1918 | Hh-Befrag. 2020 | 6,9 | k.A. | k.A. |
| 26 | Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949 | Hh-Befrag. 2020 | 6,8 | k.A. | k.A. |
| 27 | Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 6,9 | k.A. | k.A. |
| 28 | Wohnungen im Neubau nach 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 9,3 | k.A. | k.A. |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | Hh-Befrag. 2020 | 6,9 | k.A. | k.A. |
| Wohnverhältnisse | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 2,1 | 1,9 | 1,9 |
| 31 | Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m ² | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 51,0 | 40,5 | 39,2 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZWohn2014 (Bruttokaltmiete) | 23,2 | 28,8 | (29) |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | EMR 2019 | 43,5 | 43,8 | 41,0 |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | Hh-Befrag. 2020 | 15,5 | k.A. | k.A. |

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 26: Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Kaiser-Wilhelm-Platz und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Kaiser-Wilhelm-Platz | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|--|--|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende Untersuchungskulisse | EMR 2019 | 5.532 | 350.984 | 3.769.495 |
| 36 | Einwohnerentwicklung 2014 bis 2019 in %-Punkten | EMR 2014-2019 | 2,5 | 4,5 | 5,8 |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | EMR 2019 | 13,5 | 15,3 | 16,0 |
| 38 | Anteil Senior*innen 65 und mehr in % | EMR 2019 | 13,2 | 21,2 | 19,1 |
| 39 | Anteil Ausländer*innen in % | EMR 2019 | 26,5 | 20,6 | 20,6 |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | EMR 2019 | 18,2 | 17,3 | 14,4 |
| 41 | Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2014 bis 2019 in %-Punkten | EMR 2014-2019 | 1,8 | 5,7 | 6,4 |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen-Hh in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 72,7 | 80,2 | 81,1 |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 19,8 | 24,6 | 22,7 |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 3,0 | 7,7 | 6,7 |
| 45 | Erwerbsquote (netto**) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 76,9 | 78,0 | 79,1 |
| 46 | Hh-Äquivalenzeinkommen (Median)*** in € | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZ 2017 | 2.000 | k.A. | 1.673 |
| 47 | Anteil Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsgrenze**** in % | Hh-Befrag.2020; Berlin: MZ 2018 | 11,8 | k.A. | 16,5 |
| | ** Anteil Erwerbspersonen an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren *** bedarfsgewichtestes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts **** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (2018) | | | | |

** Erwerbsquote brutto: Anteil der Erwerbspersonen an der Wohnbevölkerung ab 15 Jahren

*** Äquivalenzeinkommen: Das Äquivalenzeinkommen ist in der amtlichen Statistik das bedarfsgewichtete Netto-Pro-Kopf-Einkommens eines Haushalts. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vergleiche: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

**** Armutsgefährdungsgrenze: Als armutsgefährdet werden in der amtlichen Statistik Haushalte gewertet, deren Äquivalenzeinkommen unterhalb von 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte eines Vergleichsgebiets liegt (In Berlin: Median aller Berliner Haushalte, Stand 2018).

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

4.4 Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz











4.4.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden 11 Indikatoren (Ap1 – Ap11) (vergleiche Tabelle 3) mit folgenden Ausprägungen herangezogen (vergleiche Tabelle 27 und 28):

Tabelle 27: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Kaiser-Wilhelm-Platz |
|---|--|-----------------------------------|
| Ap1 Wohnungsschlüssel | | |
| Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in % | gering | 26,4 |
| Anteil 3-Zimmer-Whg. in % | mittel | 33,7 |
| Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | hoch | 39,9 |
| Ap2 Baualter | | |
| Anteil Neubau Whg. nach 1990 in % | gering | 2,6 |
| Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in % | mittel | 9,1 |
| Anteil Altbau Whg. bis 1949 in % | hoch | 88,3 |
| Ap3 Ausstattung - Heizungsart | | |
| Anteil Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder moderne Heizanlage) in % | gering | 6,5 |
| Anteil Wohnungen mit Sammelheizung (Gaseteage-, Zentral- Fernheizung) in % | mittel | 89,3 |
| Anteil Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in % | hoch | 4,2 |
| Ap4 Ausstattung - Sanitärausstattung | | |
| Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in % | gering | 14,6 |
| Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in % | mittel | 84,0 |
| Anteil Wohnungen ohne Innen-WC in % | hoch | 1,4 |
| Ap5 Ausstattung - Balkon und Aufzug | | |
| Wohnungen mit Balkon und Aufzug in % | gering | 16,4 |
| Wohnungen mit Balkon oder Aufzug in % | mittel | 42,9 |
| Wohnungen ohne Balkon oder Aufzug in % | hoch | 40,7 |
| Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale | | |
| Wohnungen mit mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | gering | 36,4 |
| Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | mittel | 34,5 |
| Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | hoch | 29,1 |
| Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung | | |
| Anteil Wohnungen mit Fassadendämmung in % | gering | 13,5 |
| Anteil Wohnungen ohne Fassadendämmung in % | hoch | 86,5 |

Tabelle 28: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Kaiser-Wilhelm-Platz |
|---|--|--|
| Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten | | |
| Anteil Mieterschaft ohne Modernisierungswünsche in % | gering |  61,1 |
| Mieterschaft mit einem Modernisierungswunsch in % | mittel |  23,4 |
| Mieterschaft mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in % | hoch |  15,5 |
| Ap9 Eigentum/Umwandlung - Wohnungen in priv. Verfügbarkeit | | |
| Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | gering |  18,5 |
| Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit in % | hoch |  81,5 |
| Ap10 Eigentum/Umwandlung - Eigentumswohnungen | | |
| Anteil Eigentumswohnungen in % | gering |  12,2 |
| Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in in % | hoch |  69,3 |
| Ap11 Mieterhöhungsspielraum | | |
| Anteil Wohnungen mit geringem Mod.-spielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in % | gering |  5,7 |
| Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* % | mittel |  44,5 |
| Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der aktuellen Neuvermietungsmiete im Gebiet in % | hoch |  49,8 |

* Der „Modernisierungsspielraum“ wird als Differenz zwischen dem Angebotsmietniveau (nach CBRE 2019) und dem Median der Bestandsmiete im Gebiet definiert (vergleiche auch Tabelle 2). Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Erläuterungen vergleiche Kapitel 2

Folgende Tabelle 29 fasst die jeweiligen Ausprägungen der 11 Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotential in einer Übersicht zusammen:

Tabelle 29: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Aufwertungspotenzial Kaiser-Wilhelm-Platz | | Ausprägung in % | | |
|--|---|-----------------|-------------|-------------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Ap1 | Wohnungsschlüssel | 39,9 | 33,7 | 26,4 |
| Ap2 | Baualter | 88,3 | 9,1 | 2,6 |
| Ap3 | Heizungsart | 4,2 | 89,3 | 6,5 |
| Ap4 | Sanitärausstattung | 1,4 | 84,0 | 14,6 |
| Ap5 | Balkon und Aufzug | 40,7 | 42,9 | 16,4 |
| Ap6 | wohnerhöhende Ausstattungsmerkmale | 29,1 | 34,5 | 36,4 |
| Ap7 | Fassadendämmung | 86,5 | - | 13,5 |
| Ap8 | Modernisierungsinteresse der Befragten | 15,5 | 23,4 | 61,1 |
| Ap9 | Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit | 81,5 | - | 18,5 |
| Ap10 | Anteil Eigentumswohnungen | 69,3 | - | 12,2 |
| Ap11 | Mieterhöhungsspielraum | 49,8 | 44,5 | 5,7 |
| Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (Standardisiert auf 100) | | 41,6 | 40,8 | 17,6 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz folgende zusammenfassende Feststellungen getroffen werden:

- 40 % aller Wohnungen sind 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren attraktiven Wohnungen.
- Der sehr hohe Anteil von ca. 88 % der bis 1949 erstellten Altbauten spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Ca. 29 % der Wohnungen des Erhaltungsgebiets verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung, d.h. komplett ohne wohnerhöhende Merkmale wie z.B. Einbauküche, modernes Bad oder moderne Fenster oder ein weiterer Balkon. 84 % der Wohnungen verfügen über eine einfache Badausstattung und 41 % der Wohnungen verfügen weder über einen Balkon noch über einen Aufzug. Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen bestehen somit insbesondere durch die umfassende Erneuerung der einfach ausgestatteten Wohnungen, die Verbesserung der Sanitärausstattung durch Einbau moderner Bäder, dem Anbau von Balkonen (ca. 43 % der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 81 % der Wohnungen).
- Knapp 39 % der Mieterschaft des Erhaltungsgebiets hat ein Interesse an Wertverbesserungsmaßnahmen angegeben. Die Modernisierungswünsche richten sich im Wesentlichen auf eine einzelne Maßnahme, wie die Erneuerung einfach ausgestatteter Bäder (37 % der Befragten mit Modernisierungswünschen), einem Balkonanbau (27% der Befragten mit Modernisierungswünschen) oder Einbau eines Aufzugs (26 % der Befragten mit Modernisierungswünschen).

- 87 % der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne Fassadendämmung. Somit besteht ein enorm hohes Potenzial für energetische Gebäudesanierungen.
- Im Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz kann über 82 % der Wohnungen privat verfügt werden, da sie sich im Besitz privater Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer oder privatwirtschaftlicher Gesellschaften befinden. Damit genießt nur ein sehr geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i.d.R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben.
- Insgesamt sind ca. 12 % der Wohnungen des Untersuchungsgebiets in Eigentum umgewandelt, sodass für den Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial besteht, das häufig im Zusammenhang mit aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als sehr hoch eingestuft werden. In nahezu der Hälfte aller Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete des Gebietes und deutlich unter der Angebotsmiete. Die derzeitige Bestandsmiete von weiteren ca. 45 % der Wohnungen liegt im Bereich zwischen der durchschnittlichen Miete in dem Gebiet und 50 % des Modernisierungsspielraums bis zur Angebotsmiete bei Neuvermietung. Es kann daher von einem erheblichen Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft in den Wohnungsbestand des Erhaltungsgebiets ausgegangen werden.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **ein relativ hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für ca. **42 % der Wohnungen ein hohes und für weitere etwa 41 % ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich 18 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümerinnen und Eigentümer erwarten lassen.

Ergänzend zu der Indikatorenanalyse wurde in einer Begehung des Gebiets im Sommer 2020 der Bauzustand der Wohngebäude im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotenziale aufgenommen. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhalt für Aufwertungspotenziale.

Besonders im östlichen und südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befinden sich die Wohngebäude in einem guten bis sehr guten äußeren Zustand. Nur wenige Gebäude sind in einem schlechten baulichen Instandhaltungszustand (siehe Abbildung 9). Gleichwohl zeigen einige Beispiele – insbesondere kürzlich vollzogener Modernisierungen im Gebiet und im Umfeld –, dass es weiterhin zahlreiche Möglichkeiten der Inwertsetzung der Gebäude durch bauliche Änderungen gibt (siehe Abbildungen 10 und 11). Hierzu zählen insbesondere die energetische Sanierung und dabei vor allem die Wärmedämmung, die Modernisierung der Fenster, den Balkonanbau, den Dachgeschossausbau sowie die Anbringung von Aufzügen im Hinterhof.

Abbildung 9: Altbausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Kaiser-Wilhelm-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 10: Altbausubstanz im mittleren bis guten baulichen Zustand – Kaiser-Wilhelm-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 11: Modernisierungen – Kaiser-Wilhelm-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

4.4.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 4 erläuterten 10 Dynamik-Indikatoren für das Erhaltungsgebiet dargestellt (Ad1 - Ad10). Im Gegensatz zu den anderen drei Clustern ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich, da bei den Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits qualitative Faktoren mit einfließen (vergleiche Kapitel 2). Daher werden die Ergebnisse des Erhaltungsgebiets zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – mit Werten der Referenzgebiete des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und Berlin gesamt gegenübergestellt (vergleiche Tabelle 30).

Tabelle 30: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Aufwertungsdruck | | Ausprägungen | | |
|-------------------------------------|--|--|-----------------------------|--------|
| | | Kaiser-Wilhelm-Platz | Bezirk Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
| Bautätigkeiten | | | | |
| Ad 1 | Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermietenden modernisiert wurden bei einer Wohndauer von mind. 5 Jahren* | 33,5 | k.A. | k.A. |
| Mietentwicklung | | | | |
| Ad 2 | Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE) in % | 29,1 | 22,1 | 27,4 |
| Ad 3 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Mieterinnen und Mieter (netto-kalt) nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" in % | 70,8 | k.A. | k.A. |
| Soziale Entwicklungen | | | | |
| Ad 4 | Einwohnerentwicklung | 2,5 | 4,5 | 5,8 |
| Ad 5 | Entwicklung der Seniorenanteile (Veränderung in %-Punkten) | 1,5 | 0,2 | - |
| Ad 6 | Entwicklung der Äquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" | 14,3 | k.A. | k.A. |
| Wohnlage | | | | |
| Ad 7 | Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel | 2,5 | 4,5 | 5,8 |
| Ad 8 | Lage und Erschließung des Gebiets | - zentrale Lage innerhalb Schönebergs - attraktive, ruhige Wohnlage - S+U-Bahn-Anschluss Kleistpark und Julius-Leber-Brücke - mehrere Buslinien mit enger Taktung | - | - |
| Sonstige Aufwertungsfaktoren | | | | |
| Ad 9 | Exogene Aufwertungsfaktoren | - | - | - |
| Ad 10 | Aufwertungsprozesse im Gewerbe | - kommerzielle und symbolische Aufwertung (gentrifizierungstypische Veränderungen bzw. Angebote) in den Gebieten durch hochwertiges szenetypisches Gewerbe (besonders Crelestraße) erkennbar | - | - |

* Die Werte umfassen nur Wohnungen, die während der aktuellen Mietverhältnisse modernisiert wurden und nicht den Gesamtbestand modernisierter Wohnungen; dieser dürfte erheblich höher liegen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Erläuterungen Register und Stand vergleiche Kapitel 2

Im Ergebnis der vorstehenden Bewertung besteht im **Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz weiterhin ein relativ hoher Aufwertungsdruck**, der sich zusammenfassend wie folgt begründet:

- Der Anteil an Wohnungen, in der während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden, ist als sehr hoch einzustufen. Im Vergleich der drei hier untersuchten Gebiete ist das höchste Modernisierungsgeschehen festzustellen. Trotz erhaltungsrechtlicher Festlegung spricht dies für ein nachhaltig hohes Interesse der Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand des Gebiets. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass vermutlich viele Wohnungen im unvermieteten Zustand modernisiert werden. Somit ist bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ein noch höheres Modernisierungsvolumen anzunehmen.
- Das Bestandsmietniveau liegt bei den jüngeren Mietverträgen deutlich höher als bei den Altverträgen, d.h. es konnten bei der Neuvermietung der Wohnungen in den letzten Jahren erheblich höhere Mieterträge realisiert werden. Auch das Angebotsmietniveau ist im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz weiter gestiegen, wobei der Anstieg im Vergleich zum Bezirk deutlich höher ist. Im Vergleich der drei hier untersuchten Gebiete, ist mit Blick auf die Mietentwicklung der höchste Anstieg im Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz zu verzeichnen.
- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit sind anhand des Anstiegs der Haushaltsäquivalenzeinkommen von Haushalten jüngeren Zuzugszeitraums erkennbar.
- Das Erhaltungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden Aufwertungsdruck. Zwar sind keine angrenzenden, exogenen Aufwertungsfaktoren durch größere Entwicklungsvorhaben – wie in den anderen Untersuchungsgebieten – identifiziert worden. Bei dem Gebiet handelt es sich jedoch um eine attraktive innerstädtische Wohnlage mit einer fortschreitenden Ansiedlung von Verkaufs- und Gaststättengewerbe für den gehobenen Bedarf. Diese bewirkt auch einen erheblichen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Gebiets. Insbesondere entlang der Crellestraße ist zunehmend eine kommerzielle und symbolische Aufwertung durch „szenetypisches“ Gewerbe erkennbar.

4.4.3 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle 31 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefährdung der Verdrängung der Mieterhaushalte durch bauliche Aufwertungen im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz dargestellt:

Tabelle 31: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung | | |
|--|---|-----------------------------------|
| Indikatoren Verdrängungsgefährdung | Bewertung hinsichtlich Verdrängungsgefährdung | Ausprägungen Kaiser-Wilhelm-Platz |
| Vg1 Haushalte mit Kindern | | |
| Anteil Haushalte ohne Kinder in % | gering | 80,2 |
| Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in % | mittel | 11,9 |
| Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in % | hoch | 7,9 |
| Vg2 Berufsbildungsabschluss | | |
| Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in % | gering | 59,3 |
| Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in % | mittel | 19,8 |
| Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in % | hoch | 20,9 |
| Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte | | |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in % | gering | 40,0 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in % | mittel | 48,1 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle) | hoch | 11,8 |
| Vg4 Seniorenanteile EMR | | |
| Anteil Personen zwischen 55 und 64 Jahren in % | gering | 15,3 |
| Anteil Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in % | mittel | 11,4 |
| Anteil Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in % | hoch | 1,8 |
| Vg5 Nationalität EMR | | |
| Anteil Deutsche Personen in % | gering | 55,3 |
| Anteil Deutsche Personen mit Migrationshintergrund in % | mittel | 18,2 |
| Anteil Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in % | hoch | 26,5 |
| Vg6 Mietbelastung | | |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in % | gering | 44,1 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20% und 30% des Einkommens in % | mittel | 33,6 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in % | hoch | 22,3 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Register und Stand siehe Tabellen 10,11,12

Tabelle 32: Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Kontextindikatoren | Quelle | Anteil in % der Bewohnerschaft |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Anteil Haushalte mit Bezug von ALG I und/oder ALG II | HH-Befragung 2020 | 7,0 |
| Anteil Alleinerziehende | HH-Befragung 2020 | 3,0 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Insgesamt ist der Anteil an Seniorinnen und Senioren sowie auch der Anteil an Kindern und Jugendlichen gegenüber den überörtlichen Vergleichsgebieten z.T. deutlich geringer (Seniorinnen und Senioren über 65 Jahren 13 %, Bezirk: 21 %, Berlin: 19 %; Personen unter 18 Jahren 14 %, Bezirk: 15 %, Berlin: 16 %). Entsprechend ist im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ein unterdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit Kindern zu verzeichnen (20 %, Bezirk: 25 %, Berlin: 23 %). Die Erwerbsquote reicht knapp an das Niveau der überörtlichen Vergleichsgebiete heran (77 %, Bezirk 78 %, Berlin 79 %). Die Haushalte sind wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähig (2000 € Äquivalenzeinkommen, Berlin 1670 €). Gleichwohl liegt der Anteil an Haushalten mit ALG I- und/oder ALG II-Bezug im Untersuchungsgebiet bei 7 %. Knapp 12 % der Haushalte haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (Berlin 17 %). Im Gebiet leben somit sowohl höhere Anteile von niedrigeren als auch von höheren Einkommensbezieherinnen und -beziehern.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte liegt, bezogen auf den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltneutoeinkommen, bei ca. 23 % und damit unter dem Bezirksdurchschnitt (29 %). Jedoch haben gut 22 % der Haushalte im Gebiet eine Mietbelastungsquote von über 30 %.

Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern im Gebiet ist mit 27 % im Vergleich zum Bezirk und zu Berlin (beide ca. 21 %) höher und auch Deutsche mit Migrationshintergrund sind mit 18 % stärker als im Bezirks- und Berlindurchschnitt (Bezirk: 17 %, Berlin: 14 %) vertreten.

Das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz hat eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an einer Stammbevölkerung mit langer durchschnittlicher Wohndauer. Knapp 44 % der Haushalte wohnen 10 Jahre und länger in der Wohnung. Nur ca. 15 % der befragten Haushalte haben die Absicht, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Der Anteil der Umzugswilligen liegt unter der Stammbevölkerung sogar nur bei knapp 7 %.

Tabelle 33: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung Kaiser-Wilhelm-Platz | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Vg1 | Haushalte mit Kindern | 7,9 | 11,9 | 80,2 |
| Vg2 | Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder | 20,9 | 19,8 | 59,3 |
| Vg3 | Äquivalenzeinkommen der Haushalte | 11,8 | 48,1 | 40,0 |
| Vg4 | Seniorenanteile | 1,8 | 11,4 | 15,3 |
| Vg5 | Nationalität | 26,5 | 18,2 | 55,3 |
| Vg6 | Mietbelastung der Haushalte | 22,3 | 33,6 | 44,1 |
| Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (Standardisiert auf 100) | | 17,3 | 27,1 | 55,7 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung **ca. 17 % der derzeitigen Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter unmittelbar und weitere 27 % potenziell verdrängungsgefährdet sind.**

Bereits vollzogene Austauschprozesse in der Wohnbevölkerung des Gebiets zeigen sich deutlich in den Ausprägungen des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung bzw. im Entwicklungsvergleich (siehe Kapitel 4.5, Tabelle 37), u.a. in der Abnahme der Anteile an Deutschen mit Migrationshintergrund und an Haushalten mit Kindern, einer Verringerung der Mietbelastungsquote, dem relativ geringen Anteil an Haushalten mit Seniorinnen und Senioren etc.

Gleichwohl gibt es in dem Gebiet immer noch relevante Anteile an schützenswerten Haushalten in ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, die mit weiter fortschreitender Gebietsaufwertung verdrängungsgefährdet sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verteuerung von Wohnraum infolge baulicher Aufwertungen durchaus auch Haushalte mit höherem sozialem Status und mittleren Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, gefährdet sind.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung leistbaren Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen:

- Haushalte mit niedrigem Einkommen, besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (ca. 12 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen (ca. 7 %),

- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Haushalte mit Kindern (20 %) und Alleinerziehende (3 %) sowie auch Haushalte mit Personen nicht-deutscher Nationalität (27 %),
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30% und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (23%),



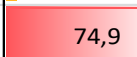


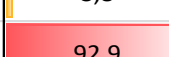



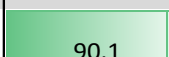








Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 48% aller Haushalte) bzw. einer mittleren Mietbelastungsquote (34%) verdrängungsgefährdet.

Insbesondere auch Haushalte, die bereits mehr als 10 Jahre im Untersuchungsgebiet wohnen (Stammbevölkerung) sind stärker gefährdet, da u.a. in dieser Gruppe der Anteil an Haushalten von Seniorinnen und Senioren im Vergleich zu Haushalten mit kürzerer Wohndauer deutlich höher ist, der Anteil an Haushalten unterhalb der Armutgefährdungsschwelle doppelt so hoch und auch das Haushaltseinkommen im Durchschnitt geringer, als bei den Haushalten neueren Zuzugsdatums ist.

4.4.4 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einer Verordnungsaufhebung durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vergleiche Indikatoren Gb1 – Gb6 in Tabelle 6 und 34). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im Untersuchungsgebiet (siehe Tabelle 35).

Tabelle 34: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | | |
|---|--|--|
| Indikatoren Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung | Ausprägungen Kaiser-Wilhelm-Platz |
| Gb1 Infrastrukturnutzung | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in % | geringe |  19,9 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | mittlere |  5,2 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | starke |  74,9 |
| Gb2 Infrastrukturgewiesenheit | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot für wichtig halten in % | geringe |  3,3 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | mittlere |  3,8 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | starke |  92,9 |
| Gb3 Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen* | | |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus schlecht bewerten % | geringe |  5,2 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus gut bewerten in % | mittlere |  47,4 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus sehr gut bewerten in % | starke |  43,0 |
| Gb4 Art der Wohnstandortbindung** | | |
| Anteil Haushalte, die wegen des Lebensgefühls und des Aussehens oder der Lage des Wohnstandorts angeben, dort zu wohnen in % | geringe |  90,1 |
| Anteil Haushalte, die wegen der Nähe zu Freunden/Bekannten oder zum Arbeitsplatz oder der kulturellen Angebote am Wohnstandort angeben, dort zu wohnen in % | mittlere |  65,6 |
| Anteil Haushalte, die wegen der günstigen Miete und der Angewiesenheit auf die sozialen Einrichtungen und Infrastrukturangebote am Wohnstandort dort zu wohnen in % | starke |  5,7 |
| Gb5 Umzugsinteresse der Haushalte** | | |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und/oder dem Wohnumfeld in % | geringe |  4,9 |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in % | mittlere |  3,6 |
| Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in % | starke |  84,5 |
| Gb6 Wohndauer der Haushalte EMR | | |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in % | gering |  35,3 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in % | mittel |  21,3 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in % | hoch |  43,5 |
| *ohne Angabe der Anteile "kann ich nicht beurteilen", daher Summenanteile weniger als 100 | | |
| ** Summe der Anteile ergeben nicht 100 %, da für einzelne Kategorien Mehrfachnennungen und Zusammenfassungen der Ausprägungen | | |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 35: Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Kontextindikatoren | Kaiser-Wilhelm-Platz |
|--|----------------------|
| Anteil Haushalte, die auf die günstige Miete angewiesen sind in % | 35,3 |
| Anteil Haushalte, die folgende öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen... in % | |
| Kindertagesstätten / Horteinrichtungen | 17,1 |
| Grundschule | 10,6 |
| öffentliche Kinderspielplätze | 27,7 |
| Freizeitangebote für Jugendliche | 9,7 |
| kulturelle Einrichtungen / Angebote | 6,4 |
| Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff | 55,1 |
| öffentliche Grünanlagen | 82,7 |
| Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.) | 75,7 |
| Beratungseinrichtungen | 15,5 |
| Öffentlicher Personennahverkehr | 94,6 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 36: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz

| Indikatoren Gebietsbindung Kaiser-Wilhelm-Platz | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | starke | mittlere | geringe |
| Gb1 | Infrastrukturnutzung | 74,9 | 5,2 | 19,9 |
| Gb2 | Infrastrukturangewiesenheit | 92,9 | 3,8 | 3,3 |
| Gb3 | Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen | 43,0 | 47,4 | 5,2 |
| Gb4 | Wohnstandortbindung | 5,7 | 65,6 | 90,1 |
| Gb5 | Umzugsinteresse der Haushalte | 84,5 | 3,6 | 4,9 |
| Gb6 | Wohndauer der Haushalte | 43,5 | 21,3 | 35,3 |
| Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100) | | 53,0 | 22,6 | 24,4 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die Bewertungen zur Infrastrukturnutzung und die Angaben zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung können wie folgt zusammengefasst werden:

- 93 % der befragten Haushalte haben angegeben, dass sie auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind. Weitere 4% haben hierbei zumindest ein oder zwei Angebote genannt.
- 75 % der Haushalte nutzen auch regelmäßig drei oder mehr lokale Infrastrukturangebote.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von 43% der Bewohnerinnen und Bewohner als sehr gut und von weiteren 48% als gut bewertet.
- 35 % der Befragten geben an, auf die günstige Miete angewiesen zu sein.
- Lediglich ca. 15 % der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Gründe liegen hier vor allem in der Unzufriedenheit mit der Wohnung, u.a. der Wohnungsgröße (zu klein) und persönlicher Art, seltener aufgrund gebietsbezogener Gründe.
- 44 % der Haushalte kann mit einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren zur Stammbevölkerung mit einer hohen Gebietsbindung gezählt werden, die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand leben.

Insgesamt zeigt sich für das Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnenden. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung** (vergleiche Kapitel 4.2).

Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Anhand der Befunde kann eine außerordentlich hohe Wechselwirkung zwischen den aufgebauten sozialen Nachbarschafts- und Infrastrukturen und den gebietstypischen Wohnbedingungen des Mietwohnungsquartiers (Wohnungsschlüssel, Haushaltsformen, Mietniveau) aufgezeigt werden. Bei Verlust dieser gewachsenen Strukturen infolge von gravierenden Veränderungen bei der Bevölkerungsverteilung müssen nachteilige städtebauliche Folgen von Gewicht befürchtet werden.

Nachbarschaftliche Strukturen und sozialer Zusammenhalt: Durch die Verdrängung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehenden Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, kommt es zur Auflösung nachbarschaftlicher Beziehungen, was sich negativ auf die soziale Stabilität und den sozialen Zusammenhalt auswirken kann. Insbesondere ältere Menschen sind auf soziale Netze angewiesen und gestalten diese mit. Im Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz wird das auch an der hohen Nutzungsintensität der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen und den Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung deutlich (vergleiche Tabelle 35).

Auswirkungen auf den Wohnflächenverbrauch

Das Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz verfügt, wie erläutert, über einen hohen Anteil an Kleinst- und Kleinwohnungen (40 %), der auch deutlich über den bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnittswerten liegt. Der hohe Anteil an Kleinstwohnungen bietet ein Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren Wohnungen mit besseren Ausstattungsmerkmalen. Es ist davon auszugehen, dass diese attraktiven größeren Wohnungen vermehrt von Personen mit höherem Einkommen nachgefragt werden. Es käme somit zu einer Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs, insbesondere dann, wenn es sich nicht um Familien mit Kindern bei den Zuziehenden handelt (DINKS – Double Income No Kids).

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Knapp 75 % der Haushalte geben an, dass sie mindestens drei lokale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nutzen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und nachbarschaftliche Treffpunkte (z.B. für Seniorinnen und Senioren) und Kinderspielplätze (vergleiche Tabelle 35). Da der Anteil an Haushalten mit Kindern derzeit eher als gering zu beziffern ist (20 %) und unter dem bezirklichen und stadtweiten Durchschnitt liegt, ist bei einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung durch den verstärkten Zuzug von Familien (bspw. bei Anpassungen von Grundrissen durch Wohnungszusammenlegungen) von einer Veränderung in der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur auszugehen. Die derzeit noch passfähige Auslastung in den Kindertagesstätten (Kategorie 3, derzeit noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf) würde bspw. perspektivisch zu einer Überauslastung führen und weitere Investitionen und somit städtebauliche Folgekosten in die soziale Infrastruktur nach sich ziehen (vergleiche Kapitel 4.2).

Im Zusammenhang mit der zu befürchtenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Aufhebung der Erhaltungsverordnung Kaiser-Wilhelm-Platz müssen über das Gebiet hinaus weitere städtebaulich nachteilige Folgen befürchtet werden. Dazu zählen:

Verlust leistbaren Wohnraums: Kommt es zur Verdrängung der Stammbevölkerung und einkommensschwacher Haushalte durch die oben beschriebenen Prozesse, muss davon ausgegangen werden, dass sich diese nur bedingt und unter höheren finanziellen Aufwendungen mit adäquatem Ersatzwohnraum versorgen können. Das führt zu städtebaulichen Folgekosten, weil an anderer Stelle leistbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Deshalb ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, in dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz den Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten zu beschränken und den Haushalten mit niedrigeren Einkommen den Verbleib im Untersuchungsgebiet zu ermöglichen. Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz sind die Angebots- und Bestandsmieten im Vergleich mit den anderen beiden Untersuchungsgebieten am stärksten gestiegen. Die Steigerung bei den Angebotsmieten liegt auch über dem Wert des Bezirks und der Gesamtstadt. Ca. 55 % der befragten Haushalte haben eine mittlere bis hohe Mietbelastung, d.h. sie müssen trotz relativ hoher Äquivalenzeinkommen (2000 €) mindestens 20 % des Haushaltsnettoeinkommens für den Mietzins aufwenden, 22 % sogar über 30 %.

Verstärkung von Segregationsprozessen und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segrega-

tionsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Erhaltungsgebiet bei Verordnungsaufhebung zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

4.5 Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Ein Vergleich der Untersuchungsdaten der 2013 durchgeführten Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Großgörschenstraße /Kaiser-Wilhelm-Platz (vergleiche TOPOS 2014), in der auch der ein Teil des heutigen Erhaltungsgebietes Kaiser-Wilhelm-Platz untersucht wurde, mit den Ergebnissen der aktuellen Untersuchung von 2020 ermöglicht, bauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialstrukturelle Entwicklungstendenzen der letzten Jahre darzustellen und zu bewerten.

Hierzu werden im Folgenden ausgewählte Merkmale der beiden Untersuchungen für das Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz gegenübergestellt und der Entwicklungsverlauf beschrieben. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus methodisch unterschiedlich erfolgten Bestandsbewertungen sowie auch unterschiedlichen Gebietsbetrachtungen. Angaben zum 2016 erweiterten Geltungsbereich Grunewaldstraße für die Erhaltungsgebietskulisse Kaiser-Wilhelm-Platz gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen separat vor (vergleiche TOPOS 2016) und sind in folgender Übersicht in einer eigenen Spalte ausgewiesen. Zur Darstellung der baulichen und sozialen Entwicklung des Gebiets kann daher nur ein eingeschränktes Datenaggregat genutzt werden.

Tabelle 37: Vergleich ausgewählter Kennwerte 2013 und 2019 – Kaiser-Wilhelm-Platz

| | | 2013/14 (ohne Erweiterungsbereich****) | 2016 (Erweiterungsbereich Grunewaldstraße)**** | 2019/20 | Entwicklung 2013/14 zu 2019/20 | Quellen / Register |
|--|---|--|--|---------|-----------------------------------|--|
| Nr. Merkmal / Statistik | | Kaiser-Wilhelm-Platz | | | | |
| Wohnungsbestand | | | | | | |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel in % | 5% | - | 5% | keine Veränderung | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | 39% | 39% | 40% | 1%-Punkt | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | 13% | 8% | 18% | 5%-Punkte | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 11 | Anteil Whg. privater Hauseigentümer in % | 55% | 42% | 46% | -9%-Punkte | |
| 12 | Anteil Whg. privates Wohnungsunternehmen in % | 16% | 25% | 8% | -8%-Punkte | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen in % | 9% | 15% | 12% | 3%-Punkte | |
| Wohnungsausstattung | | | | | | |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | 64% | 51% | 57% | 7%-Punkte | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | 17% | 15% | 19% | 2%-Punkte | |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | 14% | 13% | 14% | keine Veränderung | |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | | |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | 6,03€ | 5,89€ | 6,90€ | 0,87€ | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Wohnverhältnisse | | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | 2,0 | 2,2 | 2,1 | | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | 27% | 29% | 23% | -4%-Punkte | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | 40% | - | 44% | 4%-Punkte | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | 8% | 17% | 15% | 7%-Punkte | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende | 3.973 | - | 5.532 | | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | 15% | - | 14% | -1%-Punkt | |
| 38 | Anteil Senioren 65 und mehr in % | 9% | - | 13% | 4%-Punkte | |
| 39 | Anteil Ausländerinnen und Ausländer in % | 24% | - | 27% | 3%-Punkte | |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | 23% | - | 18% | -5%-Punkte | TOPOS 2014 / TOPOS 2016/ Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen Hh in % | 77% | - | 73% | -4%-Punkte | |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | 23% | 27% | 20% | -3%-Punkte | |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | 4% | 5% | 3% | -1%-Punkt | |
| 45 | Erwerbsquote in % | 88% | 82% | 89% | 1%-Punkt | |
| 46 | Hh Äquivalenzeinkommen** (Median) in € | 1.963 € | 1.987 € | 2.000€ | | |

* bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts

** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (Bezugszahl 2018 für S.T.E.R.N. GmbH 2020)

*** Ergebnisse der Gesamtkulisse nicht vorliegend, daher Verwendung der Gebietskulisse 2014 (zur Festlegung) ohne Ergänzungsbereich "Grunewaldstraße" (vgl. TOPOS 2014)

**** Ergebnisse der Nachuntersuchung zur Veränderung des Geltungsbereichs Kaiser-Wilhelm-Platz(vgl. TOPOS 2016) : Angaben ausschließlich zum Ergänzungsbereich "Grunewaldstraße"

Quellen und Stand: siehe Kapitel 4.3 sowie S.T.E.R.N. GmbH

Zusammenfassend können auf Grundlage eines Vergleichs der Datenstände 2013 (Haushaltsbefragung/ 2014 (EMR) und 2019 (EMR) sowie Haushaltsbefragung 2020) bezüglich des Wohnungsbestands, der Wohnverhältnisse und der soziodemografischen Merkmale der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz folgende Entwicklungen festgestellt werden:

- Der Anteil der Wohnungen in einfacher Wohnlage (laut Wohnlagenzuordnung nach Berliner Mietspiegel) war und ist auf einem sehr niedrigen Niveau, was für eine anhaltend hohe Lagequalität spricht.
- Der Median des Bestandsmietniveaus (nettokalt) aller Wohnungen ist leicht gestiegen.
- Der Anteil an Kindern und Jugendlichen hat geringfügig abgenommen, ebenso der Anteil an Haushalten mit Kindern und an Alleinerziehenden. Dagegen hat der Anteil an Seniorinnen und

Senioren zugenommen. Hier zeigen sich Veränderungen in der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner.

- Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen hat zugenommen.
- Der Anteil an Haushalten mit langer Wohndauer ist weiter gestiegen, was für eine hohe Gebietsbindung spricht.

4.6 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Mit den vorstehend im Einzelnen dargestellten Untersuchungsbefunden konnte nachgewiesen werden, dass für das Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz insgesamt

- ein **relativ hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen (Anhebung des Ausstattungsstandards, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau, energetische Gebäudesanierung, zweite Modernisierungswelle bereits gut ausgestatteter Wohnungen u.a.) sowie die (weitere) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht,
- ein **relativ hoher Aufwertungsdruck** besteht, die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen innerstädtischen Wohnungsbestand auch auszuschöpfen (Anhaltspunkte u.a. sehr rege Modernisierungstätigkeiten, hohe Bestandmietsteigerungen, sozialstrukturelle Verdrängungsprozesse mit Blick auf die sozioökonomische Lage der Haushalte),
- für relevante Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine **erhebliche**, durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder durch Kündigung auf Eigenbedarf nach einer Umwandlung verursachte **Verdrängungsgefährdung** besteht.

Die Entwicklungen ausgewählter Strukturdaten zeigen weiterhin Tendenzen zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände und verdeutlichen die anhaltende Attraktivität des Wohnquartiers.

In den Untersuchungen konnte somit noch ein relativ hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem relativ hohen und vor allem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf das **Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz** festgestellt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets bilden eine bewährte Bevölkerung im Sinne einer sozial ausgeglichenen Struktur und eines hohen Anteils an Einwohnerinnen und Einwohnern mit langer Wohndauer, die eine stark ausgeprägte Gebietsbindung haben und aufgrund ihrer – im Vergleich zu Haushalten jüngeren Zuzugsdatums – schlechteren wirtschaftlichen Lage in besonderem Maße auf den Wohnungsbestand und die Infrastrukturausstattung des Gebiets angewiesen sind.

Nach den vorliegenden Befunden sind im Falle einer Aufhebung der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz durch verstärkte Aufwertungs- und Segregationsprozesse wie dargelegt nachteilige städtebauliche Folgen zu erwarten. Insbesondere sind zu befürchten:

- Anpassungsinvestitionen durch eine Minderauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Grundschule und Kindertagesbetreuung),
- Kompensationsleistungen im Zusammenhang mit der Störung der nachbarschaftlichen Strukturen und der Selbsthilfepotenziale im Quartier sowie
- erhöhte Subjektsubventionen für die Betroffenen bzw. die Bereitstellung von leistbarem Ersatzwohnraum in anderen Gebieten Berlins.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfehlen wir daher, die nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehende Erhaltungsverordnung Kaiser-Wilhelm-Platz fortzuführen, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebauliche Entwicklungen in dem Gebiet möglichst zu vermeiden.

Eine nach Teilräumen differenzierte Betrachtung des städtebaulich weitgehend homogenen Altbauquartiers hat keine Anhaltspunkte für einen räumlich reduzierten Umgriff des Erhaltungsgebiets erbracht. Eine Erweiterung des Gebiets ist ebenfalls nicht in Betracht zu ziehen, da die bestehenden Gebietsgrenzen entweder durch großflächige soziale, grüne oder verkehrstechnische Infrastruktur gebildet werden, die keine erhaltungsrechtliche relevante Kulisse bilden oder da angrenzende Gebiete liegen, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung besteht (Bautzener Straße, Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Schöneberger Süden, Schöneberger Insel). Daher wird empfohlen die bestehende Gebietskulisse beizubehalten.

5 Untersuchungsergebnisse Schöneberger Insel

5.1 Struktur und Charakteristik des Gebiets Schöneberger Insel

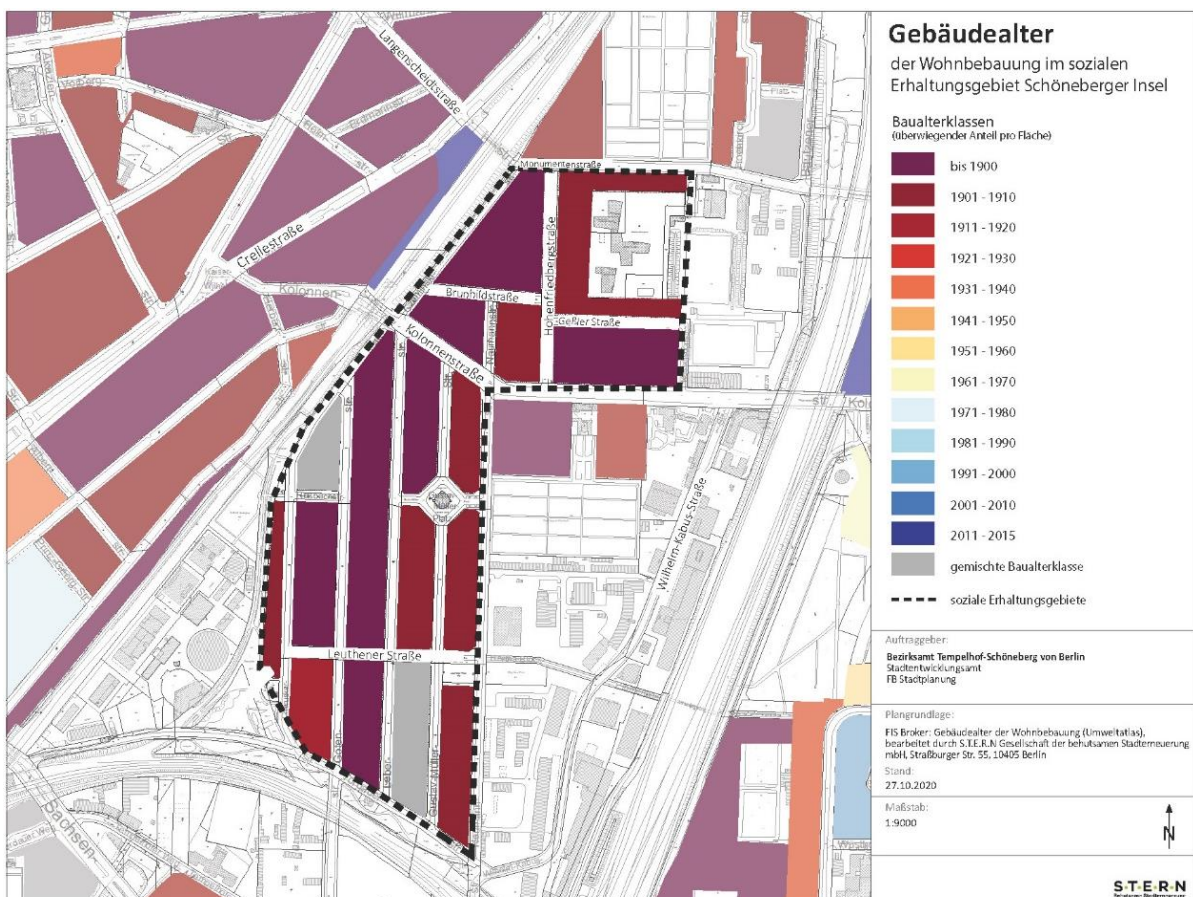
Das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Schöneberg. Nordwestlich des Gebietes befindet sich das Soziale Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz und westlich das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.

Nördlich grenzt das Gebiet an die Monumentenstraße und westlich bilden die Bahngleise eine städtebauliche Barriere. Östlich wird das Gebiet von der Kesselsdorfstraße beziehungsweise der dort anliegenden Infrastruktur sowie von der Naumannstraße begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Kolonnenstraße an das Victoria-Quartier und die City-West angebunden und verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung durch den naheliegenden Bahnhof S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke sowie zahlreiche Busverbindungen.

Im Untersuchungsgebiet leben 11453 Einwohnerinnen und Einwohner (EMR, Stand: 31.12.2019).

Abbildung 12: Gebäudealter der Wohnbebauung – Schöneberger Insel



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Gebäudealter der Wohnbebauung (Umweltatlas), Datenstand Juli 2020)

Wie in Abbildung 12 zum Gebäudealter ersichtlich ist, dominiert eine gründerzeitliche Baustruktur, wobei ein repräsentativer Wohncharakter in den Vorderhäusern des Blockrands entsteht. Die meisten dieser Altbauten sind äußerlich modernisiert. Allerdings gibt es auch Objekte mit Sanierungsbedarf,

die sich in einem mittleren bis schlechten baulichen Zustand befinden. Vereinzelt Baudenkmäler sind vorhanden. Sie sind jedoch nicht so zahlreich wie in den anderen beiden Untersuchungsgebieten und bestehen zu einem erheblichen Anteil aus Infrastruktureinrichtungen und konfessionellen Gebäuden, wie die Robert-Blum-Schule, die Königin-Luise-Gedächtniskirche sowie die St. Elisabeth-Kirche.²⁴

Das Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel befindet sich im regionalen Bezugssystem der amtlichen Statistik Berlins im gleichnamigen Planungsraum (PLR) 04 in der Bezirksregion II – Schöneberg Süd, nimmt allerdings weniger als die Hälfte der Fläche des Planungsraums ein.

Der hier ebenfalls betrachtete potentielle nördliche Erweiterungsbereich umfasst den bebauten Teilbereich des statistischen Blocks 057135, der mit der Monumentenstraße direkt an das Erhaltungsgebiet angrenzt und das Areal zwischen S-Bahn-Trasse im Westen und dem Friedhof „Alter St.-Matthäus-Kirchhof“ umfasst.

Der zweite potentielle Erweiterungsbereich schließt entlang der Naumannstraße und Kolonnenstraße östlich an die aktuelle Erhaltungskulisse an und umfasst den Teilbereich des statistischen Blocks 058600 mit der Wohnbebauung bis zum Friedhof Alter Zwölf-Apostel-Kirchhof sowie bis zur Havellan-Grundschule. Der Bereich ist durch Altbaustruktur gekennzeichnet und umfasst neben Wohnbauten auch das Robert-Blum-Gymnasium sowie das Verwaltungsgebäude des Friedhofs.

5.2 Soziale Infrastruktur im Gebiet Schöneberger Insel

Das betrachtete Untersuchungsgebiet umfasst mehrere Bezirksregionen (Schöneberg Nord und Schöneberg Süd). Die öffentlichen Infrastrukturangebote konzentrieren sich vor allem in der Bezirksregion Schöneberg Süd. Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Einrichtungen:

- 19 Kindertagesstätten,
- ein Gymnasium sowie eine private Integrierte Sekundarschule (Waldorfschule);
- eine Jugendfreizeiteinrichtung;
- acht Spielplätze;
- eine Sportstätte.

In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes, vor allem in den benachbarten Untersuchungsgebieten Kaiser-Wilhelm-Platz und Bautzener Straße, sind darüber hinaus lokalisiert:

- 10 Kindertagesstätten
- drei Grundschulen;
- eine Oberschule;
- eine Jugendfreizeiteinrichtung;
- 18 Spielplätze;
- fünf Sportstätten sowie
- sieben öffentliche Grünflächen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist das Untersuchungsgebiet mit Grünflächen unterausgestattet.²⁵ Entsprechend stuft der Umweltatlas²⁶ den Großteil des Gebietes überwiegend als gering versorgt mit öffentlichen Grünanlagen ein. Im Untersuchungsgebiet befinden

²⁴ Geoportal Berlin, FIS-Broker, Denkmalkarte Berlin, November Stand 2020

²⁵ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 53

²⁶ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ib605.htm>

sich nur vereinzelte Grünflächen mit Spielplätzen. Angrenzend an das Gebiet liegen im Süden bzw. Südwesten der Annedore-Leber-Park und der Cheruskerpark. Etwa 800 Meter östlich gelegen vom nördlichsten Punkt des Untersuchungsgebietes liegen die Schöneberger Schleife und daneben der Flaschenhalspark.

Auch hinsichtlich der Spielplatzversorgung²⁷ wird der Planungsraum Schöneberger Insel (gleichet nicht dem Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel) größtenteils mit der Versorgungsstufe 3 von 5 möglichen Stufen kategorisiert. Die Spielplatzversorgung für das Untersuchungsgebiet kann als ausreichend beschrieben werden.

In der Altersstruktur der Bezirksregionen Schöneberg Süd und Nord liegt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren unter dem bezirklichen und dem gesamtstädtischen Vergleichswert.²⁸ Laut Angaben des Bezirksregionenprofils Schöneberg Süd haben nur 12 % der Kindertagesstätten Kapazitäten von 100 und mehr Plätzen.²⁹ Die Bezirksregion Schöneberg Süd, in der zum größten Teil das Untersuchungsgebiet liegt, wird im Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018 der Kategorie 3 „derzeit noch Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf“ zugeordnet.³⁰

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Oberschulen, ein Gymnasium und eine private Integrierte Sekundarschule (Waldorfschule). Im Gebiet befinden sich keine Grundschulen. In der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes befinden sich jedoch drei Grundschulen, die die Versorgung im Gebiet sicherstellen.

Mit einer Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Untersuchungsgebiet und einer vom Untersuchungsgebiet nord-westlich befindlichen Einrichtung wird die Versorgungssituation aktuell als ausreichend bewertet. Außerdem liegt nur eine Sportstätte innerhalb des Gebiets. In der näheren Umgebung befinden sich insgesamt fünf Sportstätten, davon einige nur 50 bis 100 Meter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

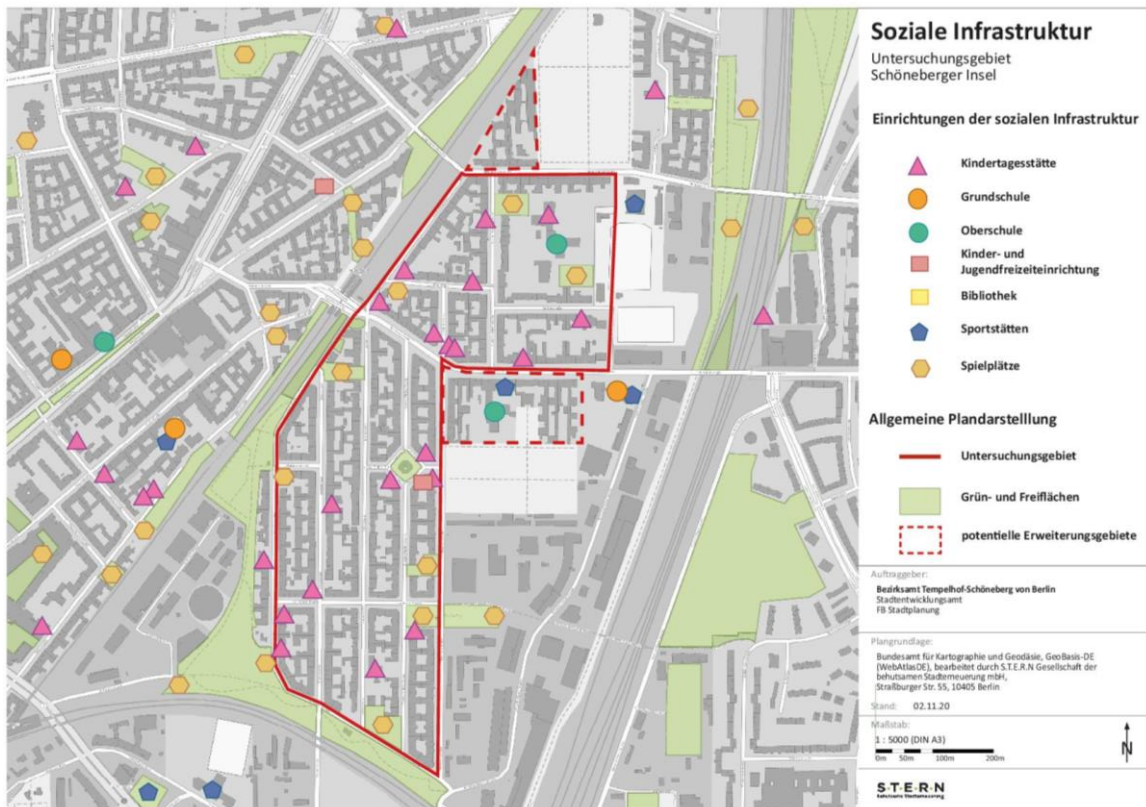
²⁷ <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/kinderspielplaetze/de/spielplatzversorgung/index.shtml>

²⁸ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 10

²⁹ Bezirksregionenprofil Schöneberg Süd, 2017, S. 41

³⁰ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: Kitaausbauprogramm – Förderatlas 2019, S. 4

Abbildung 13: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die vorhandene soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen) entspricht grundsätzlich der aktuellen Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Das Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel ist aber besonders was die öffentlichen Grünflächen angeht unterversorgt. Bei weiterem Zuzug von Haushalten mit Kindern ist davon auszugehen, dass die Infrastruktur eine erhöhte Nachfrage erfahren wird. Insbesondere die vorhandenen Grün- und Freiflächen sind dann einem noch höheren Nutzungsdruck ausgesetzt. Darüber hinaus ist bereits durch den Wohnungsneubau auf der Schöneberger Linse mit einer erhöhten Nachfrage nach der sozialen und grünen Infrastruktur zu rechnen.

5.3 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse im Gebiet Schöneberger Insel

Tabelle 38: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr – Schöneberger Insel und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Schöneberger Insel | Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
|-------------------------------------|--|--|--------------------|----------------------|------------------|
| Wohnungsbestand | | | | | |
| 1 | Anzahl Wohnungen | IFS GmbH 2019: Jahresbericht 2018 Monitoring Umwandlung (SenStadtWohn) gerundet, Bezirk u. Berlin: Statistischer Bericht Fortschr 2019 | 5.971 | 183.123 | 1.968.315 |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel 2019 in % | EMR 2019 | 50,1 | 20,7 | 32,2 |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 50,8 | 23,0 | 22,5 |
| 4 | Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: GWZ Statistischer Bericht Fortschr2018 | 32,7 | 17,6 | 17,6 |
| 5 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 76,7 | 47,5 | 24,6 |
| 6 | Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 11,8 | | 16,4 |
| 7 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 10,0 | 52,4 | 48,1 |
| 8 | Anteil Neubau Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 1,5 | | 11,2 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 1,1 | 4,7 | 6,4 |
| 10 | Anteil Whg. Wohnungsbaugenossenschaft in % | Hh-Befrag. 2020 | 0,4 | k.A. | k.A. |
| 11 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 54,4 | 61,1 | 63,2 |
| 12 | Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privates Wohnungsunternehmen in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 15,8 | | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 12,7 | 16,5 | 12,3 |
| 14 | Anteil vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in % | Hh-Befrag. 2020; Bezirk: GWZ 2011; Berlin: Statistischer Bericht GWZ 2019 | 15,6 | | |
| Umwandlung / Wohnungsverkehr | | | | | |
| 15 | Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in %* | SenStadt IVA4 | 8,8 | 4,0 | 5,1 |
| 16 | Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2018 am Bestand 2009 im PLR in % | SenStadt IVA4 | 10,3 | 8,2 | 6,5 |

* Angaben auf PLR-Ebene nicht identisch mit Erhaltungskulissen (nur Näherungswerte)

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 39: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte - Schönberger Insel und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Schöne- berger Insel | Tempelhof- Schöneberg | Berlin |
|--|--|--|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Wohnungsausstattung | | | | | |
| 17 | Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | Hh-Befrag. 2020 | 36,7 | k.A. | k.A. |
| 18 | Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 33,4 | k.A. | k.A. |
| 19 | Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | Hh-Befrag. 2020 | 29,9 | k.A. | k.A. |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | Hh-Befrag. 2020 | 71,3 | k.A. | k.A. |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | Hh-Befrag. 2020 | 11,4 | k.A. | k.A. |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | Hh-Befrag. 2020 | 11,0 | k.A. | k.A. |
| 23 | Anteil Wohnungen modernisiert während des Mietverhältnisses durch Vermieter in % | Hh-Befrag. 2020 | 31,3 | k.A. | k.A. |
| 24 | Anteil Haushalte mit Modernisierungswünschen in % | Hh-Befrag. 2020 | 38,1 | k.A. | k.A. |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | |
| 25 | Wohnungen im Altbau bis 1918 | Hh-Befrag. 2020 | 7,1 | k.A. | k.A. |
| 26 | Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949 | Hh-Befrag. 2020 | 8,1 | k.A. | k.A. |
| 27 | Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 8,1 | k.A. | k.A. |
| 28 | Wohnungen im Neubau nach 1990 | Hh-Befrag. 2020 | 6,6 | k.A. | k.A. |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | Hh-Befrag. 2020 | 7,3 | k.A. | k.A. |
| Wohnverhältnisse | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 2,0 | 1,9 | 1,9 |
| 31 | Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m ² | Hh-Befrag. 2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 45,3 | 40,5 | 39,2 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZWohn2014 (Bruttokaltmiete) | 22,6 | 28,8 | (29) |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | EMR 2019 | 42,3 | 43,8 | 41,0 |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | Hh-Befrag. 2020 | 16,8 | k.A. | k.A. |

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

Tabelle 40: Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Schönberger Insel und Referenzgebiete

| Nr. | Merkmal / Statistik | Register / Stand | Schöne- berger Insel | Tempelhof- Schöneberg | Berlin |
|--|---|---|-------------------------|--------------------------|------------------|
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende Untersuchungskulisse | EMR 2019 | 11.453 | 350.984 | 3.769.495 |
| 36 | Einwohnerentwicklung 2014 bis 2019 in %- Punkten | EMR 2014-2019 | 2,1 | 4,5 | 5,8 |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | EMR 2019 | 13,9 | 15,3 | 16,0 |
| 38 | Anteil Senior*innen 65 und mehr in % | EMR 2019 | 10,8 | 21,2 | 19,1 |
| 39 | Anteil Ausländer*innen in % | EMR 2019 | 20,7 | 20,6 | 20,6 |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | EMR 2019 | 15,2 | 17,3 | 14,4 |
| 41 | Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2014 bis 2019 in %-Punkten | EMR 2014-2019 | 8,2 | 5,7 | 6,4 |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen-Hh in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 76,1 | 80,2 | 81,1 |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 22,2 | 24,6 | 22,7 |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 4,3 | 7,7 | 6,7 |
| 45 | Erwerbsquote (netto**) in % | Hh-Befrag.2020; Tempelhof-Schöneberg, Berlin: MZ 2018 | 77,8 | 78,0 | 79,1 |
| 46 | Hh-Äquivalenzeinkommen (Median)*** in € | Hh-Befrag. 2020; Berlin: MZ 2017 | 2.000 | k.A. | 1.673 |
| 47 | Anteil Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsgrenze****in % | Hh-Befrag.2020; Berlin: MZ 2018 | 11,3 | k.A. | 16,5 |
| | ** Anteil Erwerbspersonen an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren *** bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts **** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (2018) | | | | |

** Erwerbsquote brutto: Anteil der Erwerbspersonen an der Wohnbevölkerung ab 15 Jahren

*** Äquivalenzeinkommen: Das Äquivalenzeinkommen ist in der amtlichen Statistik das bedarfsgewichtete Netto-Pro-Kopf-Einkommens eines Haushalts. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vergleiche: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

**** Armutsgefährdungsgrenze: Als armutsgefährdet werden in der amtlichen Statistik Haushalte gewertet, deren Äquivalenzeinkommen unterhalb von 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte eines Vergleichsgebiets liegt (In Berlin: Median aller Berliner Haushalte, Stand 2018).

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

5.4 Indikatorenanalyse und -bewertung für das Gebiet Schöneberger Insel

5.4.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden 11 Indikatoren (Ap1 – Ap11) (vergleiche Tabelle 3) mit folgenden Ausprägungen herangezogen (siehe Tabelle 41 und 42):

Tabelle 41: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Bautzener Straße |
|---|--|-------------------------------|
| Ap1 Wohnungsschlüssel | | |
| Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in % | gering | 12,9 |
| Anteil 3-Zimmer-Whg. in % | mittel | 30,7 |
| Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | hoch | 56,4 |
| Ap2 Baualter | | |
| Anteil Neubau Whg. nach 1990 in % | gering | 1,6 |
| Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in % | mittel | 19,4 |
| Anteil Altbau Whg. bis 1949 in % | hoch | 79,0 |
| Ap3 Ausstattung - Heizungsart | | |
| Anteil Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder moderne Heizanlage) in % | gering | 4,7 |
| Anteil Wohnungen mit Sammelheizung (Gaseteage-, Zentral- Fernheizung) in % | mittel | 88,7 |
| Anteil Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in % | hoch | 6,5 |
| Ap4 Ausstattung - Sanitärausstattung | | |
| Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in % | gering | 9,9 |
| Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in % | mittel | 89,9 |
| Anteil Wohnungen ohne Innen-WC in % | hoch | 0,3 |
| Ap5 Ausstattung - Balkon und Aufzug | | |
| Wohnungen mit Balkon und Aufzug in % | gering | 12,4 |
| Wohnungen mit Balkon oder Aufzug in % | mittel | 55,5 |
| Wohnungen ohne Balkon oder Aufzug in % | hoch | 32,1 |
| Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale | | |
| Wohnungen mit mit mindestens zwei Sondermerkmalen in % | gering | 26,4 |
| Wohnungen mit einem Sondermerkmal in % | mittel | 33,6 |
| Wohnungen ohne Sondermerkmal in % | hoch | 40,0 |
| Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung | | |
| Anteil Wohnungen mit Fassadendämmung in % | gering | 13,9 |
| Anteil Wohnungen ohne Fassadendämmung in % | hoch | 86,1 |

Tabelle 42: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel

| Indikatoren Aufwertungspotenzial | Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot. | Ausprägungen Schöneberger Insel |
|---|--|---------------------------------|
| Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten | | |
| Anteil Mieterschaft ohne Modernisierungswünsche in % | gering | 61,9 |
| Mieterschaft mit einem Modernisierungswunsch in % | mittel | 19,6 |
| Mieterschaft mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in % | hoch | 18,5 |
| Ap9 Eigentum/Umwandlung - Wohnungen in priv. Verfügbarkeit | | |
| Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | gering | 1,5 |
| Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit in % | hoch | 98,5 |
| Ap10 Eigentum/Umwandlung - Eigentumswohnungen | | |
| Anteil Eigentumswohnungen in % | gering | 12,7 |
| Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in in % | hoch | 85,8 |
| Ap11 Mieterhöhungsspielraum | | |
| Anteil Wohnungen mit geringem Mod.-spielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in % | gering | 7,2 |
| Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* % | mittel | 43,7 |
| Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der aktuellen Neuvermietungsmiete im Gebiet in % | hoch | 49,1 |

* Der „Modernisierungsspielraum“ wird als Differenz zwischen dem Angebotsmietniveau (nach CBRE 2019) und dem Median der Bestandsmiete im Gebiet definiert (vergleiche auch Tabelle 2). Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Erläuterungen vergleiche Kapitel 2

Folgende Tabelle 43 fasst die jeweiligen Ausprägungen der elf Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotential in einer Übersicht zusammen:

Tabelle 43: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel

| Indikatoren Aufwertungspotenzial Schöneberger Insel | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|--------|--------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Ap1 | Wohnungsschlüssel | 50,7 | 33,5 | 15,7 |
| Ap2 | Baualter | 88,5 | 10,0 | 1,5 |
| Ap3 | Heizungsart | 5,6 | 87,6 | 5,5 |
| Ap4 | Sanitärausstattung | 1,1 | 84,4 | 14,6 |
| Ap5 | Balkon und Aufzug | 26,5 | 63,7 | 9,8 |
| Ap6 | wohnerwerterhöhende Ausstattungsmerkmale | 29,9 | 33,4 | 36,7 |
| Ap7 | Fassadendämmung | 89,0 | - | 11,0 |
| Ap8 | Modernisierungsinteresse der Befragten | 18,5 | 19,6 | 61,9 |
| Ap9 | Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkei | 98,5 | - | 1,5 |
| Ap10 | Anteil Eigentumswohnungen | 85,8 | - | 12,7 |
| Ap11 | Mieterhöhungsspielraum | 49,1 | 43,7 | 7,2 |
| Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (Standardisiert auf 100) | | 43,9 | 41,7 | 14,4 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel folgende zusammenfassenden Feststellungen getroffen werden:

- Jede zweite Wohnung (51 %) ist eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren attraktiven Wohnungen.
- Der sehr hohe Anteil von ca. 89 % der bis 1949 erstellten Altbauten spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Ca. 30 % der Wohnungen des Erhaltungsgebiets verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung, d.h. komplett ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie z.B. Einbauküche, modernes Bad oder moderne Fenster oder ein weiterer Balkon. 84% der Wohnungen verfügen über eine einfache Badausstattung und 27 % der Wohnungen verfügen weder über einen Balkon noch über einen Aufzug. Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen bestehen somit insbesondere durch die umfassende Erneuerung der einfach ausgestatteten Wohnungen, die Verbesserung der Sanitärausstattung durch Einbau moderner Bäder, dem Anbau von Balkonen (ca. 29 % der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 89 % der Wohnungen).
- 38 % der Mieterschaft des Erhaltungsgebiets haben ein Interesse an Wertverbesserungsmaßnahmen angegeben. Die Modernisierungswünsche richten sich im Wesentlichen auf eine einzelne Maßnahme, wie die Erneuerung einfach ausgestatteter Bäder (38 % der Befragten mit Modernisierungswünschen), der Einbau energiesparender neuer Fenster (34 % der Befragten mit Modernisierungswünschen) oder der Einbau eines Aufzugs (22 % der Befragten mit Modernisierungswünschen).
- 89 % der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne Fassadendämmung. Somit besteht ein hohes Potenzial für energetische Gebäudesanierungen.
- Im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel kann über nahezu den gesamten Wohnungsbestand privat verfügt werden, da dieser sich im Besitz privater Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften befindet. Damit genießt nur ein geringer Anteil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i.d.R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben.
- Insgesamt sind nur ca. 13 % der Wohnungen des Untersuchungsgebiets in Eigentum umgewandelt, sodass für den Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial besteht, das häufig im Zusammenhang mit aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als sehr hoch eingestuft werden. In knapp der Hälfte aller Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete in dem Gebiet und deutlich unter der Angebotsmiete. Die derzeitige Bestandsmiete von weiteren ca. 44 % der Wohnungen liegt im Bereich zwischen der durchschnittlichen Miete in dem Gebiet und 50 % des Modernisierungsspielraums bis zur Angebotsmiete bei Neuvermietung. Es kann daher von einem erheblichen

Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft in den Wohnungsbestand des Erhaltungsgebiets ausgegangen werden.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **ein hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für ca. **44 % der Wohnungen ein hohes und für weitere etwa 42 % ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich 14 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümerinnen und Eigentümer erwarten lassen.

Ergänzend zu der Indikatorenanalyse wurde in einer Begehung des Gebiets im Sommer 2020 der Bauzustand der Wohngebäude im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotenziale aufgenommen. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhalt der Aufwertungspotenziale.

Insgesamt lässt sich der überwiegende Teil der Wohngebäude mit einem guten bis sehr guten äußeren Zustand beschreiben. Nur wenige Gebäude, vornehmlich im Bereich der Gotenstraße, sind in einem schlechten baulichen Instandhaltungszustand (siehe Abbildung 14). Gleichwohl zeigen einige Beispiele – insbesondere kürzlich vollzogener Modernisierungen im Gebiet und im Umfeld –, dass es weiterhin zahlreiche Möglichkeiten der Inwertsetzung der Gebäude durch bauliche Änderungen gibt (vergleiche Abbildung 15 und 16). Hierzu zählen insbesondere die energetische Sanierung und dabei vor allem die Wärmedämmung, die Modernisierung der Fenster, den Balkonanbau, den Dachgeschossausbau sowie die Anbringung von Aufzügen im Hinterhof.

Abbildung 14: Bausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Schöneberger Insel



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 15: Altbausubstanz im mittleren bis guten baulichen Zustand – Schöneberger Insel



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Abbildung 16: Modernisierungen und Neubau – Schöneberger Insel



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

5.4.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 4 erläuterten 10 Dynamik-Indikatoren für das Erhaltungsgebiet dargestellt (Ad1 - Ad10). Im Gegensatz zu den anderen drei Clustern ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich, da bei den Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits qualitative Faktoren mit einfließen (vergleiche Kapitel 2). Daher werden die Ergebnisse des Erhaltungsgebiets zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – mit Werten der Referenzgebiete Tempelhof-Schöneberg und Berlin gesamt gegenübergestellt (vergleiche Tabelle 44).

Tabelle 44: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Schöneberger Insel

| Indikatoren Aufwertungsdruck | | Ausprägungen | | |
|-------------------------------------|--|---|-----------------------------|--------|
| | | Schöneberger Insel | Bezirk Tempelhof-Schöneberg | Berlin |
| Bautätigkeiten | | | | |
| Ad 1 | Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermietenden modernisiert wurden bei einer Wohndauer von mind. 5 Jahren* | 31,3 | k.A. | k.A. |
| Mietentwicklung | | | | |
| Ad 2 | Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE) in % | 27,5 | 22,1 | 27,4 |
| Ad 3 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Mieterinnen und Mieter (netto-kalt) nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" in % | 68,2 | k.A. | k.A. |
| Soziale Entwicklungen | | | | |
| Ad 4 | Einwohnenentwicklung | 2,1 | 4,5 | 5,8 |
| Ad 5 | Entwicklung der Seniorenanteile (Veränderung in %-Punkten) | 0,8 | 0,2 | - |
| Ad 6 | Entwicklung der Äquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" | 20,0 | k.A. | k.A. |
| Wohnlage | | | | |
| Ad 7 | Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel | 2,1 | 4,5 | 5,8 |
| Ad 8 | Lage und Erschließung des Gebiets | - zentrale Lage innerhalb Schönebergs - attraktive, ruhige Wohnlage - S+U-Bahn-Anschluss Julius-Leber-Brücke - mehrere Buslinien mit enger Taktung | - | - |
| Sonstige Aufwertungsfaktoren | | | | |
| Ad 9 | Exogene Aufwertungsfaktoren | - EUREF-Campus (Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort), - Entwicklungsvorhaben "Schöneberger Linse" (neues Stadtquartier) | | |
| Ad 10 | Aufwertungsprozesse im Gewerbe | - gemischte Gastronomie- und Gewerbestruktur - kommerzielle und symbolische Aufwertung (gentrifizierungstypische Veränderungen bzw. Angebote) in den Gebieten durch hochwertiges, szenetypisches Gewerbe erkennbar | | - |

* Die Werte umfassen nur Wohnungen, die während der aktuellen Mietverhältnisse modernisiert wurden und nicht den Gesamtbestand modernisierter Wohnungen; dieser dürfte erheblich höher liegen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Erläuterungen Register und Stand vergleiche Kapitel 2

Im Ergebnis der vorstehenden Bewertung besteht im **Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel weiterhin ein relativ hoher Aufwertungsdruck**, der sich zusammenfassend wie folgt begründet:

- Der Anteil an Wohnungen, in der während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden, ist als sehr hoch einzustufen. Trotz erhaltungsrechtlicher Festlegung spricht dies für ein nachhaltig hohes Interesse der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand des Gebietes. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die meisten Wohnungen im unvermieteten Zustand modernisiert werden. Somit ist bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand ein noch höheres Modernisierungsvolumen anzunehmen.
- Das Bestandsmietniveau liegt bei den jüngeren Mietverträgen deutlich höher als bei den Altverträgen, d.h. es konnten bei der Neuvermietung der Wohnungen in den letzten Jahren erhebliche höhere Mieterträge realisiert werden. Auch das Angebotsmietniveau ist im Gebiet Schöneberger Insel überdurchschnittlich angestiegen.
- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte sind anhand des Anstiegs der Haushaltsäquivalenzeinkommen von Haushalten jüngeren Zuzugszeitraums erkennbar. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die weniger leistungsfähigen Haushalte größere Schwierigkeiten haben, Mietsteigerungen zu kompensieren.
- Das Erhaltungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden exogenen Aufwertungsdruck. Hierzu zählen insbesondere auch die Entwicklungen auf dem südwestlich angrenzenden EUREF-Campus, der als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort über den Stadtteil hinaus bekannt ist. Weitreichende Aufwertungseffekte können ebenso vom entstehenden Stadtquartier „Schöneberger Linse“ südlich angrenzend ausgehen. Es handelt sich um eine attraktive innerstädtische und zugleich ruhige Wohnlage mit sehr guter Verkehrsanbindung und in der Nähe touristischer Hotspots. Zu verzeichnen ist eine fortschreitende Ansiedlung von szenetypischen Verkaufs- und Gaststättengewerbe für den gehobenen Bedarf, die einen erheblichen Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand des Gebietes bewirken.
- Der Entwicklungsvergleich (vergleiche Kapitel 5.5, Tabelle 51) zeigt, dass die Wohnlagenzuordnung nach Berliner Mietspiegel in den vergangenen Jahren deutlich hochgestuft wurde. So wohnten 2014 noch nahezu alle Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet Schöneberger Insel in einfacher Lage, 2019 hat sich der Anteil halbiert. Die Einschätzung der Lagequalität hat sich also gravierend verändert, was für eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes und einen anhaltenden Aufwertungsdruck spricht. Auch die Zunahme der Anteile an Wohnungen mit Balkon, Aufzug oder Fassadendämmung lässt darauf schließen, dass Aufwertungspotentiale ausgeschöpft werden und sich der Ausstattungsstand im Gebiet erhöht.

5.4.3 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle 45 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefährdung der Verdrängung der Mieterhaushalte durch bauliche Aufwertungen im Gebiet Schöneberger Insel dargestellt:

Tabelle 45: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung | Bewertung hinsichtlich Verdrängungsgefahr | Ausprägungen Schöneberger Insel |
|--|---|---------------------------------|
| Vg1 Haushalte mit Kindern | | |
| Anteil Haushalte ohne Kinder in % | gering | 77,8 |
| Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in % | mittel | 11,5 |
| Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in % | hoch | 10,7 |
| Vg2 Berufsbildungsabschluss | | |
| Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in % | gering | 62,4 |
| Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in % | mittel | 17,7 |
| Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in % | hoch | 19,8 |
| Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte | | |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in % | gering | 34,3 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in % | mittel | 54,4 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle) | hoch | 11,3 |
| Vg4 Seniorenanteile EMR | | |
| Anteil Personen zwischen 55 und 64 Jahren in % | gering | 14,1 |
| Anteil Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in % | mittel | 9,0 |
| Anteil Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in % | hoch | 1,8 |
| Vg5 Nationalität EMR | | |
| Anteil Deutsche Personen in % | gering | 64,2 |
| Anteil Deutsche Personen mit Migrationshintergrund in % | mittel | 15,2 |
| Anteil Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in % | hoch | 20,7 |
| Vg6 Mietbelastung | | |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in % | gering | 46,3 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20% und 30% des Einkommens in % | mittel | 33,1 |
| Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in % | hoch | 20,6 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020, Register und Stand siehe Tabellen 10, 11, 12

Tabelle 46: Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel

| Kontextindikatoren | Quelle | Anteil in % der Bewohnerschaft |
|--|-------------------|--------------------------------|
| Anteil Haushalte mit Bezug von ALG I und/oder ALG II | HH-Befragung 2020 | 8,3 |
| Anteil Alleinerziehende | HH-Befragung 2020 | 4,3 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Insgesamt ist der Anteil an Seniorinnen und Senioren sowie auch der Anteil an Kindern und Jugendlichen gegenüber den überörtlichen Vergleichsgebieten z.T. deutlich geringer (Seniorinnen und Senioren über 65 Jahren 11 %, Bezirk: 21%, Berlin: 19 %; Personen unter 18 Jahren 14 %, Bezirk: 15 %, Berlin: 16 %). Entsprechend ist im Gebiet Schöneberger Insel ein unterdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit Kindern (22 %, Bezirk: 25 %, Berlin: 23 %) zu verzeichnen. Die Erwerbsquote liegt auf dem Niveau des Bezirks (78 %, Bezirk 78 %, Berlin 79 %). Die Haushalte sind im Vergleich zur Gesamtstadt wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähig (2000 € Äquivalenzeinkommen, Berlin 1670 €). Gleichwohl liegt der Anteil an Haushalten mit ALG I- und/oder ALG II-Bezug im Untersuchungsgebiet bei gut 8% und knapp 11 % der Haushalte haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (Berlin 17 %). Im Gebiet leben somit sowohl höhere Anteile von Personen mit niedrigeren als auch mit höherem Einkommen.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Haushalte liegt, bezogen auf den Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltneutoeinkommen, bei ca. 23 % und damit unter dem Bezirksdurchschnitt (29 %). Jedoch haben knapp 21 % der Haushalte im Gebiet eine Mietbelastungsquote von über 30 %.

Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern im Gebiet liegt mit knapp 21 % auf dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Der Anstieg des Anteils an Migrantinnen und Migranten insgesamt, d.h. Personen mit Migrationshintergrund und ausländische Personen gesamt, ist in den letzten Jahren vergleichsweise höher ausgefallen als im Bezirk und Berlin (Zuwachs um 8,2 %-Punkte, Bezirk: 5,7 %-Punkte, Berlin: 6,5 %-Punkte), was sich vor allem im Anstieg der Haushalte mit Ausländerinnen und Ausländern begründet.

Das Gebiet Schöneberger Insel hat eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an einer Stammbevölkerung mit langer durchschnittlicher Wohndauer. Gut 42 % der Haushalte wohnen 10 Jahre und länger in der Wohnung und ca. 17 % der befragten Haushalte haben die Absicht, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Der Anteil der Personen, die einen Umzugswunsch äußern, liegt unter der Stammbevölkerung bei knapp 12 %.

Tabelle 47: Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel

| Indikatoren Verdrängungsgefährdung Schöneberger Insel | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | hoch | mittel | gering |
| Vg1 | Haushalte mit Kindern | 10,7 | 11,5 | 77,8 |
| Vg2 | Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder | 19,8 | 17,7 | 62,4 |
| Vg3 | Äquivalenzeinkommen der Haushalte | 11,3 | 54,4 | 34,3 |
| Vg4 | Seniorenanteile | 1,8 | 9,0 | 14,1 |
| Vg5 | Nationalität | 20,7 | 15,2 | 64,2 |
| Vg6 | Mietbelastung der Haushalte | 20,6 | 33,1 | 46,3 |
| Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (Standardisiert auf 100) | | 16,2 | 26,8 | 57,0 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung **ca. 16 % der derzeitigen Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter unmittelbar und weitere 27 % potenziell verdrängungsgefährdet sind.**

Bereits stattgefundenen Verdrängungsprozesse in der Wohnbevölkerung des Gebietes zeigen sich deutlich in den Ausprägungen des Indikatorenclusters Verdrängungsgefährdung bzw. im Entwicklungsvergleich (siehe Kapitel 5.5, Tabelle 51), u.a. in der Abnahme der Anteile an Deutschen mit Migrationshintergrund und einer Verringerung der Mietbelastungsquote sowie auch dem relativ geringen Anteil an Haushalten mit Seniorinnen und Senioren etc.

Gleichwohl gibt es in dem Gebiet immer noch relevante Anteile an Haushalten in ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, die mit weiter fortschreitender Gebietsaufwertung verdrängungsgefährdet und somit schützenswert sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei einer weiteren Verteuerung von Wohnraum infolge baulicher Aufwertungen durchaus auch Haushalte mit höherem sozialem Status und mittlerem Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, gefährdet sind.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen:

- Haushalte mit niedrigem Einkommen, besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (ca. 11 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen (ca. 8 %),

- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Haushalte mit Kindern (22 %) und Alleinerziehende (4%) sowie auch Haushalte mit Personen nicht-deutscher Nationalität (21 %),
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30% und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (21 %),

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 54 % aller Haushalte) bzw. einer mittleren Mietbelastungsquote (33 %) verdrängungsgefährdet.

Insbesondere auch Haushalte, die bereits mehr als 10 Jahre im Gebiet wohnen (Stammbevölkerung) sind stärker gefährdet, da u.a. in dieser Gruppe der Anteil an Haushalten unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle doppelt so hoch und auch das Haushaltseinkommen im Durchschnitt deutlich geringer ist, als bei den Haushalten neueren Zuzugsdatums.

5.4.4 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung sowie Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verordnungsaufhebung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einer Verordnungsaufhebung durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vergleiche Indikatoren Gb1 – Gb6 in Tabelle 48). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote im Untersuchungsgebiet (siehe Tabelle 49).

Tabelle 48: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel

| Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------|
| Indikatoren Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | Bewertung hinsichtlich Gebietsbindung | Ausprägungen Schöneberger Insel |
| Gb1 Infrastrukturnutzung | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in % | geringe | 19,8 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | mittlere | 6,6 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote nutzen in % | starke | 73,6 |
| Gb2 Infrastrukturgewiesenheit | | |
| Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot für wichtig halten in % | geringe | 3,2 |
| Anteil Haushalte, die ein bis zwei lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | mittlere | 3,8 |
| Anteil Haushalte, die drei und mehr lokale Infrastrukturangebote für wichtig halten in % | starke | 93,0 |
| Gb3 Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen* | | |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus schlecht bewerten % | geringe | 2,7 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus gut bewerten in % | mittlere | 46,7 |
| Anteil Haushalte, die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus sehr gut bewerten in % | starke | 47,1 |
| Gb4 Art der Wohnstandortbindung** | | |
| Anteil Haushalte, die wegen des Lebensgefühls und des Aussehens oder der Lage des Wohnstandorts angeben, dort zu wohnen in % | geringe | 87,5 |
| Anteil Haushalte, die wegen der Nähe zu Freunden/Bekannten oder zum Arbeitsplatz oder der kulturellen Angebote am Wohnstandort angeben, dort zu wohnen in % | mittlere | 63,6 |
| Anteil Haushalte, die wegen der günstigen Miete und der Angewiesenheit auf die sozialen Einrichtungen und Infrastrukturangebote am Wohnstandort dort zu wohnen in % | starke | 4,2 |
| Gb5 Umzugsinteresse der Haushalte** | | |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und/oder dem Wohnumfeld in % | geringe | 3,7 |
| Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in % | mittlere | 2,9 |
| Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in % | starke | 83,2 |
| Gb6 Wohndauer der Haushalte EMR | | |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in % | gering | 37,4 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in % | mittel | 20,3 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in % | hoch | 42,3 |
| *ohne Angabe der Anteile "kann ich nicht beurteilen", daher Summenanteile weniger als 100 | | |
| ** Summe der Anteile ergeben nicht 100 %, da für einzelne Kategorien Mehrfachnennungen und Zusammenfassungen der Ausprägungen | | |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 49: Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel

| Kontextindikatoren | Schöneberger Insel |
|--|--------------------|
| Anteil Haushalte, die auf die günstige Miete angewiesen sind in % | 34,5 |
| Anteil Haushalte, die folgende öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen... in % | |
| Kindertagesstätten / Horteinrichtungen | 17,3 |
| Grundschule | 10,8 |
| öffentliche Kinderspielplätze | 26,5 |
| Freizeitangebote für Jugendliche | 8,5 |
| kulturelle Einrichtungen / Angebote | 4,8 |
| Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff | 46,3 |
| öffentliche Grünanlagen | 85,8 |
| Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.) | 68,4 |
| Beratungseinrichtungen | 12,5 |
| Öffentlicher Personennahverkehr | 92,1 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2020

Tabelle 50: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel

| Indikatoren Gebietsbindung Schöneberger Insel | | Ausprägung in % | | |
|--|--|-----------------|-------------|-------------|
| | | starke | mittlere | geringe |
| Gb1 | Infrastrukturnutzung | 73,6 | 6,6 | 19,8 |
| Gb2 | Infrastrukturangewiesenheit | 93,0 | 3,8 | 3,2 |
| Gb3 | Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen | 47,1 | 46,7 | 2,7 |
| Gb4 | Wohnstandortbindung | 4,2 | 63,6 | 87,5 |
| Gb5 | Umzugsinteresse der Haushalte | 83,2 | 2,9 | 3,7 |
| Gb6 | Wohndauer der Haushalte | 42,3 | 20,3 | 37,4 |
| Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100) | | 53,5 | 22,4 | 24,0 |

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2020

Die Bewertungen zur Infrastrukturnutzung und die Angaben zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung können wie folgt zusammengefasst werden:

- 93 % der befragten Haushalte haben angegeben, dass sie auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind. Weitere 4 % haben hierbei zumindest ein oder zwei Angebote genannt.
- 74% der Haushalte nutzen auch regelmäßig drei oder mehr lokale Infrastrukturangebote.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von knapp der Hälfte der befragten Bewohnerinnen und Bewohner (47 %) als sehr gut und von weiteren 47 % als gut bewertet.
- 35 % der Befragten geben an, auf die günstige Miete angewiesen zu sein.
- Lediglich knapp 17 % der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Gründe liegen hier vor allem in der Wohnungsgröße (zu klein) und persönlicher Art. Seltener sind die Gründe auf das Gebiet selbst bezogen.
- 42 % der Haushalte kann mit einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren zur Stammbevölkerung mit einer hohen Gebietsbindung gezählt werden, die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand leben.

Insgesamt zeigt sich für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen den lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung** (vergleiche Kapitel 5.2).

Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer (42%) deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Anhand der Befunde kann eine außerordentlich hohe Wechselwirkung zwischen den aufgebauten sozialen Nachbarschafts- und Infrastrukturen und den gebietstypischen Wohnbedingungen des Mietwohnungsquartiers (Wohnungsschlüssel, Haushaltsformen, Mietniveau) aufgezeigt werden. Bei Verlust dieser gewachsenen Strukturen infolge von gravierenden Veränderungen bei der Bevölkerungsverteilung müssen nachteilige städtebauliche Folgen von Gewicht befürchtet werden.

Nachbarschaftliche Strukturen und sozialer Zusammenhalt: Durch die Verdrängung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehenden Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, kommt es zur Auflösung nachbarschaftlicher Beziehungen, was sich negativ auf die soziale Stabilität und den sozialen Zusammenhalt auswirken kann. Insbesondere ältere Menschen sind auf soziale Netze angewiesen und gestalten diese mit. Im Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel wird das auch an der hohen Nutzungsintensität der vorhandenen Einrichtungen für ältere Menschen und den Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung deutlich (vergleiche Tabelle 49).

Auswirkungen auf den Wohnflächenverbrauch

Das Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel verfügt, wie erläutert, über einen hohen Anteil an Kleinst- und Kleinwohnungen (51 %), der auch deutlich über den bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnittswerten liegt. Der hohe Anteil an Kleinstwohnungen bietet ein Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren Wohnungen mit besseren Ausstattungsmerkmalen. Es ist davon auszugehen, dass diese attraktiven größeren Wohnungen vermehrt von Personen mit höherem Einkommen nachgefragt werden. Es käme somit zu einer Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs, insbesondere dann, wenn es sich nicht um Familien mit Kindern bei den Zuziehenden handelt (DINKS – Double Income No Kids).

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Knapp zwei Drittel (74 %) der Haushalte geben an, dass sie mindestens drei lokale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nutzen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um öffentliche Grünanlagen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und nachbarschaftliche Treffpunkte (z.B. für Seniorinnen und Senioren) und Kinderspielplätze (vergleiche Tabelle 49). Da der Anteil an Haushalten mit Kindern derzeit eher als gering zu beziffern ist (19 %) und unter dem bezirklichen und stadtweiten Durchschnitt liegt, ist bei einer Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung durch den verstärkten Zuzug von Familien (bspw. bei Anpassungen von Grundrissen durch Wohnungszusammenlegungen) von einer zunehmenden Auslastung der vorhandenen Infrastruktur auszugehen. Die derzeit noch passfähige Auslastung in den Kindertagesstätten (Kategorie 3, derzeit noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf) würde perspektivisch zu einer Überauslastung führen und weitere Investitionen und somit städtebauliche Folgekosten in die soziale Infrastruktur nach sich ziehen (vergleiche Kapitel 5.2). Zudem ist davon auszugehen, dass auch durch den Wohnungsneubau (Schöneberger Linse) und dem damit verbundenen Zuzug bereits Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ergeben, die die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen weiter verringern.

Im Zusammenhang mit der zu befürchtenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Aufhebung der Erhaltungsverordnung Schöneberger-Insel müssen über das Gebiet hinaus weitere städtebaulich nachteilige Folgen befürchtet werden. Dazu zählen:

Verlust leistbaren Wohnraums: Kommt es zur Verdrängung der Stammbevölkerung und einkommensschwacher Haushalte durch die oben beschriebenen Prozesse, muss davon ausgegangen werden, dass sich diese nur bedingt und unter höheren finanziellen Aufwendungen mit adäquatem Ersatzwohnraum versorgen können. Das führt zu städtebaulichen Folgekosten, weil an anderer Stelle leistbarer Wohnraum geschaffen werden muss. Deshalb ist es städtebaulich notwendig und vertretbar, in dem Gebiet Schöneberger Insel den Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten zu beschränken und den Haushalten mit niedrigeren Einkommen den Verbleib im Untersuchungsgebiet zu ermöglichen. Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Im Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel sind die Angebots- und Bestandsmieten deutlich gestiegen. Die Steigerung bei den Angebotsmieten liegt auch über dem Wert des Bezirks und auf dem Niveau der Gesamtstadt. Ca. 54 % der befragten Haushalte haben eine mittlere bis hohe Mietbelastung, d.h. sie müssen trotz relativ hoher Äquivalenzeinkommen (2000 €) mindestens 20 % des Haushaltsnettoeinkommens für den Mietzins aufwenden, 21 % der befragten Haushalte sogar über 30 %.

Verstärkung von Segregationsprozessen und städtebauliche Nachteile für die Umgebung: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Erhaltungsgebiet bei Verordnungsaufhebung zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

5.5 Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel

Ein Vergleich der Untersuchungsdaten der 2014 durchgeführten Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Insel (vergleiche TOPOS 2015) mit den Ergebnissen der aktuellen Untersuchung von 2020 ermöglicht, bauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialstrukturelle Entwicklungstendenzen der letzten Jahre darzustellen und zu bewerten.

Hierzu werden im Folgenden ausgewählte Merkmale der beiden Untersuchungen für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel gegenübergestellt und der Entwicklungsverlauf ausgewiesen. Einschränkungen ergeben sich jedoch aus methodisch unterschiedlich erfolgten Bestandsbewertungen sowie unterschiedlichen Gebietsabgrenzungen. In der aktuellen Haushaltsbefragung wurden über den bestehenden Geltungsbereich hinaus Teile des nördlich angrenzenden statistischen Blocks 057135 sowie Teile des südlich angrenzenden statistischen Blocks 058600 einbezogen. Der nicht-identische Untersuchungsbereich ist bei der folgenden Übersicht zu berücksichtigen. Auch kann bei der Darstellung der baulichen und sozialen Entwicklung des Gebiets nur ein eingeschränktes Datenaggregat genutzt werden.

Tabelle 51: Vergleich ausgewählter Kennwerte 2014/15 und 2019/20 – Schöneberger Insel

| | | 2014/15 | 2019/20 ***** | Entwicklung | Quellen / Register |
|--|---|--------------------|---------------|-------------------|--|
| Nr. | Merkmal / Statistik | Schöneberger Insel | | | |
| Wohnungsbestand | | | | | |
| 2 | Anteil Einwohnende in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel in % | 100% | 50% | 50%-Punkte | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 3 | Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | 48% | 51% | 3%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 9 | Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in % | 7% | 1% | -6%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 11 | Anteil Whg. privater Hauseigentümer in % | 54% | 54% | keine Veränderung | |
| 12 | Anteil Whg. privates Wohnungsunternehmen in % | 14% | 16% | 2%-Punkte | |
| 13 | Anteil selbstgenutzte Eigentumswohnungen in % | 10% | 13% | 3%-Punkte | |
| Wohnungsaustattung | | | | | |
| 20 | Anteil Wohnungen mit Balkon in % | 66% | 71% | 5%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 21 | Anteil Wohnungen mit Aufzug in % | 7% | 11% | 4%-Punkte | |
| 22 | Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in % | 10% | 11% | 1%-Punkt | |
| Mietniveau netto-kalt in €/m² Median | | | | | |
| 29 | aller Wohnungen der Befragten | 6,15€ | 7,3€ | 1,15€ | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Wohnverhältnisse | | | | | |
| 30 | Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung) | 1,9% | 2,0% | 0,1%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 32 | Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | 28% | 23% | -5%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 33 | Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in % | 35% | 43% | 8%-Punkte | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 34 | Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in % | 5% | 17% | 12%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| Soziodemografische Merkmale Einwohner und Haushalte | | | | | |
| 35 | Anzahl Einwohnende | 10.288 | 11.453 | | AFS Berlin-Brandenburg (EMR 2014 und 2019) |
| 37 | Anteil Pers. unter 18 Jahren in % | 14% | 14% | keine Veränderung | |
| 38 | Anteil Senioren 65 und mehr in % | 9% | 11% | 2%-Punkte | |
| 39 | Anteil Ausländerinnen und Ausländer in % | 19% | 21% | 2%-Punkte | |
| 40 | Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | 25% | 15% | -10%-Punkte | TOPOS 2015 / Hh-Befrag. S.T.E.R.N. GmbH 2020 |
| 42 | Anteil 1- und 2-Personen Hh in % | 78% | 76% | -2%-Punkte | |
| 43 | Anteil Haushalte mit Kind(ern) in % | 22% | 22% | keine Veränderung | |
| 44 | Anteil Alleinerziehende in % | 5% | 4% | -1%-Punkt | |
| 45 | Erwerbsquote in % | 83% | 87% | 4%-Punkte | |
| 46 | Hh Äquivalenzeinkommen** (Median) in € | 1.731 | 2.000 | | |

* bedarfsgewichtestest Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts

** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (Bezugszahl 2018 für S.T.E.R.N. GmbH 2020)

***** Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel einschließlich potentieller Erweiterungen

Quellen und Stand: siehe Kapitel 5.3 sowie angegeben

Zusammenfassend können auf Grundlage eines Vergleichs der Datenstände 2014 und 2019 bzw. 2020 bezüglich des Wohnungsbestands, der Wohnverhältnisse und der soziodemografischen Merkmale der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel folgende Entwicklungen festgestellt werden:

- Für die Hälfte der Wohnungen des Gebiets wurde die Wohnlagenzuordnung nach Berliner Mietspiegel in den vergangenen Jahren hochgestuft. Die Lagequalität hat sich also großflächig

verändert, was für eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes und einen gestiegenen Aufwertungsdruck spricht.

- Der Median des Bestandsmietniveaus (nettokalt) aller Wohnungen ist gestiegen.
- Hinsichtlich der Wohnverhältnisse und sozialen Merkmale der Haushalte sind anhand der hier betrachteten Merkmale geringe Veränderungen zu verzeichnen, die jedoch keine gravierenden Dynamiken ausmachen.
- Der Anteil an Seniorinnen und Senioren hat leicht zugenommen. Der Anteil an Alleinerziehenden und Personen mit Migrationshintergrund hat dagegen abgenommen.
- Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen hat zugenommen.
- Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit einer langen Wohndauer im Gebiet hat zugenommen, was für eine hohe Gebietsbindung spricht.

5.6 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel

Mit den vorstehend im Einzelnen dargestellten Untersuchungsbefunden konnte nachgewiesen werden, dass für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel insgesamt

- ein **hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen (Anhebung des Ausstattungsstandards, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau, energetische Gebäudesanierung, zweite „Modernisierungswelle“ bereits gut ausgestatteter Wohnungen u.a.) sowie die (weitere) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht,
- ein **relativ hoher Aufwertungsdruck** besteht, die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen innerstädtischen Wohnungsbestand auch auszuschöpfen (Anhaltspunkte u.a. rege Modernisierungstätigkeiten, hohe Verkaufsaktivitäten, hohe Bestandmietsteigerungen, sozialstrukturelle Verdrängungsprozesse mit Blick auf die sozioökonomische Lage der Haushalte),
- für relevante Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung eine **erhebliche**, durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder die Verdrängung durch Kündigung auf Eigenbedarf nach einer Umwandlung **Verdrängungsgefährdung** besteht.

Die Entwicklungen ausgewählter Strukturdaten zeigen weiterhin Tendenzen zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände und verdeutlichen die anhaltende Attraktivität des Wohnquartiers, nicht zuletzt auch durch exogene Faktoren in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes.

In den Untersuchungen konnte somit ein noch hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem nachhaltig hohen Aufwertungsdruck auf das **Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel** festgestellt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets bilden eine bewährte Bevölkerung im Sinne einer sozial ausgeglichenen Struktur und eines hohen Anteils an Einwohnerinnen und Einwohnern mit langer Wohndauer, die eine stark ausgeprägte Gebietsbindung haben und in besonderem Maße auf den Wohnungsbestand und die Infrastrukturausstattung des Gebiets angewiesen sind.

Nach den vorliegenden Befunden sind im Falle einer Aufhebung der bestehenden Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Insel durch verstärkte Aufwertungs- und Segregationsprozesse - wie dargelegt - nachteilige städtebauliche Folgen zu erwarten. Insbesondere sind zu befürchten:

- Anpassungsinvestitionen durch eine Minderauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Grundschule und Kindertagesbetreuung),
- Kompensationsleistungen im Zusammenhang mit der Störung der nachbarschaftlichen Strukturen und der Selbsthilfepotenziale im Quartier sowie
- erhöhte Subjektsubventionen für die Betroffenen bzw. die Bereitstellung von preiswertem Ersatzwohnraum in anderen Gebieten Berlins.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfehlen wir daher, die nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehende Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel fortzuführen, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebauliche Entwicklungen in dem Gebiet möglichst zu vermeiden.

Empfehlungen zu den Erweiterungsgebieten

Eine nach Teilräumen differenzierte Betrachtung hat Anhaltspunkte für einen räumlich veränderten Umgriff des Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel erbracht. In die Untersuchung eingeschlossen wurden zwei Erweiterungsbereiche (siehe Kapitel 1.2, Abbildung 1). Zum einen ein Teilraum des nördlich angrenzenden Blocks 057135 und zum anderen ein Teilraum des östlich angrenzenden Blocks 058600.

Der bebaute **Teilbereich des nördlich angrenzenden Blocks 057135** entspricht in seiner Baustruktur und in seinem Erscheinungsbild im Wesentlichen dem des straßenseitig gegenüberliegenden Erhaltungsgebietes Schöneberger Insel, d.h. Altbausubstanz in mittel-gutem, z.T. aber auch schon guten baulichen Zustand entlang der Monumentenstraße. Für den mit dem Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel stadt- und sozialräumlich direkt verflochtenen Erweiterungsbereich lassen sich die Aussagen zum Aufwertungspotential und –druck sowie auch zur Verdrängungsgefährdung daher weitgehend auf den Block übertragen. Insbesondere durch die Insellage bzw. Randlage dieses westlichen Blockbereichs zur S-Bahn-Trasse im Westen und Norden sowie zum Friedhof im Osten sind jegliche nahräumlichen Verflechtungsbeziehungen zum südlich angrenzenden Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel ausgerichtet.

Auch der zweite Erweiterungsbereich östlich an das bestehende Erhaltungsgebiet angrenzend, der den nord-westlichen **Teilbereich des Blocks 058600** umfasst, ist aufgrund seiner stadträumlichen Lage und der beschriebenen baulichen Struktur funktional, stadt- und sozialräumlich unmittelbar an das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel angebunden. Auch dieser Teilbereich bildet eine zum Erhaltungsgebiet zugehörige stadtstrukturelle und sozialräumliche Einheit innerhalb der Insellage und wird östlich und südlich begrenzt durch soziale und grüne Infrastrukturf Flächen. Insbesondere der Altbaubestand entlang der Kolonnenstraße zeigt hinsichtlich des baulichen Zustandes und des Gewerbebesatzes in der Erdgeschosszone deutliche Aufwertungspotenziale sowie auch vorliegenden Aufwertungsdruck (sowohl einfaches Gewerbe, als auch vereinzelt Kreativwirtschaft).

Basierend auf blockbezogene Einwohnerdaten (EMR, Stand 2019) lassen sich für die betrachteten Erweiterungsgebiete insbesondere folgende erhaltungsrechtlich relevanten Befunde herauslesen:

Anhand des überdurchschnittlich hohen Anteils an Bewohnerinnen und Bewohnern mit kurzer Wohndauer (Wohndauer unter 5 Jahren: 47 %, Schöneberger Insel gesamt: 37 %, Bezirk: 36 %, Berlin 39 %) und des niedrigeren Anteils an Personen mit Migrationshintergrund bzw. an Ausländerinnen und Ausländern (Block 057135: 34 %, Schöneberger Insel gesamt: 36 %, Bezirk: 38 %, Berlin 35 %) zeigen sich im nördlich angrenzenden Block 057135 deutliche Tendenzen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Auch der überdurchschnittlich hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Personen zwischen 25 bis 55 Jahren verweist auf eine hohe Attraktivität für Haushalte mit Kindern. Daraus kann geschlossen werden, dass der im Gebiet Schöneberger Insel existierende Aufwertungsdruck auch auf den nördlich angrenzenden Wohnungsbeständen liegt.

In dem östlichen Erweiterungsgebiet sind die Anteile an Bewohnerinnen und Bewohnern mit kurzer Wohndauer geringfügig höher zu den überörtlichen Vergleichsgebieten (Block 058600: 37 %). In diesem Erweiterungsgebiet gibt es einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten von Personen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Herkunft (Block 058600: 51 %, Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel gesamt: 36 %, Bezirk: 38 %, Berlin: 35%). D.h. in diesem Teilbereich konzentrieren sich besonders schützenswerte Bevölkerungsanteile.

Es existiert sowohl auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein als auch im Gebiet eine große Nachfrage nach Wohnungen nicht nur im niedrigen Preissegment, sondern auch im hochpreisigen Segment.

Gerade in Gebieten wie dem hier betrachteten, die durch ihre ruhige (Insellage) und zugleich sehr zentrale Wohnlage auch eine hohe Attraktivität für einkommensstarke Haushalte haben, kann angenommen werden, dass die festgestellten erhaltungsrechtlich relevanten Aufwertungspotenziale im Gebiet Schöneberger Insel in den kommenden Jahren auch in den Erweiterungsgebieten in hohem Maße ausgeschöpft werden.

Aufgrund der homogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur und den sozialräumlichen Zusammenhängen empfehlen wir auf Grundlage der vorstehenden Untersuchungsergebnisse eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel um das nördliche Erweiterungsgebiet zwischen Monumentenstraße, S-Bahn-Trasse und Friedhof sowie auch um das östliche Erweiterungsgebiet zwischen Kolonnenstraße (Norden), Naumannstraße (Westen), Zwölf-Apostel-Kirchhof (Süden) und Havelland-Schule (Osten).

Die Bewohnerinnen und Bewohner der betrachteten Wohnblöcke der Erweiterungsgebiete haben aufgrund der oben beschriebenen Verflechtungsbeziehungen grundsätzlich die gleichen Infrastrukturangebote wie die des angrenzenden Erhaltungsgebiets Schöneberger Insel zur Verfügung.

Aufgrund der, im Vergleich zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel, geringen Anzahl von Haushalten in den Wohnblöcken der hier betrachteten Erweiterungsbereiche ist eine nur auf den Block bezogene Abschätzung der städtebaulichen Folgen eines Ordnungsverzichts nicht sachgerecht. Vielmehr verstärkt die zu befürchtende, vorstehend im Einzelnen dargelegte Verdrängungsgefährdung der Bewohnerinnen und Bewohner der genannten Blöcke die prognostizierten Effekte für das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel insgesamt.

Die negativen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel gezeigt haben

- Verlust preiswerten Wohnraums,
- Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt,
- Überlastung der Gebietsinfrastruktur

müssen kurz bis mittelfristig daher auch für die Erweiterungsbereiche erwartet werden.

Darüber hinaus kann bei einem Verzicht der erhaltungsrechtlichen Festlegung der Erweiterungsgebiete ein weiterer Verdrängungseffekt baulicher Investitionen von dem angrenzenden Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel auf den aufwertungsfähigen Wohnungsbestand in den angrenzenden Blöcken 057135 sowie 058600 erwartet werden.

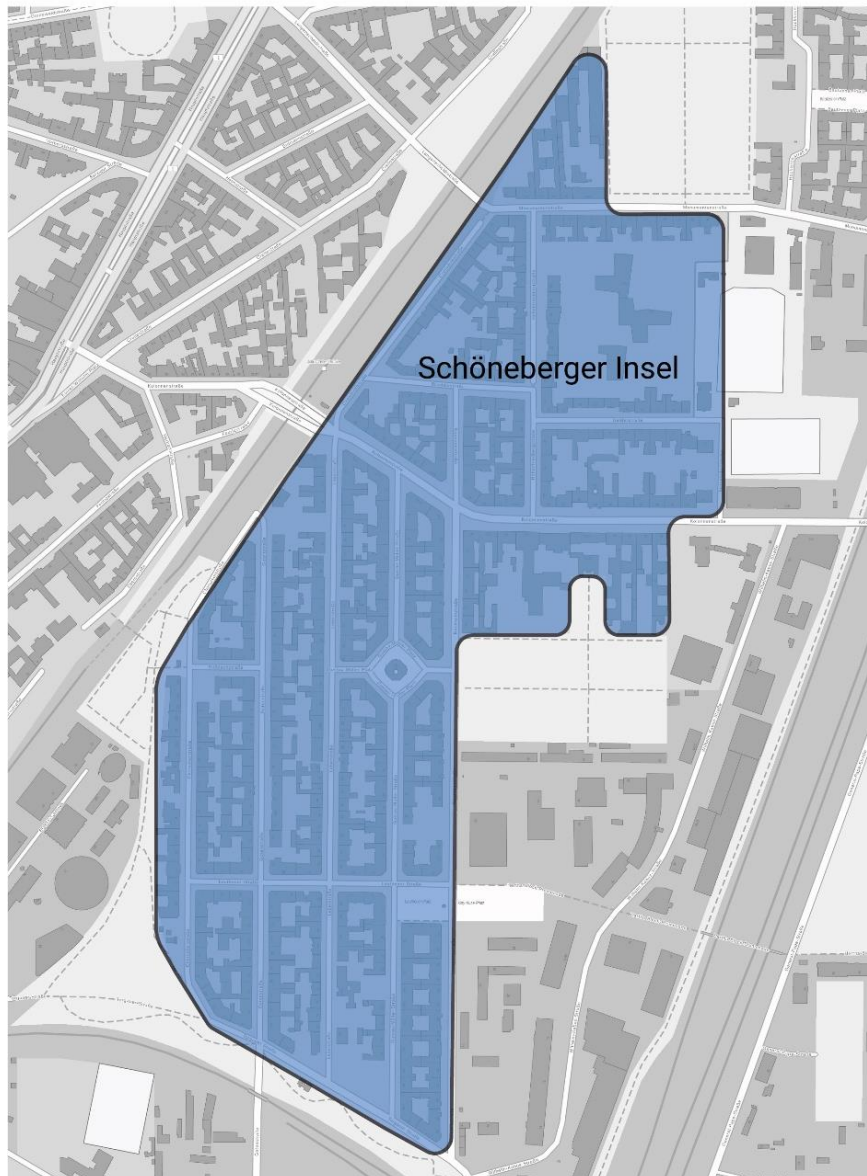
Auch für die Erweiterungsbereiche kann davon ausgegangen werden, dass bei einem aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug jüngerer, einkommensstärkerer Haushalte die sozialen Infrastruktureinrichtungen im gesamten Gebiet einem zusätzlich ansteigenden Nachfragedruck ausgesetzt werden. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde somit eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.

Zur Vermeidung städtebaulich nachteiliger Folgen durch weitere Aufwertungsprozesse in den angrenzenden Wohnblöcken der Erweiterungsbereiche einerseits und zur Sicherung der Erhaltungsziele der Sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel andererseits, ist es daher geboten, den westlichen Wohnblock des statistischen Blocks 057135 sowie den Wohnblock des statistischen Gebietes 058600

in den o.g. Grenzen als Erweiterungsbereiche in das Erhaltungsgebiet Schöneberger Insel einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse ist daher die nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehende Erhaltungsverordnung Schöneberger Insel um die angrenzenden Wohnblöcke der statistischen Blöcke 057135 sowie 058600 zu erweitern, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebauliche Entwicklungen in dem Gesamtgebiet möglichst zu vermeiden.

Abbildung 17: Abgrenzung Gebietskulisse mit Erweiterungsgebieten – Schöneberger Insel



Auftraggeber:
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Plangrundlage:
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE
(WebAtlasDE, bearbeitet durch S.T.E.R.N Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55,
10405 Berlin

Stand:
04.12.2020

Maßstab:
1:10.000

S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung

Anhang

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Die Untersuchungsgebiete..... | 3 |
| Abbildung 2: | Gebäudealter der Wohnbebauung – Bautzener Straße | 13 |
| Abbildung 3: | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Bautzener Straße | 16 |
| Abbildung 4: | Leerstand und Altbausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Bautzener Straße | 23 |
| Abbildung 5: | Gründerzeitliche Bausubstanz im mittleren bis guten Zustand – Bautzener Straße | 24 |
| Abbildung 6: | Modernisierungen und Neubau – Bautzener Straße | 24 |
| Abbildung 7: | Gebäudealter der Wohnbebauung – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 40 |
| Abbildung 8: | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 43 |
| Abbildung 9: | Altbausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 51 |
| Abbildung 10: | Altbausubstanz im mittleren bis guten baulichen Zustand – Kaiser-Wilhelm-Platz | 51 |
| Abbildung 11: | Modernisierungen – Kaiser-Wilhelm-Platz | 51 |
| Abbildung 12: | Gebäudealter der Wohnbebauung – Schöneberger Insel | 68 |
| Abbildung 13: | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel | 71 |
| Abbildung 14: | Bausubstanz im schlechten baulichen Zustand – Schöneberger Insel..... | 78 |
| Abbildung 15: | Altbausubstanz im mittleren bis guten baulichen Zustand – Schöneberger Insel..... | 79 |
| Abbildung 16: | Modernisierungen und Neubau – Schöneberger Insel | 79 |
| Abbildung 17: | Abgrenzung Gebietskulisse mit Erweiterungsgebieten – Schöneberger Insel..... | 96 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabelle 1: | Übersicht Bewohnerschaft und Wohneinheiten der Untersuchungsgebiete..... | 2 |
| Tabelle 2: | Übersicht Aussagecluster..... | 4 |
| Tabelle 3: | Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial | 5 |
| Tabelle 4: | Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck..... | 6 |
| Tabelle 5: | Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung..... | 7 |
| Tabelle 6: | Indikatoren im Cluster Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung | 8 |
| Tabelle 7: | Stichprobenumfang und Ausschöpfung..... | 9 |
| Tabelle 8: | Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Datensatzes | 10 |
| Tabelle 9: | Vergleich Fallzahlen der ungewichteten und der gewichteten Stichprobe (Haushaltsdatensatz) | 11 |
| Tabelle 10: | Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr – Bautzener Straße und Referenzgebiete | 17 |
| Tabelle 11: | Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte – Bautzener Straße und Referenzgebiete | 18 |
| Tabelle 12: | Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Bautzener Straße und Referenzgebiete | 19 |
| Tabelle 13: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße | 20 |
| Tabelle 14: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße | 21 |
| Tabelle 15: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Bautzener Straße.. | 21 |
| Tabelle 16: | Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Bautzener Straße | 25 |
| Tabelle 17: | Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße | 27 |
| Tabelle 18: | Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße | 28 |
| Tabelle 19: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Bautzener Straße | 29 |
| Tabelle 20: | Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße | 31 |
| Tabelle 21: | Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße | 32 |
| Tabelle 22: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Bautzener Straße | 32 |
| Tabelle 23: | Vergleich ausgewählter Kennwerte 2013/14 und 2019/20 – Bautzener Straße | 36 |

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 24: | Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr - Kaiser-Wilhelm-Platz und Referenzgebiete..... | 44 |
| Tabelle 25: | Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte - Kaiser-Wilhelm- Platz und Referenzgebiete | 45 |
| Tabelle 26: | Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Kaiser-Wilhelm-Platz und Referenzgebiete..... | 46 |
| Tabelle 27: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz | 47 |
| Tabelle 28: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz | 48 |
| Tabelle 29: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Kaiser-Wilhelm-Platz | 49 |
| Tabelle 30: | Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 53 |
| Tabelle 31: | Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 55 |
| Tabelle 32: | Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz | 56 |
| Tabelle 33: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 57 |
| Tabelle 34: | Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz | 59 |
| Tabelle 35: | Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz..... | 60 |
| Tabelle 36: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Kaiser-Wilhelm-Platz | 60 |
| Tabelle 37: | Vergleich ausgewählter Kennwerte 2013 und 2019 – Kaiser-Wilhelm-Platz | 64 |
| Tabelle 38: | Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr – Schöneberger Insel und Referenzgebiete | 72 |
| Tabelle 39: | Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte - Schöneberger Insel und Referenzgebiete | 73 |
| Tabelle 40: | Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte – Schöneberger Insel und Referenzgebiete | 74 |
| Tabelle 41: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel | 75 |
| Tabelle 42: | Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel | 76 |
| Tabelle 43: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial – Schöneberger Insel | 76 |
| Tabelle 44: | Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck – Schöneberger Insel | 80 |
| Tabelle 45: | Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel | 82 |
| Tabelle 46: | Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel | 83 |
| Tabelle 47: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung – Schöneberger Insel | 84 |
| Tabelle 48: | Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel | 86 |
| Tabelle 49: | Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel | 87 |
| Tabelle 50: | Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung – Schöneberger Insel..... | 87 |
| Tabelle 51: | Vergleich ausgewählter Kennwerte 2014/15 und 2019/20 – Schöneberger Insel | 91 |