

Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer
Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte
von Berlin
Stadtraum: Wedding

Berlin, 19.01.2016

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146
13353 Berlin

Auftragnehmer

INPOLIS

INPOLIS UCE GmbH
Dunckerstraße 90A
10437 Berlin

Tel.: 030 609755 -14
www.inpolis.de

in Kooperation mit



Humboldt Universität zu Berlin
Institut für Sozialwissenschaften
Unter den Linden 6
10099 Berlin

Tel: 030 20930 4205

Bearbeitung:

Dr. Andrej Holm
Paul Köper

Mitarbeit:

Lara Danyel
Selen Ericok
Robert Vief
Patrick Senkel

Berlin, 19.01.2016

Inhalt

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung	4
1.1 Anlass und zentrale Fragestellung.....	4
1.2 Vorgehensweise und Methodik	5
1.3 Die Soziale Erhaltungsverordnung	5
2. Analyse des Untersuchungsgebiets	7
2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets	7
2.2 Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung (Qualität der Stichprobe).....	8
2.3 Auswertung der Haushaltsbefragung.....	9
2.4 Analyse „Aufwertungspotenzial“	12
2.5 Analyse „Aufwertungsdruck“	29
2.6 Analyse „Verdrängungspotenzial“.....	36
2.7 Auswirkungen des Analyseergebnis auf die soziale Infrastruktur.....	47
2.8 Steckbriefe Auswertungsquartiere.....	55
3. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen	81
3.1 Zentrale Ergebnisse der Sozialstruktur und Wohnungsversorgung.....	81
3.2 Mieten im Untersuchungsgebiet.....	83
3.3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine oder mehrere Erhaltungssatzungsverordnungen im Untersuchungsgebiet	83
3.4 Abgrenzung der Gebiete und gebietsspezifischer Mietspiegel.....	85
3.5 Prüfkriterien bei Anwendung der Sozialen Erhaltungsverordnung.....	89
Verzeichnisse und Quellenangaben	91
Abbildungsverzeichnis.....	91
Literaturquellen.....	97
Internetquellen.....	97
Anhang	98
Bewertungsschema der Ampeldarstellungen	98

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung

Das vorliegende Dokument ist der Endbericht zur „Vertiefenden Untersuchung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte von Berlin“ für den Stadtraum Wedding. Der Endbericht ist das Ergebnis einer umfassenden Haushaltsbefragung und einer Auswertung sekundärer Daten. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Einschätzung ob die Anwendungsvoraussetzungen für den möglichen Erlass einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet bzw. in Teilgebieten des Untersuchungsgebiets vorliegen.

1.1 Anlass und zentrale Fragestellung

Das Land Berlin hat sich, aufgrund der aktuellen Veränderungen am Berliner Wohnungsmarkt und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum, zum Ziel gesetzt, den steigenden Aufwertungs- und Verdrängungsdruck in den Berliner Wohngebieten zu lokalisieren und die betroffenen Wohngebiete mit ihrer sozial gemischten Bevölkerung, mit entsprechenden städtebaulichen Instrumenten, zu schützen. Das Bezirksamt Mitte ist, aufgrund dieser Veränderungen, im Bereich der Wohnraumsicherung und -versorgung aktiv geworden und hat zum Schutz der Bewohner vor Verdrängungen, neben der Erhöhung des Wohnungsangebotes auch Maßnahmen der Bestandssicherung eingeleitet. In diesem Rahmen hat das Bezirksamt in einem ersten Grobscreening im Jahr 2014 den gesamten Bezirk Mitte nach potentiellen Gebieten, die Möglichkeiten für den Erlass einer Verordnung zur Erhaltung der sozialen Zusammensetzung eines Gebietes nach §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB aufweisen, untersuchen lassen. Im Ergebnis der Studie wurden zwei Verdachtsgebiete (Stadtraum Moabit und Stadtraum Wedding), die potentiell für den Erlass einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen geeignet schienen, ermittelt. Aufbauend auf den Ergebnissen des Grobscreenings, ist das vorliegende Dokument nun eine vertiefende Untersuchung des Verdachtsgebietes „Stadtraum Wedding“. Die zentrale Fragestellung der vertiefenden Untersuchung ist es festzustellen, ob der Stadtraum Wedding oder Teilgebiete des Stadtraums die Voraussetzungen einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB aufweist.

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Zur vertiefenden Untersuchung der ermittelten Verdachtsgebiete wurde in einem ersten Schritt, anknüpfend an die Analyse des Grobscreenings, die Sekundärdatenanalyse mit einer Primärerhebung ergänzt, um Wirkungszusammenhänge zwischen Gebäude- und Wohnungsbestand, lokalem Wohnungsmarkt, dem Angebot an sozialer Infrastruktur und der Zusammensetzung der Bevölkerung herstellen zu können. Die Primärerhebung erfolgte in Form einer Haushaltsbefragung. Um festzustellen ob sich eine Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet abzeichnet und sich dadurch negative städtebauliche Folgen für das Untersuchungsgebiet ergeben, wurden die erhobenen Daten anhand der Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial analysiert. Definitionen, detaillierte Erläuterungen und Bewertungsschema zu den genannten Indikatoren sind im Anhang (siehe ab Seite 98) dieses Dokumentes aufgeführt. Anhand der erarbeiteten Ergebnisse wurde für eine kleinteiligere, stadtstrukturelle und sinnvolle Gebietsabgrenzung das Untersuchungsgebiet in einem nächsten Schritt in geeignete Auswertungsquartiere untergliedert und die Ergebnisse der Auswertung in Steckbriefen zusammengefasst. In einem weiteren Schritt erfolgte die Beurteilung ob für das Untersuchungsgebiet bzw. Teile des Untersuchungsgebiets die Anwendungsvoraussetzungen für den möglichen Erlass einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB vorliegen. Anschließend wurden mögliche Prüfverfahren skizziert und Vorschläge zu potentiellen Prüfkriterien erarbeitet.

1.3 Die Soziale Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung, umgangssprachlich auch oft als Milieuschutz bezeichnet, bezieht sich auf § 172 „Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)“, des zweiten Kapitels des Baugesetzbuch (BauGB).

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist somit der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Schutzwürdig ist eine jedwede Zusammensetzung, die im Einklang mit der Angebots- und Nutzungsstruktur vor Ort steht und daher erhalten bleiben muss. Eine gravierende Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf die städtebauliche Situation (Infrastruktur oder das Wohnraumangebot) nach sich ziehen. Konkrete städtebauliche Gründe für den Erlass einer Erhaltungsverordnung sind unter anderem:

- Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur
- Verknappung der Wohnraumversorgung im Gemeindegebiet
- Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren

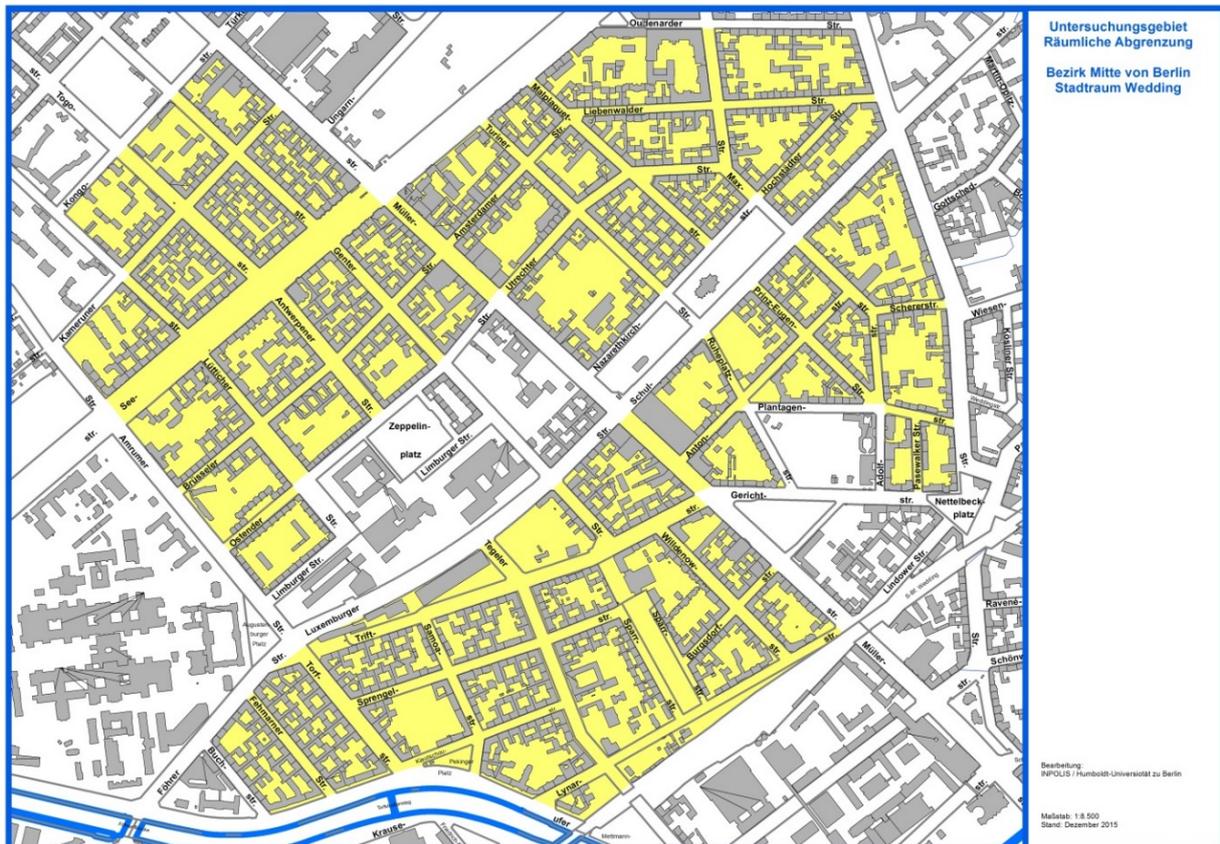
Die soziale Erhaltungsverordnung wird immer für einen spezifischen räumlichen Geltungsbereich erlassen. Mit der Festsetzung der Rechtsverordnung benötigt der Eigentümer/Bauherr für geplante bauliche Änderungen, einschließlich Abriss, und für Nutzungsänderung in diesem Geltungsbereich eine Genehmigung. Ebenso kann in den festgelegten Gebieten ein Genehmigungsvorbehalt zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgesprochen werden. Durch den Erlass der Umwandlungsverordnung kann die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum genehmigt oder verweigert werden. Das Land Berlin schuf hierfür am 3. März 2015 mit der Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB die Grundlage. Zwar bleiben genehmigungspflichtige bauliche Vorhaben grundsätzlich erlaubt, werden jedoch einer konkreten Prüfung unterzogen, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen. Die Genehmigung kann also versagt werden, wenn die beantragten baulichen Änderungen den Zielen der Erhaltungsverordnung, nämlich dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, entgegenstehen. Grundsätzlich gilt bei der Abwägung von Vorhaben, dass es irrelevant ist, ob von der konkreten Maßnahme eine reale Verdrängung von Bewohnern ausgeht oder diese nur potentiell dazu geeignet ist. Maßnahmen die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen beitragen, sind grundsätzlich zu genehmigen. Die soziale Erhaltungsverordnung ist kein individueller Mieterschutz. Die individuellen Mieterschutzrechte sind in den einschlägigen Passagen des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt.

2. Analyse des Untersuchungsgebiets

2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet wird im Osten durch die Reinickendorfer Straße, im Norden durch die Outenarder-, See- und Kongostraße, im Westen durch die Afrikanische -, Amrumer - und Buchstraße sowie im Süden durch die Lynar- und Gerichtstraße eingefasst (siehe Karte 1)

Karte 1: Untersuchungsgebiet



Das Untersuchungsgebiet schneidet mehrere Planungsräume (LOR)¹ der Bezirksregionen Parkviertel und Wedding Zentrum. Konkret umfasst das Untersuchungsgebiet jeweils Teile der Planungsräume „Westliche Müllerstraße“, „Reinickendorfer Straße“, „Sparrplatz“ und „Leopoldplatz“, ohne jedoch in seinen Grenzen mit ihnen übereinzustimmen.

In den insgesamt 59 Blöcken des Untersuchungsgebietes leben circa 51.000 Bewohner in ungefähr 24.000 Haushalten. Das Untersuchungsgebiet ist zu einem großen Teil durch Altbauten der Gründerzeit sowie mehrgeschossige Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre geprägt. Der Teil des Afrikanischen Viertels, welcher im Untersuchungsgebiet eingeschlossen ist, ist zudem charakteristisch für seine Siedlungsbauten der 1920er und 1930er Jahre.

¹ Planungsräume sind ein Begriff und zentraler Bestandteil der "Lebensweltlich orientierten Räume" (LOR), die 2006 gemeinsam zwischen den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Grundlage der von der Jugendhilfe bereits definierten Sozialräume einheitlich abgestimmt wurden.

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet an das S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Busnetz der öffentlichen Verkehrsbetriebe angebunden. Mehrere Haltestellen der U-Bahnlinie 6 verlaufen entlang der Müllerstraße, die U-Bahnlinie 9 hält unter anderem an der Station Leopoldplatz. Die Hauptverkehrsadern im Untersuchungsgebiet sind die Seestraße (angebunden an die A100) und die Müllerstraße. Der letztgenannten Müllerstraße fällt als überbezirkliche Einkaufsstraße eine besondere Bedeutung zu (Hauptzentrum).

2.2 Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung (Qualität der Stichprobe)

Die Untersuchung erfolgte durch eine **Haushaltsbefragung**, in der *haushaltsbezogene Daten* (u. a. Angaben zur Personenanzahl, Nationalität, Einkommen, Erwerbstätigkeit, Wohndauer, Gebietsbindung, Wohnzufriedenheit, Umzugsneigung) und *wohnungsbezogene Informationen* (wie z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung, Gebäudezustand, Miethöhe, Mietentwicklung, Mietbelastung, sowie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen) ebenso erfasst wurden, wie *nachbarschaftsbezogene Informationen* (u.a. Nutzung von sozialen Einrichtungen, nachbarschaftlichen Angeboten und verkehrlichen Infrastrukturen, Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld).

Die Befragung wurde als „peer-to-peer“ Haushaltsbefragung aller Haushalte im Untersuchungsgebiet konzipiert und über Begehungsprotokolle dokumentiert. Die Befragung wurde von insgesamt 35 Interviewer/innen durchgeführt und erfolgte im Zeitraum vom 09.09. bis 30.09.2015. Die bis zu vier Kontaktversuche bei insgesamt 21.043 Haushalten im Gebiet wurden an verschiedenen Wochentagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Auf der Basis von insgesamt 6.287 erfolgreichen Kontaktversuchen konnten 1.213 erfolgreich abgeschlossene und auswertbare Interviews durchgeführt werden. Das entspricht einer Ausschöpfung von 19,3 Prozent aller mit der Befragung erreichten Haushalte. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung (ca. 24.000 Haushalte) beträgt die Stichprobe der Untersuchung mehr als 5 Prozent aller Haushalte im Gebiet.

Durch Befragungszeiten von 10 bis 21 Uhr an allen Wochentagen wurden mögliche Verzerrungen der Stichprobe vermieden. Die Datenerhebung erfolgte mit Android-basierten Tablets², so dass die Interviewer/innen die Antworten der Befragten direkt in die Eingabemasken der Geräte eingeben konnten. Der Einsatz von Tablets erleichtert nicht nur die Dokumentation von Daten in der unmittelbaren Interviewsituation, sondern verringert mögliche Übertragungsfehler bei der in anderen Umfrageforma-

²Eine an der Humboldt-Universität entwickelte und programmierte App „DatSurvey“ ermöglicht eine komplexe Darstellung des Fragebogens und eine effiziente Filterführung. Die Speicherung der erhobenen Daten erfolgt anders als in kommerziellen Angeboten nicht über eine Cloud, so dass kein Internetzugang nötig ist und die Datensicherheit in hohem Maße gewährleistet werden kann. Die Synchronisierung der erhobenen Daten erfolgt über das Auslesen der Tablets an einem Auswertungsrechner am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität.

ten notwendigen Digitalisierung von Fragebögen. Die erhobenen Daten der Haushaltsbefragung konnten auf diesem Wege anschließend elektronisch weiterverarbeitet werden.

Trotz der direkten Interviewansprache der Haushalte im Gebiet gab es systematische Verzerrungen in der Stichprobe. Im Vergleich zu den statistischen Daten des Untersuchungsgebietes wurden ein Überhang von Mehrpersonenhaushalten und eine Unterrepräsentation von Haushalten mit Personen mit nichtdeutscher Staatsbürgerschaft festgestellt. In den Auswertungen der Fragebögen wurden diese Abweichungen über einen Gewichtungsfaktor ausgeglichen, so dass die Stichprobe die Kriterien der Repräsentativität erfüllt.

2.3 Auswertung der Haushaltsbefragung

Das Ziel der vertiefenden Untersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Wedding umfasst insbesondere die Abschätzung des Aufwertungspotentials, des Aufwertungsdruckes und des Verdrängungspotentials.

Das Aufwertungspotential beschreibt dabei die Spielräume einer baulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertung der Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet und zeigt an, wie hoch der Anteil von Wohnungen ist, in denen Aufwertungsmaßnahmen potentiell möglich sind. (Detaillierte Beschreibung der Indikatoren und ausführliche Darstellung der Auswertung der Indikatoren, siehe: 2.4)

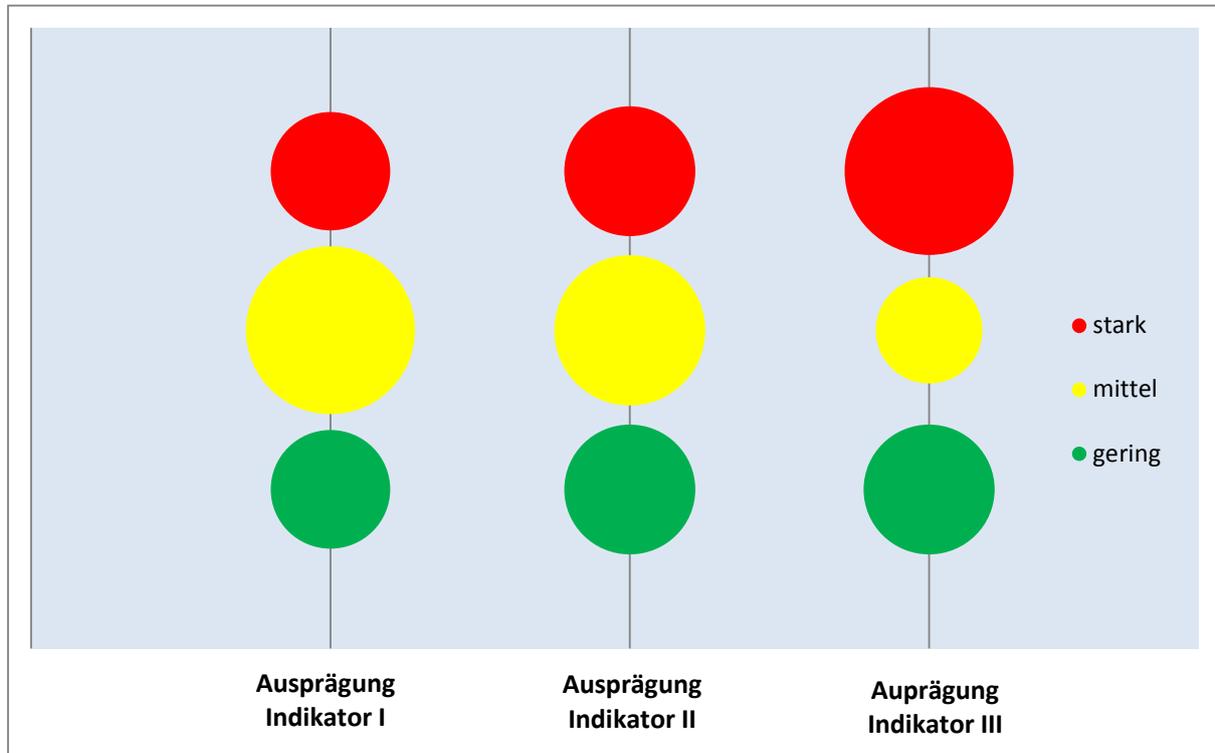
Der Aufwertungsdruck stellt den Umfang und die Intensität von manifesten Veränderungen im Untersuchungsgebiet dar und zeigt den Anteil von Wohnungen im Gebiet, in denen sich bauliche und immobilienwirtschaftliche Veränderungen bereits vollzogen haben. (Detaillierte Beschreibung der Indikatoren und ausführliche Darstellung der Auswertung der Indikatoren, siehe: 2.5)

Das Verdrängungspotential untersucht die sozio-ökonomische Verdrängungsanfälligkeit der Gebietsbevölkerung und stellt dar wie hoch der Anteil der Haushalte ist, für die aufgrund ihrer sozialen Lage eine hohe Verdrängungsgefahr eingeschätzt wird. (Detaillierte Beschreibung der Indikatoren und ausführliche Darstellung der Auswertung der Indikatoren, siehe: 2.6)

Ergänzend ausgewertet wurde *die Gebietsbindung* der Bewohnerschaft, mit der insbesondere die nutzungsbezogene und emotionale Bedeutung der Nachbarschaft für die Bewohner/innen eingeschätzt wurde. (Detaillierte Beschreibung der Indikatoren und ausführliche Darstellung der Auswertung der Indikatoren, siehe: 2.6)

Die Darstellung der zentralen Auswertungsindikatoren erfolgt in Ampeldarstellungen, bei denen das aus dem Alltag bekannte Farbschema „rot-gelb-grün“ zur zusammenfassenden Visualisierung der Auswertungsergebnisse aufgegriffen wird.

Grafik 1: Abstrakte Darstellung der Visualisierung im Ampelformat



Die **Darstellung im Ampelformat** ermöglicht einen kompakten, zusammenfassenden und verständlichen Einblick in die Ausprägung einzelner oder mehrerer Indikatoren, die jeweils in drei Ausprägungsklassen (stark/mittel/gering) zusammengefasst werden. In der Ampeldarstellung werden mit dem *Volumen* und den *Farben* der dargestellten Kreise die Ergebnisse der Auswertung in einer Grafik zusammengeführt.

Das **Volumen der einzelnen Farbkreise** zeigt an, wie hoch der Anteil der jeweiligen Ausprägungsklasse an der Gesamtheit (100%) der für den Indikator auswertbaren Daten ist. Ein kleiner Farbkreis bedeutet, dass nur sehr wenige Wohnungen oder Haushalte die Merkmale der jeweiligen Ausprägungsklasse aufweisen. Je größer der Farbkreis in der Ampeldarstellung, desto höher der Anteil der Wohnungen oder Haushalte in der jeweiligen Ausprägungsklasse.

Das **Farbschema der Ampeldarstellung** ist intuitiv verständlich und die einzelnen Farben haben eine wiederkehrende Bedeutung³:

³ Lediglich die Darstellung der Gebietsbindung (Abschnitt 2.6) erfolgt in einer umgekehrten Polung. Hier steht „grün“ für eine besonders starke Gebietsbindung und „rot“ für einen nur gering ausgeprägte Gebietsbindung.

„Rot“ steht dabei für eine *besonders starke Ausprägung* von Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck bzw. einer Verdrängungsanfälligkeit.

„Gelb“ steht für eine vorhandene, aber *weniger starke Ausprägung* von Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck bzw. einer Verdrängungsanfälligkeit.

„Grün“ steht für eine nur *geringe oder gar nicht vorhandene Ausprägung* von Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck bzw. einer Verdrängungsanfälligkeit (Vgl. Anhang Seite 97).

Die Ampeldarstellung wurde jeweils an das Ende der einzelnen Auswertungsabschnitte gestellt und gibt einen zusammenfassenden Überblick der jeweiligen Auswertungsdimension. Die Ampeldarstellung ist ein datenbasiertes Visualisierungselement, kann aber die detaillierten Angaben zu den Ausprägungen einzelner Indikatoren in Grafiken, Tabellen und im Text nicht ersetzen.

2.4 Analyse „Aufwertungspotenzial“

Definition: Das **Aufwertungspotential** beschreibt dabei die wohnungs- und gebietsbezogenen Voraussetzungen und Möglichkeiten für einen städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsprozess und umfasst die Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen („*Aufwertungsspielräume*“), die immobilienwirtschaftlichen Ertragsenerwartungen („*Aufwertungsanreize*“) sowie die Eignung der immobilienwirtschaftlichen Struktur für die Realisierung von Aufwertungsspielräumen („*Aufwertungsneigung*“) (Grafik 2).

Grafik 2: Analysestruktur „Aufwertungspotenzial“



2.4.1 Auswertung „Aufwertungsspielräume“

Die **„Aufwertungsspielräume“** umfassen insbesondere die Möglichkeiten und potentiellen Bedarfe für nachholende Modernisierungen der Ausstattung (Ausstattungsmerkmale der Wohnung) und energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fassadendämmungen, Erneuerung der Heizung). Geeignete Indikatoren für die Bestimmung der Aufwertungsspielräume sind das *Baualter*, die *Ausstattung*, der *Gebäudezustand*, sowie der Anteil und der Umfang von *bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen* und der *Anteil von Mietwohnungen* (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsspielräume“

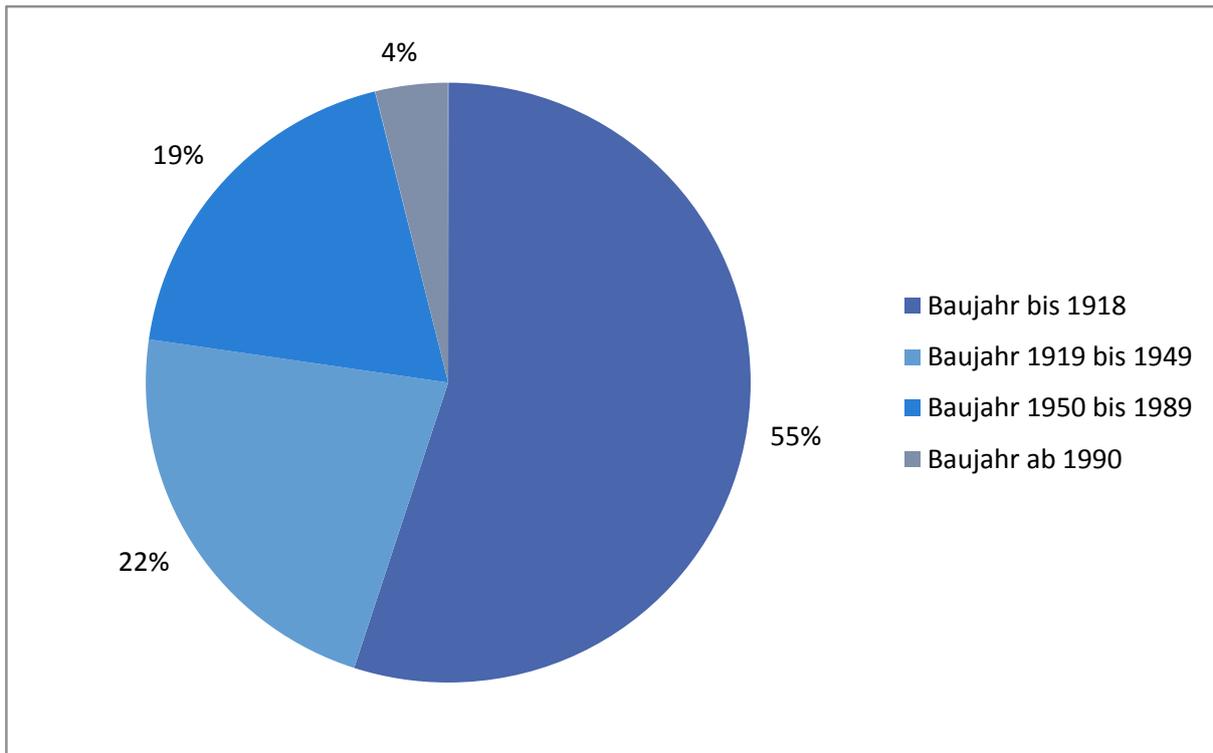
Indikator	Relevanz für das Aufwertungspotential
Baualter*	„Je älter das Gebäude, desto höher der Anpassungsbedarf an zeitgemäßen Standard.“
Ausstattung der Wohnung	„Je einfacher die Ausstattung der Wohnung, desto höher der Modernisierungsspielraum.“
Gebäudezustand	„Je einfacher der Bauzustand, desto höher der energetisches Sanierungsbedarf.“
bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	„Je umfangreicher die bisher durchgeführten Maßnahmen, desto geringer die Aufwertungsspielräume.“
Anteil von Mietwohnungen*	„Je höher die Mietwohnungsanteil, desto größer der Spielraum für künftige Umwandlungen.“

* Diese Indikatoren werden bei der Einschätzung der Aufwertungsspielräume berücksichtigt, fließen aber wegen der begrenzten Skalentauglichkeit nicht in die statistische Auswertung des Ampelschemas ein

Einschätzung: Eine Auswertung der ausgewählten Indikatoren verweist auf **hohe Aufwertungsspielräume** im Untersuchungsgebiet. Die durch Altbauten geprägte Bausubstanz, die überwiegend einfachen Ausstattungen der Wohnungen und die vielfach festgestellten Mängel am Gebäudezustand eröffnen auch unabhängig vom Wunsch der Befragten und der Notwendigkeit weitgehende Modernisierungsspielräume. Auch der geringe Anteil von in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zeigt, dass Erneuerungsmaßnahmen und Investitionen in den Bestandserhalt und die Bestandsverbesserung in der Vergangenheit von vielen Eigentümer/innen aufgeschoben wurde. Der Anteil von 96 Prozent Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet liegt über dem Berliner Durchschnitt von 82 Prozent (IBB 2015: 42) und zeigt, dass eine verstärkte Umwandlungsaktivität weite Teile des Gebietes betreffen könnte. Im Folgenden werden die Indikatoren im Einzelnen besprochen.

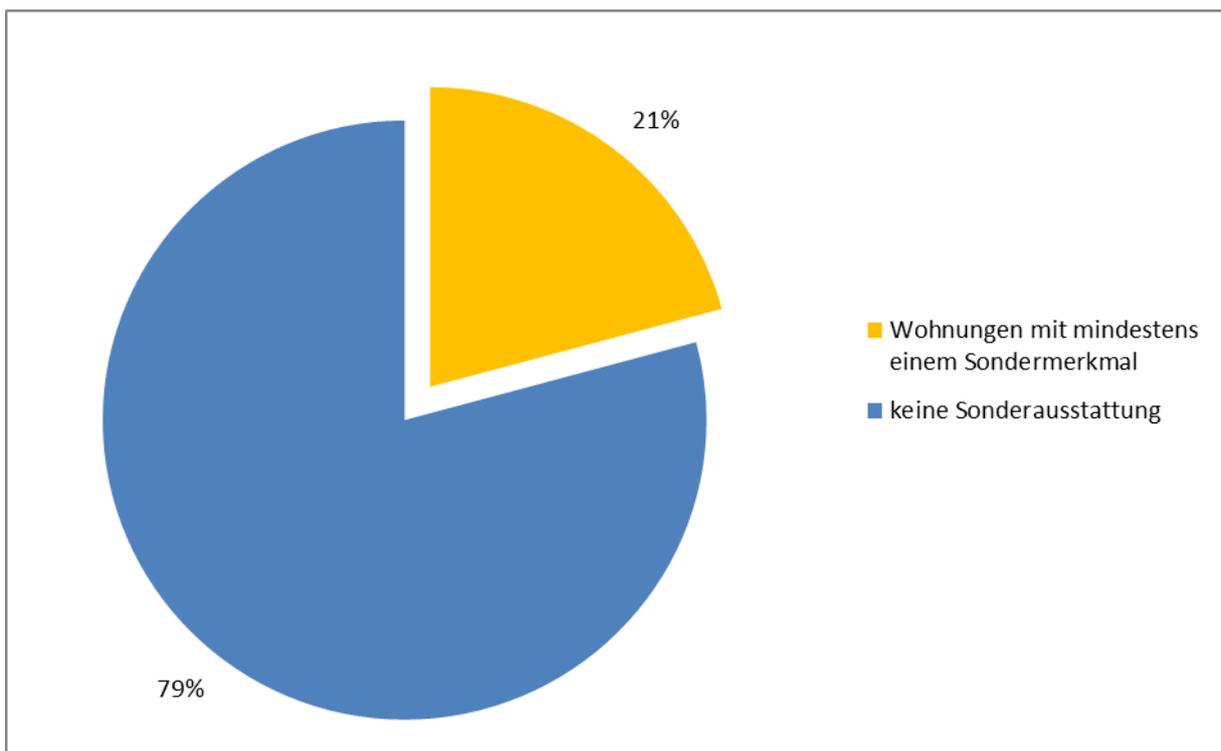
Baualter: Mit über 77 Prozent ist ein großer Teil des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet älter als 65 Jahre. Der Schwerpunkt des Baualters liegt mit 55 Prozent in Gründerzeitgebäuden, die vor 1918 errichtet wurden. Etwas mehr als 22 Prozent des Gebiets sind Siedlungsbauten, die zwischen 1919 und 1949 errichtet wurden. Knapp 19 Prozent der Gebäude wurden zwischen 1950 und 1989 gebaut. Lediglich 4 Prozent der Gebäude wurden nach 1990 errichtet, so dass es so gut wie keine Neubauten im Gebiet gibt (Grafik 3). *Die Baualterstruktur verweist – abhängig vom Modernisierungsstand – auf ein erhebliches Aufwertungspotential*, da insbesondere Haustechnik und auch Gebäudestruktur ohne eine Erneuerung oftmals nicht den aktuellen Standards von Wohngebäuden entsprechen. Das Baualter allein ist jedoch kein hinreichendes Kriterium, um die Aufwertungsspielräume zu beurteilen, da sich der Zustand der einzelnen Gebäude, je nach den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Vergangenheit stark unterscheiden kann.

Grafik 3: Wohnungsbestand, Anteile der Wohnungen nach Baualterklassen



Ausstattung und Zustand allgemein: Die Mehrzahl der Wohnungen im Untersuchungsgebiet weist im Vergleich zum Berliner Mietspiegel (2015) eine durchschnittliche Ausstattung und einen durchschnittlichen Zustand der baulichen Anlagen auf.

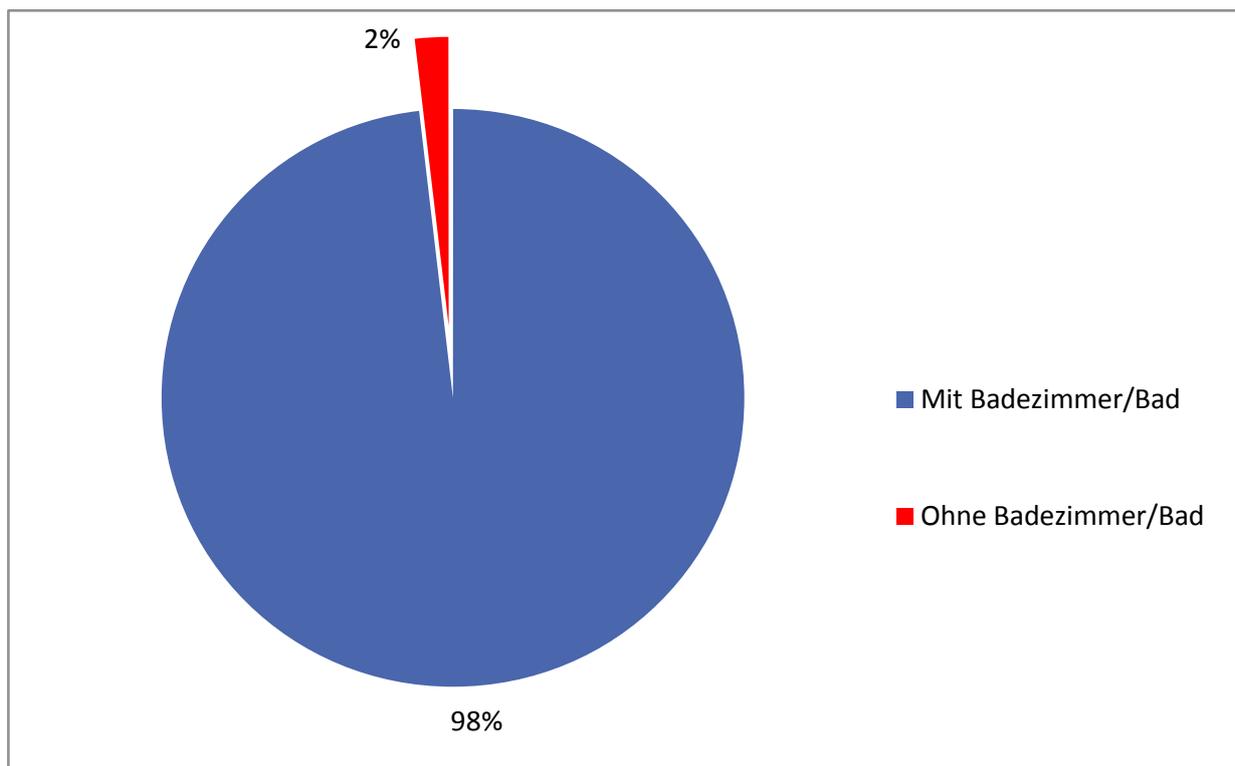
Grafik 4: Ausstattung der Wohnungsbestände nach Anteil von Wohnungen mit Sondermerkmalen



Nur wenige befragte Haushalte gaben gravierende Ausstattungsmängel oder Sondermerkmale nach Berliner Mietspiegel (z. B. Aufzug im Haus, Isolierverglasung) an (Grafik 4). Insbesondere der geringe Anteil von Wohnungen und Häusern mit den beschriebenen Sondermerkmalen der Ausstattung verweist auf *erhebliche Modernisierungs- und Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet*.

Ausstattung der Sanitär und Heizungsanlagen: Der größte Teil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet verfügt über einen für Berlin durchschnittlichen Ausstattungsstandard und weist zumindest *hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale nur geringe Aufwertungsspielräume* auf.

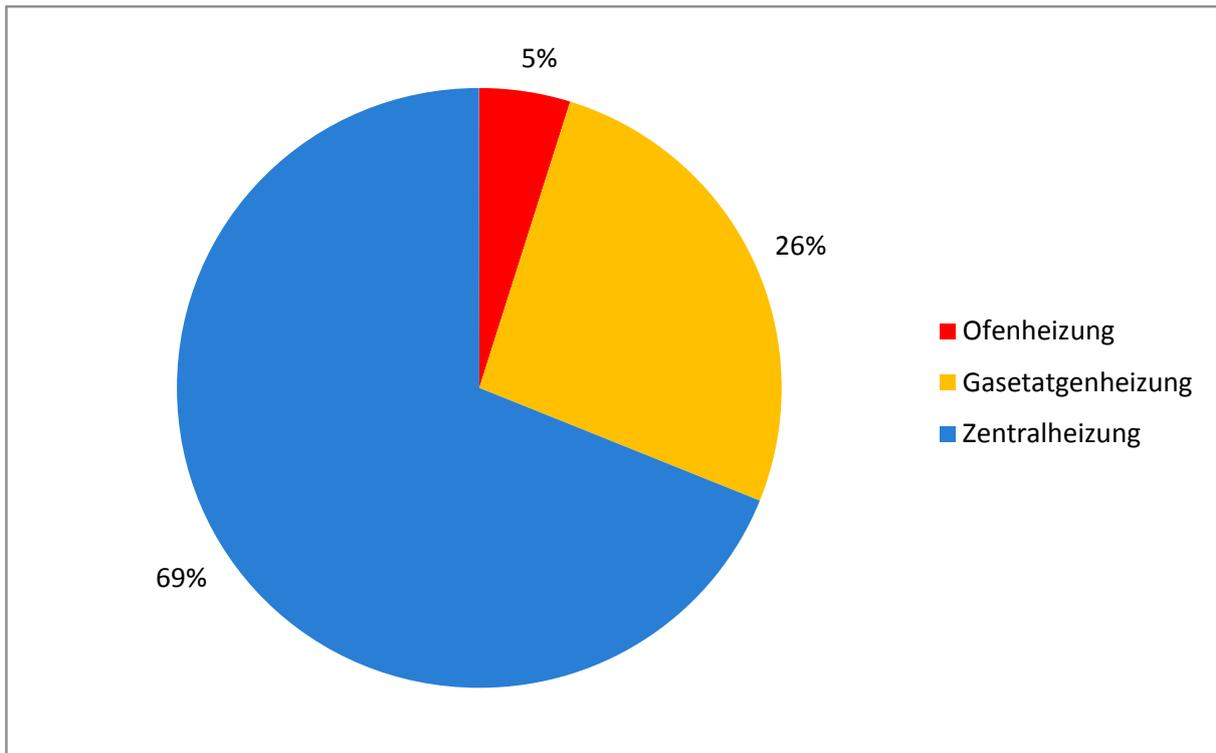
Grafik 5: Anteile der Wohnungen nach Sanitäreinrichtungen



Nur wenige Wohnungen verfügen nicht über die ortsüblichen Ausstattungsmerkmale nach Berliner Mietspiegel im Bereich der Sanitäreinrichtungen und der Heizungen. Nur knapp 2 Prozent der Wohnungen verfügen über kein Badezimmer oder Bad (Grafik 5). Auch die früher oft gebräuchlichen Außen-toiletten sind im Untersuchungsgebiet die absolute Ausnahme. Nur 2 Prozent der befragten Haushalte gaben an, über kein Innen-WC in der Wohnung zu verfügen. Auch der Anteil von Wohnungen, in denen noch mit Öfen oder anderen Einzelheizungen geheizt wird, ist mit weniger als 5 Prozent eine deutliche Ausnahme. Fast siebzig Prozent aller befragten Haushalte sind an Zentralheizungssysteme angeschlossen und etwa 26 Prozent verfügen über eine Gasetagenheizung (Grafik 6).

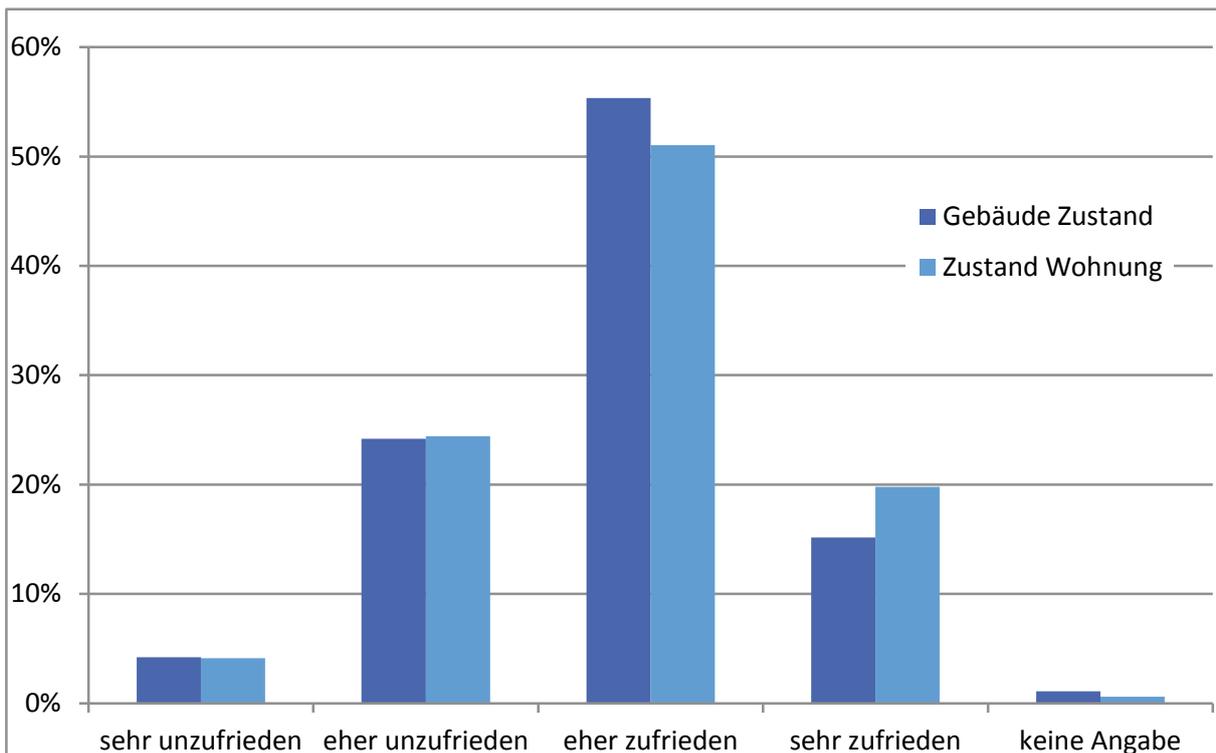
Die hier vorgestellten Ausstattungsmerkmale geben keinen Hinweis auf das Alter und die Qualität der jeweiligen Sanitär- und Heizungseinrichtungen. Unabhängig vom Vorhandensein einer ortüblichen Ausstattung kann ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bestehen, wenn die Sanitär- und Heizungsanlagen schon älter sind bzw. nicht kontinuierlich gewartet wurden.

Grafik 6: Anteile der Wohnungen nach Heizungsart



Gebäudezustand: Die knapp 30 Prozent der Haushalte, die mit dem Zustand der Gebäude und Wohnungen eher unzufrieden bzw. sogar sehr unzufrieden sind, geben einen deutlichen Hinweis auf vorhandene Defizite und Mängel der Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet an (Grafik 7).

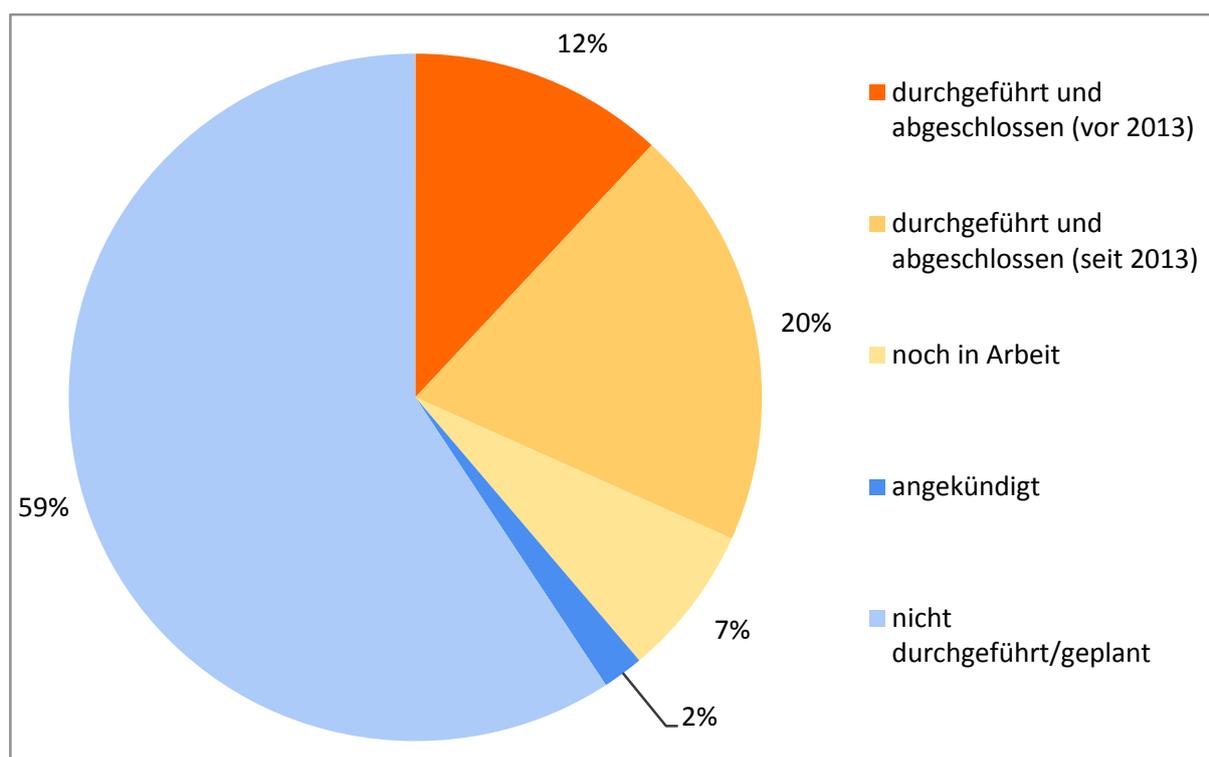
Grafik 7: Zufriedenheit mit dem Zustand von Wohnung und Gebäude(Anteil der Haushalte)



Trotz der überwiegend hohen Zufriedenheit berichteten insgesamt 68 Prozent der befragten Haushalte wohnungs- und vor allem gebäudebezogene Mängel. Undichte Fenster und Türen (37 Prozent aller befragten Haushalte), Feuchtigkeit und Schimmel (21 Prozent aller befragten Haushalte) sowie defekte oder sanierungsbedürftige Sanitäreinrichtungen (18 Prozent aller befragten Haushalte) waren die am häufigsten genannten Mängel im Untersuchungsgebiet. Diese vorhandenen Defizite am Gebäudezustand gehen in der Regel auf unzureichende Instandhaltungsinvestitionen in der Vergangenheit zurück und konstituieren die *heute notwendigen Aufwertungsbedarfe*.

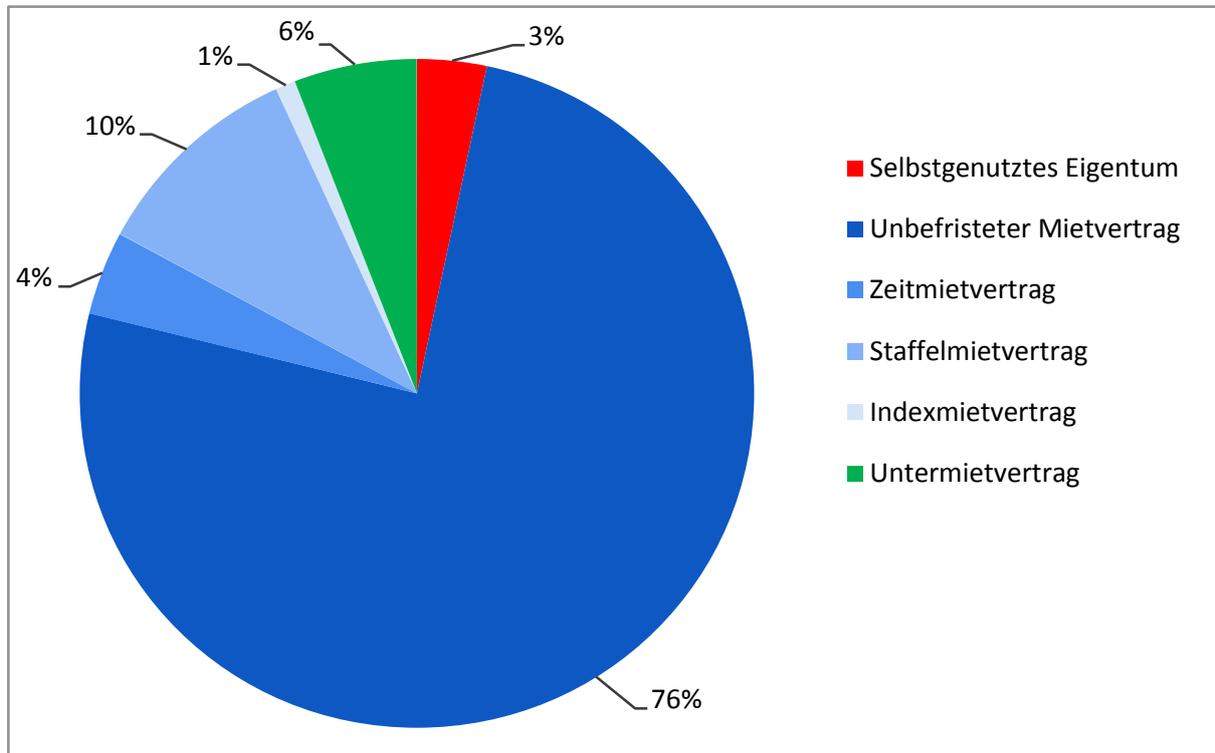
Bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen: Der Anteil von in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen lässt Rückschlüsse auf die Aufwertungsspielräume der Gebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet zu. Insbesondere für Wohnungen, in denen keine Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, ist die Wahrscheinlichkeit für Modernisierungsbedarfe und Aufwertungsspielräume höher. Etwa 29 Prozent aller befragten Haushalte geben an, dass in den vergangenen Jahren (seit 2013) umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden oder zum Zeitpunkt der Befragung durchgeführt wurden bzw. angekündigt waren. In weiteren 12 Prozent wurden in der Vergangenheit (vor 2013) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dem gegenüber steht ein hoher Anteil von 59 Prozent des Wohnungsbestandes, in denen bisher gar keine Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Grafik 8). Angesichts der Baualterstruktur und der vielfach beschriebenen Mängel an Wohnungen und Gebäuden *ist von umfangreichen Aufwertungsspielräumen im Untersuchungsgebiet auszugehen*.

Grafik 8: Durchführungsstand von Modernisierungsarbeiten, nach Anteilen von Wohnungen



Anteil Mietwohnungen: Mit circa 97 Prozent ist der Anteil der Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet sehr hoch.

Grafik 9: Vertragsstatus der Wohnverhältnisse, Anteile der Haushalte

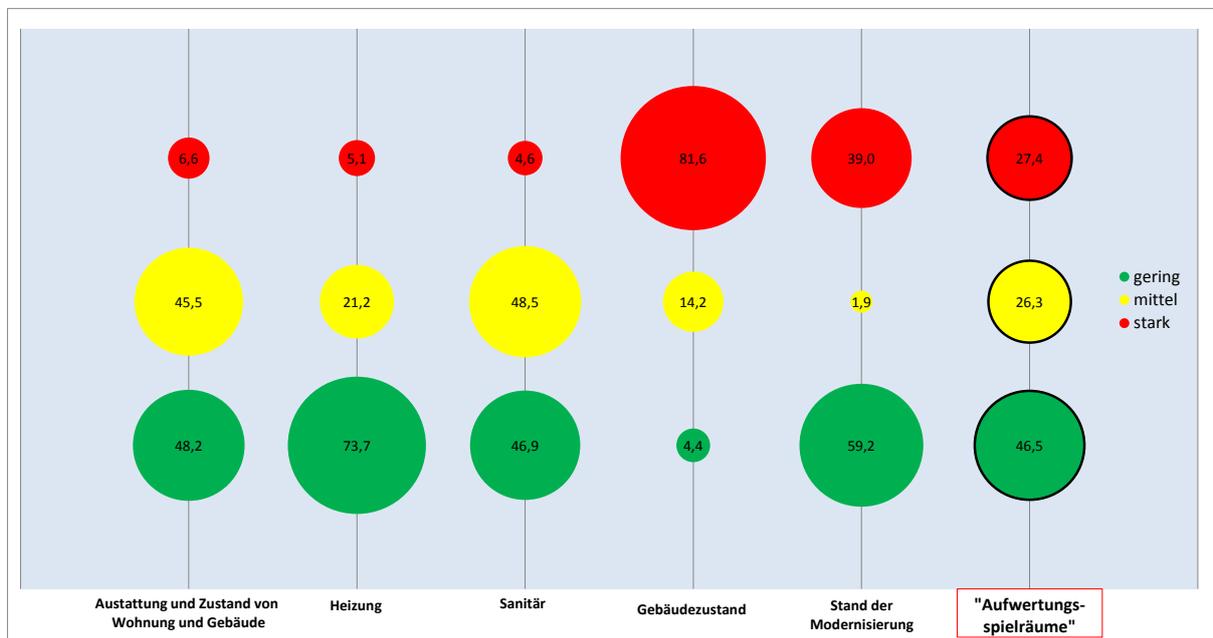


Selbstgenutztes Eigentum beschränkt sich auf einen minimalen Anteil von etwa 3 Prozent aller befragten Haushalte. Für über 6 Prozent der befragten Haushalte regeln Untermietverhältnisse den Wohnstatus. Darüber hinaus wurden bei über 15 Prozent der Befragten mietvertragliche Einschränkungen in Form von Zeitmietverträgen, Staffelmietvereinbarungen und Indexmieten⁴ festgestellt (Grafik 9). *Der hohe Mietwohnungsanteil und insbesondere der hohe Anteil eingeschränkten bzw. unsicheren Mietverhältnissen erlauben einen großen Spielraum für künftige Umwandlungen.*

⁴ *Zeitmietverträge* sind nach § 575 Absatz 1 BGB befristeten Mietvertrag, die nur unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Eigenbedarf, wesentliche Instandsetzung der Mietsache, Wohnung für Hausmeister) abgeschlossen werden können. *Staffelmieten* sind beim Vertragsabschluss in ihrem Umfang vereinbarte Mieterhöhungen, die für einen festgelegten Zeitraum i.d.R. jährlich wirksam werden. *Indexmieten* sind variable Mieten, die ausgehend von einer Basismiete, jährlich an nachvollziehbaren Parametern (z.B. allgemeine Lebenshaltungskosten, durchschnittliche Mietpreisentwicklung o.ä.) verändert werden.

Zusammenfassung: Die fünf hier ausgewerteten Indikatoren zur Ausstattung und dem Zustand von Wohnungen und Gebäuden sowie dem Modernisierungsstand verweisen auf vorhandene Aufwertungsspielräume im Untersuchungsgebiet. In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Merkmale weisen über 65 Prozent des Gebäudebestandes mittlere oder sogar starke Aufwertungsspielräume auf. Nur in einem Drittel der Wohnungen bieten Ausstattung und allgemeiner Zustand keine unmittelbaren Aufwertungsmöglichkeiten, die mit der Behebung von baulichen Defiziten begründet werden können. Aussagen über die Aufwertungspotentiale durch mögliche Sondermerkmale der Ausstattung lassen sich im Rahmen der Untersuchung nicht treffen, da solche Maßnahmen sich meist nicht an der Notwendigkeit messen lassen, sondern immobilienwirtschaftlichen Rationalitäten folgen.

Grafik 10: Zusammenfassende Darstellung der „Aufwertungsspielräume“



2.4.2 Auswertung „Aufwertungsanreize“

Definition: Als eine zweite Teildimension des Aufwertungspotentials werden in der Untersuchung die *immobilienwirtschaftlichen „Aufwertungsanreize“* analysiert, die hier als ökonomische Ertragsaussichten von Modernisierungsmaßnahmen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen verstanden werden. Als geeignete Indikatoren für diese ökonomischen Aufwertungsanreize wurden die Höhe der *modernisierungsbedingte Mietsteigerungen*, die *Neuvermietungsmieten* sowie die *Kaufpreise* von in Eigentum umgewandelten Mietwohnungen ausgewählt (Tabelle 2).

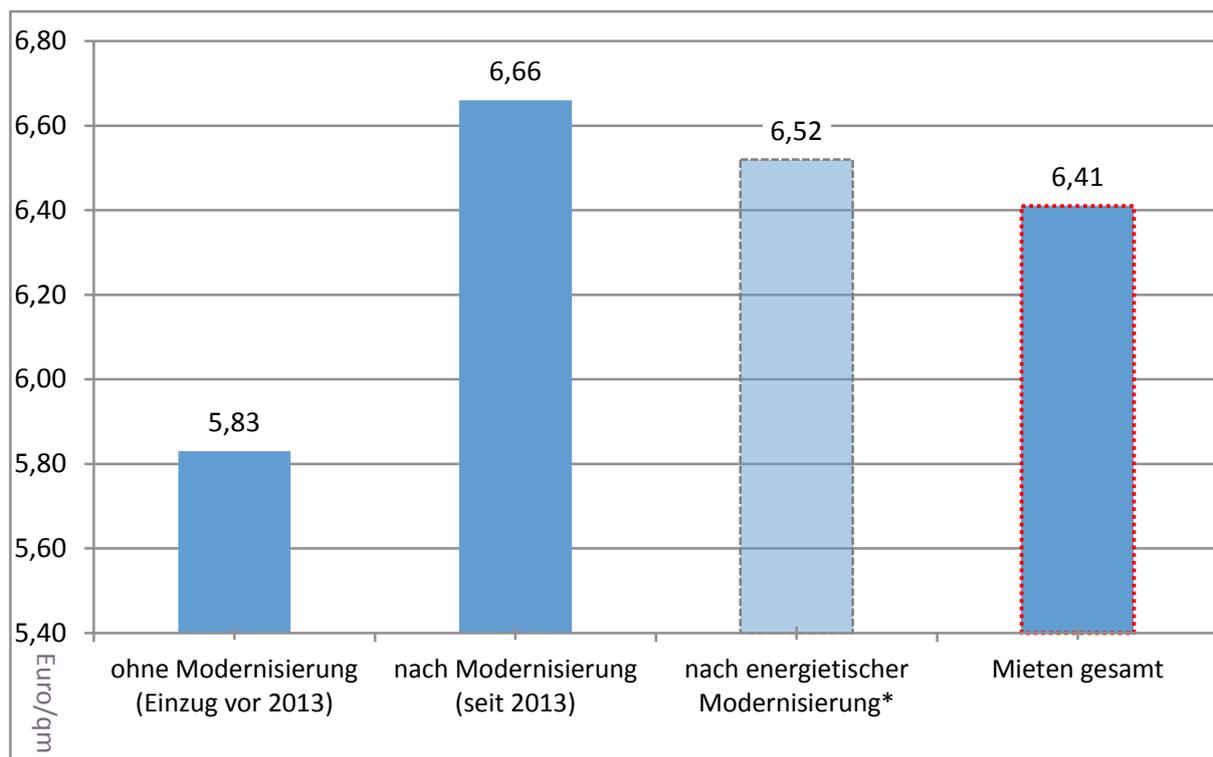
Tabelle 2: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsanreize“

Indikator	Relevanz für das Aufwertungspotential
Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen	„Je höher die Mietsteigerungen durch Modernisierungsmaßnahmen, desto höher der Modernisierungsanreiz“
Neuvermietungsmieten (abgeschlossene Mietverträge 2013/2014/2015)	„Je größer die Differenz zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungsmieten, desto höher die Anreize für einen Mieterwechsel“
Kaufpreise von Wohneigentum	„Je höher die Kaufpreise von Eigentumswohnungen, desto größer der Anreiz für Umwandlungen“

Einschätzung: Eine Auswertung der ausgewählten Indikatoren verweist auf **starke Aufwertungsanreize** im Untersuchungsgebiet. Sowohl Mietsteigerungen nach Modernisierungsarbeiten, die hohen Neuvermietungsmieten und die Ertragsaussichten bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen stehen für erhebliche immobilienwirtschaftliche Ertragslücken im Vergleich zu den Bestandsmieten. Insbesondere Eigentümer/innen mit an Ertragssteigerung orientierten Bewirtschaftungsstrategien werden diese Aufwertungsmöglichkeiten zu nutzen versuchen. Einen detaillierteren Einblick in die vorhandenen Aufwertungsanreize bieten die folgenden Informationen zu den einzelnen Indikatoren.

Modernisierungsbedingte Miethöhen: Die durchschnittlichen Mietpreise in Wohnungen mit Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten drei Jahren stattgefunden haben, liegen bei 6,66 Euro/qm und damit deutlich über dem Durchschnitt der Mietpreise in unsanierten Wohnungen [5,83 Euro/qm] (Grafik 11, Grafik 12). Die sehr wenigen Fälle von in den letzten Jahren durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen beschränkten sich in der Regel auf wärmedämmende Maßnahmen und schlagen sich in Miethöhen unterhalb der anderen Modernisierungen nieder. Die durchgeführten und in der Grafik 10 (Seite 29) zusammengefassten Modernisierungsarbeiten umfassen ein weites Spektrum an Maßnahmen vom Einbau einer Klingelanlage bis hin zur umfassenden Sanierung. *Aus einer immobilienwirtschaftlichen Perspektive stellen Modernisierungsmaßnahmen im Vergleich zu den sonst möglichen Mieterträgen einen erheblichen Aufwertungsanreiz dar.*

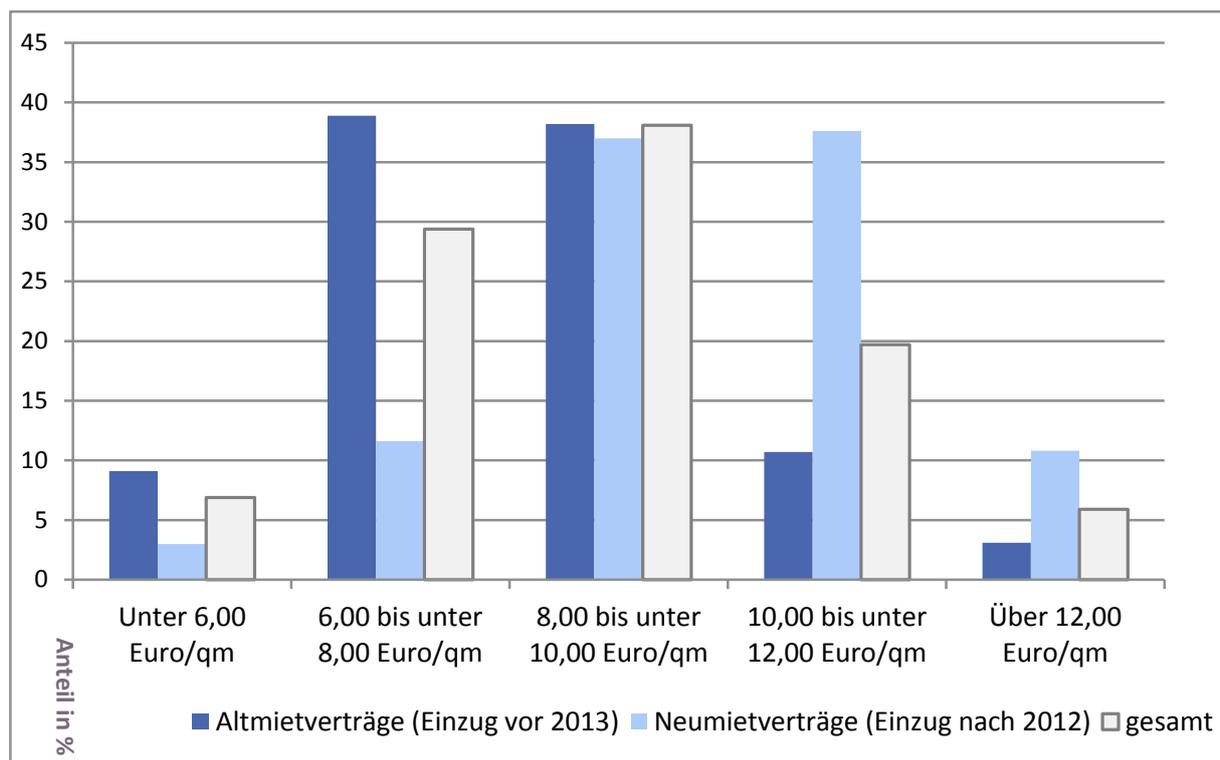
Grafik 11: Mietpreise nach Modernisierungsstatus in Euro/qm(nettokalt)



* (nur sehr wenige Fälle mit beschränkter statistischer Aussagekraft)

Neuvermietungsmieten: Ein Vergleich der durchschnittlich gezahlten Mietpreise zwischen Altmietern und Neuvertragsabschlüssen seit 2013 zeigt erhebliche Unterschiede. Bezogen auf die Bruttowarmmieten zahlen die 2013, 2014 und 2015 eingezogenen Miethaushalte über 20 Prozent höhere Mieten. Während der Durchschnittsmietpreis je Quadratmeter bei den Altmietern bei 8,19 Euro/qm liegt, sind es bei den Neumieter/innen bereits 9,93 Euro/qm. So zahlen fast die Hälfte (48 Prozent) der in den letzten drei Jahren eingezogenen Haushalte mehr als 10 Euro/qm. Bei den schon länger im Gebiet wohnenden Haushalten sind es weniger als 15 Prozent (Grafik 12). Insbesondere der hohe Anteil von Neuvermietungen in den höheren Preislagen steht für einen hohen immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsanreiz.

Grafik 12: Mietpreisklassen nach Anteil der Haushalte in Euro/qm (Bruttowarmmiete)

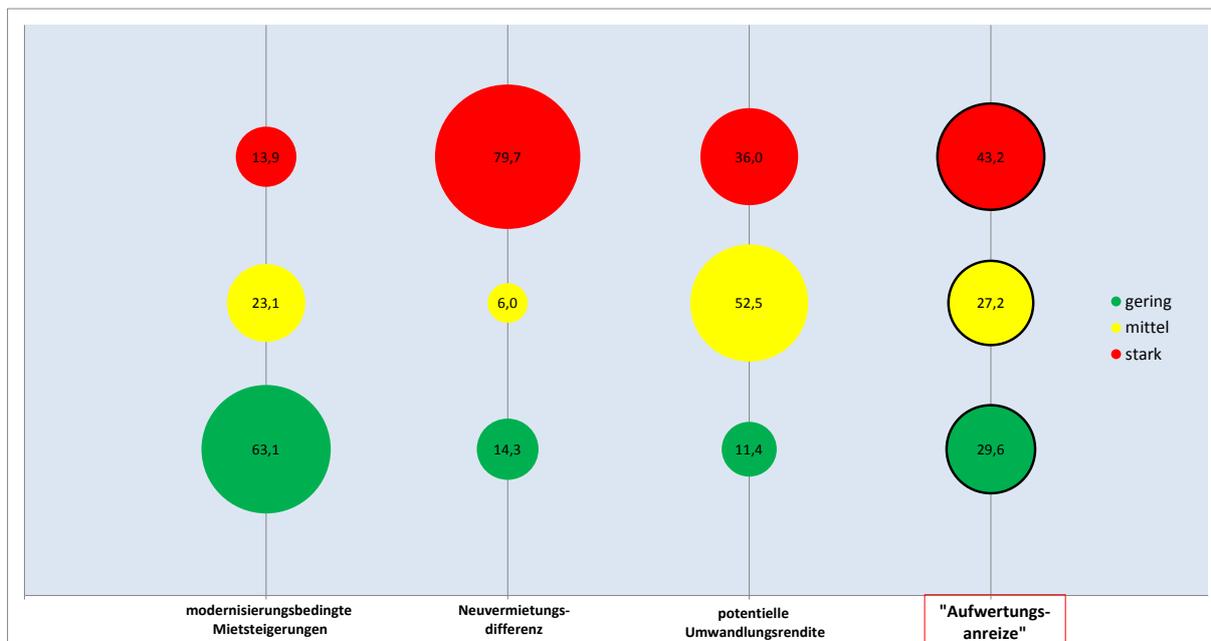


Kaufpreise von Wohneigentum: Ein Vergleich der durchschnittlich im Gebiet gezahlten Nettokaltmietpreise von monatlich 6,41 Euro/qm mit den zur Zeit zu erzielenden Kaufpreisen für eine Eigentumswohnung mit einfachem Standard [ca. 2.023 Euro/qm⁵] verweist auf einen *sehr hohen immobilienwirtschaftliche Anreiz für die Umwandlung in Eigentumswohnungen*. Berechnet auf die Durchschnittsmieten im Gebiet beträgt der durchschnittlich zu erzielende Kaufpreis mehr als das 25-fache der Jahresmieteinnahmen (nach Abzug der für den Erhalt der Wohnungen notwendigen Rücklagen der Instandsetzungspauschale). In lediglich 11 Prozent der Wohnungen sind die Mietpreise schon so hoch, dass ein Verkauf zu den ortsüblichen Verkaufspreisen einen 20-fachen Jahresbetrag der Nettokaltmieteinnahmen unterschreiten würde. In mehr als einem Drittel der untersuchten Wohnungen würde ein Verkauf als Eigentumswohnung mehr als den 30-fachen Jahresnettoertrag der Mieteinnahmen erbringen, so dass hier sehr starke potentielle Umwandlungsrenditen bestehen.

⁵ Siehe lokale Wohnungsmarktdaten bei [immowelt.de](http://www.immowelt.de) (<http://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10811001000353&etype=1&esr=1&tab=wohnlfaeche>)

Zusammenfassung: Die drei hier angeführten Indikatoren (Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen, Neuvermietungsvermieten, potentielle Umwandlungsrenditen) verweisen auf stark ausgeprägte Aufwertungsanreize. Insbesondere durch Neuvermietungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen lassen sich in einem Großteil der Wohnungen deutlich höhere immobilienwirtschaftliche Erträge erzielen als mit den derzeitigen Mietverhältnissen im Untersuchungsgebiet. Die Aufwertungsanreize für Modernisierungsmaßnahmen sind für knapp 40 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet mittel oder stark ausgeprägt. Insgesamt weisen fast 45 Prozent der untersuchten Wohnungen sehr starke Aufwertungsanreize auf. Für weitere 27 Prozent der Wohnungen wurden mittlere Aufwertungsanreize festgestellt und nur für knapp 30 Prozent aller untersuchten Wohnungen bestanden geringe immobilienwirtschaftliche Anreize zu einer Aufwertung.

Grafik 13: Zusammenfassende Darstellung der „Aufwertungsanreize“



2.4.3 Auswertung „Aufwertungsneigung“

Als eine dritte Voraussetzung des Aufwertungspotentials wird die **„Aufwertungsneigung“** der immobilienwirtschaftlichen Akteure angesehen. Sie umfasst die Bereitschaft, die angenommene Neigung und Befähigung von Eigentümer/innen und Wohnungsunternehmen, Aufwertungsmaßnahmen auch zu realisieren. Diese akteursbezogenen Voraussetzungen für eine Aufwertung werden im Rahmen dieser Untersuchung durch die Indikatoren *Eigentümerstruktur* und *Eigentümerwechsel* bestimmt (Tabelle 3).

Tabelle 3: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsneigung“

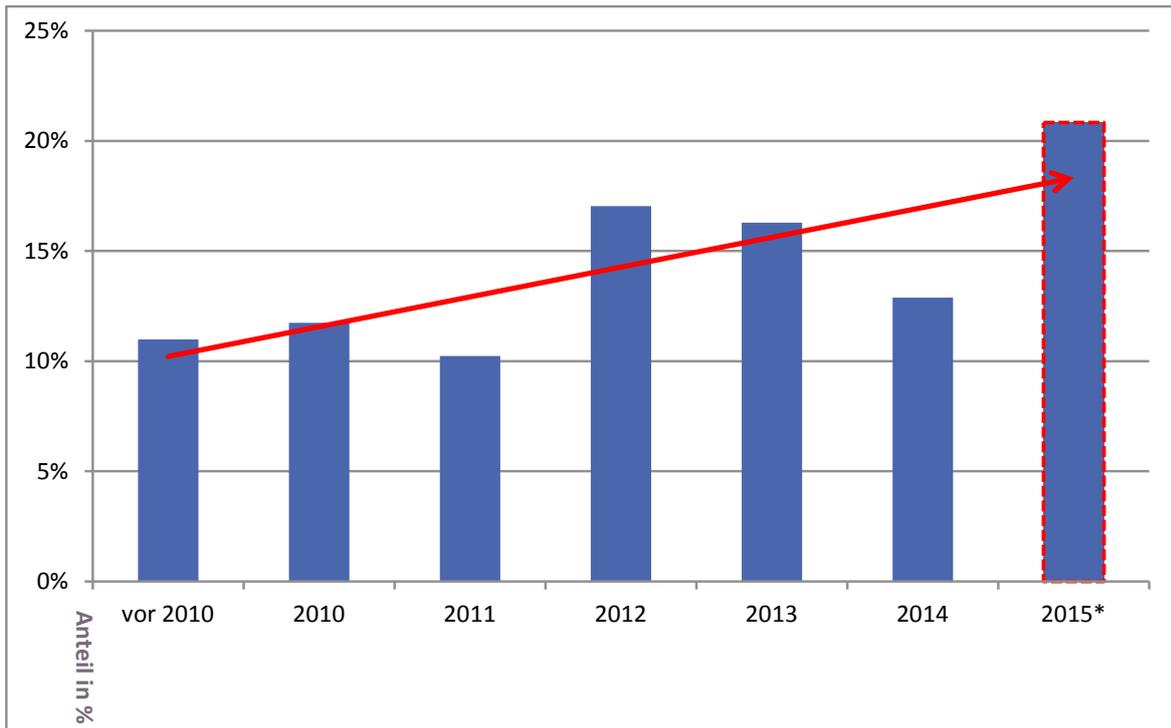
Indikator	Relevanz für das Aufwertungspotential
Eigentümerstruktur	„Je größer der Anteil professioneller und renditeorientierter Wohnungsunternehmen im Gebiet, desto wahrscheinlicher die Nutzung von Aufwertungsmöglichkeiten“
Eigentümerwechsel (in den Jahren 2013/2014/2015 erfolgte Eigentümerwechsel)	„Je höher die Anzahl und der Anteil der Eigentümerwechsel, desto stärker die Aufwertungsneigung, weil mit jedem Verkauf ein neuer Refinanzierungsdruck entsteht“

Einschätzung: Die Auswertung der Indikatoren für die Aufwertungsneigung zeigen, dass zu den vorhandenen Aufwertungspotentialen und den hohen Aufwertungsanreizen eine **ausgeprägte Aufwertungsneigung** hinzukommt. Ein Blick auf die Auswertungsindikatoren:

Eigentümerstruktur: Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet wird zu über 80 Prozent von privaten Einzeleigentümer/innen und privaten Wohnungsunternehmen bestimmt. Mit Anteilen von ca. 6 Prozent der kommunalen Wohnungsunternehmen und 9 Prozent Genossenschaften wohnt nur ein sehr geringer Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet in Häusern mit Eigentümer/innen, die durch ihre Gesellschaftsform einer sozialen Bewirtschaftung verpflichtet sind (siehe Steckbrief S. 57). Da insbesondere für private Wohnungsunternehmen und auch für viele private Einzeleigentümer die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, verweist die Eigentümerstruktur auf eine *ausgeprägte Aufwertungsneigung im Untersuchungsgebiet*.

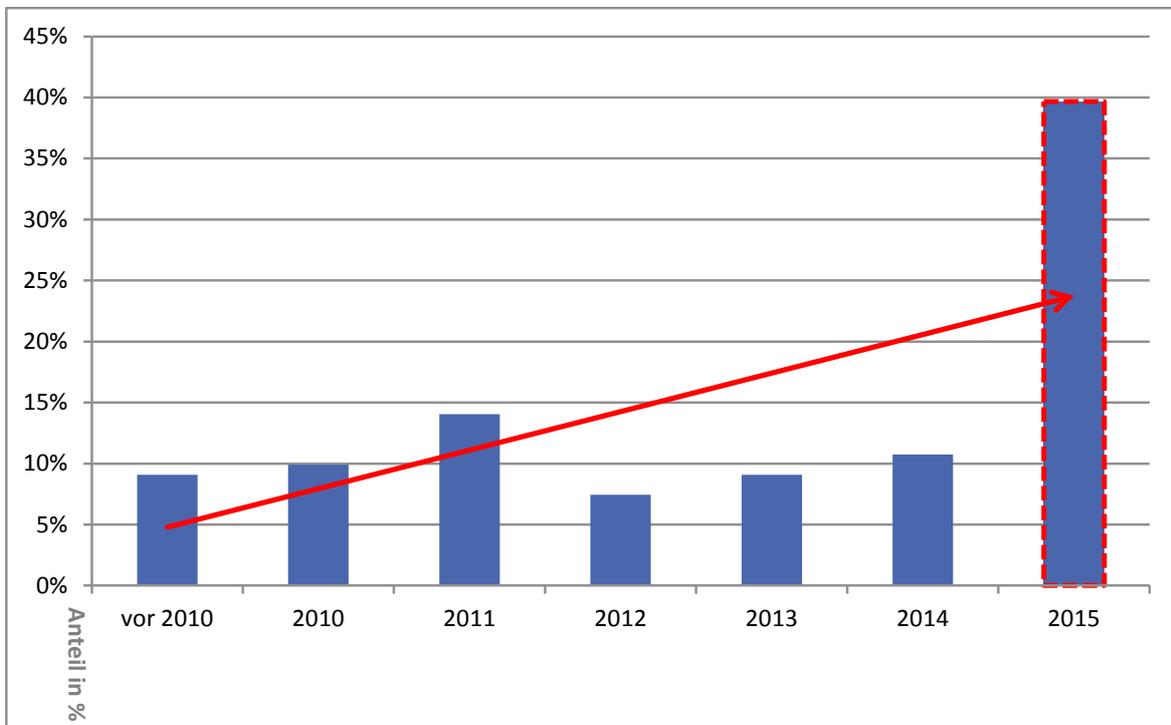
Eigentümerwechsel: Fast 25 Prozent der befragten Haushalte berichteten über einen vollzogenen Eigentümerwechsel in ihrem Haus. Auffällig dabei ist die steigende Tendenz von Immobilientransaktionen in den vergangenen Jahren. Auf die Jahre 2013, 2014 und 2015 konzentrieren sich über die Hälfte aller festgestellten Eigentümerwechsel in Haus und Wohnung (siehe Grafik 14 und 15).

Grafik 14: Zeitlicher Verlauf von Eigentümerwechseln des Wohnhauses (n=264)



*Die Daten für das Jahr 2015 enthalten nur die Eigentümerwechsel bis zum Zeitpunkt der Befragung im Oktober 2015

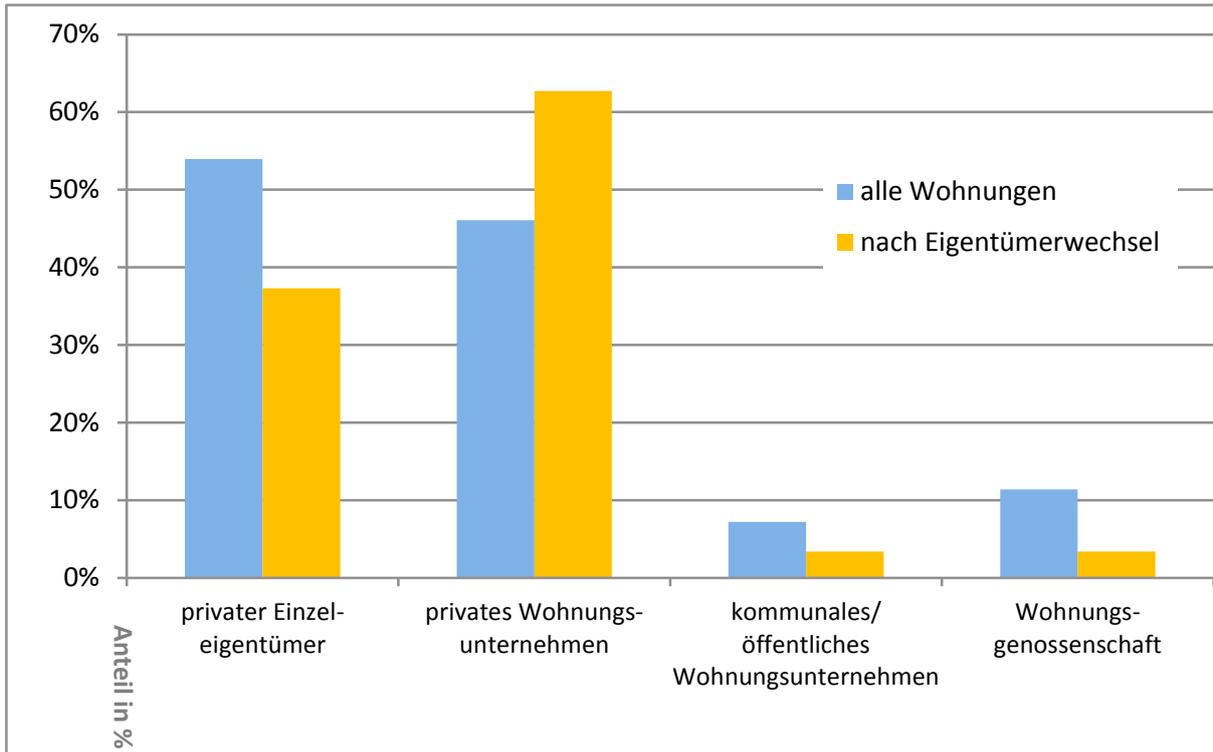
Grafik 15: Zeitlicher Verlauf von Eigentümerwechseln der Wohnung (n=121)



*Die Daten für das Jahr 2015 enthalten nur die Eigentümerwechsel bis zum Zeitpunkt der Befragung im Oktober 2015

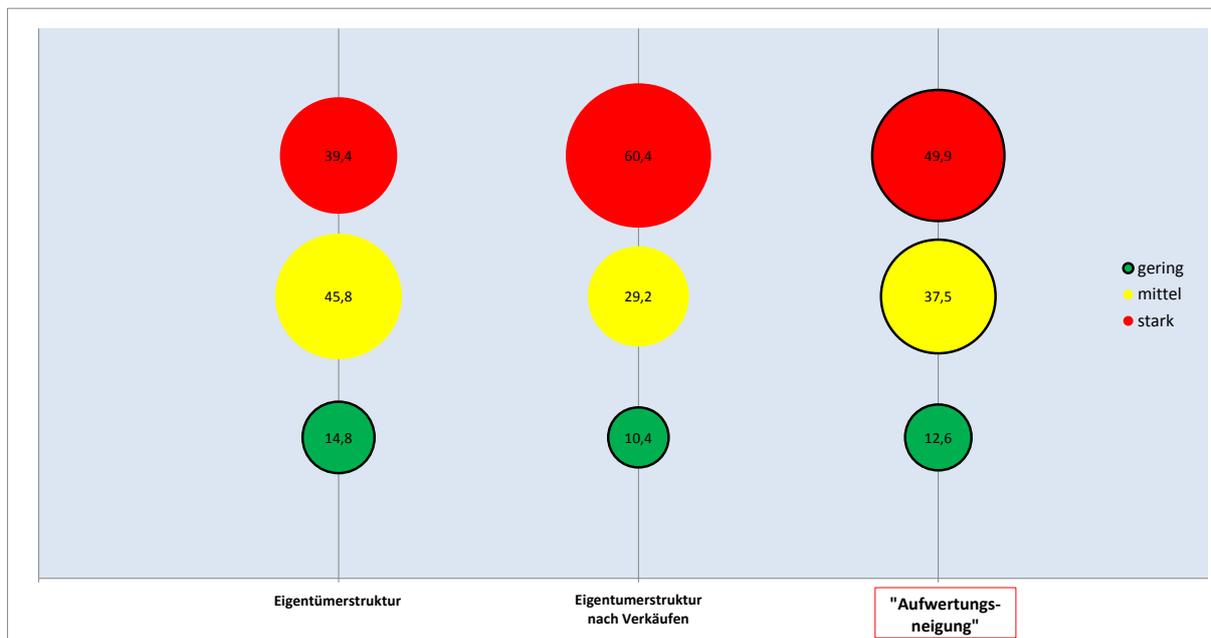
Mit Blick auf die Zusammensetzung der Vermieterstruktur in den Häusern, die in den letzten drei Jahren verkauft wurden, wird eine Professionalisierung der Eigentümerstruktur deutlich. Über 60 Prozent aller jüngst verkauften Häuser im Untersuchungsgebiet sind in den Händen von privaten Wohnungsunternehmen. Im Vergleich zu den übrigen Beständen ist deren Anteil in den Häusern mit Eigentümerwechsel doppelt so hoch (Grafik 16).

Grafik 16: Vermieterstruktur im Gebiet und nach Eigentümerwechsel



Zusammenfassung: Angesichts steigender Fallzahlen von Eigentümerwechseln und einer damit einhergehenden Professionalisierung der Vermieterstruktur verweisen die letzten Jahre auf einen Anstieg der „Aufwertungsneigung“ im Untersuchungsgebiet. Die durch die Eigentümerstruktur angenommene Bereitschaft, Fähigkeit und Neigung zu Aufwertungsmaßnahmen hat durch die immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten der vergangenen drei Jahre noch einmal zugenommen. Die bereits bestehende Dominanz wirtschaftlich ausgerichteter Besitzverhältnisse hat sich durch die Grundstücks- und Wohnungsverkäufe noch weiter verschärft.

Grafik 17: Zusammenfassende Darstellung der „Aufwertungsneigung“



2.4.4 Einschätzung und Bewertung des Indikators „Aufwertungspotenzial“

Eine zusammenfassende Analyse der bisher vorgestellten Indikatoren verweist auf ein deutliches Aufwertungspotential.

Während die Indikatoren der „Aufwertungsspielräume“ in den einzelnen Bereichen (Ausstattung und Zustand von Wohnungen und Gebäuden, Heizungsanlagen, Sanitäreinrichtungen, Gebäudezustand und Modernisierungsstand) auf unterschiedlich ausgeprägte Aufwertungspotentiale verweisen, sind die Aufwertungspotentiale in den Bereichen „Aufwertungsanreize“ und „Aufwertungsneigung“ (S. 24 bis 28) stark ausgeprägt.

Die „Aufwertungsspielräume“ sind in den verschiedenen untersuchten Dimensionen sehr verschieden ausgeprägt. Obwohl nur noch sehr wenige Wohnungen einen Substandard aufweisen, bieten die etwa 60 Prozent unsanierten Häuser im Untersuchungsgebiet einen erheblichen Modernisierungsspiel-

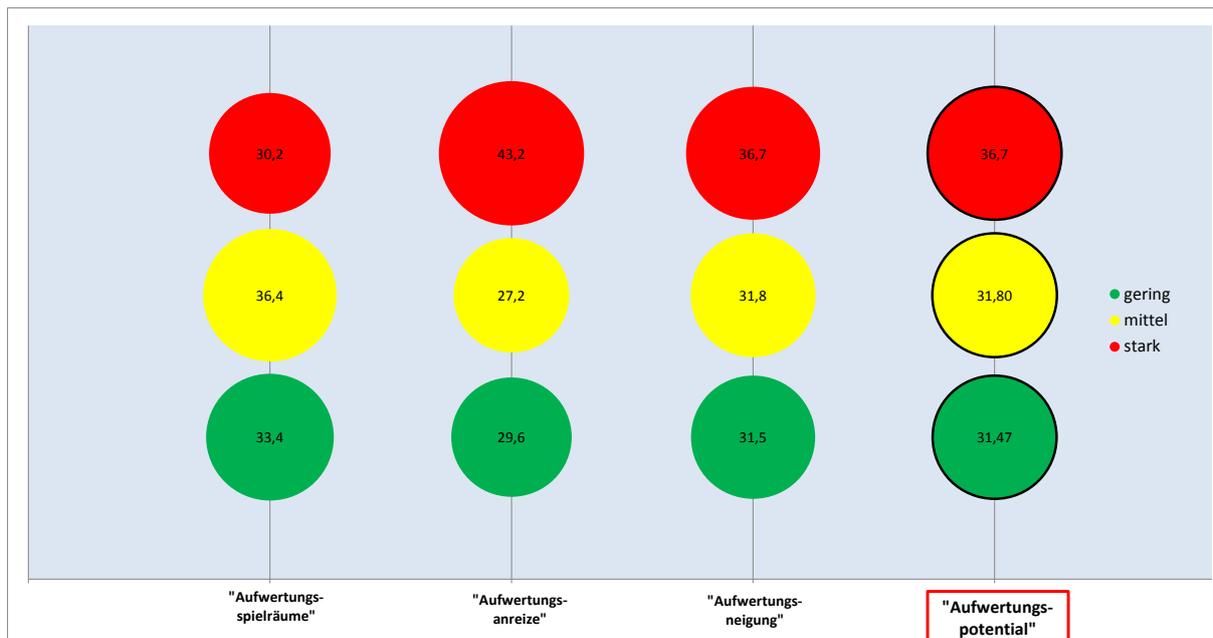
raum. Insgesamt weisen zwei Drittel der Wohnungen mittlere oder sogar sehr große Aufwertungsspielräume auf (ausführlicher: S. 12 bis 19).

Die „Aufwertungsanreize“ sind mit 70 Prozent an Wohnungen mit mittleren oder starken Aufwertungsanreizen noch deutlicher ausgeprägter. Von den Ertragserwartungen an Neuvermietungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen geht dabei ein größerer Anreiz aus, als vor den derzeit erzielbaren Mietsteigerungen nach Modernisierungen (ausführlicher: S. 20 bis 23).

Die „Aufwertungsneigung“ ist sowohl hinsichtlich der Eigentümerstruktur als auch der Eigentümerwechsel im Untersuchungsgebiet stark ausgeprägt (ausführlicher: S. 24 bis 27).

Eine zusammenfassende Bewertung aller Einzelindikatoren zeigt, dass für einen Anteil von **über 65 Prozent der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ein mittleres oder sogar starkes Aufwertungspotential** festgestellt wurde. Nur etwa 30 Prozent des Wohnungsbestandes weisen ein geringes Aufwertungspotential auf (Grafik 18).

Grafik 18: Zusammenfassende Darstellung des „Aufwertungspotenzials“



2.5 Analyse „Aufwertungsdruck“

Definition: Der Indikator „**Aufwertungsdruck**“ beschreibt, die bereits manifeste Dynamik der Veränderungen im Gebiet und umfasst sowohl den *Umfang* als auch die *Intensität* der Veränderungen. Je größer der Umfang und je stärker die Intensität der jüngsten Veränderungen, desto höher wird der Aufwertungsdruck eingeschätzt.

Grafik 19: Analysestruktur „Aufwertungsdruck“



2.5.1 Auswertung „Umfang der Veränderungen“

Als **Umfang der Veränderungen** werden die bereits sichtbaren und manifesten Veränderungen der Wohnsituation im Untersuchungsgebiet angesehen. Die verschiedenen aufwertungsrelevanten Wohnungsmarktaktivitäten werden dabei jeweils im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen und Gebäude ausgewiesen. Als geeignete Indikatoren für den Umfang der Veränderungen werden die Anzahl und der Anteil der *Umwandlungsaktivitäten* (von Miet- in Eigentumswohnungen), *Eigentümerwechsel* im Haus, *durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen* und *Mieterhöhungen* herangezogen (Tabelle 4).

Tabelle 4: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Umfang der Veränderungen“

Indikator	Relevanz
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	„Je höher der Anteil der Umwandlungsaktivitäten in den letzten Jahren, desto höher der Aufwertungsdruck.“
Eigentümerwechsel im Haus	„Je größer die Anzahl und je höher der Anteil von Eigentümerwechseln, desto höher der Refinanzierungsdruck und desto höher der Aufwertungsdruck.“
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	„Je größer die Zahl der Modernisierungsaktivitäten desto stärker der Aufwertungsdruck im Gebiet.“
Mieterhöhungen (mit und ohne Modernisierung)	„Je größer die Zahl der Mieterhöhungen, desto stärker der Aufwertungsdruck.“

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Über 10 Prozent der befragten Haushalte berichteten von einem Eigentümerwechsel in ihren Wohnungen. Diese wohnungsbezogenen Eigentümerwechsel werden als erfolgreich abgeschlossene Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bewertet oder stehen für den Weiterverkauf bereits bestehender Eigentumswohnungen (Grafik 20). Die festgestellten Verkaufsaktivitäten konzentrieren sich auf die letzten drei Jahre. In den Jahren 2013, 2014 und 2015 erfolgte fast die Hälfte aller Eigentümerwechsel (siehe Grafik 15, S. 25). Die steigende Tendenz der Transaktionen von Eigentumswohnungen steht trotz der bisher moderaten Fallzahlen für einen *wachsenden Verdrängungsdruck im Untersuchungsgebiet*.

Ein Vergleich der Umwandlungsaktivitäten im Untersuchungsgebiet mit dem Bezirk und der Gesamtstadt unterstreicht die hohe Intensität der aktuellen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet. Mit 28 Wohnungsverkäufen je 1.000 Wohnungen in den Jahren 2013/2014 liegt die Verkaufsintensität im Untersuchungsgebiet knapp unter den bezirklichen Durchschnittswerten von Berlin Mitte und über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Tabelle 5).

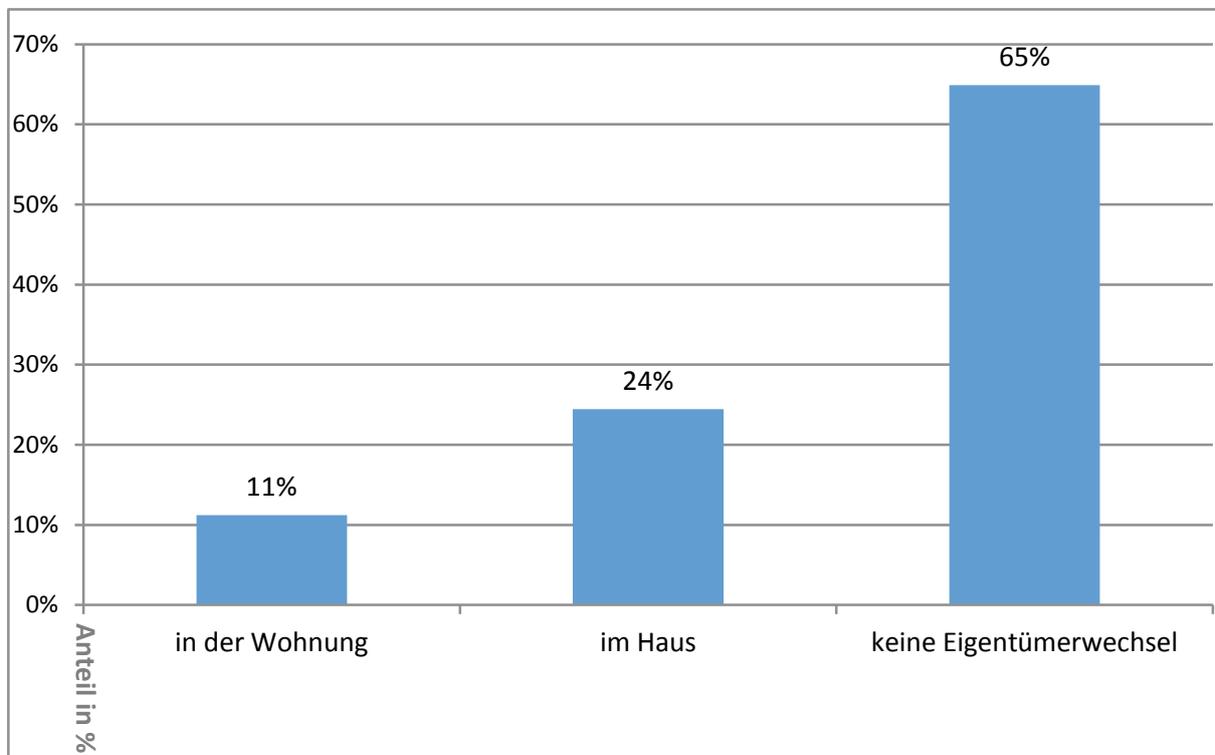
Tabelle 5: Umwandlungsaktivitäten im Vergleich (2013 bis 2014)

	Untersuchungsgebiet (Stichprobe Umfrage)	Bezirk	Berlin
Anzahl	33	5.952	49.826
Je 1.000 Wohnungen	28	31	26

(GAA 2015: 55) und (GAA 2015: 73)

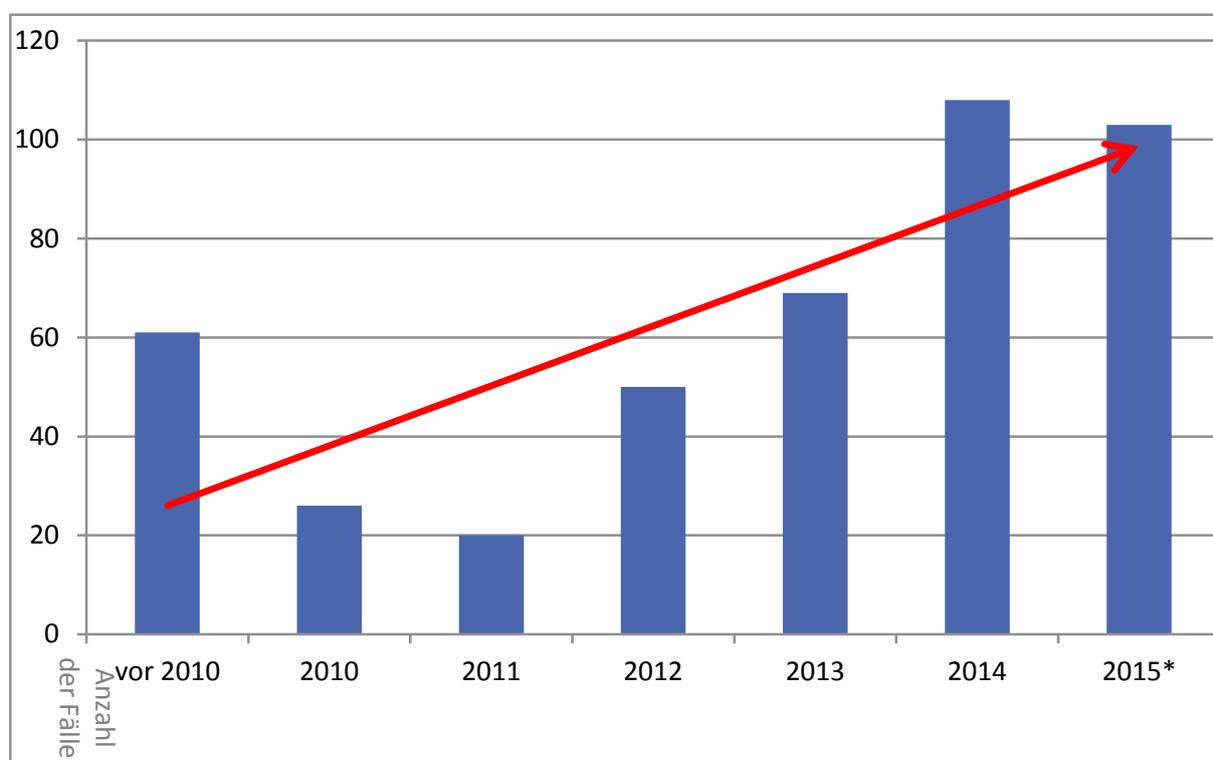
Eigentümerwechsel im Haus: Mit 24 Prozent fällt der Anteil von berichteten Eigentümerwechseln des Hauses sogar noch höher aus und steht für die Zunahme der immobilienwirtschaftlichen Verkaufsaktivitäten im Untersuchungsgebiet. Deutlich auch hier die steigende Tendenz der Verkaufsaktivitäten: fast 52 Prozent aller Hausverkäufe fanden in den Jahren 2013, 2014 und 2015 statt (siehe Grafik 14, S. 25). Da aufgrund der auch im Untersuchungsgebiet gestiegenen Grundstückskosten von höheren Kaufpreisen als in der Vergangenheit auszugehen ist, verstärken die hausbezogenen Eigentümerwechsel den Verdrängungsdruck (Gutachterausschuss 2014), da die Refinanzierung immobilienwirtschaftlicher Transaktionen in der Regel aus der Bewirtschaftung des Hauses durch Vermietung oder im Zuge von Umwandlungen in Eigentumswohnungen erfolgt.

Grafik 20: Eigentümerwechsel in der Wohnung und im Haus



Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen: Für einen Anteil von etwa 29 Prozent des Wohnungsbestandes berichteten die befragten Bewohner/innen von bereits durchgeführten, laufenden oder bereits angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren. Allein in den Jahren 2014 und 2015 stieg die Zahl der im Zuge der Befragung festgestellten Modernisierungsaktivitäten auf jeweils über 100 Fälle deutlich an (Grafik 21). Bezogen auf den Gesamtbestand der untersuchten Wohnungen wurden damit in fast 10 Prozent des Wohnungsbestandes Modernisierungsarbeiten durchgeführt. *Die hohe Anzahl und die steigende Tendenz der Modernisierungsaktivitäten im Untersuchungsgebiet stehen für einen ausgesprochen hohen Verdrängungsdruck in diesem Bereich.*

Grafik 21: Zeitlicher Verlauf der Modernisierungsaktivitäten (nach Anzahl der abgeschlossenen und zurzeit durchgeführten Maßnahmen unter den befragten Haushalten der Untersuchung)



*bis September 2015

2.5.2 Auswertung „Intensität der Veränderungen“

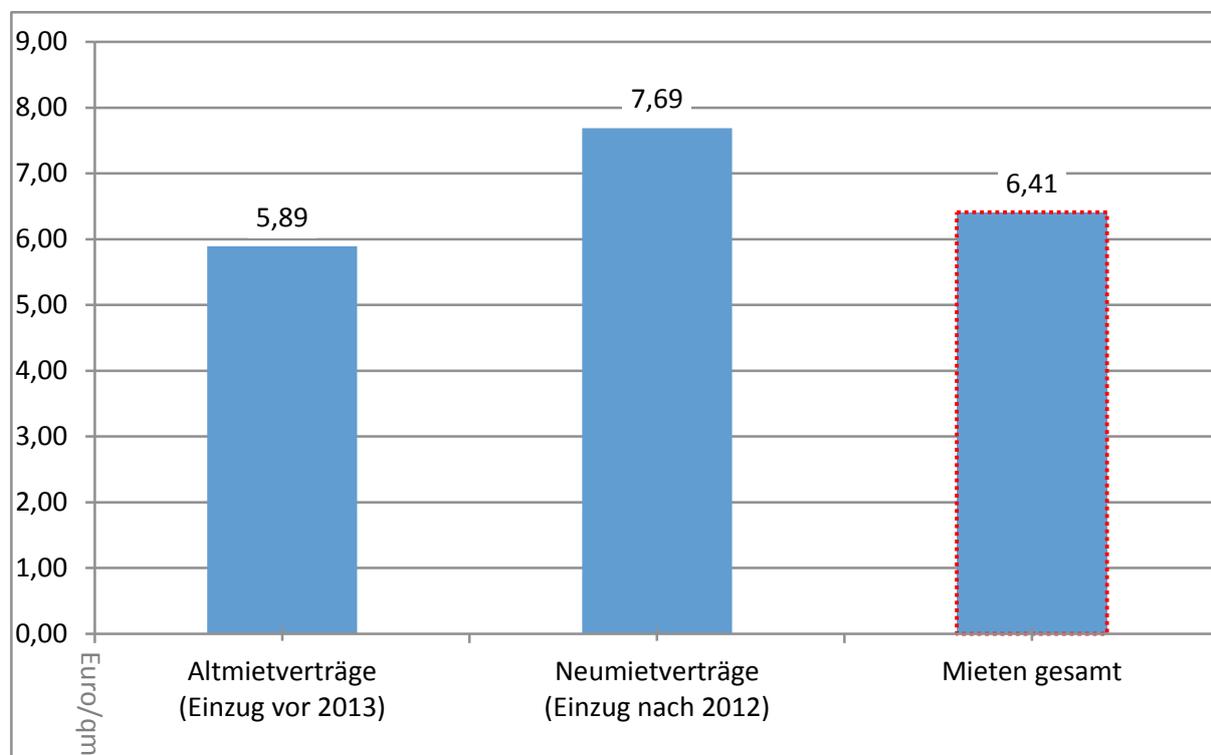
Mit dem Indikator „*Intensität der Veränderung*“ wird die Stärke der bereits manifesten Aufwertungs-tendenzen im Untersuchungsgebiet beschrieben. Als geeignete Indikatoren dafür werden die *Neuvermietungsmieten* und der *Umfang der Mieterhöhungen* angesehen (Tabelle 6).

Tabelle 6: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Intensität der Veränderungen“

Indikator	Relevanz
Neuvermietungsmieten	„Je größer der Abstand zwischen Bestandsmieten und den Neuvermietungserträgen, desto höher der Verdrängungsdruck.“
Umfang der Mieterhöhungen	„Je größer der Mietsprung durch Mieterhöhung, desto stärker der Aufwertungsdruck.“

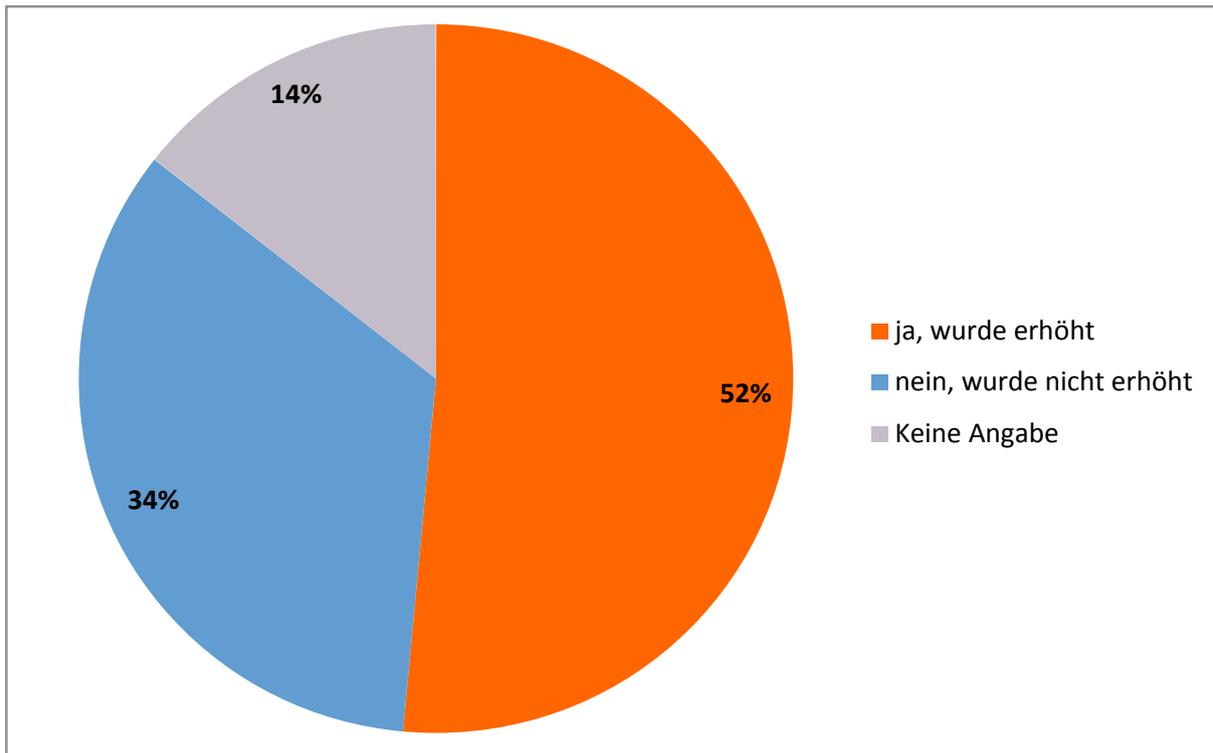
Neuvermietungsmieten: Ein Vergleich der Mietpreise von Haushalten, die schon länger im Untersuchungsgebiet wohnen mit den Mietpreisen der in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte zeigt deutlich, dass die **Mieten in den jüngeren Einzugsjahren deutlich gestiegen** sind (Grafik 22). So liegen die durchschnittlichen Mieten (nettokalt) der langjährigen Bewohner/innen bei 5,89 Euro/qm, während die Haushalte mit den Einzugsjahren 2013, 2014 und 2015 bereits 7,69 Euro/qm zahlen müssen. Die durchschnittliche Differenz zwischen Bestandsmieten und neu abgeschlossen Mieten liegt mit durchschnittlich 1,80 Euro/qm bei über 30 Prozent und damit deutlich über den Mietsteigerungsmöglichkeiten, die im Rahmen von Bestandsmieterhöhungen zu erzielen sind.

Grafik 22: Mietpreise (nettokalt) in Euro/qm nach Einzugsjahren

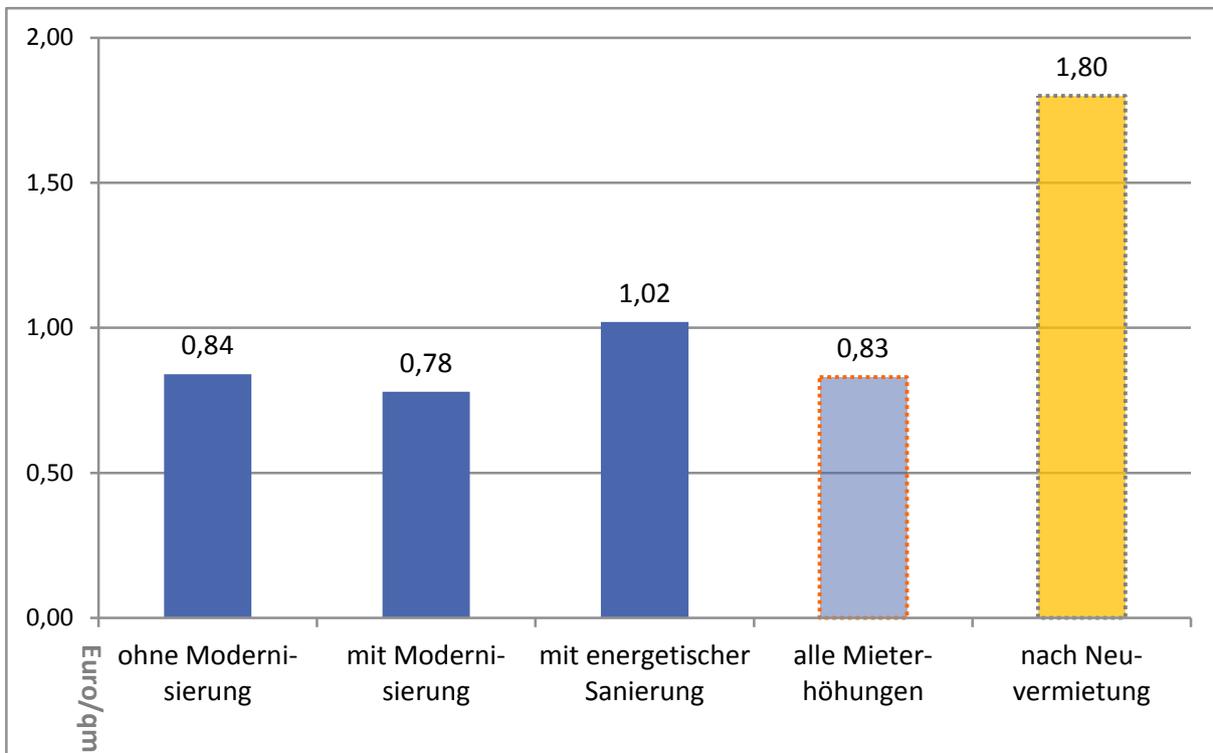


Mieterhöhungen: Über 50 Prozent der befragten Haushalte geben an, dass es in den letzten Jahren Mieterhöhungen in ihren Wohnungen gegeben habe (Grafik 23).

Grafik 23: Mieterhöhungen, Anteile von Haushalten



Grafik 24: Mieterhöhungen im Vergleich (in Euro/qm)



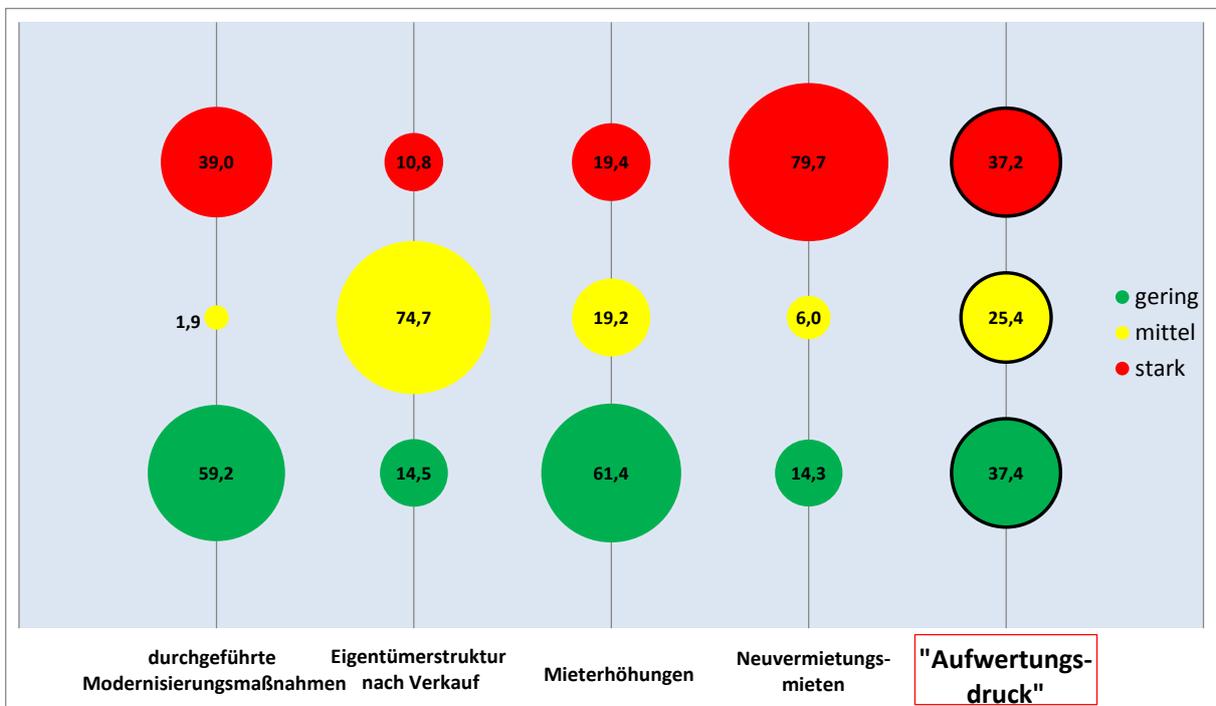
Der durchschnittliche Anstieg der Mieten betrug 0,83 Euro/qm. Mieterhöhungsbeträge nach Modernisierungsmaßnahmen (0,78 Euro/qm) und solche ohne wohnwertverbessernde Maßnahmen (0,84 Euro/qm) liegen auf etwa einem Niveau. Einen leicht höheren Mietsteigerungsertrag erzielten Moder-

nisierungsarbeiten, die auch energetische Sanierungskomponenten umfassten mit einer durchschnittlichen Mietsteigerung 1,02 Euro/qm. Die durchschnittlichen Ertragssteigerungen bei Neuvermietungen lagen bei 1,80 Euro/qm (Grafik 24).

2.5.3 Einschätzung und Bewertung des Indikators „Aufwertungsdruck“

Die Indikatoren für den Aufwertungsdruck verweisen auf einen hohen Umfang und eine starke Intensität der bereits manifesten Veränderungen im Gebiet. **Mit einem Anteil von über 60 Prozent wurde für eine deutliche Mehrheit des Bestandes ein mittlerer oder sogar starker Aufwertungsdruck festgestellt.** Insbesondere in den Bereichen der verkaufsbedingten Eigentümerstruktur und der Neuvermietungen wird der bereits bestehende Verdrängungsdruck besonders deutlich (Grafik 25).

Grafik 25: Übersicht „Aufwertungsdruck“



2.6 Analyse „Verdrängungspotenzial“

Definition: Der Indikator Verdrängungspotential beschreibt das Verdrängungsrisiko der Bewohnerschaft und umfasst sowohl die soziostrukturelle „Verdrängungsanfälligkeit“ (Vulnerabilität) als auch alltagspraktische und subjektive Aspekte einer schwach oder stark „ausgeprägten Gebietsverbundenheit“ (Gebietsbindung), die einen Auszug wahrscheinlicher oder unwahrscheinlicher machen.

Grafik 26: Analysestruktur „Verdrängungspotential“



2.6.1 Auswertung „Verdrängungsanfälligkeit“

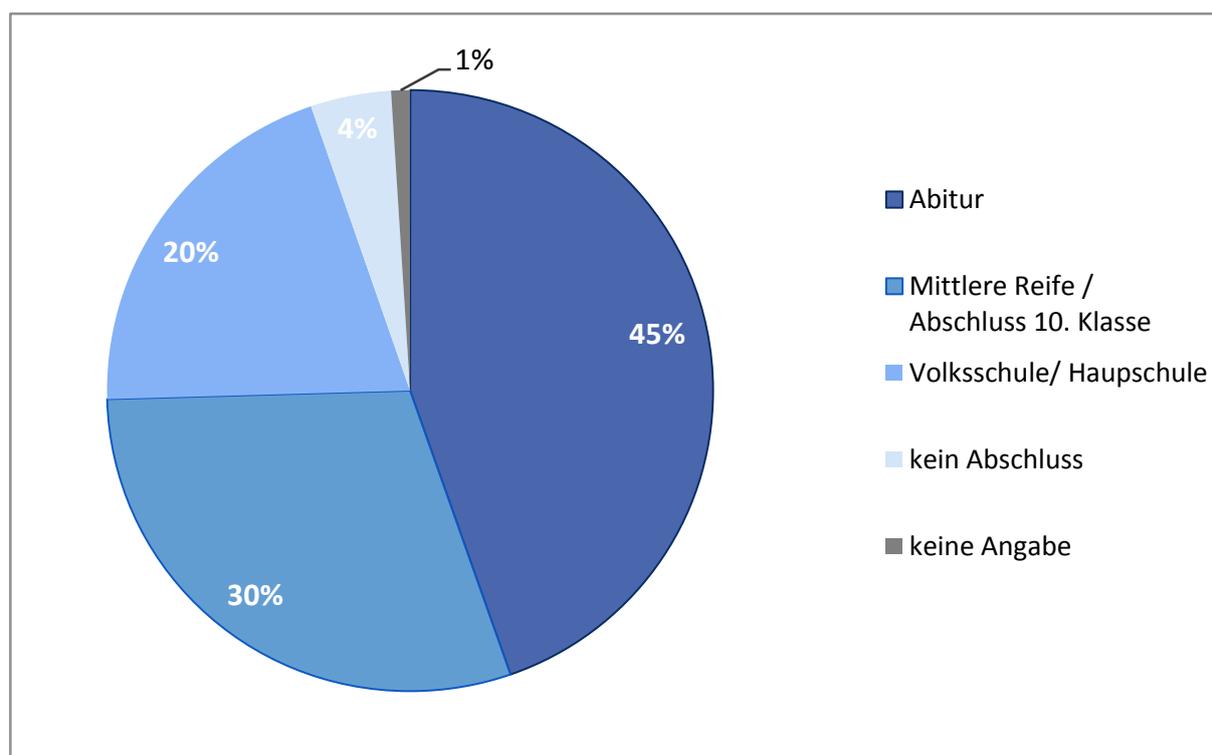
Die Verdrängungsanfälligkeit für die Bewohner/innen des Untersuchungsgebietes hängt nicht nur von der haushaltsbezogenen Mietzahlungsfähigkeit ab. Juristische und kommunikative Ressourcen der Auseinandersetzung mit Hausverwaltungen und Eigentümer/innen als auch das Einkommen, die Mietbelastungsquote und der Bildungsstand der Bewohner wurden als Indikatoren für die ökonomische Situation und die soziale Lage der Bewohnerschaft ausgewählt (Tabelle 7).

Tabelle 7: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Verdrängungsanfälligkeit“

Indikator	Relevanz für das Verdrängungspotential
Einkommen	„Je geringer das Einkommen, desto höher die Verdrängungsanfälligkeit.“
Mietbelastungsquote	„Je höher der Anteil die Wohnkosten (bruttowarm) am verfügbaren Haushaltseinkommen, desto höher die Verdrängungsanfälligkeit.“
Bildung	„Je niedriger der höchste Schul- und Berufsbildungsabschluss, desto höher die Verdrängungsanfälligkeit.“
Vertragsstatus	„Je höher der Anteil von eingeschränkten bzw. unsicheren Mietverhältnissen, desto höher die Verdrängungsanfälligkeit“

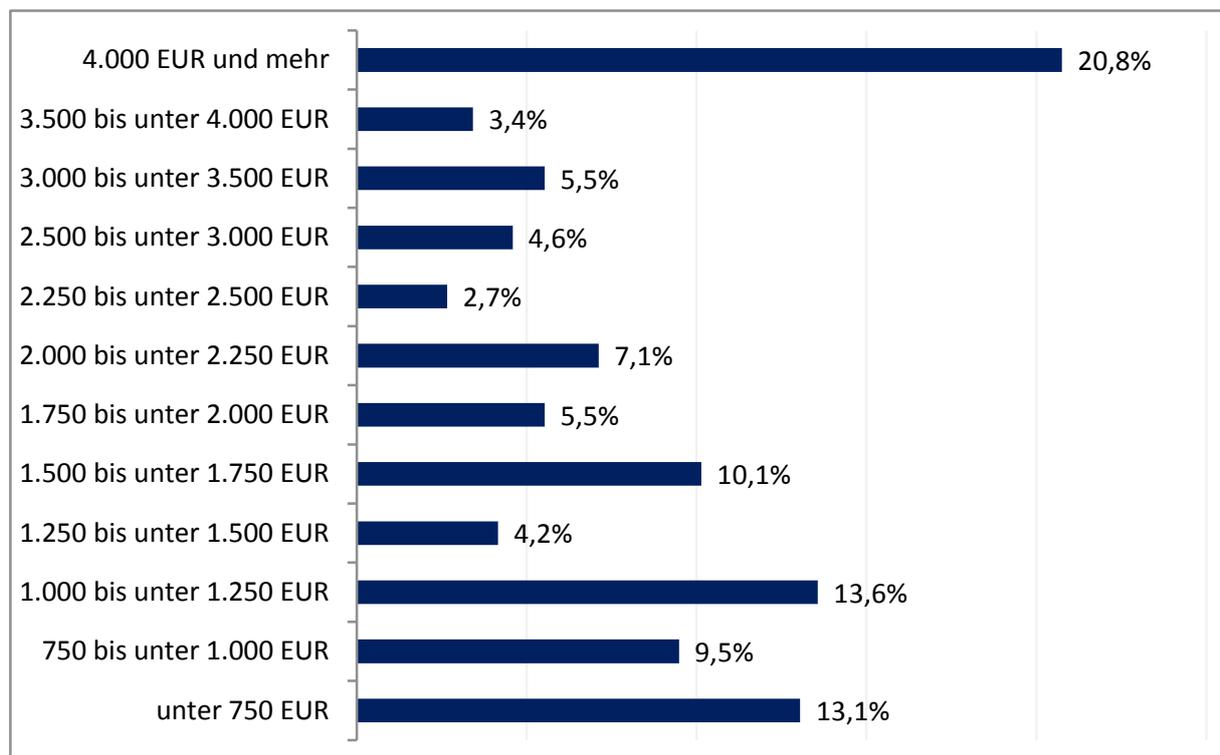
Bildung: Die Personen in den befragten Haushalten verfügen über ein relativ hohes Bildungsniveau. Für 45 Prozent der Erwachsenen in den befragten Haushalten wurde das Abitur als der höchste abgeschlossene Bildungsabschluss angegeben. Knapp ein Drittel der Haushalte schlossen die Schule nach der 10. Klasse mit der mittleren Reife ab und etwa 20 Prozent besitzen einen Hauptschulabschluss. Fast 4 Prozent aller Erwachsenen in den befragten Haushalten verfügen über keinen Schulabschluss (Grafik 27). Zusätzlich wurde für etwa 10 Prozent angegeben, dass sie weder eine Berufsausbildung noch eine Hoch- bzw. Fachschulausbildung abgeschlossen haben.

Grafik 27: Bildungsstatus nach höchstem Schulabschluss, nach Anteile der Personen



Einkommen: Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet liegt bei 1.863 Euro. Die verschiedenen Haushaltsgrößen und Zusammensetzungen berücksichtigend entspricht dies einem sogenannten Äquivalenzeinkommen⁶ von 1.378 Euro. Dieser Einkommensbetrag liegt knapp unter dem Berliner Durchschnittswert von 1.402 Euro (Statistisches Bundesamt 2015). Die Einkommensverteilung der Haushalte im Gebiet weist dabei eine deutliche Streuung auf. Etwas über 20 Prozent der Haushalte erzielen Einkommen von über 4.000 Euro im Monat und auf der anderen Seite des Einkommensspektrums müssen fast 23 Prozent der Haushalte mit weniger als 1.000 Euro Monat auskommen. Mehr als 13 Prozent der befragten Haushalte steht sogar nur ein Einkommen von maximal 750 Euro im Monat zur Verfügung (Grafik 28). Ein Blick auf die Äquivalenzeinkommen (bei deren Berechnung die Haushaltszusammensetzung berücksichtigt wird) bestätigt die weite Streuung der Einkommen im Gebiet: Für fast 20 Prozent Haushalte liegen die Einkommen unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent des Durchschnittseinkommens. Für diese Haushalte ist von einer sehr starken Verdrängungsgefahr auszugehen.

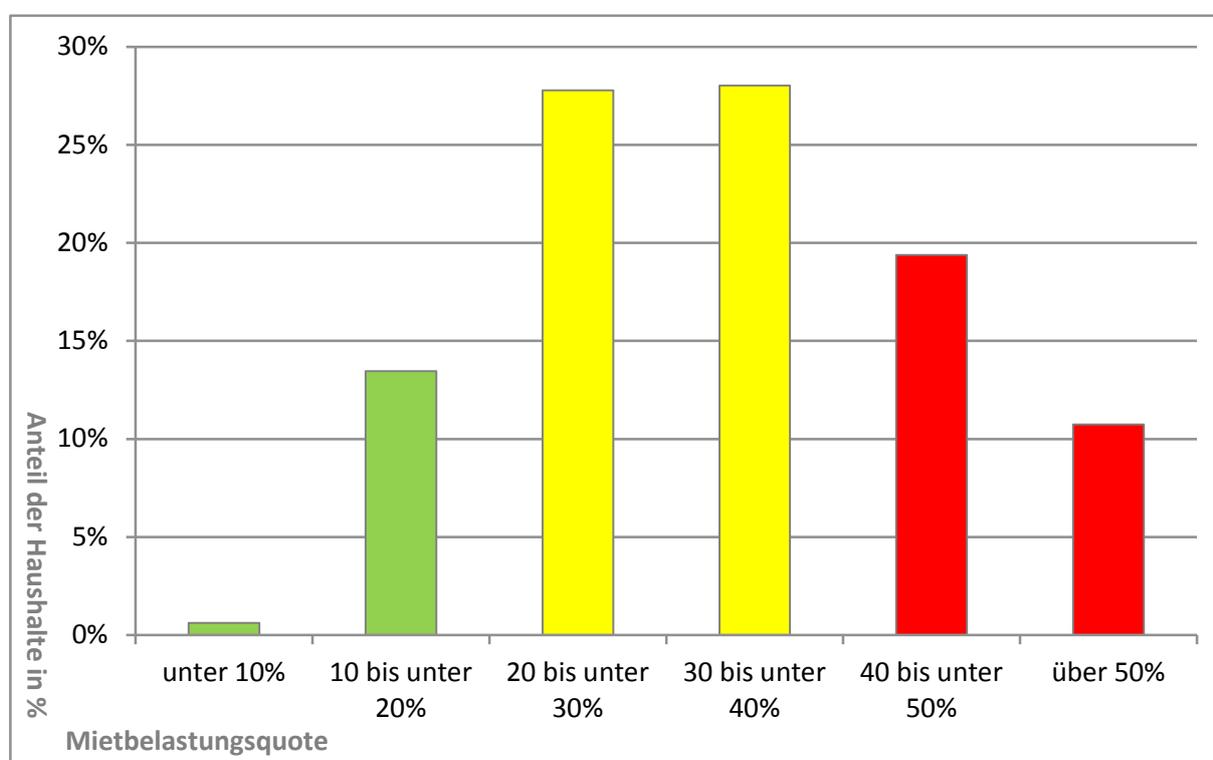
Grafik 28: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro, Anteil von Haushalten nach Einkommensklassen



⁶ Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Haushaltseinkommen, um die Einkommen von Haushalten verschiedener Größe vergleichen zu können. Rechnerisch wird zur Ermittlung der Äquivalenzeinkommen das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

Mietbelastungsquote: Die Mietbelastungsquote gibt an, wie hoch der Anteil der Miet- und Wohnkosten an den monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ist. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote der Bruttowarmmietkosten im Untersuchungsgebiet liegt bei etwa 34 Prozent. Das heißt, dass die befragten Haushalte etwa ein Drittel ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben müssen. *Eine besonders hohe Verdrängungsgefahr besteht bei den Haushalten, die bereits zum Zeitpunkt der Befragung angegeben haben, mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miet- und Mietnebenkosten aufbringen zu müssen* (Grafik 29). Fast jeder Dritte Haushalt im Untersuchungsgebiet ist akut verdrängungsgefährdet, weil angesichts der momentan erzielten Einkommen weitere Mietsteigerungen kaum verkraftet werden können.

Grafik 29: Mietbelastungsquote der Haushalte, Anteil der Haushalte nach Mietbelastungsklassen

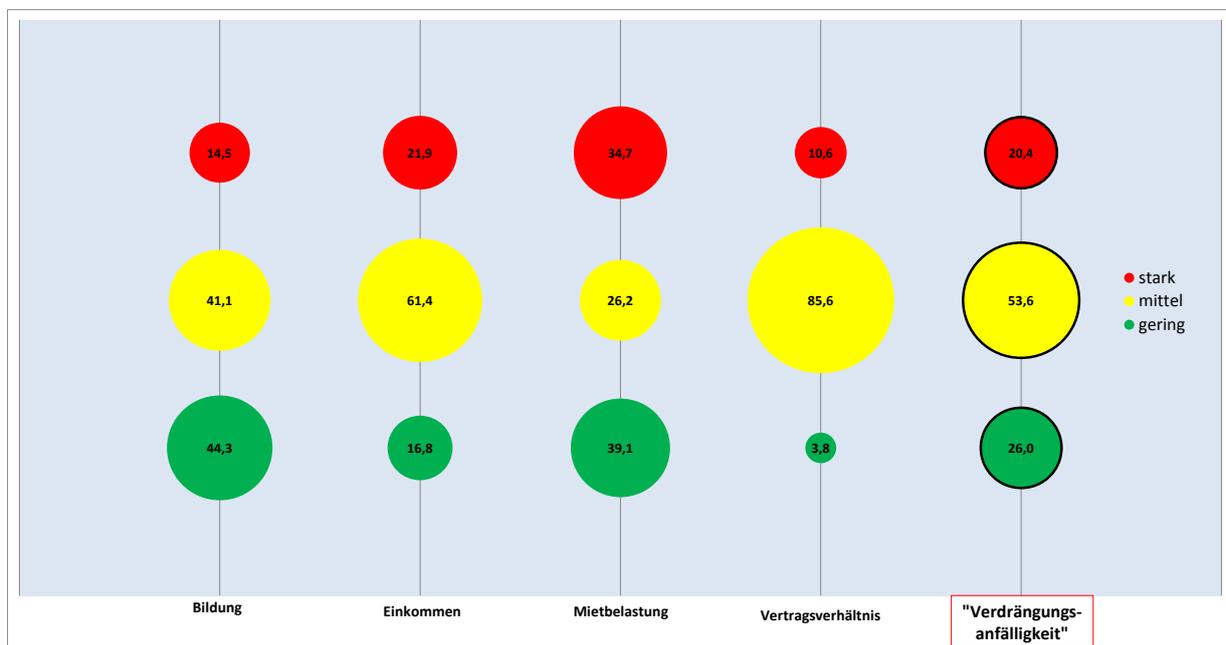


Vertragsstatus: Ein Großteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnt zur Miete und das selbstgenutzte Eigentum beschränkt sich auf einen minimalen Anteil von etwa 5 Prozent aller befragten Haushalte. Für fast 6 Prozent der befragten Haushalte regeln Untermietverhältnisse den Wohnstatus. Darüber hinaus wurden bei über 15 Prozent der befragten mietvertragliche Einschränkungen in Form von Zeitmietverträgen, Staffelmietvereinbarungen und Indexmieten festgestellt. Diese eingeschränkten bzw. unsicheren Mietverhältnisse umfassen einen Anteil von über 20 Prozent aller befragten Haushalte (siehe auch Grafik 9, S. 18). *Insbesondere der Schutz vor Mietsteigerungen bzw. Kündigungen für diese Haushalte ist nur eingeschränkt gegeben, so dass von einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgegangen werden muss.*

Zusammenfassung „Verdrängungsanfälligkeit“: Die aufgeführten Faktoren Bildung, Einkommen, Mietbelastungsquote und Vertragsstatus zeigen, dass die Verdrängungsanfälligkeit ungleich über die Gebietsbevölkerung verteilt ist. Nur für etwa ein Drittel der Haushalte im Gebiet besteht keine oder nur eine geringe Verdrängungsgefahr, während fast 20 Prozent der befragten Haushalte durch z.T. mehrfache Benachteiligungen ein großes Verdrängungsrisiko aufweisen. Für fast 55 Prozent der Haushalte besteht aufgrund ihrer sozialen, ökonomischen und mietvertraglichen Lage eine mittlere Verdrängungsgefahr.

Die Indikatoren der Verdrängungsanfälligkeit weisen für ein Viertel der Haushalte im Gebiet sozio-ökonomische Merkmale auf, die als starkes Verdrängungsrisiko angesehen werden müssen. Weitere 45 Prozent der Haushalte weisen eine mittlere haushaltsbezogene Verdrängungsgefahr auf und für lediglich 30 Prozent der Gebietsbevölkerung sind mögliche Aufwertungsprozesse im Untersuchungsgebiet mit einem nur geringen Verdrängungsrisiko verbunden. Wegen einer mehrheitlich stark ausgeprägten Gebietsbindung der Bewohnerschaft würde ein unfreiwilliger Umzug aus dem Gebiet für einen Großteil der davon betroffenen Haushalte mit dem Verlust dieser Gebietsbindungen einhergehen und die sozialen und emotionalen Kosten eines Umzuges verstärken.

Grafik 30: Zusammenfassende Darstellung der „Verdrängungsanfälligkeit“



2.6.2 Auswertung „Gebietsverbundenheit“

Die **Gebietsverbundenheit** umfasst sowohl die lokalen Alltagsbezüge im Gebiet als auch die Wertschätzung der Nachbarschaft. Je geringer die Gebietsbindung, desto größer die Wahrscheinlichkeit für Vorzüge aus dem Gebiet. Als Indikatoren für die Gebietsbindung wurden die *Umzugsneigung*, die *Nutzung und Wertschätzung lokaler Infrastrukturen* sowie die *Wertschätzung der Nachbarschaft* und der *Kinder- und Jugendeinrichtungen* ausgewählt.

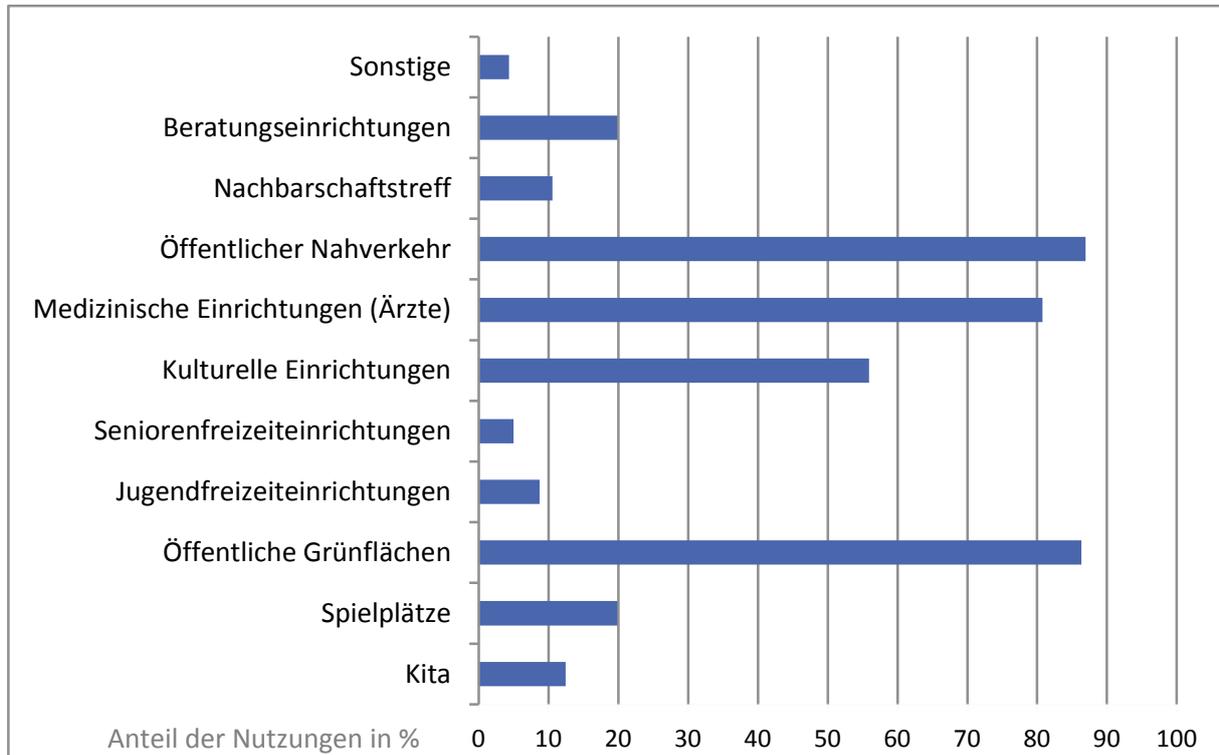
Tabelle 8: Indikatorenübersicht für die Teildimension „Gebietsverbundenheit“

Indikator	Relevanz für das Verdrängungspotential
Umzugsneigung	„Je geringer der Umzugswunsch, desto höher die Gebietsbindung“
Nutzung von Infrastrukturen	„Je höher die Nutzung/Angewiesenheit auf die vorhandenen Infrastrukturen im Gebiet, desto höher die Gebietsbindung“
Wertschätzung der Infrastrukturen	„Je höher die Wertschätzung der Infrastrukturen, desto stärker die Gebietsbindung“
Wertschätzungen der Nachbarschaft	„Je höher die Wertschätzung der Nachbarschaft, desto stärker die Gebietsbindung“
Wertschätzungen der Kinder- und Jugendeinrichtungen	„Je höher die Wertschätzung für die Kinder- und Jugendeinrichtungen, desto stärker die Gebietsbindung“

Umzugsneigung: Fast 60 Prozent der Befragten im Untersuchungsgebiet gaben an, zurzeit nicht an einen Umzug zu denken und lediglich 14 Prozent planen einen Umzug in den nächsten 12 Monaten. Die geringe Umzugsneigung korrespondiert mit den hohen Werten der Zufriedenheit mit der Wohnsituation (fast 84 Prozent zufrieden bzw. sehr zufrieden), so dass sie für eine *ausgeprägte Gebietsbindung* stehen.

Nutzung von Infrastrukturen: Auch die *Nutzung der Infrastrukturen verweist auf eine hohe Gebietsbindung*. Über ein Drittel aller Haushalte gaben in fünf oder mehr Bereichen an, die Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet zu nutzen bzw. wertzuschätzen (Grafik 31). Nur etwa 15 Prozent der Befragten nutzen die nachbarschaftlichen Angebote im Alltag kaum.

Grafik 31: Nutzung von Einrichtungen im Wohnggebiet

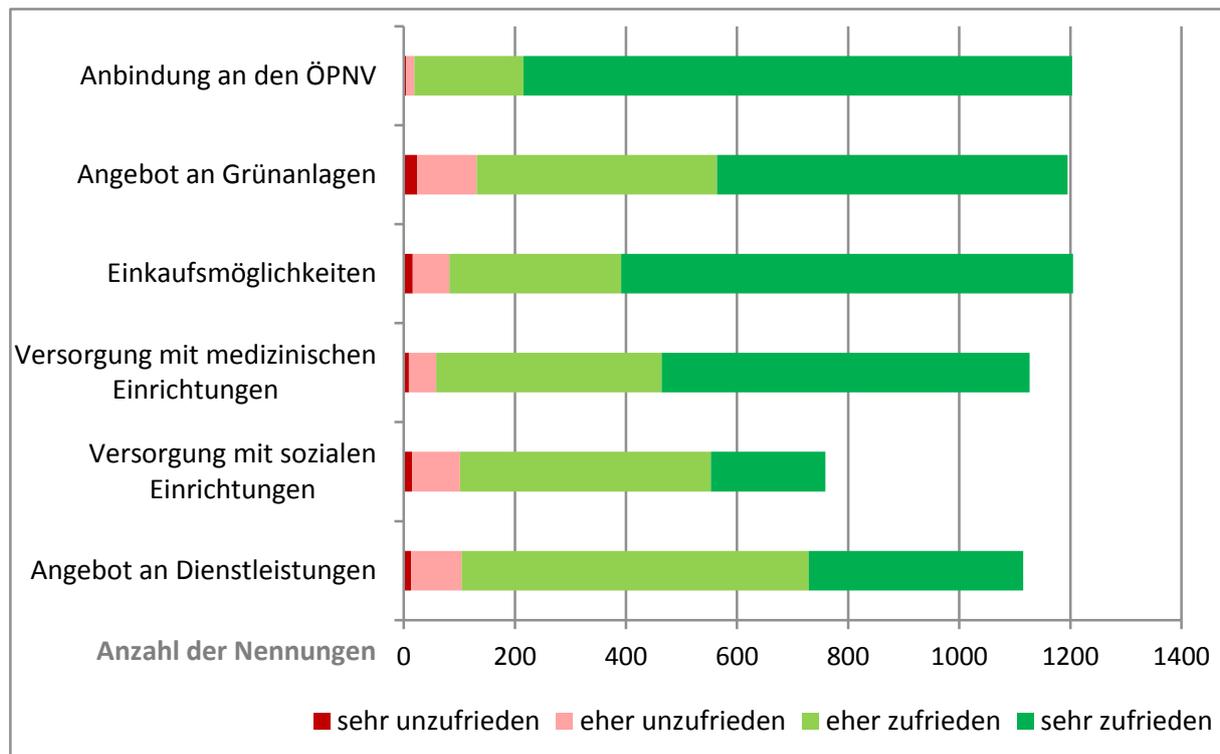


Nutzung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche: In der Befragung gaben 13 Prozent der Haushalte an, Kindertagesstätten, Schulen oder Einrichtungen der Berufsausbildung in der Nachbarschaft zu nutzen (siehe Grafik 46, S. 57). Bezogen auf die etwa 15 Prozent Haushalte mit Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahren entspricht das einem sehr hohen Gebietsnutzungsanteil von fast 90 Prozent.

Wertschätzung der Infrastrukturen: Ein Großteil der befragten Bewohner/innen ist mit den in der Nachbarschaft angebotenen Infrastrukturen zufrieden und sehr zufrieden. Die Zufriedenheit ist jedoch zu verschiedenen Infrastrukturen unterschiedlich ausgeprägt.

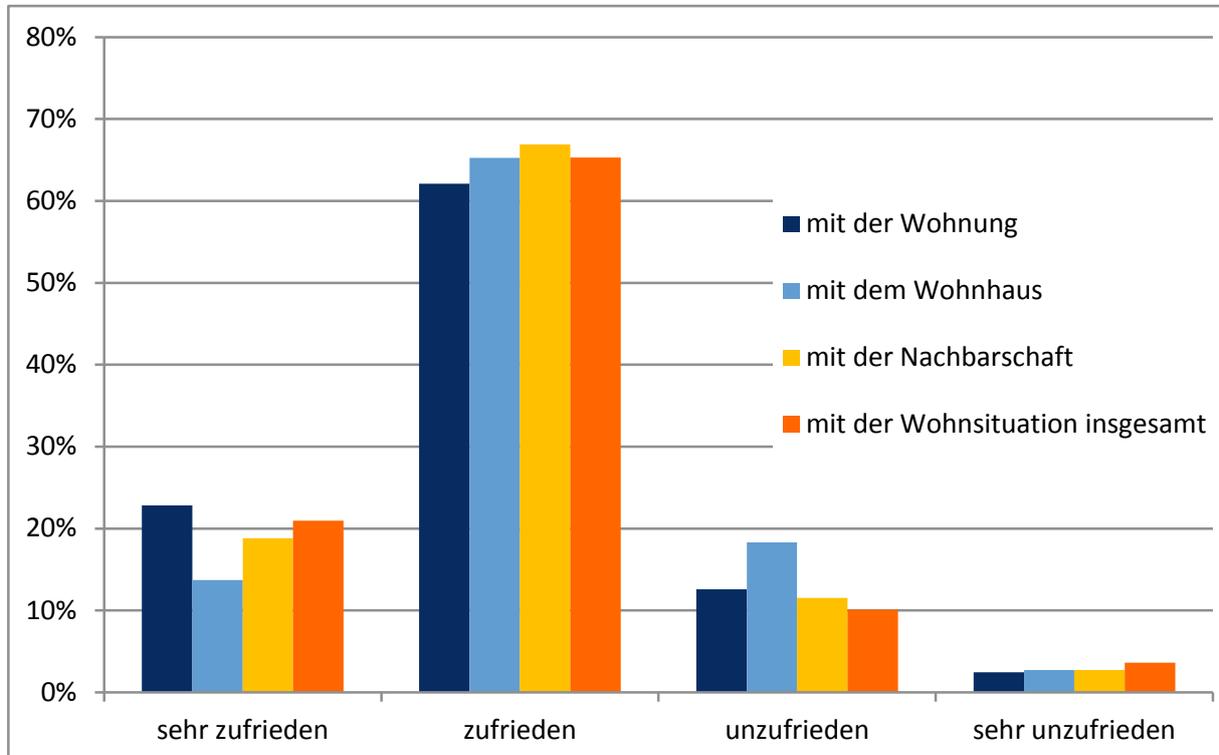
So sind z.B. mit dem Angebot an Grünanlagen knapp über 10 Prozent der Befragten unzufrieden oder sogar sehr unzufrieden. Für die Erreichbarkeit der Stationen des Öffentlichen Nahverkehrs sind es nur 1,5 Prozent, die Formen der Unzufriedenheit ausdrückten. Sehr hohe Zufriedenheitswerte erreichen auch die Versorgung mit medizinischen Einrichtungen und die Grünanlagen. Zu diesen Bereichen haben auch fast alle Befragten eine Einschätzung formuliert. Anders ist es bei der Versorgung mit sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet. Nur etwas mehr als 60 Prozent haben hier eine Antwort gegeben, von denen aber mit über 85 Prozent ein großer Anteil zufrieden und sehr zufrieden ist (siehe Grafik 32).

Grafik 32: Wertschätzung der Infrastrukturen, Anteile der Haushalte nach Zufriedenheit



Wertschätzung der Nachbarschaft: Auch in der Einschätzung von Wohnung, Wohnhaus und Nachbarschaft drückte die Mehrzahl der Befragten ein hohes Maß an Zufriedenheit aus (Grafik 33).

Grafik 33: Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit Wohnung, Wohnhaus und Nachbarschaft

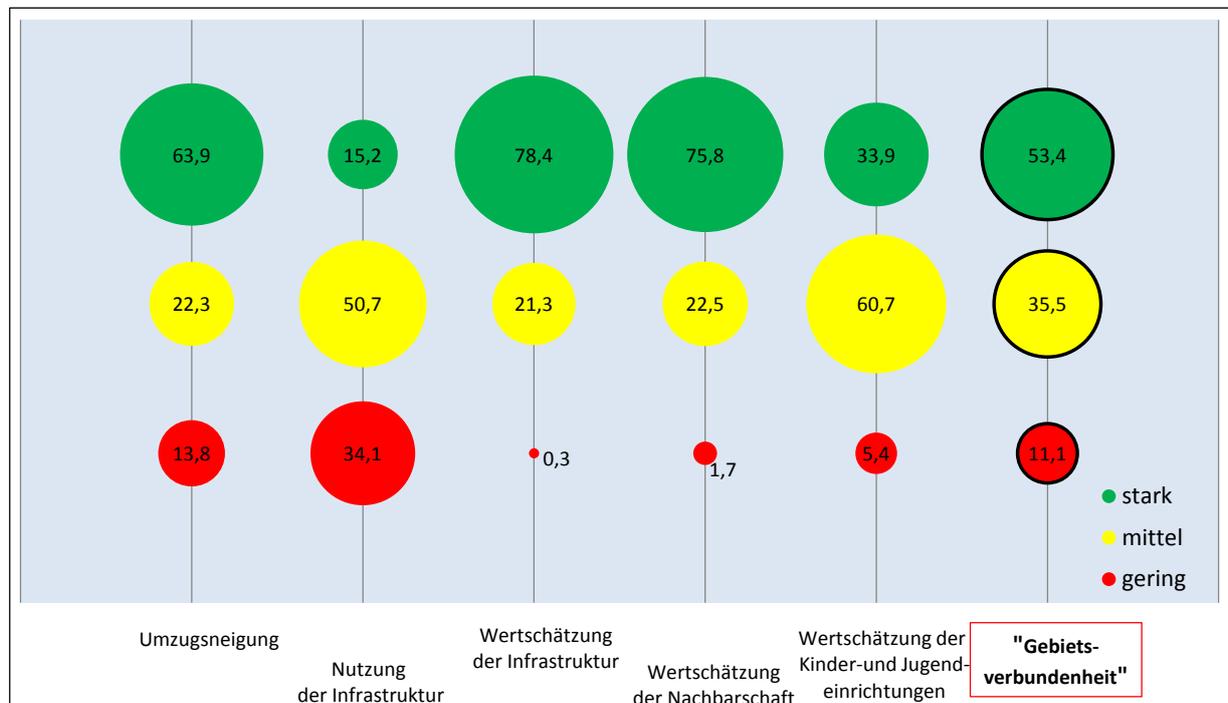


Insbesondere die Wohnung und die Nachbarschaft erzielten in der Abfrage die höchsten Zufriedenheitswerte. Lediglich die Zufriedenheit mit dem Wohnhaus fiel mit knapp über 20 Prozent Unzufriedenheit etwas schwächer aus. Die hohe Zufriedenheit mit der Nachbarschaft zeigte sich auch in den erfragten Einschätzungen der Nachbarschaftskontakte. Nur etwa 8 Prozent der befragten Haushalte beschrieben ihre Nachbarschaft mit der Aussage: „Hier kennt und grüßt sich keiner“. Fast 44 Prozent hingegen stimmten der folgenden Aussage zu: „Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft sich untereinander zu helfen“.

Zusammenfassung „Gebietsverbundenheit“: Insgesamt wird durch die hier aufgeführten Indikatoren eine **starke alltagspraktische und emotionale Gebietsbindung für einen Großteil der Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet** deutlich. Sowohl die tatsächliche Nutzung von Infrastrukturen in der Nachbarschaft als auch deren Wertschätzung stehen für eine allgemeine Zufriedenheit mit der Nachbarschaft. Die auch nur gering ausgeprägte Umzugsneigung bestätigt dieses hohe Maß der Gebietsbindung. Nur bei etwa 15 Prozent der befragten Haushalte konnte eine geringe Gebietsbindung festgestellt werden. Mehr als 45 Prozent der Haushalte hingegen haben eine starke Gebietsbindung entwickelt.

Die Darstellung der Gebietsbindung in der Ampelstruktur erfolgt in „umgekehrter Form“. Rot signalisiert eine geringe Gebietsbindung, Gelb eine mittlere Gebietsbindung und Grün eine starke Gebietsbindung.

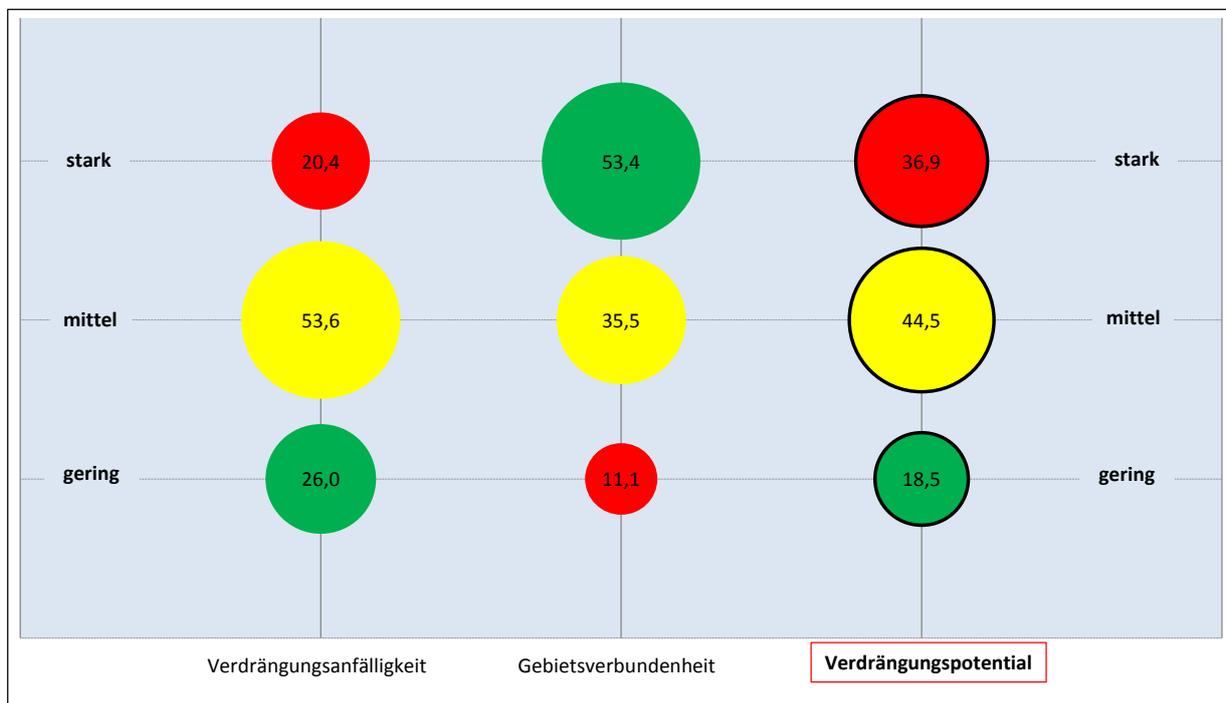
Grafik 34: Zusammenfassende Darstellung der „Gebietsverbundenheit“



2.6.3 Einschätzung und Bewertung des Indikators „Verdrängungspotential“

Die im Indikator „Verdrängungspotential“ zusammengefassten Einzeldimensionen „Verdrängungsanfälligkeit“ und „Gebietsverbundenheit“ sind nicht als einfache Kumulation zusammenzuführen. Während die „Verdrängungsanfälligkeit“ nach den insbesondere sozioökonomischen Verdrängungsrisiken der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet fragt, verweist die Gebietsverbundenheit auf die Ausprägung der Nutzung und die Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit ihrer Nachbarschaft. Dabei wird angenommen, dass sich die Umzugswahrscheinlichkeit mit steigender Gebietsbindung verringert und eine hohe „Gebietsverbundenheit“ als Verbleibepotential angesehen werden kann. Bei der rechnerischen Zusammenführung der unterschiedlich gepolten Indikatoren heben sich eine hohe Verdrängungsanfälligkeit und hohe Gebietsverbundenheit zum Teil auf, so dass nur für knapp 20 Prozent der Bewohnerschaft ein sehr hohes Verdrängungspotential festgestellt werden kann. Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte weist ein mittleres Verdrängungspotential auf. Bedeutsamer als die Kombination der widersprüchlichen Einzelindikatoren erscheint jedoch der Kontrast von einer stark ausgeprägten „Verdrängungsanfälligkeit“ und einer sehr starken „Gebietsverbundenheit“.

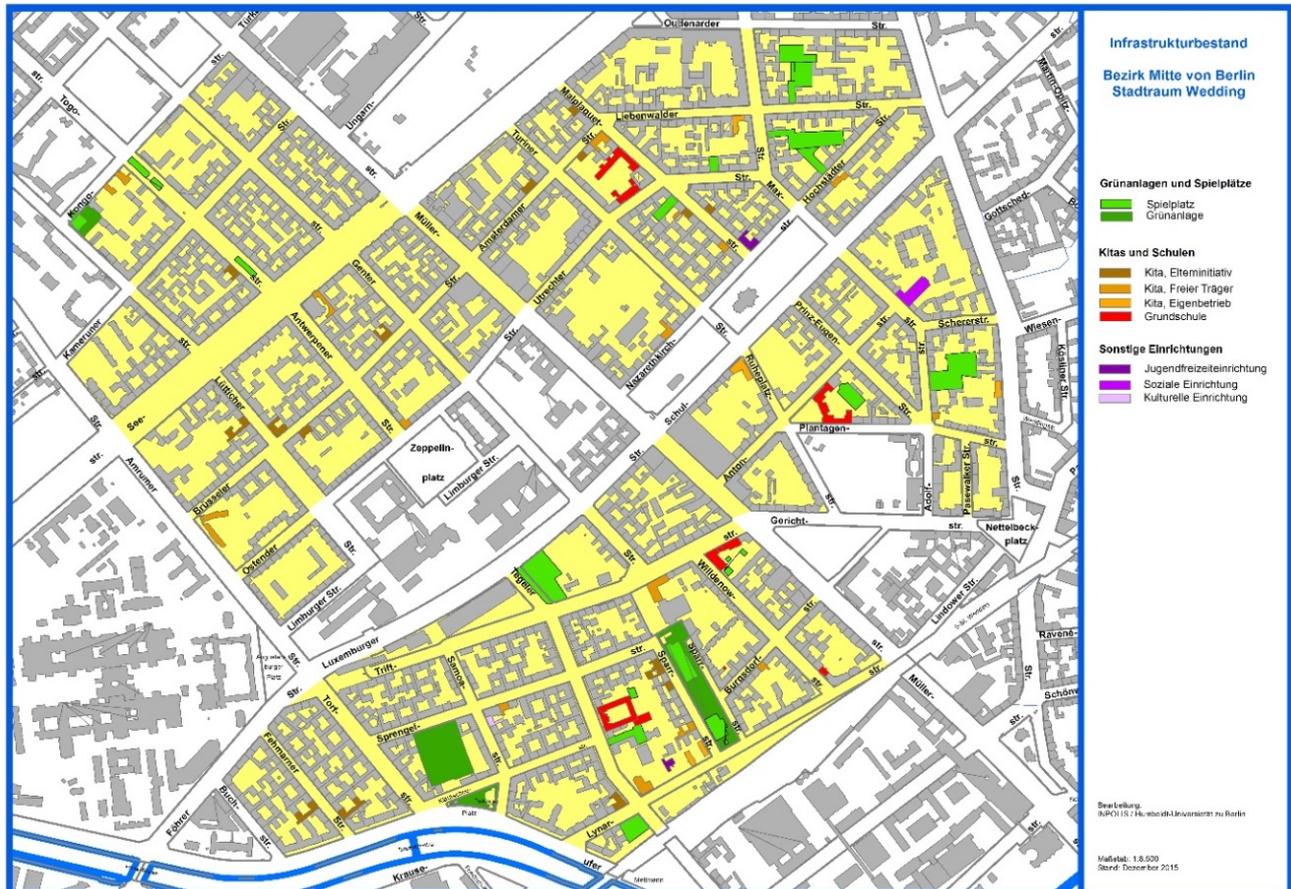
Grafik 35: Zusammenfassende Darstellung des „Verdrängungspotentials“



2.7 Auswirkungen des Analyseergebnis auf die soziale Infrastruktur

2.7.1. Infrastrukturbestand im Untersuchungsgebiet

Karte 2: Infrastrukturbestand im Untersuchungsgebiet

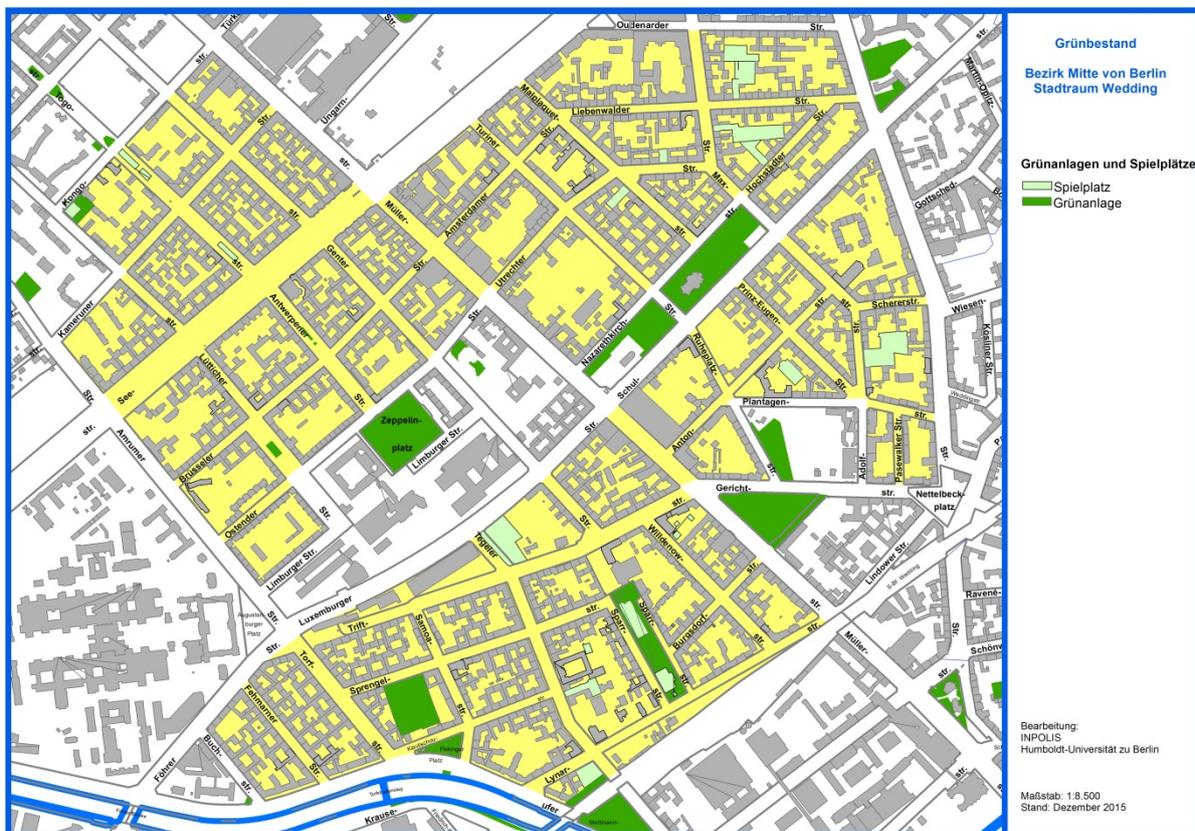


Öffentlicher Nahverkehr: Die Anbindung des Untersuchungsgebiets an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Von Süd nach Nord verläuft die U-Bahnlinie 6 (Richtung Alt-Tegel /Alt-Mariendorf), von West nach Ost die U-Bahnlinie 9 (Richtung S+U Rathaus Steglitz/Osloer Str.). Die U-Bahnstation Leopoldplatz ist der Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs im Untersuchungsgebiet. Über die S+U Bahnstation Wedding ist weiterhin durch die Linien S41, S42 (Ring) und S46 (Königs Wusterhausen/Westend) ein Anschluss an das S-Bahnnetz gewährleistet. Die Haltestellen Seestraße/Amrumerstraße sowie U-Bhf Seestraße ermöglichen zudem den Anschluss an die Tramverbindungen 50 (Richtung Guyotstr. /Virchow-Klinikum) und M13 (Richtung S-Bhf Warschauer Straße / Virchow Klinikum Togostraße). Der Großteil der Bushaltestellen verläuft entlang der Hauptverkehrsstraßen Seestraße und Müllerstraße, aber auch kleinere Straßen wie Tegelerstraße oder Samostraße werden angesteuert.

Grünflächen und Spielplätze: Im Untersuchungsgebiet gibt es vereinzelte, kleinere Grünflächen mit Spielplätzen. Die Ernst-Friedrich-Promenade an der Lütticherstraße, die teilweise lediglich als Begrenzung zwischen den zwei Spuren der Lütticherstraße dient, beherbergt einen kleinen Spielplatz. Ein Spielplatz und Straßengrünstreifen ist ebenso an der Togostraße zu finden. Die meisten Grünflächen befinden sich rund um den Sparrplatz. Der Sprengelpark misst circa 1 ha und ist mit Bänken und einem Spielplatz ausgestattet. Südlich vom Sprengelpark gelegen ist der Pekinger Platz, der dreiecksförmig zwischen Kiautschustraße und Nordufer liegt. Der Pekinger Platz ist mit einem Spielplatz sowie Tischtennis-Platten ausgestattet und befindet sich an einem Teil des Nordufers, der für Autos nicht zugänglich ist. Auch der Sparrplatz an sich bietet eine kleine Grünfläche mit Spielplatz, Bänken und Tischtennisplatten. Im Bereich Leopoldplatz gibt es zudem einen Spielplatz an der Nazarethkirchstraße.

Zwar gibt es im Untersuchungsgebiet an sich keine größeren Grünanlagen, jedoch sind solche fast von überall im Gebiet aus fußläufig erreichbar. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Volkspark Rehberge, dem Schillerpark und dem Goethepark. Zudem gibt es kleinere Grünflächen am Zeppelinplatz, Max-Josef-Metzger-Platz und Leopoldplatz.

Karte 3: Grünbestand im Untersuchungsgebiet



Sportanlagen: Nördlich der Lüderitzstraße befindet sich ein Fußballfeld mit Sportanlage. Ebenfalls an der Lüderitzstraße liegt zudem eine Sport- und Gymnastikhalle, in der diverse Kurse angeboten werden. Außerdem befindet sich ein weiterer Sportplatz an der Ruheplatzstraße.

Bildungseinrichtungen: Das Bildungsangebot im Untersuchungsgebiet ist vielfältig. Obwohl zahlreich im gesamten Gebiet verteilt, konzentrieren sich die Kindertagesstätten insbesondere auf die Bereiche Sparrplatz und Belgisches Viertel (siehe Seite 47, Karte 2). Grundschulen im Untersuchungsgebiet sind die Anna-Lindh-Grundschule (Guineastraße), die Erika-Mann-Grundschule (Malplaquetstraße), die Hermann-Herzog - / Trift- Grundschule (Müllerstraße), sowie die Gebrüder-Grimm-Grundschule in der Tegeler-Straße. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind die Ernst-Schering-Oberschule in der Lüticherstraße und die Beuth-Hochschule für Technik (Ostenderstraße). Weitere Einrichtungen sind unter anderem das Institut für Aus- und Erwachsenenbildung (Seestraße), das SOS Berufsausbildungszentrum in (Oudenarderstraße), der „Verein zur Förderung integrativer Erziehung“ (Sparrstraße), sowie das „Groni- Weddinger Kinder- und Jugendzentrum“ (Malplaquetstraße) sowie eine Schülernachhilfeeinrichtung in der Müllerstraße / Ecke Utrechterstraße.

Öffentliche Nahversorgung: Die öffentliche Nahversorgung für Waren des täglichen Bedarfs im Untersuchungsgebiet ist gut. Insbesondere entlang der Müllerstraße verteilen sich Supermärkte und weitere Einkaufsgeschäfte. Cafés und Restaurants befinden sich über das gesamte Gebiet verteilt, konzentrieren sich jedoch insbesondere auf die Teilbereiche/Auswertungsquartiere Belgisches Viertel und Sparrplatz.

Gesundheitseinrichtungen: Das Rudolf-Virchow-Krankenhaus mit angeschlossenen Einrichtungen ist das nächstgelegene Krankenhaus zum Untersuchungsgebiet. In direkter Nachbarschaft befinden sich das „Evangelische Geriatriezentrum Berlin“ (Oudenarderstraße) und das „Cranio-Center an der Charité“. Apotheken sind vornehmlich an der Müllerstraße angesiedelt. Andere ärztlichen Einrichtungen befinden sich zum Beispiel an der Schulstraße, Adolfstraße und Plantagenstraße.

2.7.2 Einschätzung des Infrastrukturangebots

Die Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet weisen ein breites Spektrum von Angeboten auf und werden von einem Großteil der Bewohnerschaft intensiv genutzt. Auch die hohen Zufriedenheitsangaben der Befragten verweisen auf die bestehende Passfähigkeit von lokaler Nachfrage durch die Bewohnerschaft und die nachbarschaftlichen Infrastruktureinrichtungen. Die hohe Intensität der Alltagsnutzungen und die starke emotionale Verbundenheit mit der Nachbarschaft zeigen, dass die derzeitigen Angebote und Einrichtungen mit den Bedarfen der gegebenen Sozialstruktur übereinstimmen. Daher würden Veränderungen der Bevölkerungsstruktur, wie sie etwa mit umfangreichen Aufwertungsprozessen zu erwarten sind, unmittelbare Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Infrastrukturen und ihre Nutzungen haben.

2.7.3 Stadtbauliche Folgen einer veränderten Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen von Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotential, die einen Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung notwendig machen. Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist die Einschätzung, dass es ohne das Instrumentarium einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen im Stadtraum Wedding, zu städtebaulichen und sozialen Fehlentwicklungen kommen würde.

Belastung Infrastruktur: Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen, dass das Untersuchungsgebiet in seiner vorhandenen Infrastruktur in besonderem Maße auf die Bedürfnisse der derzeitigen Zusammensetzung seiner Wohnbevölkerung zugeschnitten ist (siehe 2.7.2). Gleichzeitig lassen das in der Untersuchung festgestellte stark ausgeprägte Aufwertungspotential, der hohe Aufwertungsdruck sowie die jetzt schon stark ausgeprägten sozial-ökonomischen Verdrängungsrisiken annehmen, dass ohne Erhaltungsverordnungen sowohl einkommensschwache Haushalte als auch Haushalte mit mittlerem Einkommen aufgrund von erhöhter Mietbelastung im Zuge von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen aus dem Untersuchungsgebiet verdrängt werden würden. Viele der verdrängungsgefährdeten Haushalte sind jedoch auf die gebietspezifische Infrastruktur angewiesen. Die Verbindung von derzeitiger Wohnbevölkerungszusammensetzung und gebietspezifisch infrastrukturellen Angeboten manifestiert sich auch in der stark ausgeprägten Gebietsorientierung der Bewohnerschaft (siehe Kapitel 2.6.2).

Eine Verdrängung von Teilen der angestammten Wohnbevölkerung und somit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet hat zwangsläufig eine Veränderung der Nutzung der gebietspezifischen Infrastruktur zur Folge. Dies hat wiederum als Konsequenz, dass um den Ansprüchen der neuen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gerecht zu werden, entweder gänzlich neue Infrastruktur geschaffen und die bestehende Infrastruktur auf Grund von

Überbelastung/Unterauslastung verändert beziehungsweise an anderer Stelle im Untersuchungsgebiet „Stadtraum Wedding“ errichtet werden muss. Von Überbelastung betroffene Infrastruktureinrichtungen und -angebote im Untersuchungsgebiet wären insbesondere jene für Kinder (zwischen 4 und 14 Jahren).

Die schon erwähnte stark ausgeprägte Gebietsorientierung der Wohnbevölkerung hat zudem positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Infrastrukturausstattung. Die Nachbarschaftskontakte im Untersuchungsgebiet „Stadtraum Wedding“ reichen über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte gab an sich gegenseitig zu helfen. Diese kleineren und größeren Hilfeleistungen (z.B. Kinderbetreuung) unterstützen und ersetzen teilweise staatliche Leistungen. Mit einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung drohen diese Hilfenetzwerke wegzubrechen. Investitionen in die Infrastrukturen wären notwendig, um diesen Wegfall auszugleichen.

Wohnungsstruktur und Wohnungsversorgung: Die Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist mit einem der Größe nach heterogenen Wohnungsschlüssel geprägt. Mit lediglich 15 Prozent gibt es nur sehr wenige Einraumwohnungen im Gebiet. Über die Hälfte aller Wohnungen sind mit 2 oder 3 Zimmern ausgestattet und ein weiteres Drittel zählt mit 4, 5 und mehr Zimmern zu den großen Wohnungen.

Eine Betrachtung der Haushaltsgrößen zeigt, dass Altmiet Haushalte, die schon vor 2013 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, mit über 60 Prozent einen sehr hohen Anteil an Alleinlebenden aufweisen. Doch auch bei den neueingezogenen Haushalten bleibt mit etwa 40 Prozent Einzelwohnenden das Ungleichgewicht von vielen kleinen Haushalten und wenigen kleinen Wohnungen bestehen (siehe Grafik 36, S. 52).

Trotz der sehr wenigen Einraumwohnungen im Gebiet beträgt der rechnerische Versorgungsgrad für die kleinen Haushalte fast 80 Prozent, wenn Wohnungen als angemessen angesetzt werden, deren Zimmerzahl die Anzahl der Personen pro Haushalt um maximal ein Zimmer überschreitet. Die tatsächliche Verteilung von Haushalten nach Wohnungsgrößen schließt jedoch eine Reihe von Über- und Fehlbelegungen mit ein (Tabelle 9). Insgesamt 9 Prozent aller befragten Haushalte leben in Wohnungen, deren Zimmerzahl die Anzahl der Personen im Haushalt unterschreitet. Dieser Überbelegung gegenüber stehen fast 37 Prozent der Haushalte, deren Zimmerzahl die Anzahl der Personen um zwei oder mehr Zimmer überschreitet (siehe Tabelle 9, S 52).

Grafik 36: Haushaltsgrößen nach Zeitpunkt des Einzugs

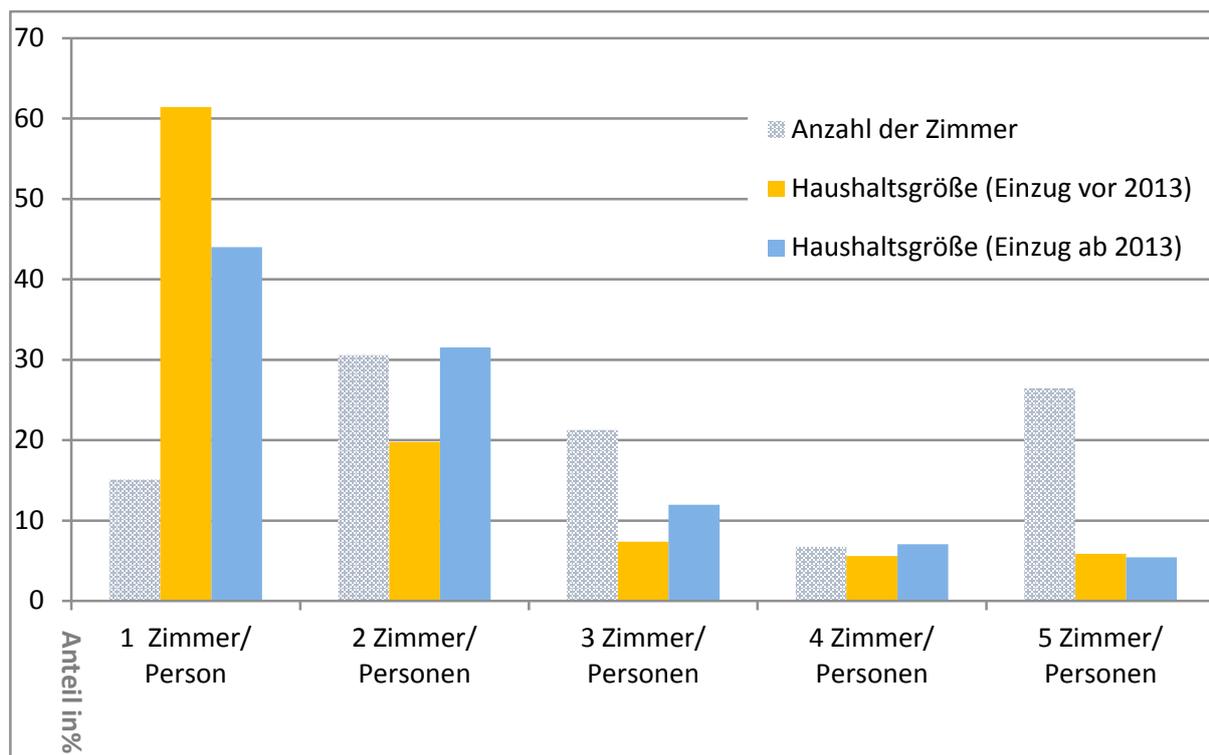


Tabelle 9: Belegung von Wohnungen nach Zimmer- und Personenzahl, Anteile der Haushalte in %

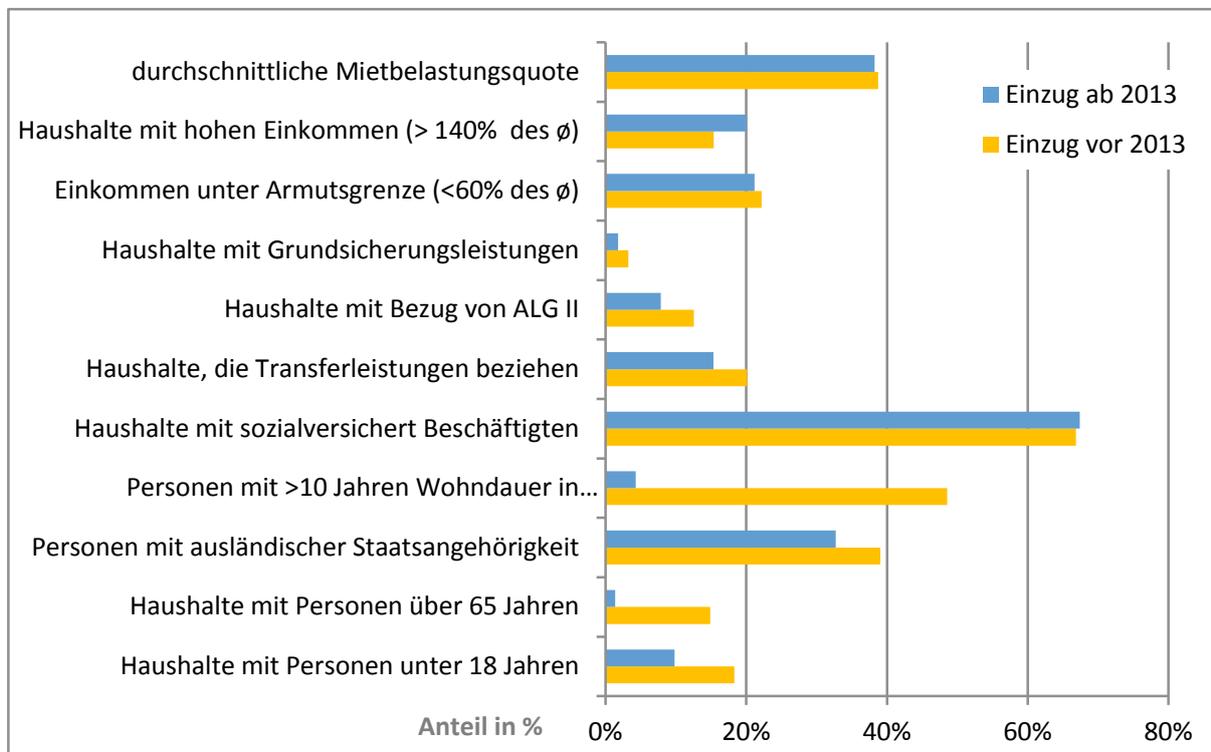
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Gesamt
1 Zimmer	7,2	0,5	0,0	0,1	0,0	7,7
2 Zimmer	19,8	7,6	1,4	0,8	0,4	30,0
3 Zimmer	8,4	6,9	4,2	3,1	1,8	24,3
4 Zimmer	2,6	1,8	1,6	2,1	0,9	9,0
5 Zimmer	14,1	7,6	2,2	2,7	2,2	28,8
Gesamt	52,1	24,3	9,4	8,9	5,3	
Überbelegung (weniger Zimmer als Personen)						9,0
Fehlbelegung (mindestens 2 Zimmer mehr als Personen)						36,7

Die Wohnungsversorgung der derzeitigen Haushaltsstrukturen im Untersuchungsgebiet ist auf den Erhalt der kleinen Wohnungen angewiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Mietsteigerungen würde die Verringerung des Anteils von kleinen Wohnungen, etwa durch Zusammenlegung von Wohnungen einen erheblichen Verdrängungsdruck auslösen. Der Schutz der Bevölkerungszusammensetzung ist unmittelbar an den Erhalt der gegebenen Wohnungsstruktur gebunden.

Strukturveränderungen durch Neuhinzuziehende: Etwa ein Drittel der befragten Haushalte im Gebiet ist in den letzten drei Jahren in die Wohnung gezogen. Ein Vergleich zu den schon länger im Gebiet lebenden Haushalten zeigt, dass sich die Neuhinzugezogenen in einer Reihe von sozioökonomischen und demografischen Merkmalen von den Altmiet Haushalten unterscheiden. Der Anteil von Mehrpersonenhaushalten ist mit 56 Prozent deutlich höher als bei den Haushalten, die schon länger im Gebiet wohnen (39 Prozent). Trotz eines geringeren Anteils von Alleinlebenden liegt der Anteil der neuhinzugezogenen Haushalten mit Kindern bei unter 10 Prozent und damit deutlich unter dem Familienanteil der Altmiet Haushalte (18 Prozent). Auch der Anteil der Haushalte mit Personen, die über 65 Jahre alt sind, fällt mit 1,38 Prozent gegenüber 15 Prozent bei den Altmiet/innen deutlich geringer aus.

Die Neuhinzugezogenen unterscheiden sich auch hinsichtlich einiger sozio-ökonomischer Merkmale. So liegt der Anteil von Haushalten, die Transferleistungen erhalten, mit 15 Prozent deutlich unter den 20 Prozent der Altmiet Haushalte. Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen liegt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Haushaltsgrößen und –zusammensetzungen (Äquivalenzeinkommen) mit 1.406 Euro leicht über dem Niveau der Altmiet/innen (1.369 Euro).

Grafik 37: Ausgewählte Sozialstrukturen nach Zeitpunkt des Einzugs in die Wohnungen



Die Einkommenssituation der neuhinzugezogenen Haushalte ist durch eine stark ausgeprägte Polarisierung geprägt. Der Anteil von Haushalten unterhalb der Armutsschwelle (von unter 60 Prozent des Berliner Durchschnittseinkommens) liegt mit 21 Prozent nur knapp unter dem Vergleichswert der Altmiet Haushalte von 22 Prozent. Deutliche Unterschiede gibt es jedoch bei den Anteilen von Haus-

halten mit hohen Einkommen. Über 20 Prozent der ab 2013 eingezogenen Haushalte beziehen ein Einkommen von über 140 Prozent des Berliner Durchschnitts. Bei den Altmietern/innen beträgt dieser Anteil nur 15 Prozent. Die Zuzüge der letzten drei Jahren verstärken so die soziale Polarisierung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet.

Risiken Gesamtstadt: Im Untersuchungsgebiet „Stadtraum Wedding“ lebt eine gemischte Bevölkerung mit erheblichen Anteilen von einkommensschwächeren Haushalten. Es sind insbesondere diese verdrängungsgefährdeten Haushalte, die durch mit Mieterhöhungen verbundene Modernisierungsinvestitionen aus dem Gebiet verdrängt würden. Parallel zu den Entwicklungen im Untersuchungsgebiet ist der Gesamtberliner Wohnungsmarkt, besonders in innenstadtnahen Gebieten, angespannt. Auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes, einschließlich des Angebotes preiswerter Wohnungen, sinkt das verfügbare Angebot während die Nachfrage aufgrund hoher Zuwanderung kontinuierlich steigt. Die verdrängten Haushalte sind größtenteils dazu gezwungen in jene Gebiete abzuwandern, die bereits aufgrund ihrer hoch segregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Diese Gebiete beeinflussen die Entwicklung der Stadt negativ und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung kann somit zu sozialen Problemen oder der Verstärkung von Verdrängungsprozessen in anderen Stadtquartieren und der Gesamtstadt führen.

2. 8 Steckbriefe Auswertungsquartiere

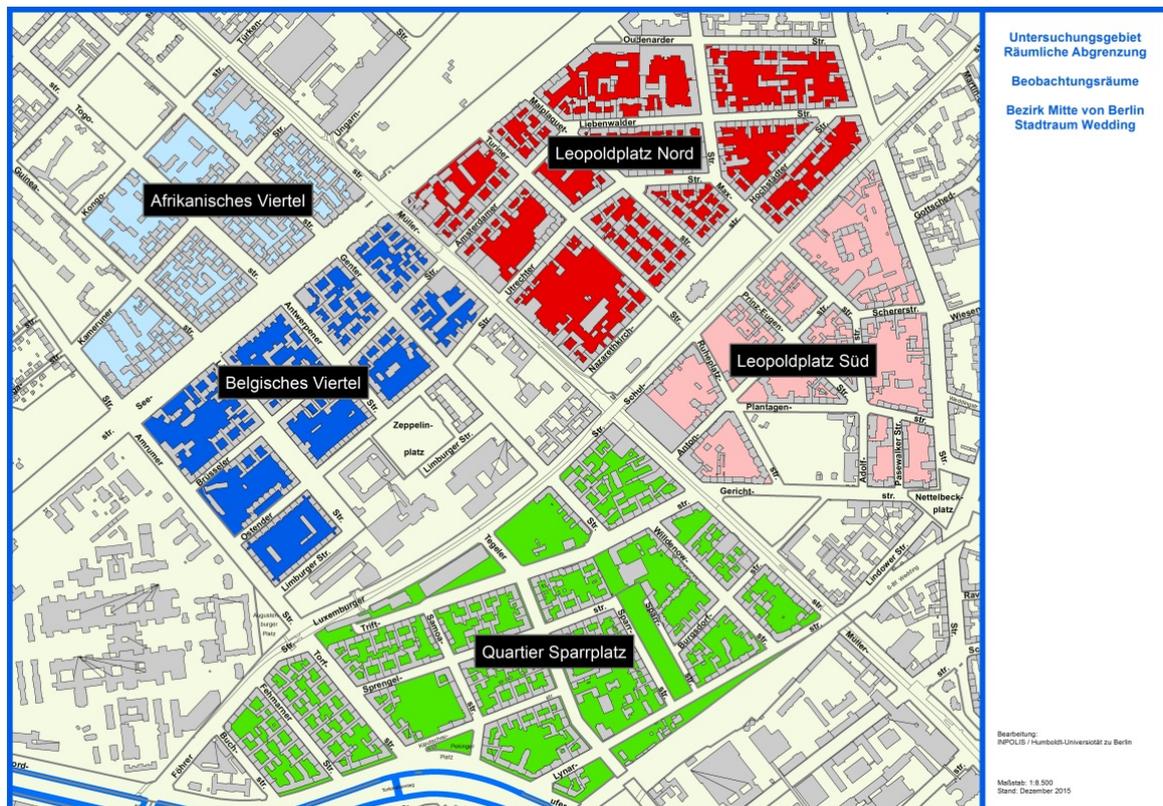
In den Steckbriefen der Auswertungsquartiere werden die Untersuchungsergebnisse auf einer kleinräumigen Ebene dargestellt, um mögliche Differenzierungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu identifizieren. Die Steckbriefe greifen zentrale Auswertungsergebnisse der bisher dargestellten Untersuchungsergebnisse auf und stellen sie kompakt und übersichtlich dar. Längere Textpassagen und detaillierte Beschreibungen einzelner Indikatoren werden mit Rücksicht auf die gewünschte Übersichtsfunktion zurückgestellt.

Die vorliegenden Steckbriefe orientieren sich nicht starr an den Planungsräume (PLR), vielmehr wurde das Gesamtuntersuchungsgebiet in fünf teilweise planungsraumübergreifende Auswertungsquartiere unterteilt (siehe Seite 48, Karte 3). Die Auswertungsquartiere sind passgenau auf die Blöcke der Haushaltsbefragung zugeschnitten und umfassen mindestens fünf Blöcke. Dies garantiert eine deutlich höhere Qualität der Aussagekraft der einzelnen Steckbriefe und eine bessere Vergleichbarkeit als Planungsraumsteckbriefe.

Das Gesamtuntersuchungsgebiet wurde in folgende Auswertungsquartiere eingeteilt:

- Afrikanisches Viertel (7 Blöcke)
- Belgisches Viertel (9 Blöcke)
- Leopoldplatz Nord (12 Blöcke)
- Leopoldplatz Süd (10 Blöcke)
- Quartier Sparrplatz (21 Blöcke)

Karte 4: Räumliche Gliederung der Beobachtungsräume



Den einzelnen Steckbriefen für die jeweiligen Auswertungsquartiere wird ein Steckbrief für das gesamte Untersuchungsgebiet vorangestellt. Alle Steckbriefe enthalten kurze Einschätzungen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den möglichen Erlass einer oder mehrerer Erhaltungsverordnungen gemäß §172 Abs. 1, S.1, Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Steckbrief: Untersuchungsgebiet Wedding

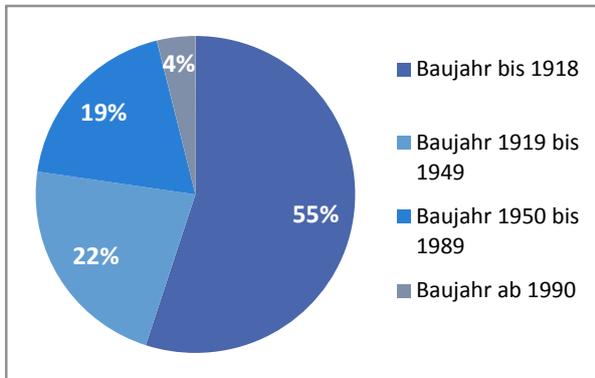


Einwohner:	51.080
Anzahl der Blöcke:	59
Anzahl der Fragebögen:	1.213

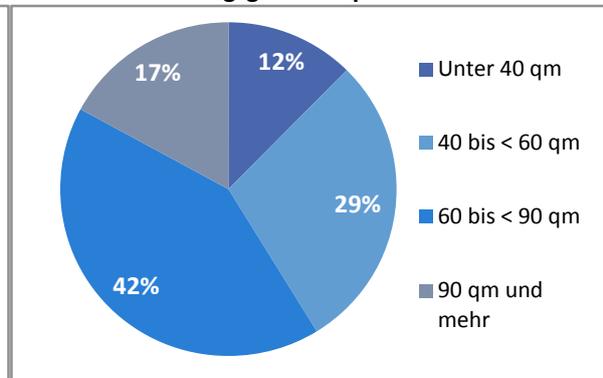


Aufwertungspotential

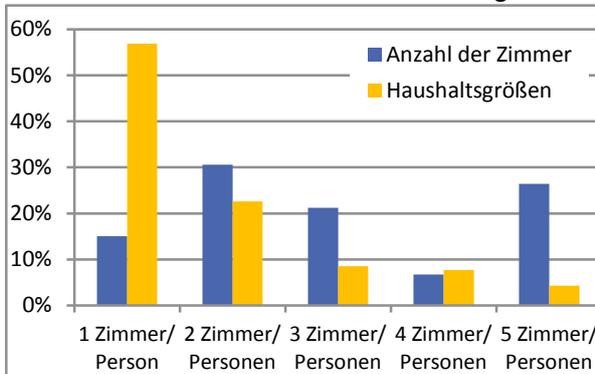
Grafik 38: Gebäudealter



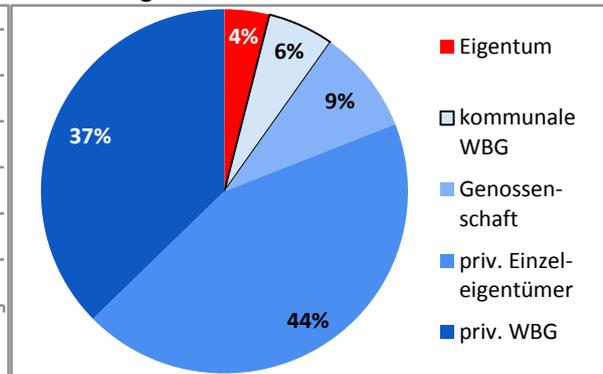
Grafik 39: Wohnungsgröße in qm



Grafik 40: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen



Grafik 41: Eigentümerstruktur

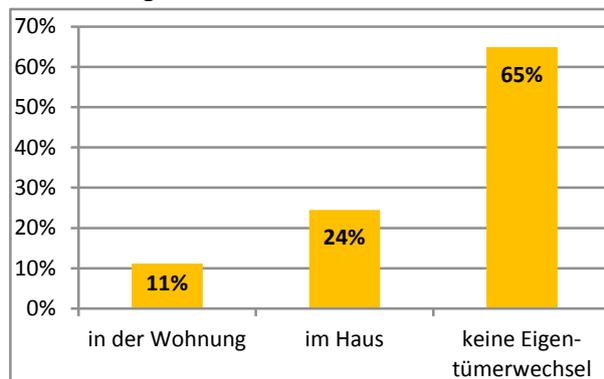


Einschätzung Aufwertungspotential: Untersuchungsgebiet Wedding

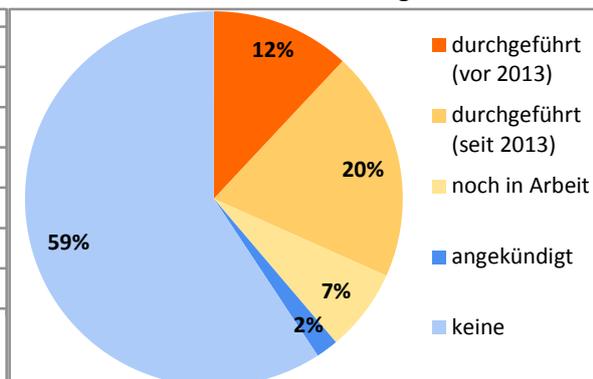
Indikator	Einschätzung
Baualter	Mehr als 75% der Gebäude wurden bis 1949 erbaut. Mehr als die Hälfte der Wohnungen stammen aus den Baujahren vor 1919 und sind über 100 Jahre alt.
Ausstattung der Wohnung	Nur etwa 2% der Wohnungen haben massive Ausstattungsdefizite (Kein I-WC oder kein Bad) und etwa 5% der Haushalte nutzen eine Ofenheizung. Nur 10% der Wohnungen weisen über den Standard hinausgehende Ausstattungsmerkmale auf.
Modernisierungsmaßnahmen	Mit fast zwei Drittel an noch nicht modernisierten Wohnungen ist ein erhebliches bauliches Aufwertungspotential gegeben.
Eigentümerstruktur	Mit 81% dominieren private Eigentümer und Wohnungsunternehmen die Vermieterstruktur. Der Anteil kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen beträgt 15%.
Eigentümerwechsel	In einem hohen Anteil von über 30% des Bestandes haben in den letzten Jahren die Eigentümer von Häusern und/oder Wohnungen gewechselt.
Fazit	Das Aufwertungspotential im Gebiet ist durch starke bauliche Aufwertungsspielräume und eine hohe Ertragserwartung geprägt.

Aufwertungsdruck

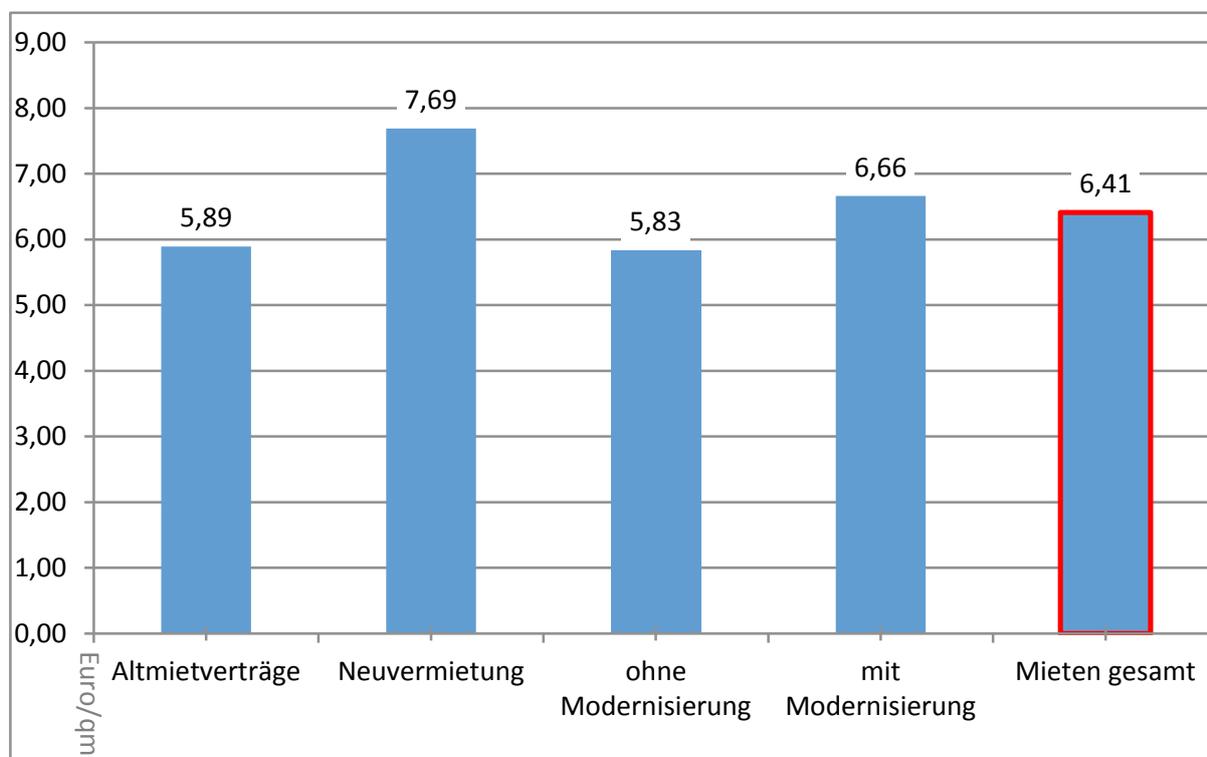
Grafik 42: Eigentümerwechsel



Grafik 43: Stand der Modernisierungen



Grafik 44: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



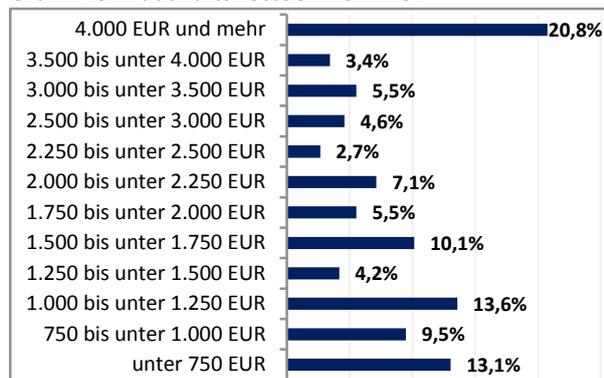
Einschätzung Aufwertungsdruck: Untersuchungsgebiet Wedding

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	11 Prozent Eigentümerwechsel von Wohnungen in den letzten drei Jahren stehen für einen manifesten Aufwertungsdruck durch Umwandlungen.
Eigentümerwechsel im Haus	Eigentümerwechsel von Häusern in 24 Prozent der Bestände stehen für einen dynamischen Umbau der Eigentümerstruktur im Gebiet.
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Eine hohe und steigende Zahl von Modernisierungsaktivitäten ist bisher mit noch relativ geringen Mietsteigerungen verbunden.
Mietentwicklung	Durchschnittliche Mietpreise im Untersuchungsgebiet liegen über dem Niveau des Berliner Mietspiegels. Sehr hohes Niveau der Neuvermietungsmieten und relativ geringe Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen.
Fazit	Starker Aufwertungsdruck durch steigende Mieten trotz relativ weniger Umwandlungen und Modernisierungen

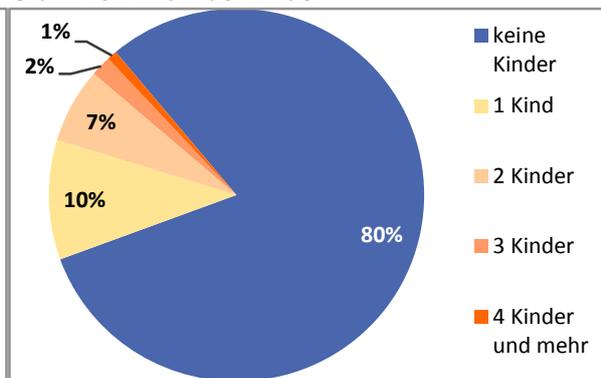
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteil in Prozent)	Untersuchungsgebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	2,77

Grafik 45: Haushaltsnettoeinkommen



Grafik 46: Anzahl der Kinder

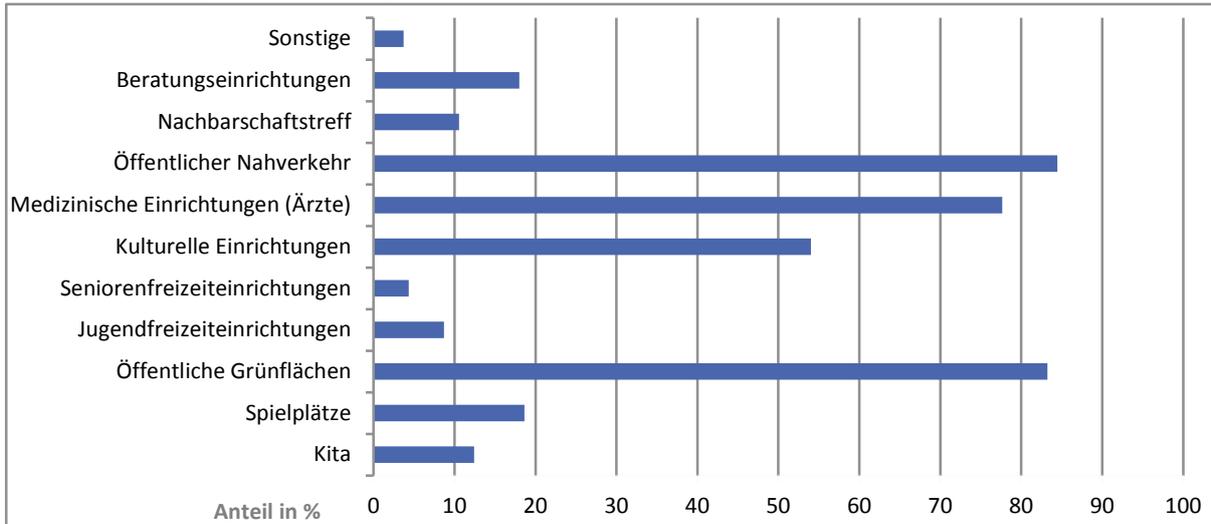


Einschätzung Verdrängungspotential: Untersuchungsgebiet Wedding

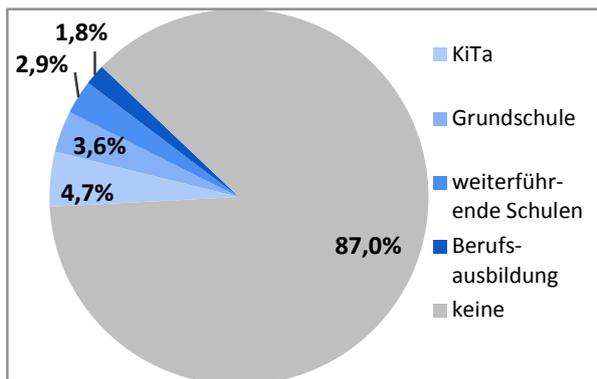
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	15 Prozent Haushalte mit Kindern, Anteil von 11 Prozent der über 65 Jährigen und 37 Prozent Haushalten mit Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stehen für eine sehr heterogene Bewohnerschaft.
Einkommen	Polarisierte Einkommensstruktur. Jeweils über 20 Prozent der Haushalte mit weniger als 1.000 bzw. mehr als 4.000 Euro im Monat
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote weist mit 33 Prozent bezogen auf die Nettokaltmiete einen hohen Wert auf und verweist auf eine sehr hohe Verdrängungsgefahr bei Mietsteigerungen.
Fazit	Hohe Verdrängungsgefahr für einen Großteil der Bewohnerschaft

Infrastrukturbestand

Grafik 47: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 48: Besuchte Bildungseinrichtungen (alle Haushalte)



Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Untersuchungsgebiet Wedding

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Intensive Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen
Besuch von Bildungseinrichtungen	Fast 90 Prozent der Familien nutzen die Bildungseinrichtungen in der Nachbarschaft.
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Über 75 Prozent der Haushalte sind mit den angebotenen Einrichtungen zufrieden oder sehr zufrieden
Fazit	Stark ausgeprägte Gebietsbindung

Fazit: Das Untersuchungsgebiet Wedding ist durch erhebliche Aufwertungspotentiale, einen hohen Aufwertungsdruck und eine starke Verdrängungsanfälligkeit gekennzeichnet. Die Gebietsnutzung und Gebietsbindung ist sehr stark ausgeprägt. Im Ergebnis der Untersuchung wird daher empfohlen, für das gesamte UG eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu erlassen.

Steckbrief: Afrikanisches Viertel

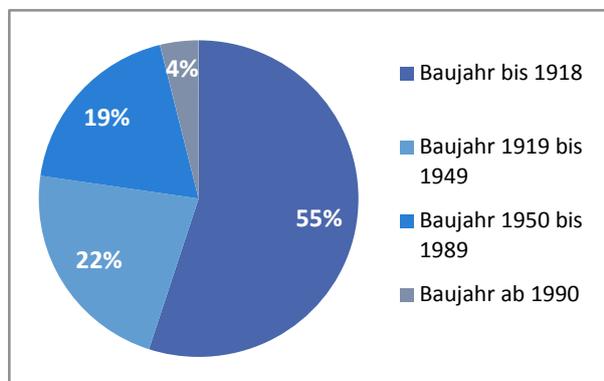


Einwohner:	7.485
Anzahl der Blöcke:	7
Anzahl der Fragebögen:	166

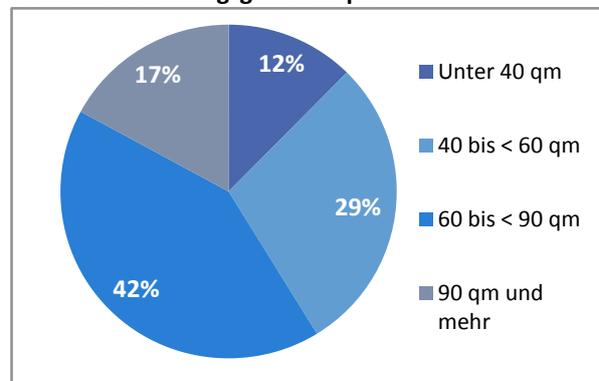


Aufwertungspotential

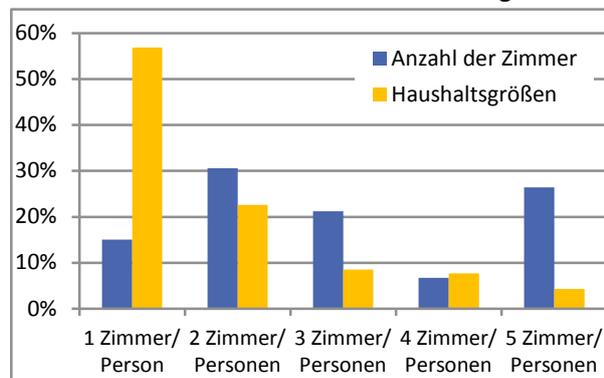
Grafik 49: Gebäudealter



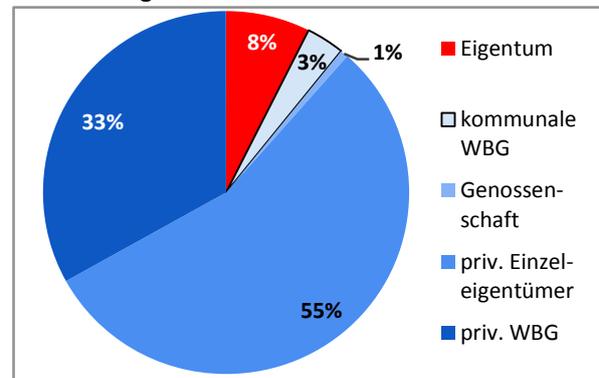
Grafik 50: Wohnungsgröße in qm



Grafik 51: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen



Grafik 52: Eigentümerstruktur

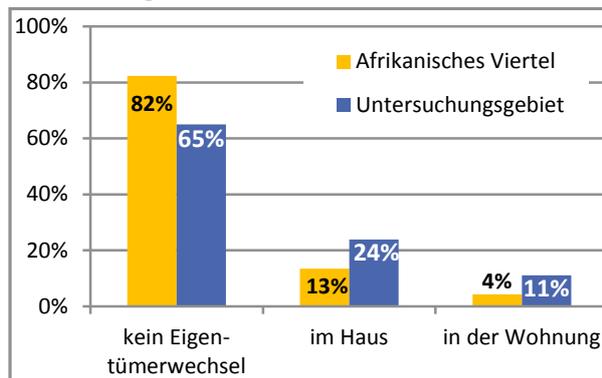


Einschätzung Aufwertungspotential: Afrikanisches Viertel

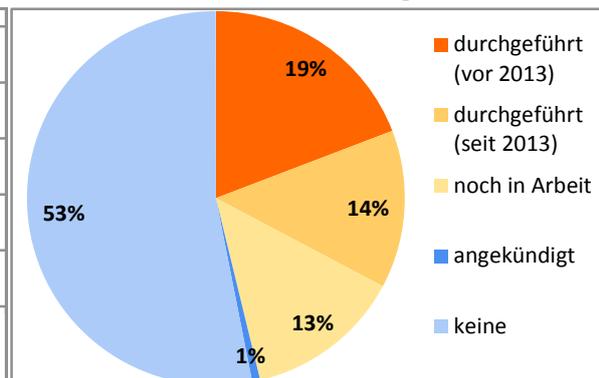
Indikator	Einschätzung
Baualter	Der Anteil von Gebäuden, die zwischen 1950 und 1989 erbaut wurden, ist mit 25 Prozent größer als in den anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes.
Ausstattung der Wohnung	Nur 2,5 Prozent der Wohnungen haben massive Ausstattungsdefizite (Kein I-WC oder kein Bad). Nur 10 Prozent der Wohnungen weisen Sondermerkmale auf.
Modernisierungsmaßnahmen	Mit fast 50 Prozent modernisierten Wohnungen ist der Modernisierungsstand über den Durchschnittswerten des gesamten Untersuchungsgebietes
Eigentümerstruktur	Anteil kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen ist deutlich geringer als in den anderen Teilgebieten. Höherer Anteil selbstnutzender Eigentümer/innen.
Eigentümerwechsel	Anteil von Eigentümerwechseln deutlich unter dem Niveau des gesamten Untersuchungsbereiches
Fazit	Das bauliche Aufwertungspotential liegt leicht unter dem Gebietsdurchschnitt. Hohe Mietpreise verweisen auf eine starke Ertrags Erwartung.

Aufwertungsdruck

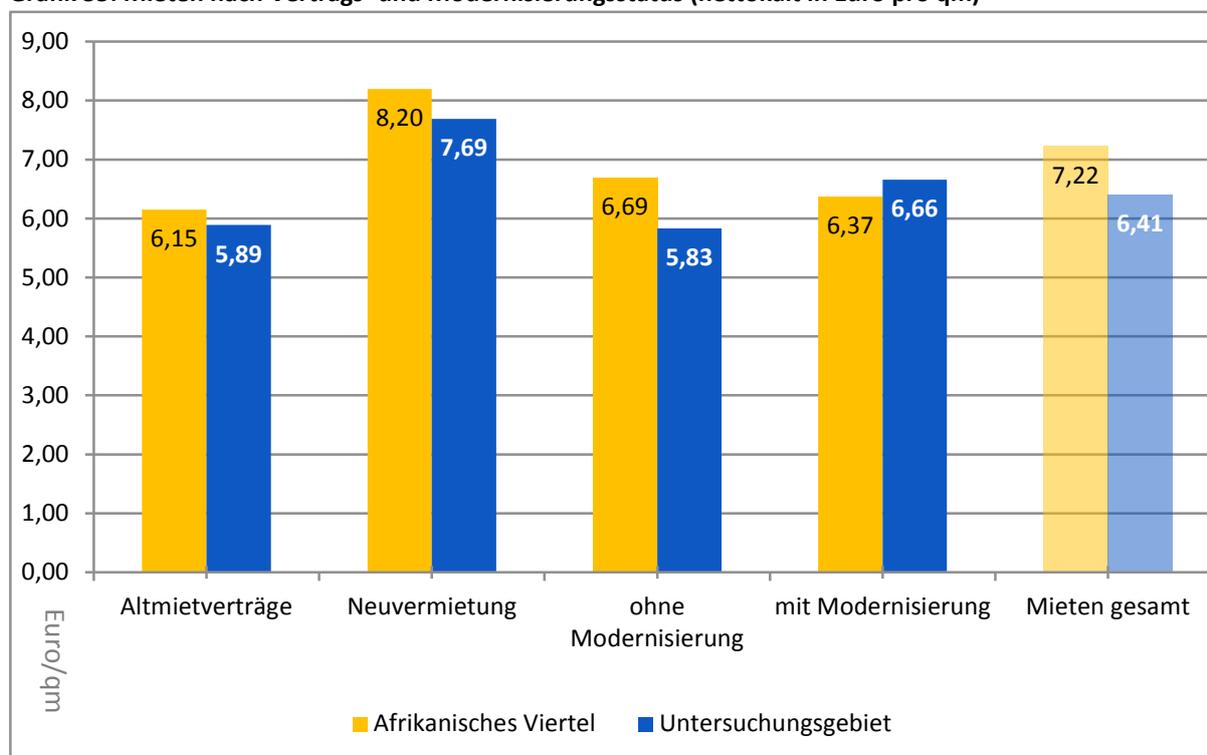
Grafik 53: Eigentümerwechsel



Grafik 54: Stand der Modernisierungen



Grafik 55: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



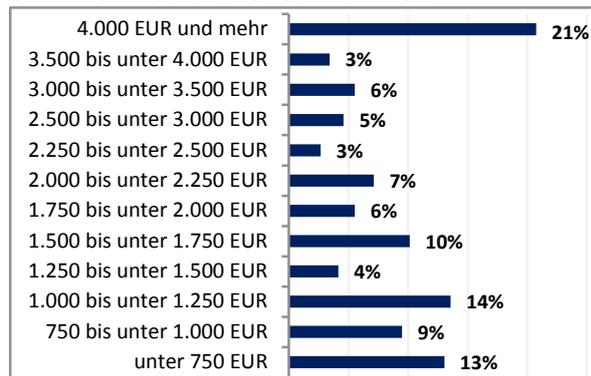
Einschätzung Aufwertungsdruck: Afrikanisches Viertel

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	Weniger Eigentümerwechsel von Wohnungen als im Untersuchungsgebiet Wedding.
Eigentümerwechsel im Haus	Weniger Eigentümerwechsel als im Untersuchungsgebiet Wedding
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Steigende Zahl der Modernisierungsaktivitäten mit noch relativ geringen Mietsteigerungen
Mietentwicklung	Mieten höher als im Untersuchungsgebiet. Hohes Niveau der Neuvermietungs-mieten.
Fazit	Starker Aufwertungsdruck durch steigende Mieten trotz relativ weniger Umwandlungen und Modernisierungen

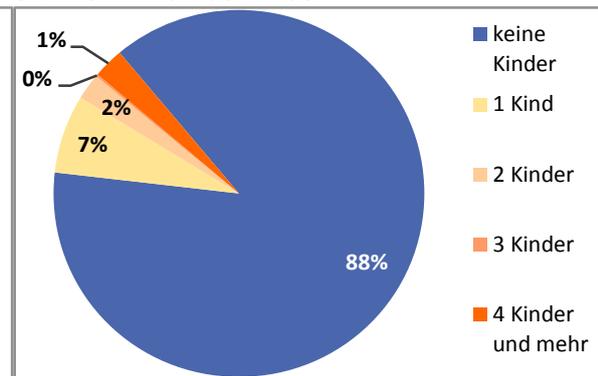
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteil in Prozent)	Afrikanisches Viertel	Untersuchungsgebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	12,06	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	17,99	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	43,77	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	25,9	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	31,93	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	48,98	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	14,33	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	8,94	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	0,18	2,77

Grafik 56: Haushaltsnettoeinkommen



Grafik 57: Anzahl der Kinder

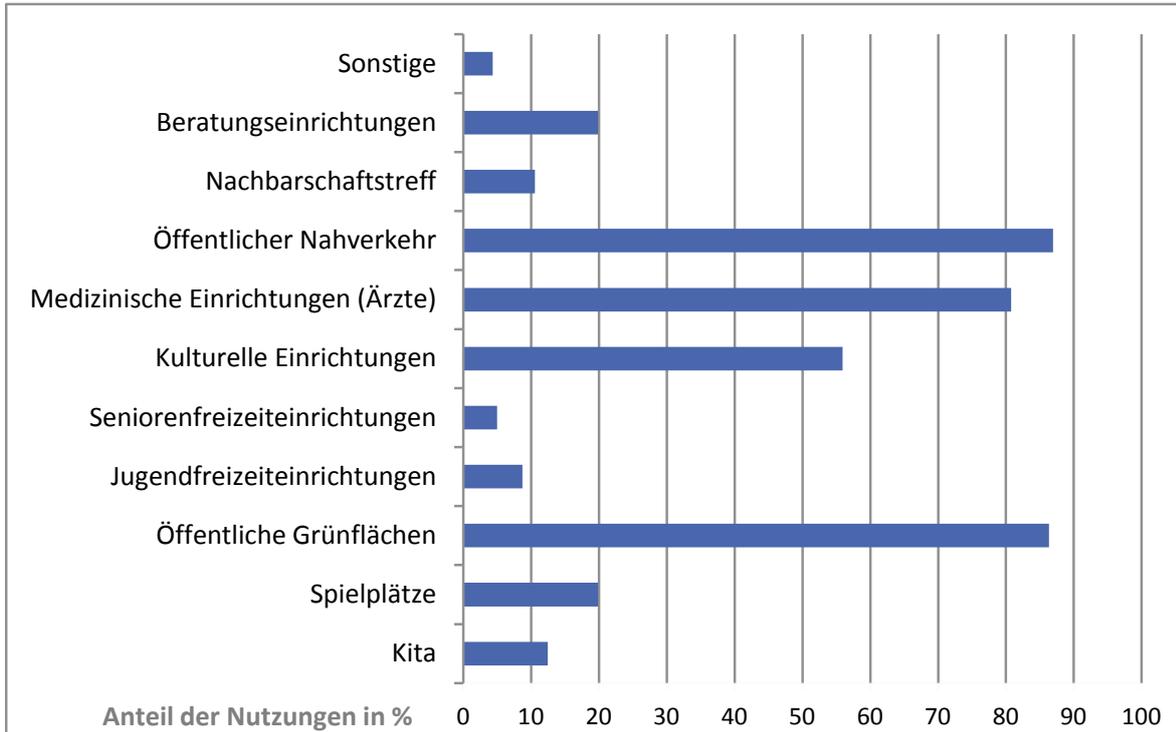


Einschätzung Verdrängungspotential: Afrikanisches Viertel

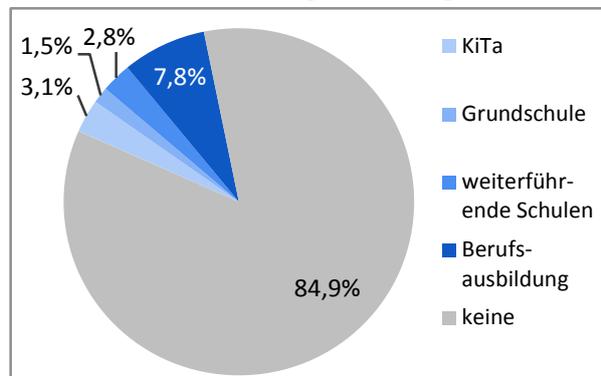
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	Weniger Kinder, mehr über 65 Jährige und ein höhere Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft
Einkommen	Polarisierte Einkommensstruktur: Jeweils mehr als 20% der Haushalte mit weniger als 1.000 bzw. mehr als 4.000 Euro im Monat
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote weist mit 32 Prozent einen hohen Wert auf und liegt knapp unter dem Durchschnitt des gesamten Untersuchungsgebietes
Fazit	Hohe Verdrängungsgefahr für einen Großteil der Bewohnerschaft

Infrastrukturbestand

Grafik 58: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 59: Besuchte Bildungseinrichtungen

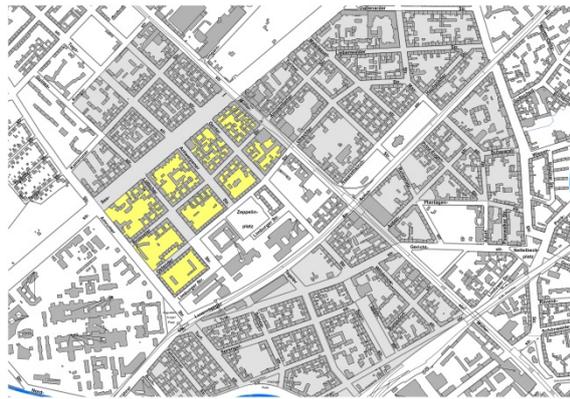


Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Afrikanisches Viertel

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Die nachbarschaftlichen Infrastrukturen werden intensiv genutzt.
Besuch von Bildungseinrichtungen	Über 90 Prozent der Familien nutzen die Bildungseinrichtungen in der Nachbarschaft.
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Über 70 Prozent der Haushalte sind mit den angebotenen Einrichtungen zufrieden oder sehr zufrieden.
Fazit	Stark ausgeprägte Gebietsbindung

Fazit: Das Afrikanische Viertel ist durch leicht unterdurchschnittliche Aufwertungspotentiale, einen hohen Aufwertungsdruck und eine starke Verdrängungsanfälligkeit gekennzeichnet.

Steckbrief: Belgisches Viertel

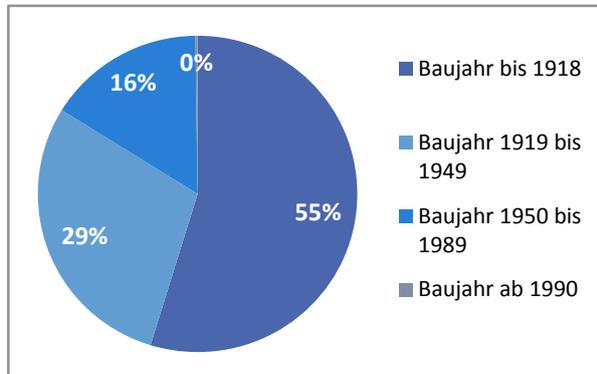


Einwohner:	7.021
Anzahl der Blöcke:	9
Anzahl der Fragebögen:	161

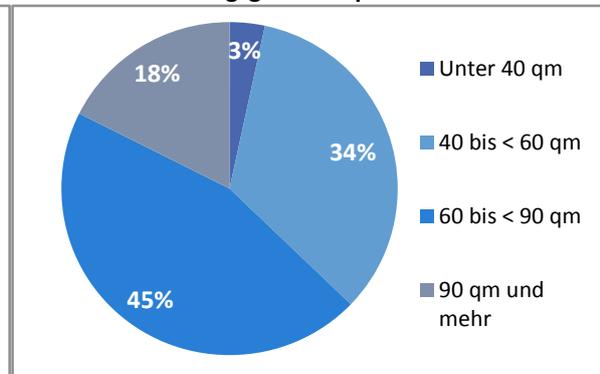


Aufwertungspotential

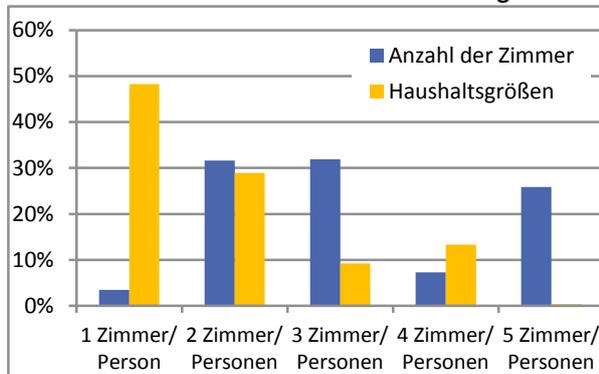
Grafik 60: Gebäudealter



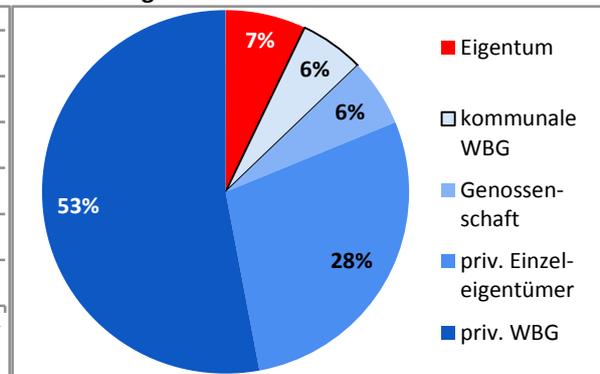
Grafik 61: Wohnungsgröße in qm



Grafik 62: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße



Grafik 63: Eigentümerstruktur

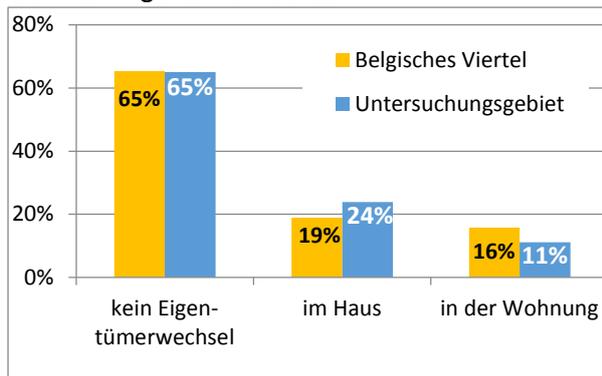


Einschätzung Aufwertungspotential: Belgisches Viertel

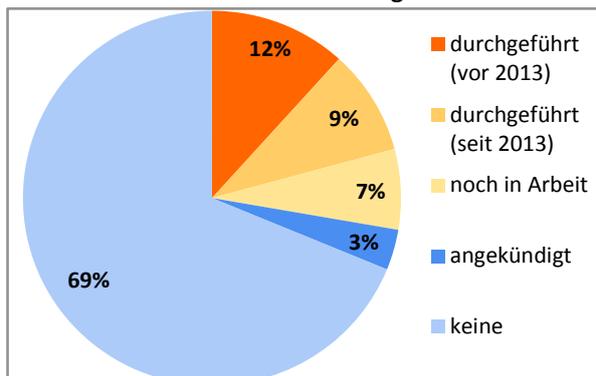
Indikator	Einschätzung
Baualter	Fast 85% der Gebäude im Gebiet sind 65 Jahre alt oder älter. Die Anteile der zwischen 1919 und 1949 errichteten Bestände sind leicht überdurchschnittlich.
Ausstattung der Wohnung	Nur 2,5% der Wohnungen haben massive Ausstattungsdefizite (Kein I-WC oder kein Bad). Nur 10% der Wohnungen weisen Sondermerkmale auf.
Modernisierungsmaßnahmen	Nur etwas mehr als 20% der Wohnungen sind bereit modernisiert. Der im Vergleich geringe Modernisierungsstand verweist auf erhebliche bauliche Aufwertungsspielräume
Eigentümerstruktur	Mit 50% mehr private Einzeleigentümer als in den anderen Gebieten. Auch 7% selbstgenutztes Wohneigentum liegen deutlich über dem Durchschnitt.
Eigentümerwechsel	Die Eigentümerwechsel in Wohnungen sind mit fast 11% höher, die Anteile der Hauseigentümerwechsel knapp geringer als der Durchschnitt des Untersuchungsgebietes.
Fazit	Der große Anteil privater Einzeleigentümer und die wenigen Modernisierungen zeigen, dass die überdurchschnittlichen baulichen Aufwertungsspielräume immobilienwirtschaftlich noch nicht ausgeschöpft werden.

Aufwertungsdruck

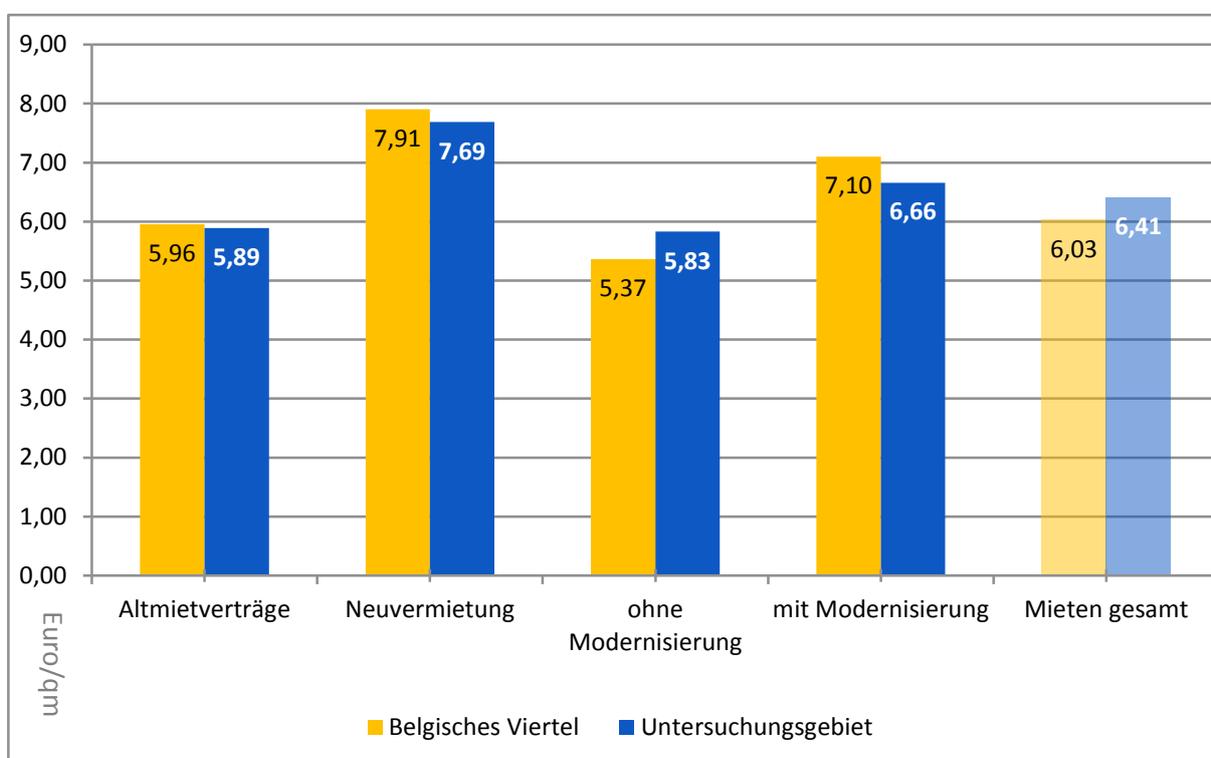
Grafik 64: Eigentümerwechsel



Grafik 65: Stand der Modernisierungen



Grafik 66: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



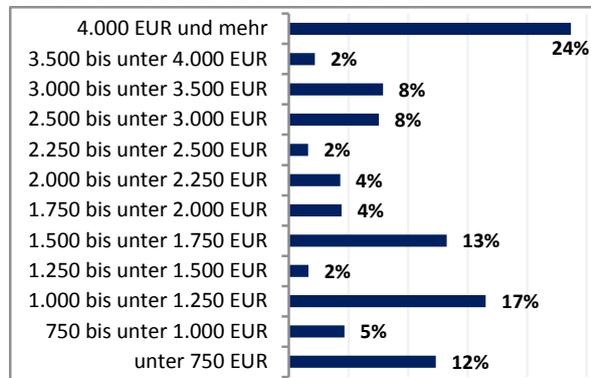
Einschätzung Aufwertungsdruck: Belgisches Viertel

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	Deutlich höherer Anteil von Eigentümerwechseln in den Wohnungen
Eigentümerwechsel im Haus	Weniger Eigentümerwechsel als in anderen Teilgebieten, aber starker Zusammenhang zu den wohnungsbezogenen Eigentümerwechseln
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Weniger Modernisierungsaktivitäten als in anderen Gebieten aber höhere Mietdifferenzen im Vergleich zu den nicht modernisierten Wohnungen
Mietentwicklung	Allgemeines Mietniveau unter dem Durchschnitt der anderen Gebieten, aber deutlich stärkere Lücke zwischen Alt- und Neumietverträgen
Fazit	Der Aufwertungsdruck im Belgischen Viertel weist einen geringen Umfang aber eine hohe Intensität der bereits feststellbaren Veränderungen auf

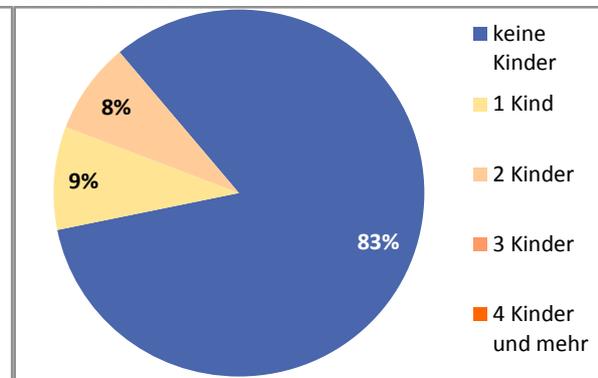
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteil in Prozent)	Belgisches Viertel	Untersuchungsgebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	17,12	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	14,6	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	24,11	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	31,08	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	39,86	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	63,8	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	20,19	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	14,35	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	2,77	2,77

Grafik 67: Haushaltsnettoeinkommen



Grafik 68: Anzahl der Kinder

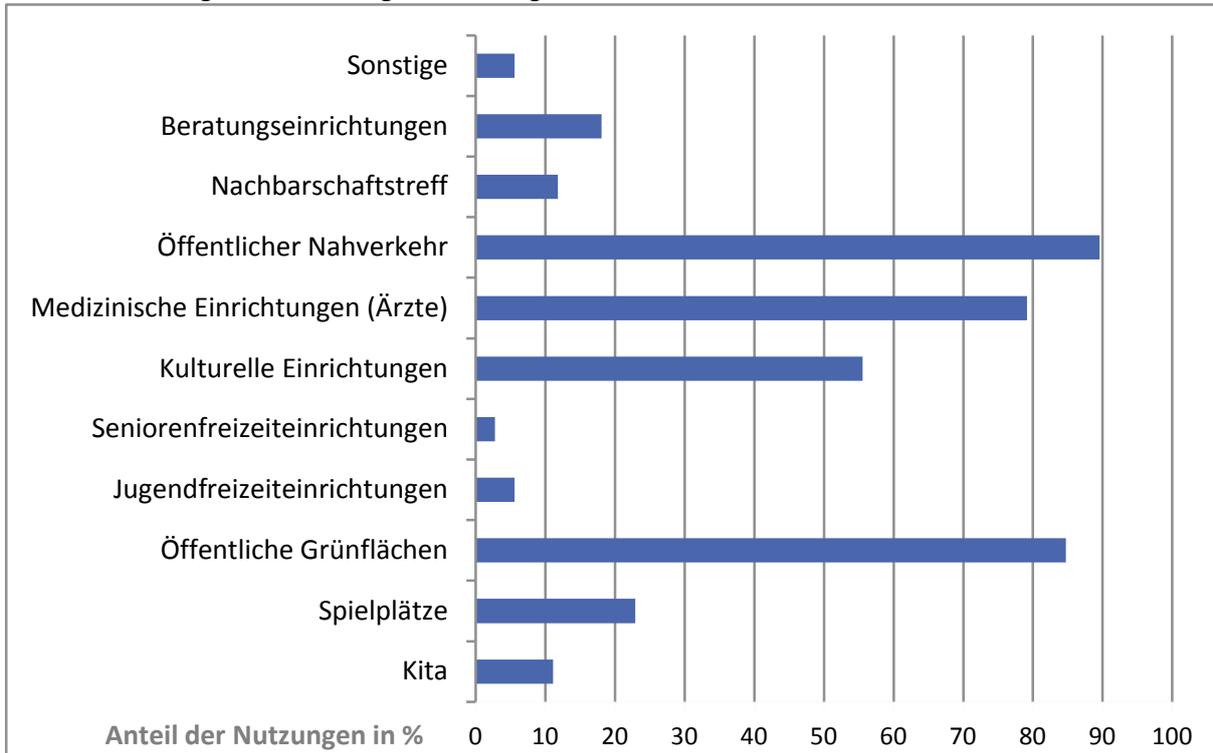


Einschätzung Verdrängungspotential : Belgisches Viertel

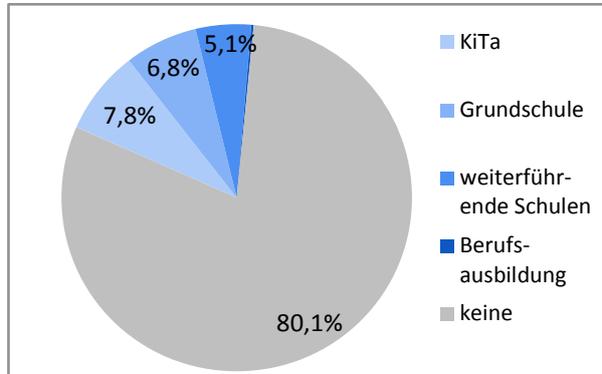
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	Überdurchschnittliche viele Haushalte mit Kindern und ein hoher Anteil von Haushalten im Transferleistungsbezug
Einkommen	Viele Haushalte mit höheren Einkommen und überdurchschnittlich viele Haushalte im Transferleistungsbezug
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote weist mit 32 Prozent einen hohen Wert auf und liegt knapp unter dem Durchschnitt des gesamten Untersuchungsgebietes
Fazit	Relativ viele Haushalte mit mittleren Einkommen, aber hohes Verdrängungsrisiko für alle Haushalte mit geringen Einkommen und mit Transferleistungsbezug

Infrastrukturbestand

Grafik 69: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 70: Besuchte Bildungseinrichtungen



Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Belgisches Viertel

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Intensive und vielfältige Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen
Besuch von Bildungseinrichtungen	Ein hoher Anteil von über 20 Prozent aller Haushalte nutzen die Schul- und Bildungseinrichtungen in der Nachbarschaft.
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Hohe Zufriedenheit der befragten Haushalte mit den angebotenen Infrastrukturen
Fazit	Intensive Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft

Fazit: Das Belgische Viertel ist durch stark ausgeprägte Aufwertungsspielräume, geringen Umfang aber eine hohe Intensität der Veränderungen und ein hohes Verdrängungsrisiko geprägt.

Steckbrief: Leopoldplatz Nord

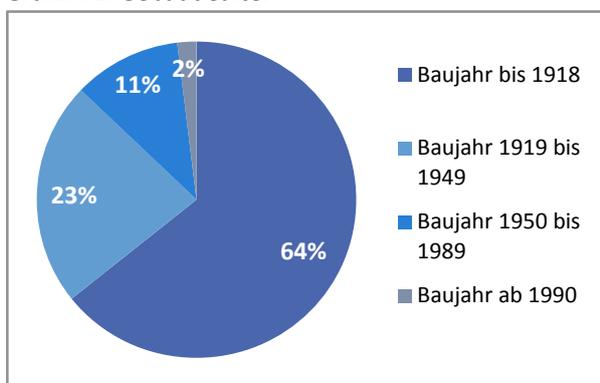


Einwohner:	12.657
Anzahl der Blöcke:	12
Anzahl der Fragebögen:	144

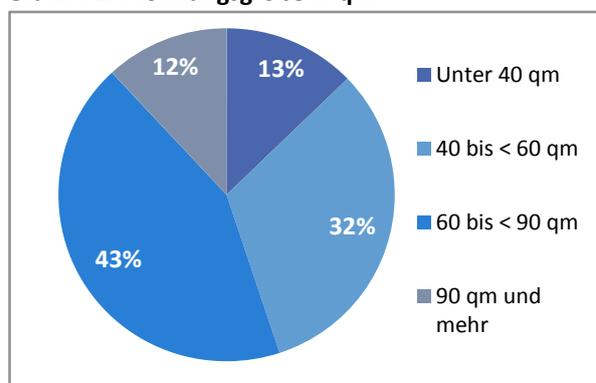


Aufwertungspotential

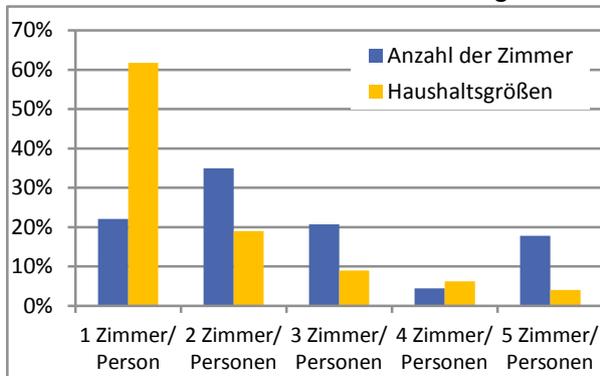
Grafik 71: Gebäudealter



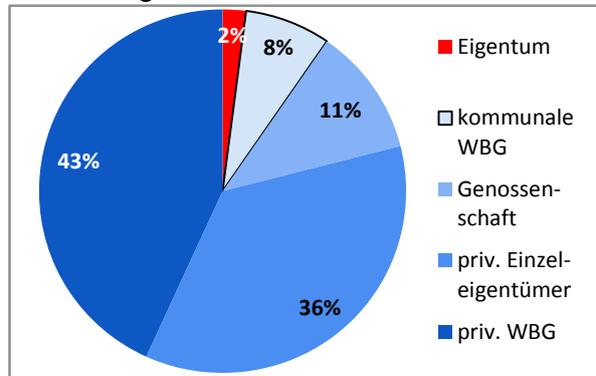
Grafik 72: Wohnungsgröße in qm



Grafik 73: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen



Grafik 74: Eigentümerstruktur

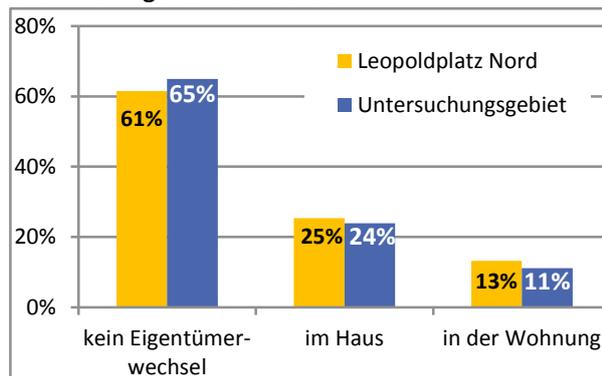


Einschätzung Aufwertungspotential : Leopoldplatz Nord

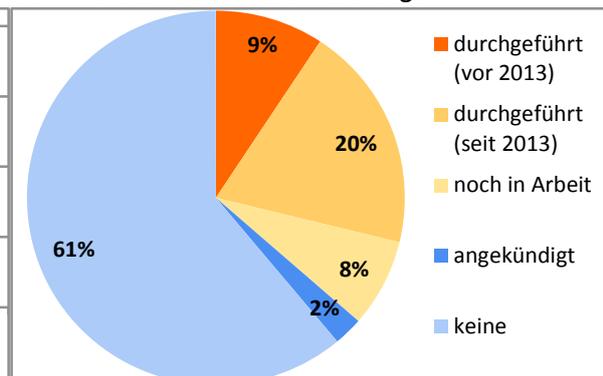
Indikator	Einschätzung
Baualter	Der Anteil von Gebäuden, die älter als 65 Jahre alt sind ist mit 87% größer als in den anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes
Ausstattung der Wohnung	Der Anteil von Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten (Kein I-WC oder kein Bad) und Ofenheizungen liegt leicht über dem Gebietsdurchschnitt.
Gebäudezustand	Ein großer Anteil des Gebäudezustands weist Mängel und Erneuerungsbedarf auf
Modernisierungsmaßnahmen	Mit knapp 30 % modernisierten Wohnungen bewegt sich der Modernisierungsstand im Durchschnitt des gesamten Untersuchungsgebietes
Eigentümerstruktur	Der Anteil von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (11%) und von Genossenschaften (8%) ist leicht höher als in den anderen Teilgebieten
Eigentümerwechsel	Mit 38% Eigentümerwechseln liegen die immobilienwirtschaftlichen Transaktionsaktivitäten auf dem Niveau des gesamten Untersuchungsbereiches
Fazit	Knapp über 60% der Wohnungen im Leopoldplatz Nord weisen ein mittleres oder hohes Aufwertungspotential auf.

Aufwertungsdruck

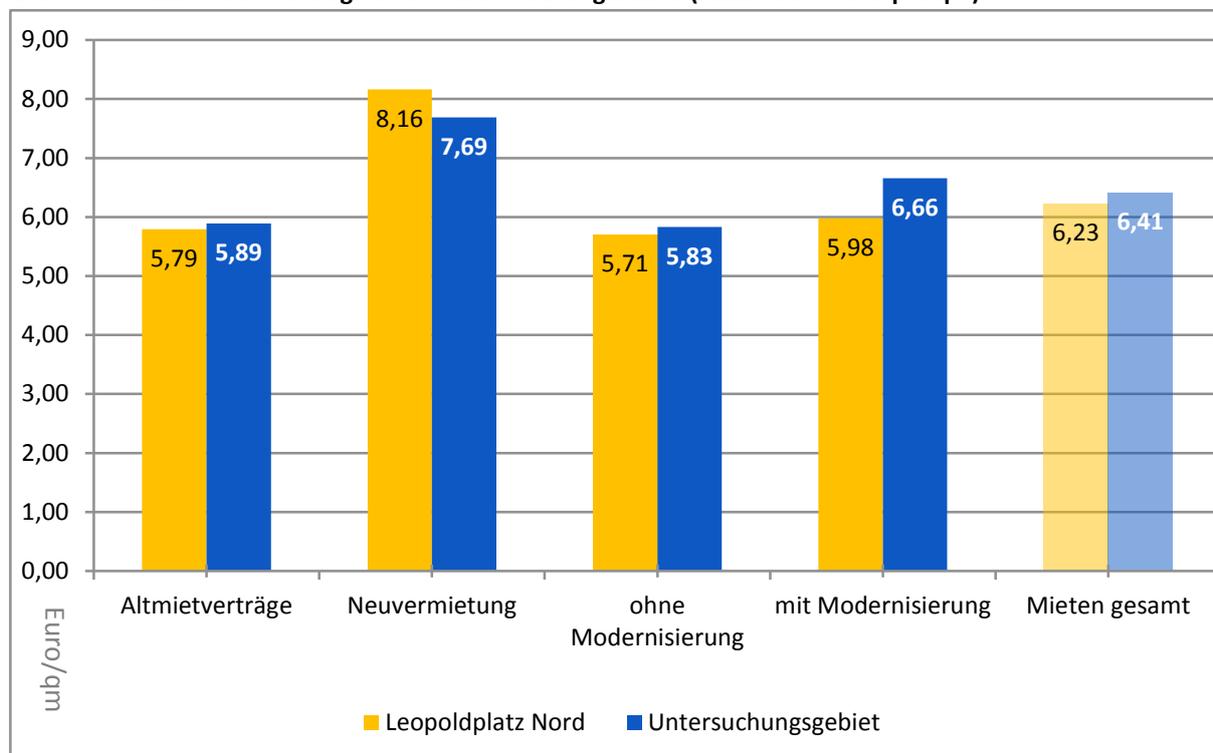
Grafik 75: Eigentümerwechsel



Grafik 76: Stand der Modernisierungen



Grafik 77: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



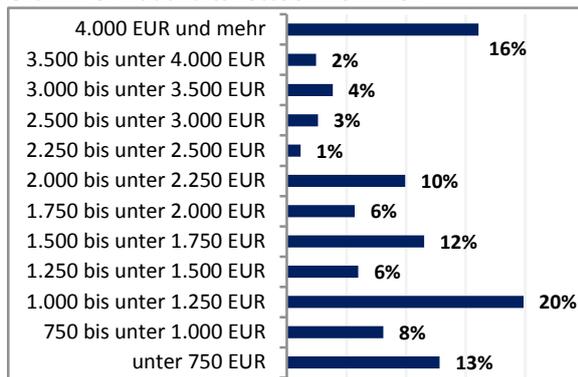
Einschätzung Aufwertungsdruck: Leopoldplatz Nord

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	Eigentümerwechsel von 25 Prozent der Beständen liegen leicht über dem Niveau des Untersuchungsgebiets
Eigentümerwechsel im Haus	Mit einem Anteil von 13 Prozent liegen auch die wohnungsbezogenen Eigentümerwechsel knapp über dem Gebietsniveau.
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Durchführungsstand der Modernisierungsarbeiten mit deutlich über 30 Prozent leicht über auf dem Niveau des gesamten Untersuchungsgebietes
Mietentwicklung	Mieten noch günstig aber sehr hohe Differenz zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten
Fazit	Hoher Aufwertungsdruck durch Modernisierungsaktivitäten, Neuvermietungen und Eigentümerwechsel

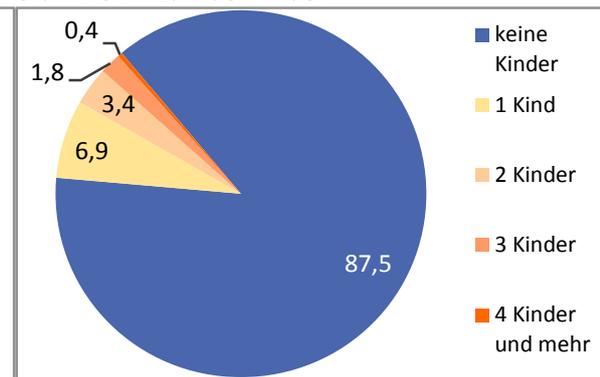
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteil in Prozent)	Leopoldplatz Nord	Untersuchungsgebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	12,5	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	6,23	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	36,96	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	26,18	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	34,07	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	67,62	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	19,31	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	10,23	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	6,81	2,77

Grafik 78: Haushaltsnettoeinkommen



Grafik 79: Anzahl der Kinder

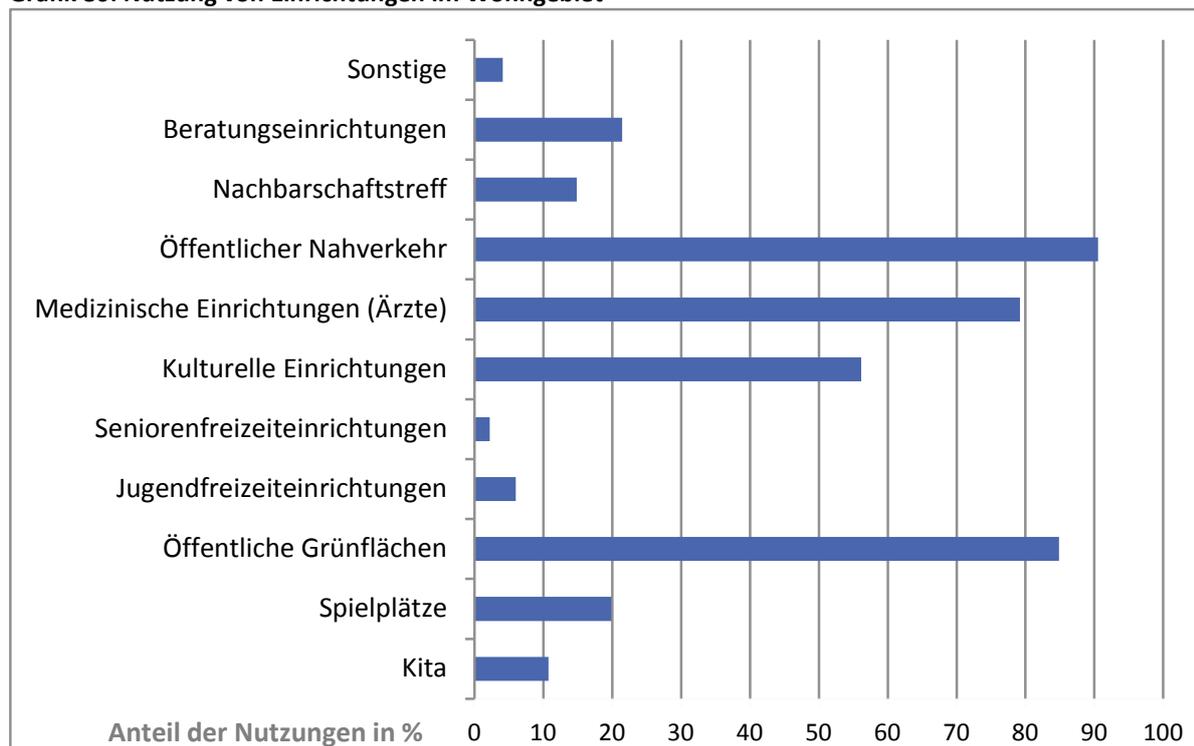


Einschätzung Verdrängungspotential: Leopoldplatz Nord

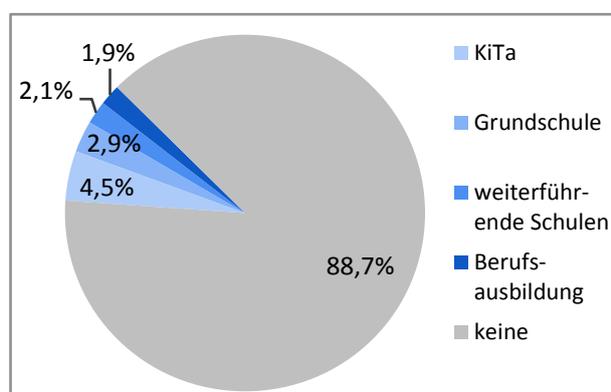
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	Weniger Familien mit Kindern und weniger Alte und mehr kleine Haushalte
Einkommen	Großer Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen und im Transferleistungsbezug
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote im Gebiet liegt mit 33 Prozent knapp über den Durchschnittswerten des Gesamtgebietes
Fazit	Hohes Verdrängungspotential für einen Großteil der Bewohnerschaft

Infrastrukturbestand

Grafik 80: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 81: Besuchte Bildungseinrichtungen

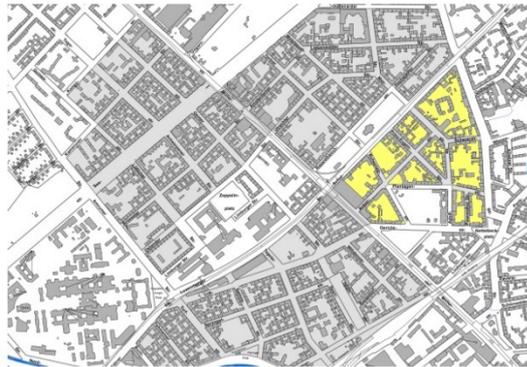


Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Leopoldplatz Nord

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Vielfältige und intensive Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen
Besuch von Bildungseinrichtungen	Geringerer Anteil an Kindern und Jugendlichen aber hohe Gebietsbindung bei der Nutzung von Bildungseinrichtungen
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Die Zufriedenheit mit den vorhandenen Infrastrukturen fällt noch höher aus als im Gesamtbereich. Die Umzugsneigung ist gering
Fazit	Intensive Nutzung, hohe Zufriedenheit und starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft

Fazit: Im Leopoldplatz Nord kommen mittleres Aufwertungspotential und starker Aufwertungsdruck zusammen. Das Verdrängungsrisiko ist groß und die Gebietsbindung sehr stark ausgeprägt.

Steckbrief: Leopoldplatz Süd

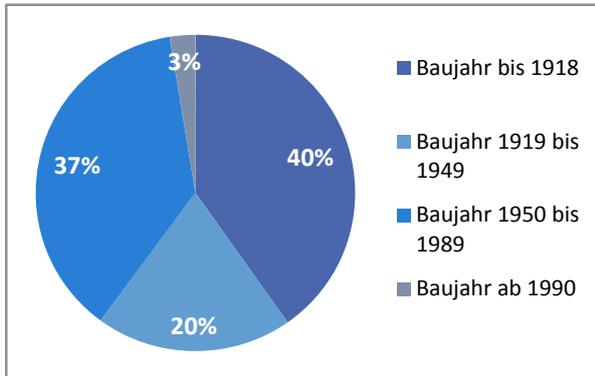


Einwohner:	7.588
Anzahl der Blöcke:	10
Anzahl der Fragebögen:	317

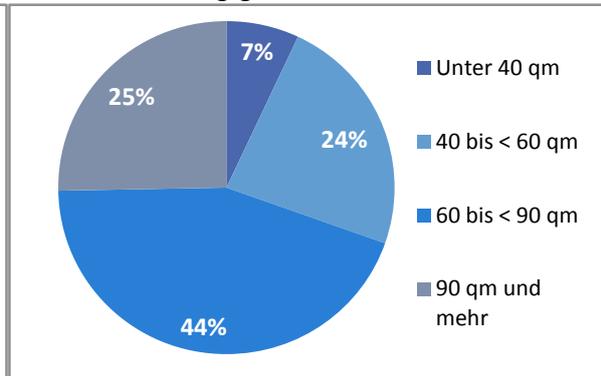


Aufwertungspotential

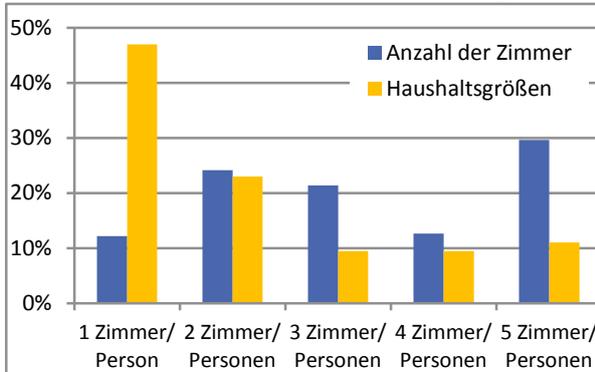
Grafik 82: Gebäudealter



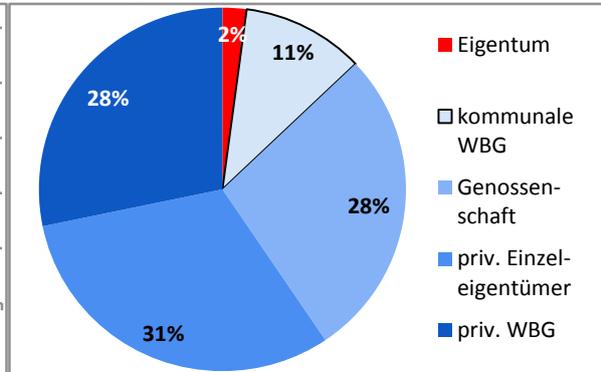
Grafik 83: Wohnungsgrößen



Grafik 84: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen



Grafik 85: Eigentümerstruktur

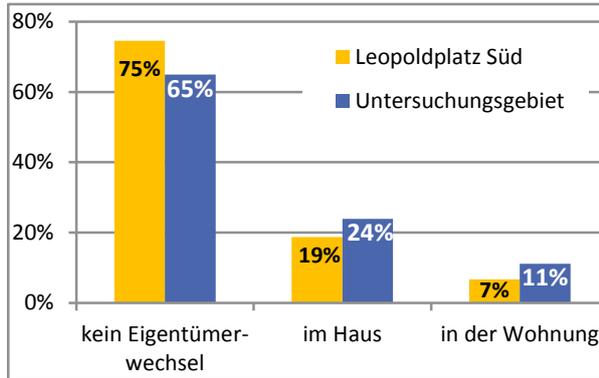


Einschätzung Aufwertungspotential: Leopoldplatz Süd

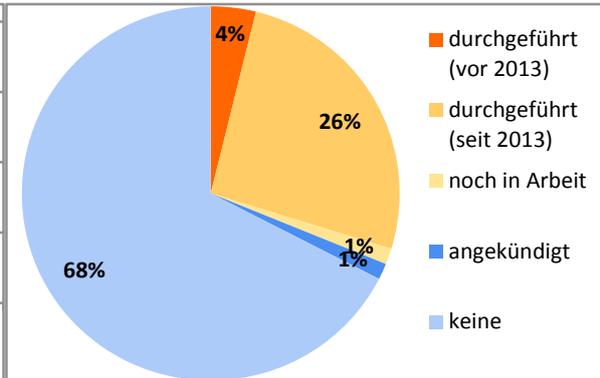
Indikator	Einschätzung
Baualter	Der Anteil von Gebäuden, die zwischen 1950 und 1989 erbaut wurden, ist mit fast 40 Prozent größer als in den anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes
Ausstattung der Wohnung	Der Ausstattungsstandard der Wohnungen liegt höher als im Durchschnitt des Gebietes. Es gibt faktisch keine Wohnungen mit massiven Ausstattungsdefiziten.
Gebäudezustand	Der Gebäudezustand wird leicht besser eingeschätzt als in den anderen Gebieten.
Modernisierungsmaßnahmen	Mit fast 70 Prozent ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen ohne Modernisierungsarbeiten
Eigentümerstruktur	Der Anteil von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (11 Prozent) und von Genossenschaften (28 Prozent) ist deutlich höher als in den anderen Teilgebieten
Eigentümerwechsel	Mit 25 Prozent Eigentümerwechseln liegen die immobilienwirtschaftlichen Transaktionsaktivitäten knapp unter dem Niveau des Gesamtgebietes.
Fazit	Mit einer jüngeren Bausubstanz, einer stärker gemischten Vermieterstruktur und dem durchschnittlichen Modernisierungsstand ist das Gebiet südlich des Leopoldplatzes durch ein moderates Aufwertungspotential gekennzeichnet.

Aufwertungsdruck

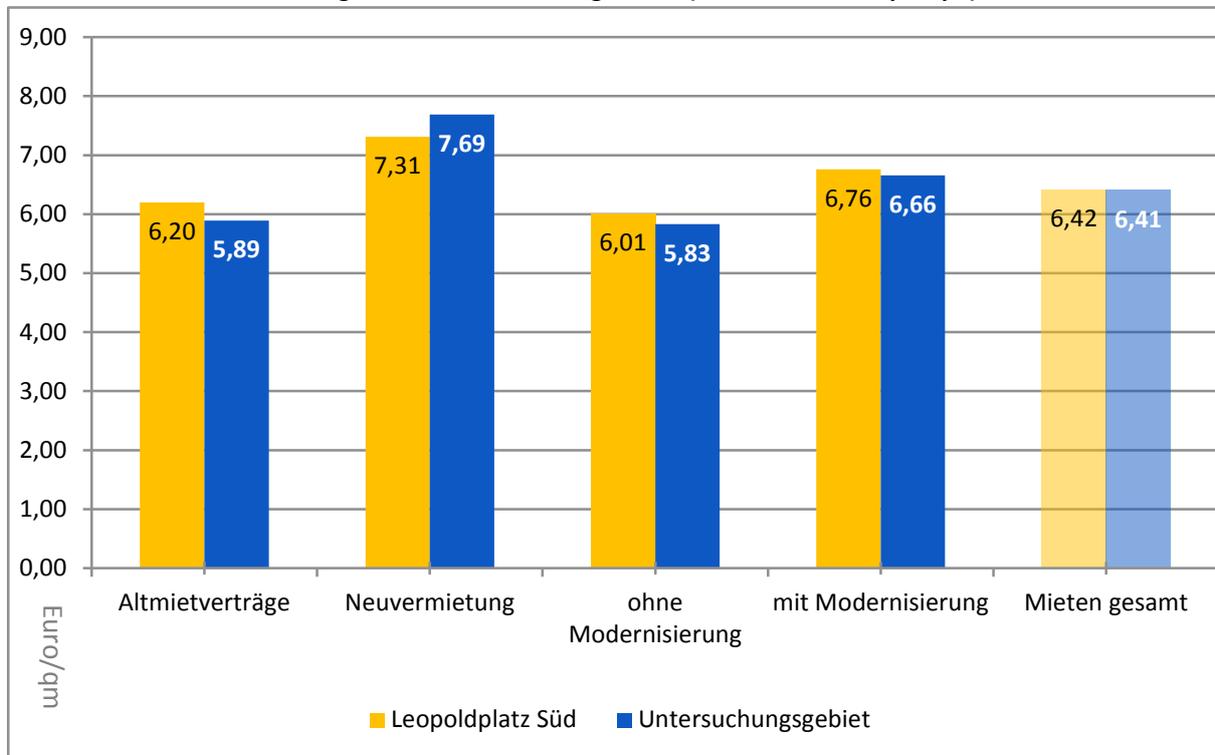
Grafik 86: Eigentümerwechsel



Grafik 87: Stand der Modernisierungen



Grafik 88: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



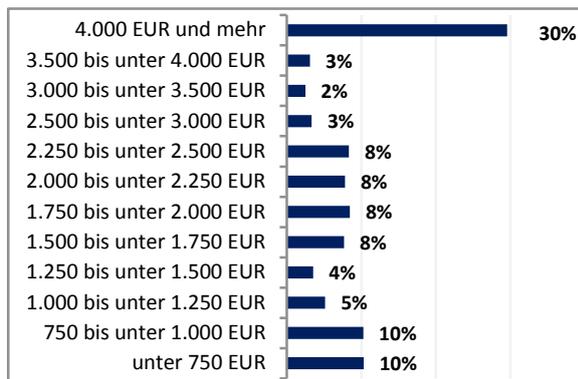
Einschätzung Aufwertungsdruck: Leopoldplatz Süd

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	Weniger wohnungsbezogene Eigentümerwechsel als im Gesamtgebiet lassen auf ein bisher geringeres Umwandlungsgeschehen schließen.
Eigentümerwechsel im Haus	Weniger haus- und gebäudebezogene Eigentümerwechsel als in den anderen Gebieten stehen für eine unterdurchschnittlichen Aufwertungsdruck
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Hohe Modernisierungsintensität in den letzten Jahren und ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnungen ohne Modernisierung prägen das Gebiet.
Mietentwicklung	Durchschnittliches Mietniveau mit höheren Bestandmieten und günstigeren Mieten bei Neumietverträgen
Fazit	Ein im Vergleich zum Gesamtgebiet moderater Aufwertungsdruck manifestierte sich eher über die intensiven Modernisierungsaktivitäten als über Eigentümerwechsel.

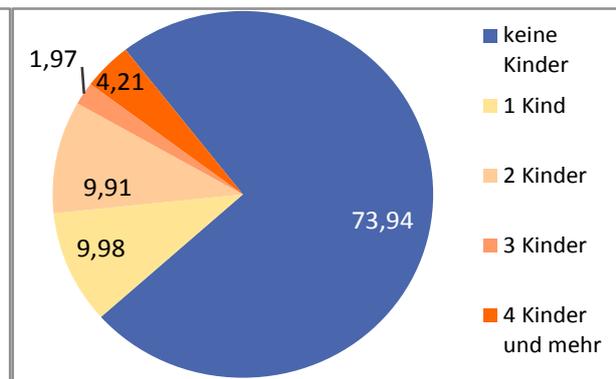
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteil in Prozent)	Leopoldplatz Süd	Untersuchungsgebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	26,06	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	17,47	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	40,9	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	30	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	38,95	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	66,75	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	13,93	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	9,82	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	1,71	2,77

Grafik 89: Haushalt Nettoeinkommen



Grafik 90: Anzahl der Kinder

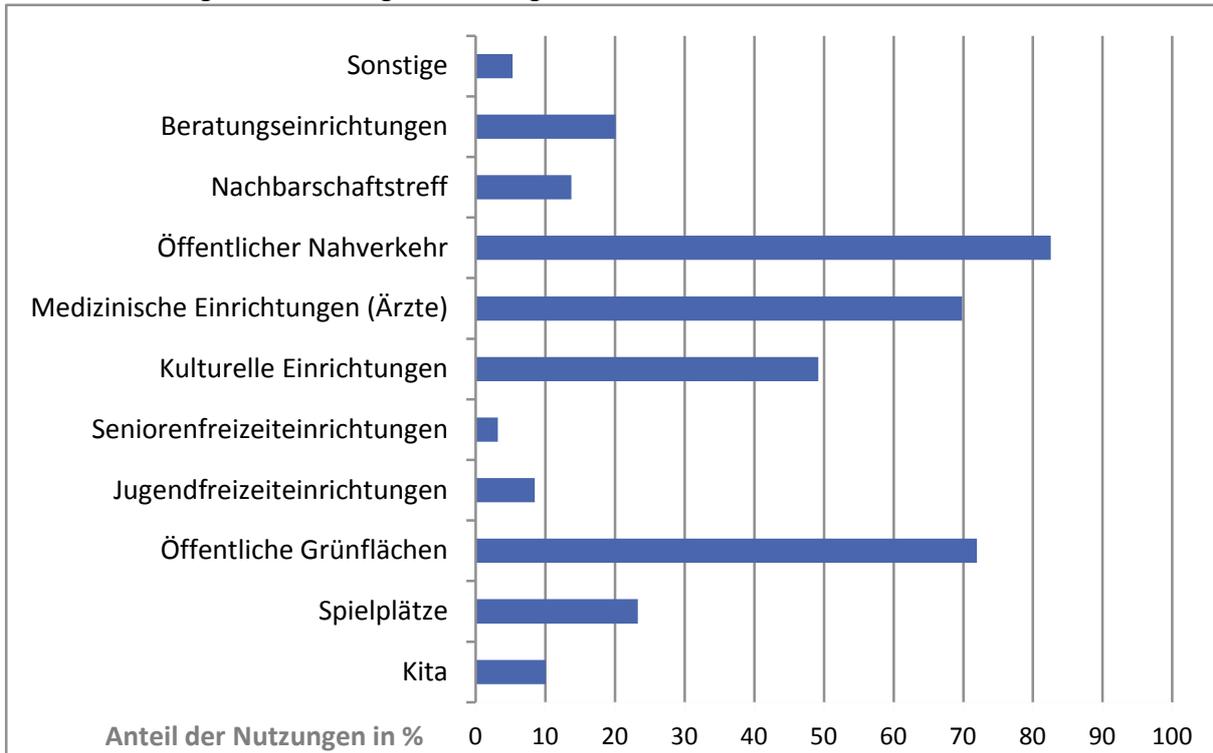


Einschätzung Verdrängungspotential: Leopoldplatz Süd

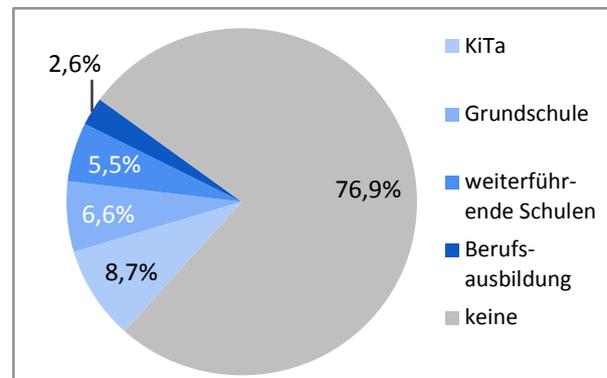
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	Deutlich mehr Kinder und Jugendliche und Alte. Hoher Anteil von Haushalten mit Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaften
Einkommen	Polarisierungstendenz mit hohen Anteilen an Haushalten, die ein höheres Einkommen erzielen und einem hohen Anteil an Geringverdienern.
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote im Gebiet liegt mit 33 Prozent knapp über den Durchschnittswerten des Gesamtgebietes
Fazit	Für den Teil der Bewohnerschaft mit geringen Einkommensbezügen besteht ein großes sozioökonomisches Verdrängungsrisiko.

Infrastrukturbestand

Grafik 91: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 92: Besuchte Bildungseinrichtungen



Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Leopoldplatz Süd

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Intensive und vielfältige Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen, insbesondere der kulturellen Einrichtungen und Beratungseinrichtungen.
Besuch von Bildungseinrichtungen	Sehr hoher Anteil von 23 Prozent der Haushalte nutzen die lokalen Bildungsangebote.
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Hohe Zufriedenheit mit den Infrastrukturen, der Nachbarschaft und der Wohnsituation allgemein.
Fazit	Intensive Nutzung der Infrastrukturen, lange Wohndauer und eine geringe Umzugsneigung stehen für eine sehr stark ausgeprägte Gebietsbindung

Fazit: Der Leopoldplatz Süd ist durch latentes Aufwertungspotential, manifesten Aufwertungsdruck durch Modernisierungen und ein partielles Verdrängungsrisiko gekennzeichnet.

Steckbrief: Quartier Sparrplatz

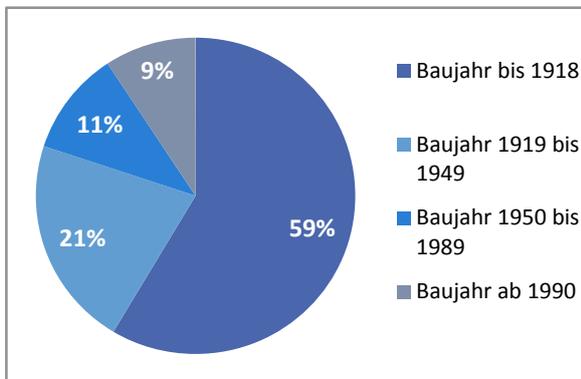


Einwohner:	16.326
Anzahl der Blöcke:	21
Anzahl der Fragebögen:	189

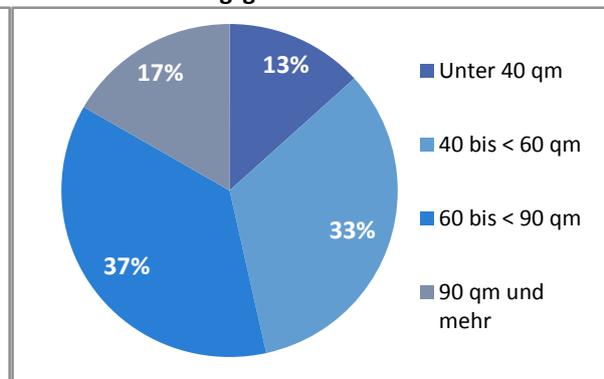


Aufwertungspotential

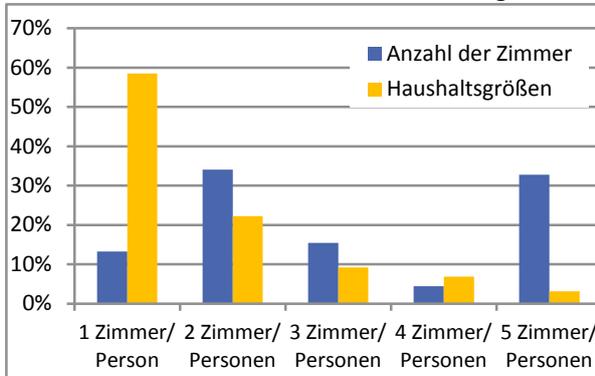
Grafik 93: Gebäudealter



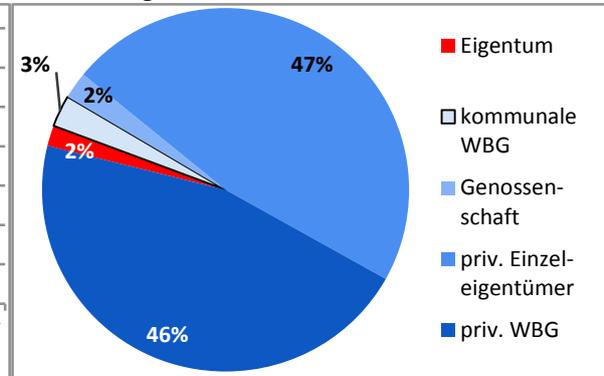
Grafik 94: Wohnungsgrößen



Grafik 95: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen



Grafik 96: Eigentümerstruktur

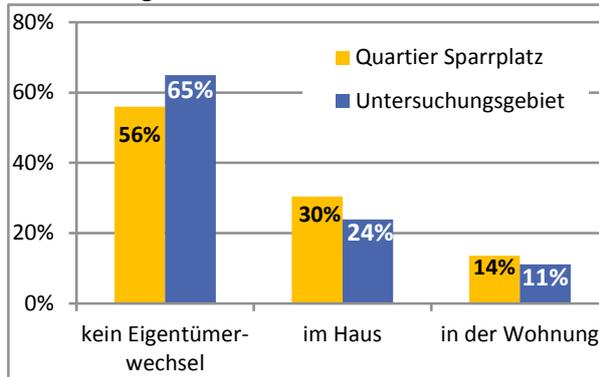


Einschätzung Aufwertungspotential: Quartier Sparrplatz

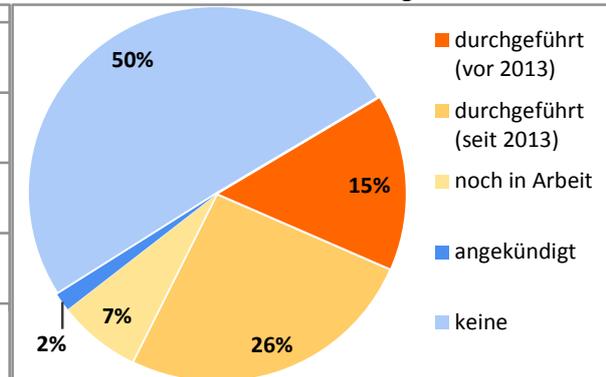
Indikator	Einschätzung
Baualter	Mix aus Gründerzeitbauten und nach 1990 errichteten Wohnungsbeständen
Ausstattung der Wohnung	Nur wenige Wohnungen mit gravierenden Ausstattungsdefiziten (Kein I-WC oder kein Bad). Vereinzelte Bestände mit Sondermerkmalen.
Gebäudezustand	Der Gebäudezustand weist insbesondere im Bereich der unsanierten Altbauten eine Reihe von Mängeln auf.
Modernisierungsmaßnahmen	Mit 40% modernisierten Wohnungen weist das Gebiet einen sehr hohen Modernisierungsstand auf. Unter Berücksichtigung der Neubauten beschränkt sich das Aufwertungspotential auf etwa 40% des Bestandes
Eigentümerstruktur	Eine zu 90% von privaten Anbietern dominierte Eigentümerstruktur lässt auf eine ausgeprägte Aufwertungsneigung schließen.
Eigentümerwechsel	Mit 47 Prozent Eigentümerwechseln liegen die immobilienwirtschaftlichen Transaktionsaktivitäten über dem Niveau des sonstigen Untersuchungsbereiches
Fazit	Durch bereits begonnene Aufwertung eingeschränkte Aufwertungsspielräume und stark ausgeprägte Aufwertungsneigung stehen für ein hohes Aufwertungspotential

Aufwertungsdruck

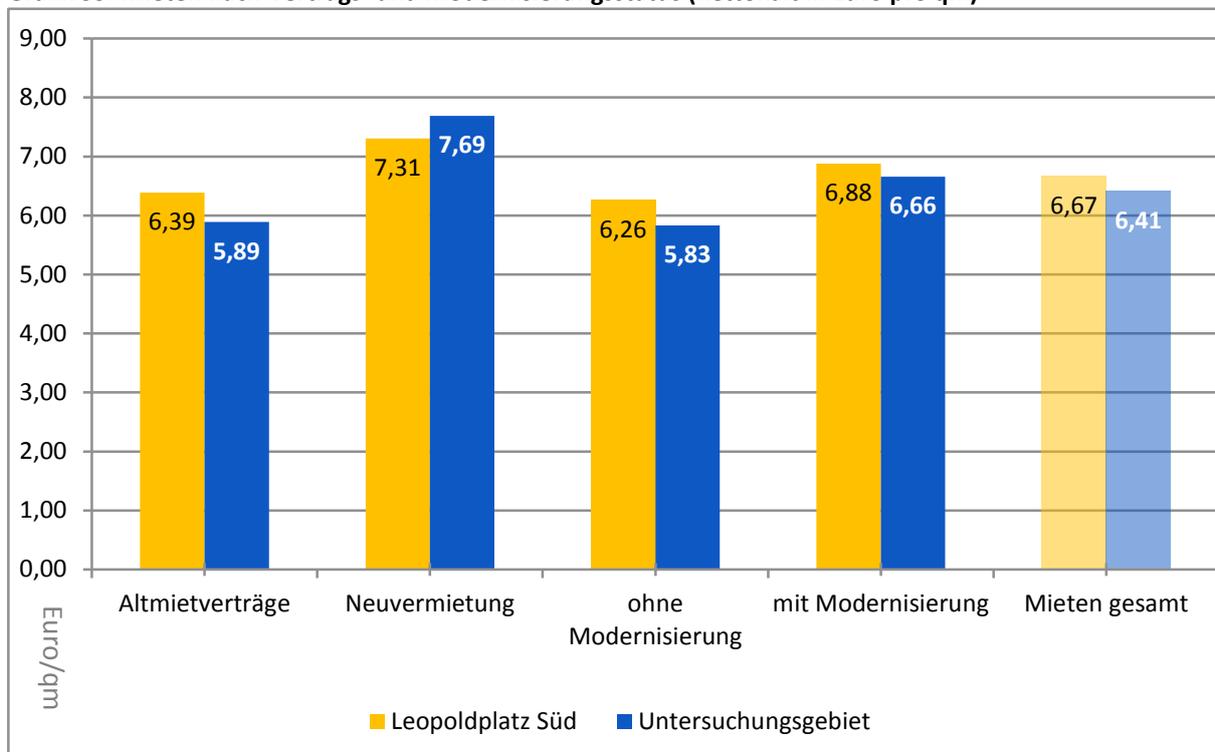
Grafik 97: Eigentümerwechsel



Grafik 98: Stand der Modernisierungen



Grafik 99: Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus (nettokalt in Euro pro qm)



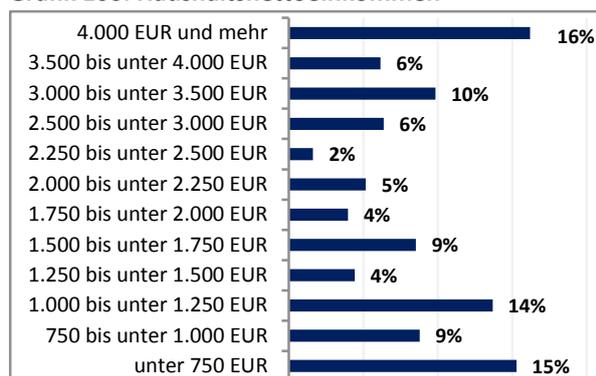
Einschätzung Aufwertungsdruck: Quartier Sparrplatz

Indikator	Einschätzung
Eigentümerwechsel in der Wohnung	Mit über 15% ist ein großer Teil des Wohnungsbestandes von Eigentümerwechseln einzelner Wohnungen erfasst.
Eigentümerwechsel im Haus	In 33% der Häuser im Gebiet hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Die immobilienwirtschaftlichen Transaktionen sind stärker ausgeprägt als in den anderen Gebieten.
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	In fast der Hälfte des Wohnungsbestandes wurden Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, begonnen oder angekündigt.
Mietentwicklung	Mietpreise liegen knapp über dem Durchschnitt, insbesondere die Bestandsmieten und Mieten nach Modernisierung sind höher.
Fazit	Viele Eigentümerwechsel und umfangreiche Modernisierungsaktivitäten verweisen auf einen sehr hohen und manifesten Aufwertungsdruck

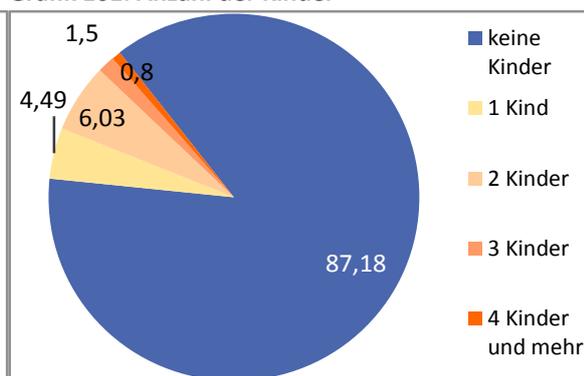
Verdrängungspotential

Sozialstruktur (Anteile in Prozent)	Sparrplatz	Untersuchungs-gebiet
Anteil der Haushalte mit Personen unter 18 Jahren	12,82	15,17
Anteil der Haushalte mit Personen über 65 Jahren	8,17	11,26
Anteil der Haushalte mit Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	36,22	37,36
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Wohnung	29,11	27,97
Anteil der Einwohner/innen mit mindestens 10 Jahren Wohndauer in der Nachbarschaft	36,39	35,96
Anteil der Haushalte mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	63,22	62,23
Anteil der Haushalte, die Transferleistungen beziehen	19,7	18,6
Anteil der Haushalte mit Bezug von ALG II	9,85	11,15
Anteil der Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	1,86	2,77

Grafik 100: Haushaltsnettoeinkommen



Grafik 101: Anzahl der Kinder

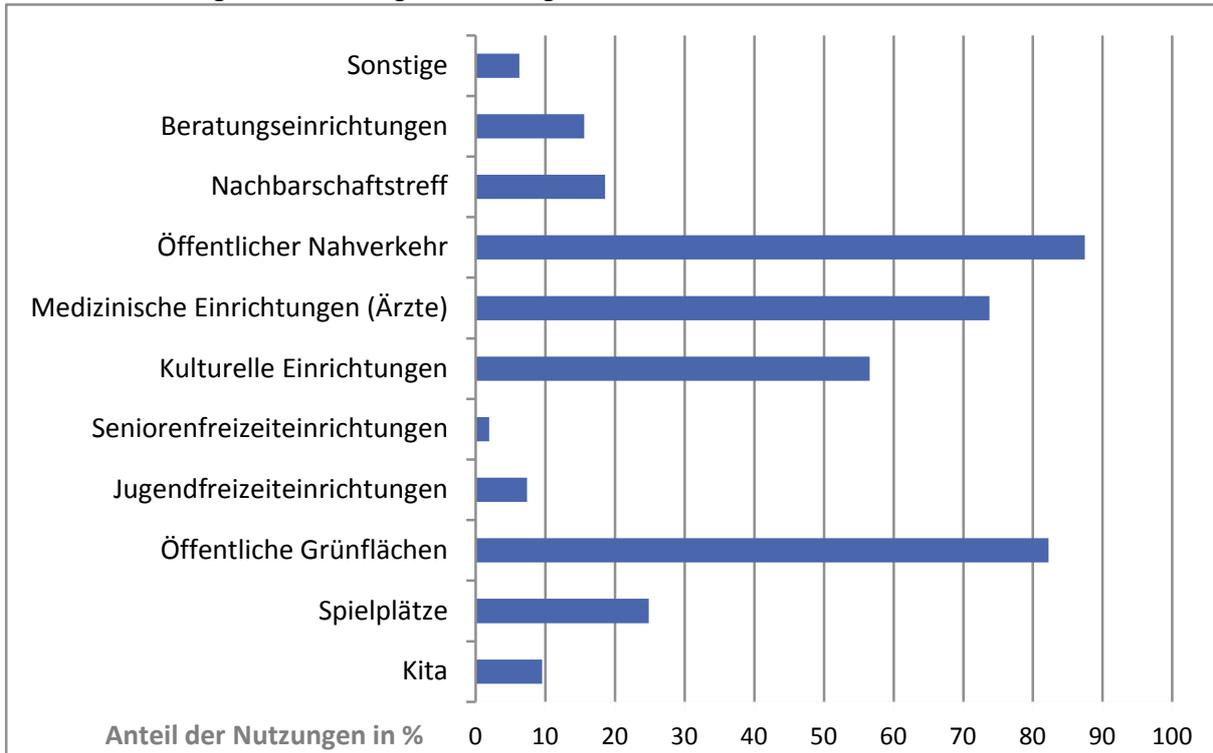


Einschätzung Verdrängungspotential: Quartier Sparrplatz

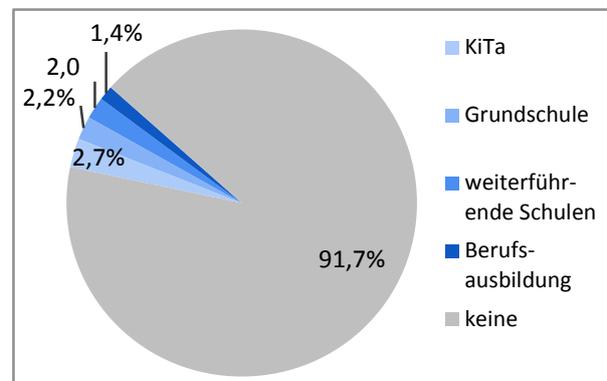
Indikator	Einschätzung
Bewohnerstruktur	Die Bevölkerungsstruktur entspricht nach Alter, Haushaltsgröße und Wohndauer dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes.
Einkommen	Polarisierte Einkommensstruktur, mit vielen hohen Einkommen und vielen Geringverdienern.
Mietbelastungsquote	Die Mietbelastungsquote im Gebiet liegt mit 32 Prozent knapp unter den Durchschnittswerten des Gesamtgebietes
Fazit	Ausgeprägtes Verdrängungsrisiko insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen und mit Transferleistungsbezug

Infrastrukturbestand

Grafik 102: Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet



Grafik 103: Besuchte Bildungseinrichtungen



Einschätzung Infrastrukturbestand und Gebietsbindung: Sparrplatz

Indikator	Einschätzung
Nutzung von Infrastrukturen	Breit gefächerte Nutzung der lokalen Infrastrukturen und Angebote
Besuch von Bildungseinrichtungen	Leicht unterdurchschnittliche Gebietstreue beim Besuch der Bildungseinrichtungen
Wertschätzung der Infrastrukturen und Nachbarschaft	Hohe Zufriedenheit mit den nachbarschaftlichen Einrichtungen und der Nachbarschaft
Fazit	Intensive Nutzung der Infrastrukturen, lange Wohndauer und geringe Umzugsneigung stehen für eine ausgeprägte Gebietsbindung

Fazit: Das Gebiet um den Sparrplatz ist durch stark ausgeprägte Aufwertungsanreize, einen sehr hohen und bereits manifesten Aufwertungsdruck und ein ausgeprägtes Verdrängungspotential gekennzeichnet.

3. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

3.1 Zentrale Ergebnisse der Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

Die vertiefende Untersuchung zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Wedding hat für den gesamten Untersuchungsbereich ein hohes Aufwertungspotential, einen stark ausgeprägten Aufwertungsdruck und eine erhebliche Verdrängungsanfälligkeit festgestellt. Die dabei bestehende hohe Gebietsbindung und die intensive Nutzung der nachbarschaftlichen Infrastrukturen *rechtfertigt unter den gegebenen Bedingungen den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen mit dem Ziel des Erhalts der Struktur der Bevölkerungszusammensetzung.*

Ein zusammenfassendes Porträt der Neuhinzuziehenden verweist auf typische Aufwertungsmerkmale: Die Gruppe der ab 2013 Zugezogenen umfasst weniger alte Menschen, weniger Kinder und weniger Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, dafür erzielt diese Gruppe ein höheres Einkommen und zahlt teurere Mieten. Diese fortgesetzte und beschleunigte Veränderung der Sozialstrukturzusammensetzung hätte erhebliche Auswirkungen für die Wohnungsversorgung und Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung: Der fortgesetzte Zuzug von Ein- und Zweipersonenhaushalten verstetigt das Missverhältnis von Haushalts- und Wohnungsgrößen. Die Wohnungsversorgung der Gebietsbevölkerung ist daher auf den Erhalt der vorhandenen ein- und Zweizimmerwohnungen angewiesen. Angesichts möglicher Mietsteigerungen würden Wohnungszusammenlegungen nicht nur den Versorgungsschlüssel verschlechtern, sondern auch den ökonomischen Verdrängungsdruck verstärken, weil hohe Mieten dann nicht mehr mit kleinen Wohnungsgrößen kompensiert werden können.

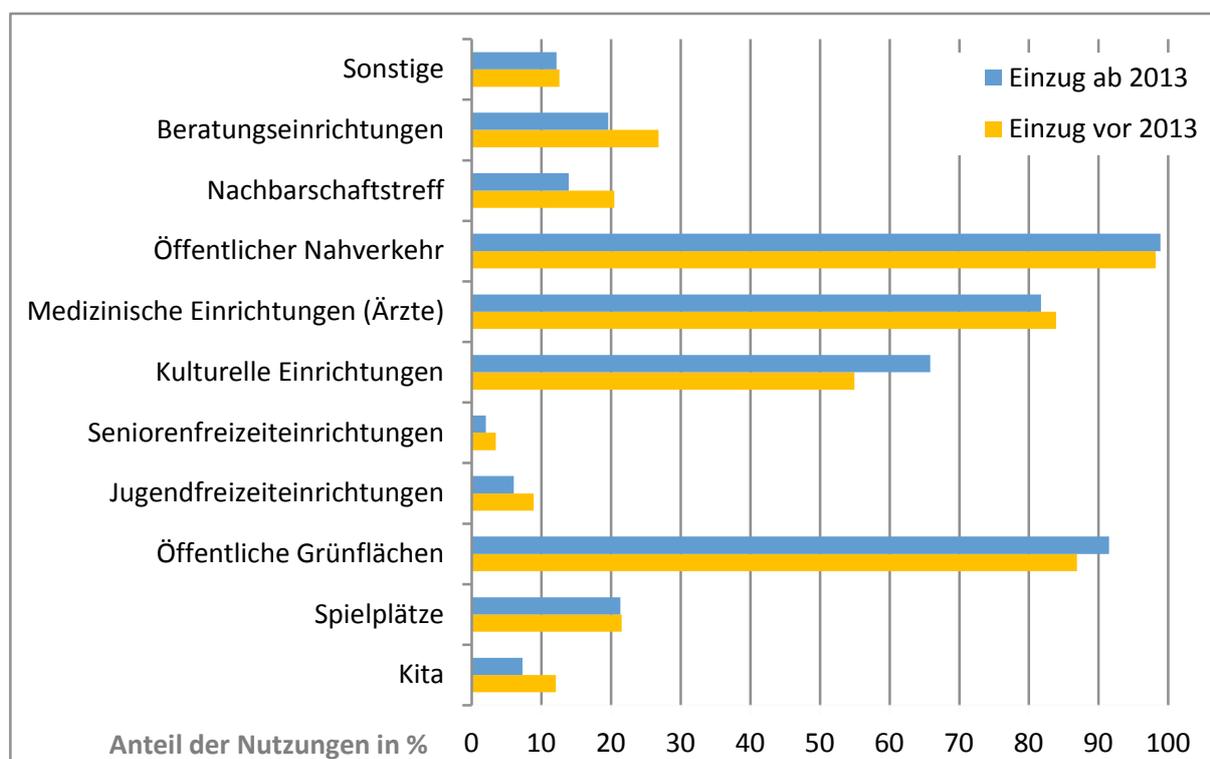
Auswirkungen auf die Sozialstruktur: Das hohe Aufwertungspotential und der starke Verdrängungsdruck manifestieren sich bereits in den hohen Neuvermietungsmieten und den Mietsteigerungen im Bestand. Insbesondere für den hohen Anteil von Bewohner/innen mit geringen Einkommen, die schon jetzt die höchsten Mietbelastungsquoten aufweisen, steigt mit möglichen Mietsteigerungen die Verdrängungsgefahr. Zum Schutz der aktuellen Sozialstrukturzusammensetzung sind Mieterhöhungen zu vermeiden und einzuschränken.

Auswirkungen auf die Gebietsverbundenheit: Die Nutzungsintensität der nachbarschaftlichen Infrastrukturen und das hohe Maß an Zufriedenheit mit den vorhandenen Angeboten steht für eine starke Gebietsbindung der Bewohnerschaft, die sich nicht zuletzt in den sehr stark ausgeprägten nachbarschaftskontakten spiegelt. Die Wertschätzung der Nachbarschaft steigt mit der Wohndauer im Gebiet. Eine forcierte Verdrängung aus dem Gebiet würde nicht nur für die unfreiwillig Fortziehenden einen Verlust der sozialen Netzwerke bedeuten, sondern auch die Dichte und Intensität der Nachbarschaftsbeziehungen verringern. Gerade weil im Untersuchungsgebiet viele Haushalte in ökonomisch

prekären Verhältnissen leben, haben sich lokale Infrastrukturen und Nachbarschaftskontakte zu wichtigen Ressourcen der Lebensbewältigung entwickelt. Der Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen und der Sozialstrukturzusammensetzung im Untersuchungsgebiet hat somit auch eine wichtige sozial integrative Funktion.

Auswirkungen auf die Infrastruktur: Die veränderte Sozialstrukturzusammensetzung der neu Hinzugezogenen spiegelt sich teilweise auch in der Nutzung der Infrastruktur wider. So werden beispielsweise die Grünflächen und auch die kulturellen Einrichtungen im Gebiet stärker genutzt als von den Bestandsbewohner/innen, die schon länger im Gebiet leben. Dahingegen fällt die Nutzung von Kinder- und Jugendeinrichtungen, Nachbarschaftstreffes und Beratungseinrichtungen deutlich geringer aus. Eine beschleunigte Veränderung der Bewohnerschaft wäre demnach mit einer Veränderung der Nutzungsanforderungen der nachbarschaftlichen Infrastruktur verbunden (siehe Grafik 104).

Grafik 104: Nutzung der Infrastrukturen nach Zeitpunkt des Einzugs



Fazit: Die Voraussetzungen für den Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen sind im gesamten Untersuchungsgebiet Wedding gegeben. Der Erhalt der bestehenden Wohnungsstrukturen, die Sicherung eines ausreichenden Angebots mit preiswerten Mietwohnungen und die wirksame Einschränkung von Mieterhöhungen sind die wesentlichen Voraussetzungen für den Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung des Untersuchungsgebietes.

3.2 Mieten im Untersuchungsgebiet

Durch die Haushaltsbefragung im Rahmen der vertiefenden Untersuchung der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet Wedding konnten die aktuellen Bestandsmieten sowie die Mietbelastungsquoten der Haushalte im Gebiet auf der Basis einer ausreichenden Fallzahl (n=915) erhoben werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Untersuchungsgebiet liegt bei 6,41 Euro/qm. Die Miethöhen unterscheiden sich zwischen den einzelnen Auswertungsquartieren. Die höchsten durchschnittlichen Nettokaltmietpreise wurden mit 7,22 Euro/qm im Afrikanischen Viertel festgestellt, die niedrigsten Mieten mit 6,03 Euro/qm im Belgischen Viertel

Die in den letzten drei Jahren zugezogenen Haushalte zahlen mit durchschnittlich 7,79 Euro/qm bereits deutlich höhere Mieten als die Altmiet Haushalte. Auch in dieser Dimension sind Unterschiede zwischen den fünf Auswertungsquartieren deutlich. Die niedrigsten Neuvermietungsmieten wurden in den Teilgebieten Leopoldplatz Süd und Sparrplatz (jeweils 7,31 Euro/qm) festgestellt. Die höchsten Neuvermietungsmieten wurden mit 8,20 Euro/qm im Afrikanischen Viertel ermittelt.

Tabelle 10: Nettokaltmieten und Mietbelastungsquoten im Vergleich

(n=915)	Miete in Euro/qm (alle Haushalt)	Miete in Euro/qm (Einzüge ab 2013)	Mietbelastung* (alle Haushalte)
Afrikanisches Viertel (n=127)	7,22	8,20	38,8%
Belgisches Viertel (n=104)	6,03	7,91	38,4%
Leopoldplatz Nord (n=258)	6,23	8,16	36,6%
Leopoldplatz Süd (n=136)	6,42	7,31	39,8%
Sparrplatz (n=290)	6,67	7,31	40,1%
Untersuchungsgebiet gesamt	6,41	7,79	38,8%

*Anteil der gesamte Wohnkosten (bruttowarm) an den verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte

Das Verhältnis von Wohnkosten und den verfügbaren Haushaltseinkommen verweist auf eine hohe Mietbelastungsquote im Gebiet von fast 39 Prozent. Die geringste Mietkostenbelastung konnte mit 36,6 Prozent im Auswertungsgebiet Leopoldplatz Nord festgestellt werden, die höchste im Gebiet um den Sparrplatz mit 40,1 Prozent. Alle Angaben zur Mietbelastung sind Durchschnittswerte und insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen beträgt die tatsächliche Mietbelastung oft deutlich mehr als die Hälfte des Einkommens.

3.3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine oder mehrere Erhaltungssatzungsverordnungen im Untersuchungsgebiet

Das Ergebnis der vertiefenden Untersuchung der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet Wedding verweist auf das simultane und kombinierte Vorhandensein von Aufwertungspotential, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotential im Untersuchungsgebiet und den einzelnen Auswertungsräumen.

Das Aufwertungspotential im Untersuchungsgebiet umfasst sowohl Spielräume für bauliche Aufwertungsmaßnahmen wie Grundrissveränderungen, Einbau zusätzlicher Standardmerkmale und energetische Sanierungen als auch immobilienwirtschaftliche Ertragssteigerungen durch Mieterhöhungen, hohe Neuvermietungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Aufgrund der gegebenen Wohnungsstrukturen und der vorhandenen Defizite des baulichen Zustandes von Wohnungen und Gebäuden sind die Aufwertungsmöglichkeiten im Gebiet sehr vielfältig. Die Struktur des Aufwertungspotential variiert zwischen den einzelnen Auswertungsräumen nur leicht und ist in allen untersuchten Teilräumen gegeben.

Der Aufwertungsdruck manifestiert sich insbesondere in der steigenden Zahl von Modernisierungsaktivitäten und den durchweg hohen Neuvermietungsmieten bei den Einzügen der letzten Jahre. Insbesondere im Auswertungsgebiet Sparrplatz verweist darüber hinaus ein überdurchschnittlich hoher Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen auf bereits durchgeführte Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Trotz Differenzierungen der Intensität von Modernisierungsaktivitäten, Neuvermietungsmieten und dem Umwandlungsgeschehen wurde in allen Auswertungsräumen des Untersuchungsgebiet ein hoher Aufwertungsdruck festgestellt.

Das höchste Verdrängungspotential geht von steigenden Wohnkosten aus, da insbesondere die Haushalte mit geringen Einkommen schon jetzt eine sehr hohe Mietbelastungsquote aufweisen. Ein Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung steht und fällt damit vor allem mit der Sicherung von leistbaren Mieten im Gebiet. Eine Verdrängung aus dem Gebiet droht weniger durch eine von einigen Bewohner/innen auch gewünschte Modernisierung der Bestände, sondern durch die damit verbundenen Mietsteigerungen. Auch hinsichtlich der Verdrängungsanfälligkeit ist unabhängig von kleineren Gewichtungunterschieden zwischen den Auswertungsräumen ein hohes Verdrängungspotential in allen Auswertungsräumen des Untersuchungsgebietes festgestellt worden.

Im Ergebnis der hier vorgenommenen Analyse wird für das gesamte Untersuchungsgebiet Wedding der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen vorgeschlagen. Insbesondere die Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen, Zusammenlegungen von Wohnungen und hochwertige Modernisierungen sind notwendige und geeignete Instrumente zum Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung. Der Erlass von Erhaltungssatzungsverordnungen ist bei entsprechender Festlegung von Prüfkriterien grundsätzlich geeignet, bauliche Aufwertungsmöglichkeiten zu begrenzen,

immobilienwirtschaftliche Ertragsersparungen und Umwandlungsanreize zu dämpfen sowie Mietsteigerungen im Zuge von Modernisierungsarbeiten einzuschränken. Es wird empfohlen, im Untersuchungsgebiet Wedding insgesamt drei Erhaltungssatzungsgebiete festzulegen, um den unterschiedlichen Baustrukturen und bereits manifesten Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken innerhalb des Untersuchungsgebietes gerecht zu werden:

- Erhaltungssatzungsgebiet Seestraße (nördlich und südlich der Seestraße),
- Erhaltungssatzungsgebiet Leopoldplatz (nördlich und südlich des Leopoldplatzes) und
- Erhaltungssatzungsgebiet Sparrplatz.

3.4 Abgrenzung der Gebiete und gebietspezifischer Mietspiegel

Die räumliche Abgrenzung der vorgeschlagenen Erhaltungssatzungsgebiete basiert auf vergleichbaren städtebaulichen Voraussetzungen, einer ähnlichen Ausprägung des Aufwertungs- und Verdrängungsgehehens und einer vergleichbaren Größe nach Zahl der Einwohner.

Karte 5: Räumliche Abgrenzung der Erhaltungssatzungsgebiete im Untersuchungsbereich Wedding



Für jedes vorgeschlagene Erhaltungssatzungsgebiet wurde auf der Basis der Haushaltsbefragung ein gebiets-spezifischer Mietspiegel in der Systematik der Baualter und Größenklassen erstellt, die auch aus dem Berliner Mietspiegel bekannt sind.

Erhaltungsgebiet Seestraße



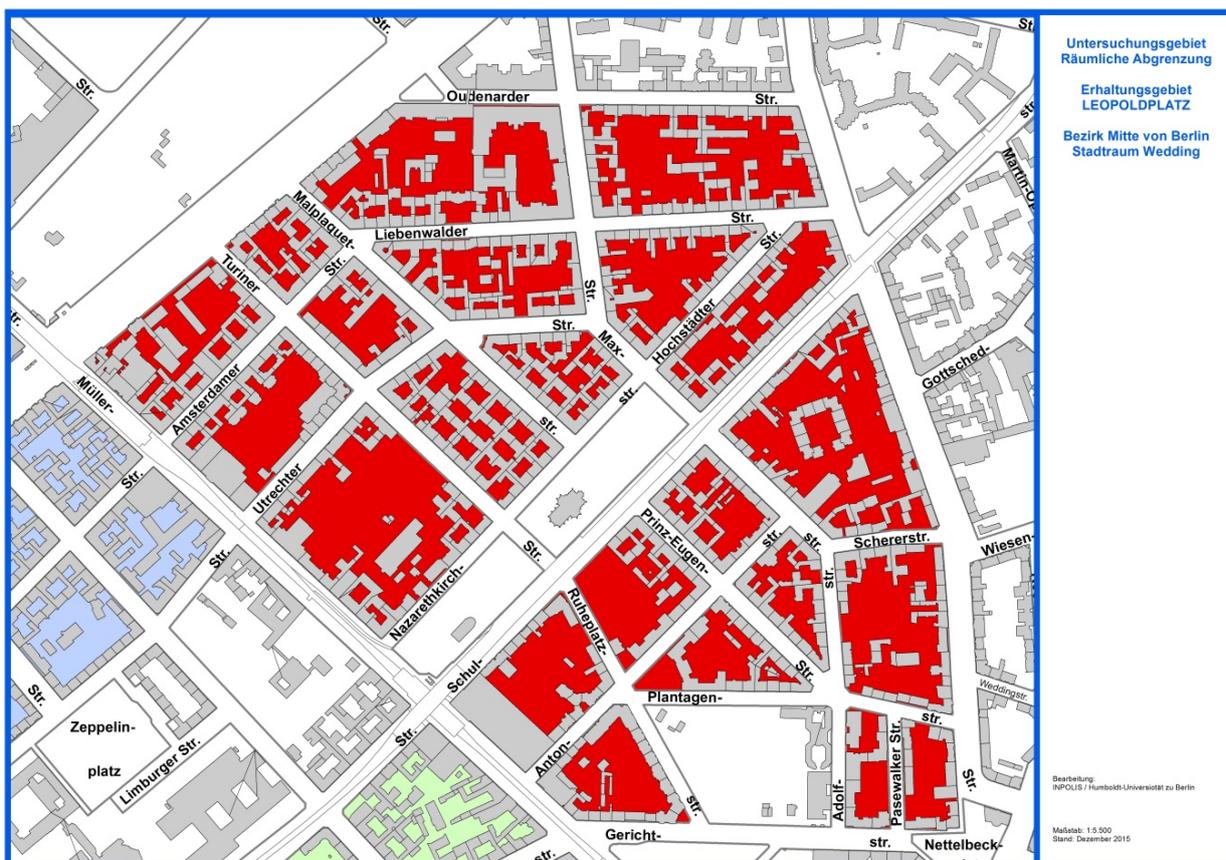
Einwohner	14.506
Wohnungen	ca. 7.100
Blöcke	16
Anteil der seit 2013 modernisierten Wohnungen	35,2%
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,68 Euro/qm
durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen	1.738 Euro
durchschnittliches monatliches Äquivalenzeinkommen	1.439 Euro
Anteil armutsgefährdeter Haushalte (Einkommen unter 60% des Berliner Durchschnitts)	19,5%

Tabelle 11: Gebietspezifischer Mietspiegel⁷ für das *Erhaltungsgebiet Seestraße*

Erhaltungsgebiet Seestraße	Baualter nach Baujahren						
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1964	1965- 1972	1973- 1990	1990- 2002	2003- 2013
unter 40 qm	6,46	6,60	5,53	6,12	***	***	***
40 bis unter 60 qm	5,91	5,68	5,43	5,13	5,70	7,45	-
60 bis unter 90 qm	5,62	5,34	5,09	4,70	5,94	6,99	9,36
90 qm und mehr	5,43	5,50	4,73	4,77	***	7,28	10,88

* = eingeschränkte Aussagekraft da weniger als 10 Fälle | *** = keine Aussage möglich, da weniger als 5 Fälle
Kursiv = Mietdaten aus der Haushaltsbefragung | **Fett** = Mietspiegeldaten

⁷ Der gebietspezifische Mietspiegel basiert auf den in der Haushaltsbefragung erhobenen Nettokaltmieten. Liegen die Werte des Berliner Mietspiegels von 2015 in den entsprechenden Baualter- und Größenklassen niedriger, als die Befragungsergebnisse, wird auf dem Niveau des Berliner Mietspiegels gekappt.



Einwohner	20.245
Wohnungen	ca. 8.900
Blöcke	22
Anteil der seit 2013 modernisierten Wohnungen	31,4%
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,3 Euro/qm
durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen	1.725 Euro
durchschnittliches monatliches Äquivalenzeinkommen	1.356 Euro
Anteil armutsgefährdeter Haushalte (Einkommen unter 60% des Berliner Durchschnitts)	24,76%

Tabelle 12: Gebietspezifischer Mietspiegel⁸ für das *Erhaltungsgebiet Leopoldplatz*

Erhaltungsgebiet Leopoldplatz	Baualter nach Baujahren						
	bis 1918	1919- 1949	1950- 1964	1965- 1972	1973- 1990	1990- 2002	2003- 2013
unter 40 qm	6,46	6,60	5,53	6,12	***	***	***
40 bis unter 60 qm	5,91	5,68	5,43	5,13	5,92	7,45	-
60 bis unter 90 qm	5,62	5,34	5,09	4,70	5,94	6,99	9,36
90 qm und mehr	5,43	5,50	4,73	4,77	***	7,28	10,88

* = eingeschränkte Aussagekraft da weniger als 10 Fälle | *** = keine Aussage möglich, da weniger als 5 Fälle

Kursiv = Mietdaten aus der Haushaltsbefragung | **Fett** = *Mietspiegeldaten*

⁸ Der gebietspezifische Mietspiegel basiert auf den in der Haushaltsbefragung erhobenen Nettokaltmieten. Liegen die Werte des Berliner Mietspiegels von 2015 in den entsprechenden Baualter- und Größenklassen niedriger, als die Befragungsergebnisse, wird auf dem Niveau des Berliner Mietspiegels gekappt.

Erhaltungsgebiet Sparrplatz



Einwohner	16.326
Wohnungen	ca. 8.000
Blöcke	21
Anteil der seit 2013 modernisierten Wohnungen	45,9 %
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,67 Euro/qm
durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen	1.891 Euro
durchschnittliches monatliches Äquivalenzeinkommen	1.482 Euro
Anteil armutsgefährdeter Haushalte (Einkommen unter 60% des Berliner Durchschnitts)	18,6%

Tabelle 13: Gebietspezifischer Mietspiegel⁹ für das *Erhaltungsgebiet Sparrplatz*

Erhaltungsgebiet Sparrplatz	Baualter nach Baujahren						
	bis 1918	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1990-2002	2003-2013
unter 40 qm	6,01*	6,60	5,53	6,12	***	***	***
40 bis unter 60 qm	5,91	5,68	5,43	5,13	5,92	7,23*	
60 bis unter 90 qm	5,62	5,34	5,09	4,70	5,94	6,82*	
90 qm und mehr	5,43	5,50	4,73	4,77	***	7,28	10,88

* = eingeschränkte Aussagekraft da weniger als 10 Fälle | *** = keine Aussage möglich, da weniger als 5 Fälle
Kursiv = Mietdaten aus der Haushaltsbefragung | Fett = Mietspiegeldaten

⁹ Der gebietspezifische Mietspiegel basiert auf den in der Haushaltsbefragung erhobenen Nettokaltmieten. Liegen die Werte des Berliner Mietspiegels von 2015 in den entsprechenden Baualter- und Größenklassen niedriger, als die Befragungsergebnisse, wird auf dem Niveau des Berliner Mietspiegels gekappt.

3.5 Empfehlungen für Prüfkriterien bei der Anwendung der Sozialen Erhaltungsverordnung

Mit dem Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB werden für bauliche Veränderungen im Gebiet zusätzliche Genehmigungsvorbehalte festgesetzt, mit denen das Erhaltungsziel erreicht werden soll. In den Berliner Bezirken kommen aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen bislang verschiedene Verfahren zur Anwendung. Unabhängig von den jeweiligen Prüfkriterien orientieren sich alle Erhaltungssatzungen in Berlin auf den grundsätzlichen Erhalt von Wohnraum und zielen darauf, den Abriss und die Umnutzungen von Wohnungen zu verhindern und die bestehende Wohnungsstruktur durch den Ausschluss von Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen zu verhindern.

Die Wohnungsversorgung im Untersuchungsgebiet Wedding weist in Bezug auf die Haushaltsstrukturen einen deutlichen Überhang von großen Wohnungen auf. Um die Verknappung von geeignetem Wohnraum für die derzeitige Bevölkerungsstruktur zu verhindern, sind insbesondere die kleinen Wohnungen zu erhalten. Um eine Wohnungsversorgung der derzeitigen Bewohnerstruktur zu gewährleisten, **wird empfohlen Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen grundsätzlich auszuschließen.**

Die Wohnungsversorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Wedding ist jetzt schon durch einen hohen Nachfragedruck gekennzeichnet. Geringe Leerstandszahlen und eine nahezu vollständige Belegung des vorhandenen Wohnungsbestandes belegen die hohe Korrespondenz zwischen Bewohnerschaft und Wohnungsbestand. Jede Verringerung des Wohnungsangebotes würde das zurzeit gegebene Gleichgewicht von Bevölkerungsstruktur und Wohnungsversorgung auflösen und Situationen des Wohnungsmangels hervorrufen. Um den Erhalt der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet zu sichern, **wird empfohlen der Abriss von Wohnungen und die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe grundsätzlich auszuschließen.**

Die sozialökonomische Lage der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist durch einen hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen und mit Transferleistungsbezug gekennzeichnet. Ein Erhalt der Sozialstrukturzusammensetzung kann nur gelingen, wenn auch für diese Haushalte leistbare Wohnungen in ausreichender Zahl vorgehalten werden. Da Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen die Anzahl bezahlbarer Mietwohnungen im Gebiet dauerhaft verringern, haben sie einen unmittelbaren Einfluss auf die Versorgungslage der Haushalte mit geringen Einkommen und in Transferleistungsbezug. Zudem hat zu den derzeit aufgerufenen Kaufpreisen nur ein geringer Anteil der Bewohnerstruktur die sozialökonomischen Voraussetzungen zur Eigentumbildung und eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würde die Angebotsstrukturen von der bestehenden Nachfrage im Gebiet entkoppeln. Zum Erhalt der dringend benötigten preiswerten Wohnungen und zur dauerhaften Wohnungsversorgung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur **wird emp-**

fohlen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen grundsätzlich unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Die baulichen Aufwertungen im Untersuchungsgebiet sind mit z.T. erheblichen Mietsteigerungen verbunden und verringern dadurch den Anteil von preiswerten Wohnungen im Gebiet. Aufgrund der differenzierten Bestandstrukturen hinsichtlich der Ausstattung und des Gebäudezustandes sind die Spielräume für Modernisierungsarbeiten im Untersuchungsgebiet vielfältig und lassen sich nicht auf ein spezifisches Set an Maßnahmen eingrenzen. Als geeignetes Prüfkriterium vorgeschlagen wird daher kein detaillierter Katalog von baulichen Maßnahmen, sondern eine **strikte und umfassende Begrenzung der modernisierungsbedingten Mietsteigerungen** auf das Niveau des Berliner Mietspiegels bzw. das jeweils spezifische Mietniveau der Nachbarschaft **durch die Anwendung eines gebiets-spezifischen Mietspiegels**.

Zusammenfassung: Neben den strukturerhaltenden Einschränkungen von Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnungen wird vorgeschlagen, die zwei zentralen Verdrängungsfaktoren Mietsteigerung und Umwandlung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Verzeichnisse und Quellenangaben

Abbildungsverzeichnis

Grafiken Haupttext

Grafik 1	Abstrakte Darstellung der Visualisierung im Ampelformat	Seite 10
Grafik 2	Analysestruktur „Aufwertungspotential“	Seite 12
Grafik 3	Anteile der Wohnungen nach Baualterklassen	Seite 14
Grafik 4	Anteil von Wohnungen mit Sondermerkmalen	Seite 14
Grafik 5	Anteile der Wohnungen nach Sanitäreinrichtungen	Seite 15
Grafik 6	Anteile der Wohnungen nach Heizungsart	Seite 16
Grafik 7	Zufriedenheit mit dem Zustand von Wohnung und Gebäude	Seite 16
Grafik 8	Durchführungsstand von Modernisierungsarbeiten	Seite 17
Grafik 9	Vertragsstatus der Wohnverhältnisse	Seite 18
Grafik 10	Zusammenfassende Darstellung der „Aufwertungsspielräume“	Seite 19
Grafik 11	Mietpreise nach Modernisierungsstatus	Seite 21
Grafik 12	Mietpreisklassen nach Anteil der Haushalte	Seite 21
Grafik 13	Zusammenfassende Darstellung der „Aufwertungsanreize“	Seite 23
Grafik 14	Zeitlicher Verlauf von Eigentümerwechseln des Wohnhauses	Seite 25
Grafik 15	Zeitlicher Verlauf von Eigentümerwechseln in Wohnung	Seite 25
Grafik 16	Vermieterstruktur in den Häusern mit Eigentümerwechsel nach 2013	Seite 26
Grafik 17	Zusammenfassende Darstellung der Aufwertungsneigung	Seite 27
Grafik 18	Zusammenfassende Darstellung des Aufwertungspotenzials	Seite 28
Grafik 19	Analysestruktur „Aufwertungsdruck“	Seite 29
Grafik 20	Eigentümerwechsel in Wohnung und Haus	Seite 31
Grafik 21	Zeitlicher Verlauf der Modernisierungsaktivitäten	Seite 32
Grafik 22	Mietpreise (nettokalt) in Euro/qm nach Einzugsjahren	Seite 33
Grafik 23	Mieterhöhungen, Anteile von Haushalten	Seite 34
Grafik 24	Mieterhöhungen im Vergleich (in Euro/qm)	Seite 34
Grafik 25	Zusammenfassende Darstellung „Aufwertungsdruck“	Seite 35

Grafik 26	Analysestruktur „Verdrängungspotential“	Seite 36
Grafik 27	Bildungsstatus nach höchstem Schulabschluss	Seite 37
Grafik 28	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	Seite 38
Grafik 29	Mietbelastungsquote der Haushalte	Seite 39
Grafik 30	Zusammenfassende Darstellung der Verdrängungsanfälligkeit	Seite 40
Grafik 31	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 42
Grafik 32	Wertschätzung der Infrastrukturen	Seite 43
Grafik 33	Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit Wohnung, Wohnhaus und Nachbarschaft	Seite 44
Grafik 34	Zusammenfassende Darstellung der „Gebietsverbundenheit“	Seite 45
Grafik 35	Zusammenfassende Darstellung des „Verdrängungspotentials“	Seite 46
Grafik 36	Haushaltsgröße nach Zeitpunkt des Einzugs	Seite 52
Grafik 37	Ausgewählte Sozialstrukturen nach Zeitpunkt des Einzugs	Seite 53

Tabellen

Tabelle 1	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsspielräume“	Seite 13
Tabelle 2	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsanreize“	Seite 20
Tabelle 3	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Aufwertungsneigung“	Seite 24
Tabelle 4	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Umfang der Veränderungen“	Seite 30
Tabelle 5	Umwandlungsaktivitäten im Vergleich	Seite 30
Tabelle 6	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Intensität der Veränderungen“	Seite 33
Tabelle 7	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Verdrängungsanfälligkeit“	Seite 37
Tabelle 8	Indikatorenübersicht für die Teildimension „Gebietsverbundenheit“	Seite 41
Tabelle 9	Wohnungsbelegung nach Zimmer- und Personenzahl	Seite 52
Tabelle 10	Nettokaltmieten und Mietbelastungsquoten im Vergleich	Seite 83
Tabelle 11	Gebietsspezifischer Mietspiegel Erhaltungsgebiet Seestraße	Seite 86
Tabelle 12	Gebietsspezifischer Mietspiegel Erhaltungsgebiet Leopoldplatz	Seite 87
Tabelle 13	Gebietsspezifischer Mietspiegel Erhaltungsgebiet Sparrplatz	Seite 88

Karten

Karte 1	Untersuchungsgebiet	Seite 7
Karte 2	Infrastrukturbestand im Untersuchungsgebiet	Seite 47
Karte 3	Grünbestand im Untersuchungsgebiet	Seite 48
Karte 4	Räumliche Gliederung der Beobachtungsräume	Seite 52
Karte 5	Räumliche Abgrenzung der Erhaltungsgebiete im Untersuchungsbereich Wedding	Seite 85
Karte 6	Erhaltungsgebiet Seestraße	Seite 85
Karte 7	Erhaltungsgebiet Leopoldplatz	Seite 86
Karte 8	Erhaltungsgebiet Sparrplatz	Seite 87

Grafiken Steckbriefe

Untersuchungs- gebiet Gesamt		
Grafik 38	Gebäudealter	Seite 57
Grafik 39	Wohnungsgröße	Seite 57
Grafik 40	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 57
Grafik 41	Eigentümerstruktur	Seite 57
Grafik 42	Eigentümerwechsel	Seite 58
Grafik 43	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 58
Grafik 44	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 58
Grafik 45	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 59
Grafik 46	Anzahl der Kinder	Seite 59
Grafik 47	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 60
Grafik 48	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 60

Afrikanisches Viertel		
Grafik 49	Gebäudealter	Seite 61
Grafik 50	Wohnungsgröße	Seite 61
Grafik 51	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 61
Grafik 52	Eigentümerstruktur	Seite 61
Grafik 53	Eigentümerwechsel	Seite 62
Grafik 54	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 62
Grafik 55	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 62
Grafik 56	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 63
Grafik 57	Anzahl der Kinder	Seite 63
Grafik 58	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 64
Grafik 59	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 64

Belgisches Viertel		
Grafik 60	Gebäudealter	Seite 65
Grafik 61	Wohnungsgröße	Seite 65
Grafik 62	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 65
Grafik 63	Eigentümerstruktur	Seite 65
Grafik 64	Eigentümerwechsel	Seite 66
Grafik 65	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 66
Grafik 66	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 66
Grafik 67	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 67
Grafik 68	Anzahl der Kinder	Seite 67
Grafik 69	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 68
Grafik 70	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 68

Leopoldplatz Nord		
Grafik 71	Gebäudealter	Seite 69
Grafik 72	Wohnungsgröße	Seite 69
Grafik 73	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 69
Grafik 74	Eigentümerstruktur	Seite 69
Grafik 75	Eigentümerwechsel	Seite 70
Grafik 76	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 70
Grafik 77	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 70
Grafik 78	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 71
Grafik 79	Anzahl der Kinder	Seite 71
Grafik 80	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 72
Grafik 81	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 72

Leopoldplatz Süd		
Grafik 82	Gebäudealter	Seite 73
Grafik 83	Wohnungsgröße	Seite 73
Grafik 84	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 73
Grafik 85	Eigentümerstruktur	Seite 73
Grafik 86	Eigentümerwechsel	Seite 74
Grafik 87	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 74
Grafik 88	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 74
Grafik 89	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 75
Grafik 90	Anzahl der Kinder	Seite 75
Grafik 91	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 76
Grafik 92	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 76

Quartier Sparrplatz		
Grafik 93	Gebäudealter	Seite 77
Grafik 94	Wohnungsgröße	Seite 77
Grafik 95	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgrößen	Seite 77
Grafik 96	Eigentümerstruktur	Seite 77
Grafik 97	Eigentümerwechsel	Seite 78
Grafik 98	Durchführungsstand der Modernisierungen	Seite 78
Grafik 99	Mieten nach Vertrags- und Modernisierungsstatus	Seite 78
Grafik 100	Haushaltsnettoeinkommen	Seite 79
Grafik 101	Anzahl der Kinder	Seite 79
Grafik 102	Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet	Seite 80
Grafik 103	Besuchte Bildungseinrichtungen	Seite 80

Grafiken Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Grafik 104	Nutzung der Infrastrukturen nach Zeitpunkt des Einzugs	Seite 82
------------	--	----------

Literaturquellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015: Privathaushalte in Berlin im Jahr 2012 nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen und Haushaltsgröße. Mikrozensus 2014. Berlin: Amt für Statistik

Baugesetzbuch (BauGB) § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung).

Berliner Mietspiegel 2015 vom 18. Mai 2015 (ABl. Nr. 20 / 18.05.2015 mit Berichtigung ABl. Nr. 22 / 29.05.2015).

GAA (Gutachterausschuss) 2015: Kaufpreissammlung für bebaute und unbebaute Grundstücke in Berlin, 1991 bis 2014

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH 2015: Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (Grobscreening). Studie im Auftrag des Bezirksamtes Berlin-Mitte

IBB Investitionsbank Berlin 2015: IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Berlin: IBB

Statistisches Bundesamt 2015: Armutsgefährdungsschwelle in Euro nach Bundesländern und Haushaltstyp. (http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/Tabellen_Excel/tabelleA2.xls)

Internetquellen

<http://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10811001000353&etype=1&esr=1&ab=wohnflaeche>

<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2015/pressemitteilung.272330.php>

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/de/download.shtml

Anhang

Bewertungsschema der Ampeldarstellungen

Rot = Starkes Aufwertungspotential /starker Aufwertungsdruck / starkes Verdrängungspotential

Gelb = mittleres Aufwertungspotential / mittlerer Aufwertungsdruck / mittleres Verdrängungspotential

Grün = geringes Aufwertungspotential / geringerer Aufwertungsdruck / geringes Verdrängungspotential

1. Aufwertungsspielräume (Grafik 10, S. 19)

	Freq.	Percent	Cum.
[1] Ausstattung und Zustand allgemein			
Rot - Keine Küche, kein Bad, Außen-WC, mobile Dusche	69.4771238	6.26	6.26
Gelb - Alle anderen	504.837848	45.52	51.79
Grün - Fahrstuhl, Verstärkte Elektroleitungen, Gäste-WC, Fußbodenheizung	534.685028	48.21	100.00
Total	1,109	100.00	
[2] Ausstattung Heizung			
Rot - Ofenheizung, Einzelheizung	53.072419	5.06	5.06
Gelb - Gasetagenheizung	222.559737	21.22	21.22
Grün - Zentralheizung / Fernwärme	773.367844	73.72	100.00
Total	1,049	100.00	
[3] Ausstattung Sanitär und Warmwasser			
Rot - Außentoilette, Kohle-Badeofen, mobile Dusche, Dusche oder Badewanne außerhalb des Bades	51.3067092	4.63	4.63
Gelb - Elektro-Boiler, Gas- oder Elektro-Durchlauferhitzer, nur Badewanne oder nur Dusche	536.814251	48.49	53.13
Grün - Zentrale Warmwasserversorgung, Badewanne und separate Dusche	518.87904	46.87	100.00
Total	1,107	100.00	
[4] Gebäudezustand			
Rot - Summe der Zufriedenheiten >6	586.646993	81.59	81.59
Gelb - Summe der Zufriedenheiten >3 bis <7	101.898835	14.17	95.76
Grün - Summe der Zufriedenheitsabfragen <4	30.45417177	4.24	100.00
Total	719	100.00	
[5] bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen			
Rot - Modernisierung durchgeführt oder in Arbeit	408.15852	38.95	38.95
Gelb - Modernisierung angekündigt	19.5563877	1.87	40.81
Grün - keine Modernisierungsmaßnahme geplant (oder bekannt)	620.285093	59.19	100.00
Total	1,048	100.00	

2. Aufwertungsanreize (Grafik 13, S.23)

	Freq.	Percent	Cum.
[1] Mietsteigerungen nach Modernisierung [in Euro/qm] -			
Rot - Modernisierungsbedingte Mietsteigerung >Neuvermietungsdifferenz	12.0569594	13.86	13.86
Gelb - Neuvermietungsdifferenz > Modernisierungsbedingte Mietsteigerung >sonstige Mieterhöhungen	20.0865037	23.09	36.95
Grün - sonstige Mieterhöhungen > Modernisierungsbedingte Mietsteigerung	54.8565369	63.05	100.00
Total	87	100.00	
[2] Neuvermietungsrendite [in Euro/qm] -			
Rot – Mietpreis von nach 2012 > 10% > Durchschnitt vor 2013 (<i>nettokalt nach 2012 liegt um 10% höher als Durchschnitt vor 2013</i>)	157.836084	79.72	79.72
Gelb - Mietpreis von nach 2012 < 10% > Durchschnitt vor 2013 (<i>nettokalt nach 2012 liegt unter 10% aber dennoch höher als Durchschnitt vor 2013</i>)	11.8741724	6.00	85.71
Grün - Mietpreis von nach 2012 < Durchschnitt vor 2013 (<i>nettokalt nach 2012 ist geringer als Durchschnitt nettokalt vor 2013</i>)	28.2897431	14.29	100.00
Total	198	100.00	

3. Aufwertungsneigung (Grafik 17, S. 27)

[1] Eigentümerstruktur / Eigentümerwechsel	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Neuerwerbungen durch private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer	112.833035	10.84	10.84
Gelb - Langjährige private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer und Neuerwerbungen durch Genossenschaften und kommunale WBG	777.18134	74.66	85.50
Grün - Langjährige Genossenschaften und kommunale WBG	150.985625	14.50	100.00
Total	1,041	100.00	

4. Aufwertungsdruck (Grafik 25, S. 35)

[1] bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Modernisierung durchgeführt oder in Arbeit	408.15852	38.95	38.95
Gelb - Modernisierung angekündigt	19.5563877	1.87	40.81
Grün - keine Modernisierungsmaßnahme geplant (oder bekannt)	620.285093	59.19	100.00
Total	1,048	100.00	
[2] Eigentümerstruktur / Eigentümerwechsel	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Neuerwerbungen durch private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer	112.833035	10.84	10.84
Gelb - Langjährige private Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer und Neuerwerbungen durch Genossenschaften und kommunale WBG	777.18134	74.66	85.50
Grün - Langjährige Genossenschaften und kommunale WBG	150.985625	14.50	100.00
Total	1,041	100.00	
[3] Anzahl Anteil Mieterhöhungen	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Mieterhöhungen über 10%	137.085754	19.36	19.36
Gelb - Mieterhöhungen unter oder gleich 10%	135.912442	19.20	38.56
Grün - Keine Mieterhöhung	435.001804	61.44	100.00
Total	708	100.00	
[4] Neuvermietungsrendite [in Euro/qm] -	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Mietpreis von nach 2012 > 10% > Durchschnitt vor 2013 (nettokalt nach 2012 liegt um 10% höher als Durchschnitt vor 2013)	157.836084	79.72	79.72
Gelb - Mietpreis von nach 2012 < 10% > Durchschnitt vor 2013 (nettokalt nach 2012 liegt unter 10% aber dennoch höher als Durchschnitt vor 2013)	11.8741724	6.00	85.71
Grün - Mietpreis von nach 2012 < Durchschnitt vor 2013 (nettokalt nach 2012 ist geringer als Durchschnitt nettokalt vor 2013)	28.2897431	14.29	100.00
Total	198	100.00	

3. Verdrängungspotential („Verdrängungsanfälligkeit“)(Grafik 30, S. 40)

[1] Bildung	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Hauptschule mit/ ohne Lehre	249	14.54	14.54
Gelb - Mittlere Reife / Abitur	704	41.12	55.66
Grün - Hochschul- / Fachschulabschluss	759	44.33	100.00
Total	1,712	100.00	
[2] Einkommen (Äquivalenzeinkommen-ÄEK)	Freq.	Percent	Cum.
Rot - ÄEK der Umfrage < 60% des Berliner ÄEK	214.720538	21.87	21.87
Gelb - ÄEK der Umfrage > 60% und < 140% des Berliner ÄEK	602.593333	61.36	83.23
Grün - ÄEK der Umfrage > 140% Berliner ÄEK	164.686129	16.77	100.00
Total	982	100.00	
[3] Mietbelastungsquote (MBQ)	Freq.	Percent	Cum.
Rot - MBQ der Umfrage > 40%	321.51566	34.65	34.65
Gelb - MBQ der Umfrage >30% und <40%	243.383412	26.23	60.87
Grün - MBQ der Umfrage < 30%	363.100928	39.13	100.00
Total	928	100.00	
[4] Mietverhältnisse	Freq.	Percent	Cum.
Rot - Zeitmietvertrag und/oder Untermietverhältnis	117.631059	10.64	10.64
Gelb - alle anderen	946.922761	85.62	96.25
Grün - Eigentumswohnung	41.4461795	3.75	100.00
Total	1,106	100.00	

4. Gebietsbindung (Grafik 34, S. 45)

[1] Umzugsneigung	Freq.	Percent	Cum.
Rot - geringe Gebietsbindung (1)	151.937248	13.81	13.81
Gelb - mittlere Gebietsbindung (2/3)	244.714285	22.25	36.06
Grün - starke Gebietsbindung (4)	703.348467	63.94	100.00
Total	1,100	100.00	
[2] Nutzung von Infrastrukturen	Freq.	Percent	Cum.
Rot - geringe Gebietsbindung (0 bis 2 mal Zustimmung)	361.04885	34.13	34.13
Gelb - mittlere Gebietsbindung (3 bis 4 mal Zustimmung)	536.628834	50.72	84.85
Grün - starke Gebietsbindung (5 mal Zustimmung und mehr)	160.322315	15.15	100.00
Total	1,058	100.00	
[3] Wertschätzung Infrastrukturen	Freq.	Percent	Cum.
Rot - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten >3)	3.54997844	0.32	0.32
Gelb - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten >2 u. <3)	236.527338	21.33	21.65
Grün - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten < 2)	868.922684	78.35	100.00
Total	1,109	100.00	
[4] Wertschätzung Nachbarschaft	Freq.	Percent	Cum.
Rot - geringe Gebietsbindung (0 bis 2 mal Zustimmung)	19.156817	1.73	1.73
Gelb - mittlere Gebietsbindung (3 bis 54 mal Zustimmung)	249.5330146	22.50	24.23
Grün - starke Gebietsbindung (6 mal Zustimmung und mehr)	840.310168	75.77	100.00
Total	1,109	100.00	
[5] Wertschätzung Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	Freq.	Percent	Cum.
Rot - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten >3)	51.0081639	5.40	5.40
Gelb - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten >2 u. <3)	572.809198	60.68	66.08
Grün - geringe Gebietsbindung (Durchschnitt aller Antworten < 2)	320.182638	33.92	100.00
Total	944	100.00	