

Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin



Die Rosenthaler Vorstadt zum Ende der Sanierung im Urteil ihrer Bewohner

- Ergebnisse einer Bewohnerbefragung -

Berlin, Dezember 2008

Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin

Die Rosenthaler Vorstadt zum Ende der Sanierung im Urteil ihrer Bewohner

- Ergebnisse einer Bewohnerbefragung -

Verfasser: Dr. Hartwig Dieser

EDV-Bearbeitung: Heiko Heeger

Skript: Rosa Risch

Berlin, Dezember 2008

Inhalt		
I	Einleitung	7
1	Anlass und Ziele der Untersuchung	7
2	Auftrag und Erkenntnisinteresse	8
3	Erläuterung des Vorgehens bei der schriftlichen Befragung	9
4	Inhalt dieses Berichts	12
II	Ergebnisse der schriftlichen Befragung	13
1	Alter und Geschlecht der Befragten, Haushaltsstruktur	13
1.1	Alter und Geschlecht der Befragten	13
1.2	Haushaltsstruktur	14
1.2.1	Haushaltsgröße	14
1.2.3	Haushaltstypen	15
1.2.4	Bildungsstatus	16
1.2.5	Erwerbsstatus	18
1.2.6	Nettoeinkommen der Haushalte	19
2	Exkurs: Neue Wohntrends	21
2.1	Die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort – ein aktuelles Thema	21
2.2	Interesse an alternativen Formen zukünftigen Wohnens	24
2.3	Trend zum Rückzug in die Innenstadt	27
3	Wohnsituation	29
3.1	Haushalte in Miet- bzw. Eigentumswohnungen	29
3.2	Wohnungen nach Gebäudetyp	31
3.3	Größe und Belegung der Wohnungen	33
3.4	Wohnungsausstattung	36
3.5	Mietkosten	39
3.5.1	Nettokaltmiete	39
3.5.2	Betriebs- und Heiz- und Warmwasserkosten	46
3.5.3	Gesamtmiete (Warmmiete)	47
3.5.4	Mietbelastungsquote	48
4	Wohnumfeldsituation	50
4.1	Vorbemerkung	50
4.2	Nutzungsintensität und Bewertung der Grünanlagen, Plätze und infrastrukturellen Einrichtungen	51
4.3	Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort	56
5	Verkehrssituation	62
5.1	Vorbemerkung	62
5.2	Pkw-Dichte in der Rosenthaler Vorstadt	63
5.3	Einschätzung der bisher durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation	63

6	Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern	68
6.1	Vorbemerkung	68
6.2	Grundschulen, in denen die Kinder der Befragten unterrichtet werden	68
6.3	Beurteilung der Wohnsituation und des Wohngebiets für Haushalte mit Kindern	69
6.4	Entwicklung der Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren	72
7	Einschätzung des Gebiets durch die Bewohner	74
7.1	Vorbemerkung	74
7.2	Die Bewohner charakterisieren ihr Gebiet	75
8	Bleibeperspektiven in der Rosenthaler Vorstadt	81
8.1	Vorbemerkung	81
8.2	Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt und der jetzigen Wohnung	82
8.3	Verbleib im Gebiet oder Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt?	87
8.4	Ist die Rosenthaler Vorstadt ein Wohnort, um ihn Freunden empfehlen zu können?	92
9	Information, Bürgerbeteiligung und erreichte Ziele der Sanierung	94
9.1	Vorbemerkung	94
9.2	Sanierungsstatus und Sanierungsabschluss: Was wissen die Bewohner darüber?	95
9.3	Information über den Sanierungsprozess und Bewertung der Sanierungszeitung	95
9.4	Gesamteinschätzung des erreichten Stands der Sanierung	97
9.5	Besonders gut bzw. unzulänglich erreichte Sanierungsziele	102
10	Der Ausblick, das Gebiet nach dem Ende der Sanierung	106
10.1	Vorbemerkung	106
10.2	Information über die weitere Gebietsentwicklung nach dem Abschluss der Sanierung	106
10.3	Bürgerschaftliches Engagement nach dem Sanierungsabschluss	107
10.4	Zu beseitigende Defizite des Gebiets aus Bewohnersicht	110
III	Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Schlussfolgerungen für die künftige Gebietsentwicklung	115
	Literatur	
	Tabellen	
	Anhang	

I Einleitung

1 Anlass und Ziele der Untersuchung

Die Rosenthaler Vorstadt wurde nach dem Beschluss des Senats von Berlin zur „Zehnten Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. vom 3. Dezember 1994, S. 473) als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Die mit der Sanierung des Gebiets verknüpften städtebaulichen und baulichen Ziele, die Verbesserung des öffentlichen Raums, der Grünanlagen und Spielplätze sowie der Verkehrssituation, sind in einem Maß erreicht, oder es sind diesbezügliche Maßnahmen beschlossen und finanziert, so dass der Senatsbeschluss zur förmlichen Aufhebung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet noch 2008 erfolgt ist. Diese wird dann Anfang 2009 Rechtskraft erhalten.

Im Verlaufe der Sanierung sind die Bewohner der Rosenthaler Vorstadt 2003 vom Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin und 1997 vom Büro für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS)¹ befragt worden, damit das Bezirksamt Mitte die Mietobergrenzen bei der Modernisierung von Altbauten empirisch gesichert fortschreiben konnte. Die Ergebnisse der 1997 und 2003 vorgelegten Studien² werden den Ergebnissen dieses Abschlussgutachtens punktuell vergleichend gegenübergestellt, um damit die Entwicklungsdynamik des Gebiets abbilden zu können.

Mit den Bewohnerbefragungen sind mehrere positive Wirkungen verbunden. Die Bewohner erfahren so, dass sie mit ihren Interessen und Meinungen ernst genommen werden und dass ihre Anregungen und Veränderungswünsche in die Gebietsplanung und Neugestaltung eingeflossen sind, wenn sie auch nicht immer bzw. nicht immer in vollem Umfang berücksichtigt werden konnten.

Diese Vorgehensweise und praxisrelevante Einbeziehung der Bewohnerinteressen stärkt die Wohnzufriedenheit und Bleibeperspektiven der Bewohner im Gebiet und führt letztlich auch zur Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerstruktur. Dies wiederum ist für den Erfolg der Sanierungsdurchführung von Bedeutung, weil die Infrastrukturausstattung und deren quantitative Ergänzung nicht auf eine fiktive, sondern auf die konkret vorhandene Bewohnerstruktur hin ausgerichtet ist.

Vor dem Hintergrund der guten Erfahrungen mit den drei Befragungen, die das Koordinationsbüro in der Spandauer Vorstadt durchgeführt hat³, haben sich das Bezirksamt Mitte, Stadtplanungsamt/Sanierungsverwaltungsstelle, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IV C 13) und der Sanierungsbeauftragte darauf verständigt, die Befragung zum Abschluss der Sanierung in der Rosenthaler Vorstadt wieder vom Koordinationsbüro durchführen zu lassen.

Diese Befragung sollte sowohl retrospektiv als auch zukunftsorientiert akzentuiert werden. Sie sollte das Ergebnis der Sanierung aus der Sicht und im Urteil der Bewohner abbilden und Erkenntnisse darüber liefern, welche Qualitäten des Gebiets zu sichern sind und welche Defizite noch bestehen und wenn möglich beseitigt werden sollten.

¹ Im Folgenden BfsS genannt.

² Vgl. BfsS (1997) und Koordinationsbüro (2004).

³ Vgl. Koordinationsbüro (1998, 2000, 2007).

2 Auftrag und Erkenntnisinteresse

Nach Vorgesprächen mit dem Bezirksamt Mitte (Sanierungsverwaltungsstelle, Herr Wagner) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IV C 13, Frau Krutzsch) wurde das Koordinationsbüro auf der Basis des Angebots über die Bewohnerbefragung zum Abschluss der Sanierung in der Spandauer Vorstadt vom Bezirksamt Mitte, Stadtplanungsamt/Sanierungsverwaltungsstelle am 5. Dezember 2007 mit der Bewohnerbefragung und der Erarbeitung dieses Gutachtens schriftlich beauftragt.

Das Erkenntnisinteresse und die zentralen Fragestellungen sind im Wesentlichen identisch mit denen der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt. So ist die Struktur des Fragebogens und die konkrete Ausformulierung vieler Fragen ebenfalls identisch. Das ermöglicht einen direkten Vergleich der Ergebnisse und somit der Einschätzung der Bewohner über ihr jeweiliges Gebiet. Darüber hinaus gibt es einige gebietspezifische Fragestellungen, um mit ihnen die Besonderheiten des Gebiets abfragen und erfassen zu können.

Die Befragung richtete sich auf folgende Themenkomplexe:

- Sozialstruktur, Alters- und Erwerbsstruktur, Größe und Einkommen der Haushalte
- Wohnsituation: Größe und Ausstattungsstandard der Wohnungen, Mietbelastung
- Wohnumfeld: Private Hoffreiflächen, Qualität des öffentlichen Raums, der Straßen und Plätze, soziale und kulturelle Infrastruktur (Nutzung, Qualität, Defizite, Bewertung)
- Beurteilung des Gebiets als Wohnort
- Qualität des Gebiets für Haushalte mit Kindern
- Einschätzung der Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation
- Beurteilung der Ergebnisse der Sanierung, von Information und bürgerschaftlichem Engagement
- Sicherung der Qualität des Gebiets nach förmlicher Aufhebung als Sanierungsgebiet
- Wohndauer, Bleibeperspektiven im Gebiet, Gründe für einen beabsichtigten Wegzug aus dem Gebiet

Diese Fragestellungen sind spezifiziert und bei der Konstruktion des Fragebogens konkretisiert worden.

Der Inhalt des Fragebogens¹ ist mit der Auftraggeberin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (IV C 13) inhaltlich abgestimmt und der Mieterberatung ASUM und der Betroffenenvertretung Spandauer Vorstadt zur kritischen Durchsicht übergeben worden. Danach wurden noch Anregungen sowohl von ASUM als auch insbesondere von der Betroffenenvertretung berücksichtigt und eingearbeitet.

Die datenschutzrechtlichen Belange sind mit dem Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (Dr. Metschke) besprochen. Dabei wurde insbesondere auf eine Aufnahme der Adresse in den Fragebogen aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Die datenschutzrechtliche Unbedenklichkeit wurde dem Koordinationsbüro am 7. Mai 2008 schriftlich erteilt².

¹ Der Fragebogen ist im Anhang dieses Berichts enthalten.

² Siehe Schreiben des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit im Anhang.

Den Fragebögen wurden ein Informationsschreiben des Koordinationsbüros¹, ein Schreiben des Bezirksstadtrats Gothe², mit dem er die Bewohner zur Mitwirkung an der Befragung auffordert, und ein Freiumschlag zur Rücksendung des Fragebogens an das Koordinationsbüro beigefügt.

3 Erläuterung des Vorgehens bei der schriftlichen Befragung

Vom 26. bis 28. Mai 2008 sind nach einem systematisch festgelegten Verteilungsschlüssel insgesamt 1 285 Fragebögen an Haushalte im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt verteilt worden³. Dies wurde von Studenten nach zuvor ausführlicher Schulung über die Vorgehensweise vorgenommen. Die pro Adresse (Gebäude) verteilte Anzahl an Fragebögen wurde notiert und nach Abschluss vom Koordinationsbüro kontrolliert. Es gab keine Beanstandungen. Die Verteilung verlief ohne jegliche Probleme.

Die Fragebögen wurden nach folgender Vorgabe verteilt:

- Je nach Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück ist die Gesamtzahl der Fragebögen pro Grundstück festgelegt worden. Als Minimum ist nur ein Fragebogen abgegeben worden, die höchste Anzahl pro Grundstück beträgt 12. Im Regelfall wurden zwei oder drei Fragebögen pro Grundstück verteilt.
- Pro Gebäudeteil auf einem Grundstück mindestens ein Fragebogen.
- Bei zwei Gebäudeteilen und drei zu verteilenden Fragebögen erfolgte die Quotierung nach der Anzahl der Wohnungen in den beiden Gebäudeteilen, bei etwa gleicher Anzahl an Wohnungen zwei Fragebögen im Vorderhaus und ein Fragebogen im übrigen Gebäudeteil.
- Bei Briefkastenanlagen erfolgt der Einwurf des ersten Fragebogens immer fortlaufend. Im ersten Haus in den ersten Briefkasten, im zweiten Haus in den zweiten usw., um auf diese Weise eine systematische Zuordnung der Fragebögen zu bestimmten Wohnungen bewusst zu vermeiden.
- In Häusern ohne Briefkästen erfolgte die Verteilung abwechselnd im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw.

Mit diesem systematischen Vorgehen wurde eine Verteilung der Fragebögen erreicht, mit der zufallsbedingt alle Haushalte die gleichen Chancen hatten, in die Stichprobe der Befragung einbezogen zu werden. Damit ist die Grundlage für eine Repräsentativität der Ergebnisse aus der Stichprobe für die Gesamtheit aller Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt gegeben.

Die Übersicht über die straßenbezogene Verteilung der Fragebögen mit der jeweiligen Rücklaufquote enthält die Tabelle 1.

¹ Siehe Anhang.

² Siehe Anhang.

³ In die Auswertung einbezogen wurden die Fragebögen, die bis September zurückgeschickt wurden.

Tabelle 1 Verteilung und Rücklauf der Fragebögen nach Straßenlage

Straße	Verteilte Fragebögen	Rücklauf ausgefüllte Fragebögen	Rücklaufquote in % ¹
Ackerstraße	197	35	17,8
Anklamer Straße	176	31	17,6
Bergstraße	77	16	20,8
Brunnenstraße	294	38	12,9
Elisabethkirchstraße	56	8	14,3
Fehrbelliner Straße	56	11	19,6
Invalidenstraße	35	9	25,7
Rheinsberger Straße	106	19	17,9
Ruppiner Straße	8	2	25,0
Schönholzer Straße	32	3	9,4
Strelitzer Straße	160	32	20,0
Torstraße	38	11	28,9
Veteranenstraße	50	8	16,0
Rücklauf ohne Angabe		12	5,1
Insgesamt	1 285	235	18,3

¹ Wegen des Anteils an Fragebögen (5,1 %) ohne Angabe des Straßennamens ist die Rücklaufquote bezogen auf die Straßen durchschnittlich um diesen Anteil höher. Es bleibt aber offen, auf welche Straßen sich die 12 Fragebögen ohne Angabe tatsächlich verteilen.

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Der Rücklauf der Fragebögen erfolgte bis Mitte September 2008. Bis dahin sind insgesamt 235 Fragebögen zurückgesandt worden, die in die Auswertung¹ aufgenommen werden konnten.

Die Rücklaufquote beträgt 18,3 %. Sie liegt damit etwa auf dem Niveau, welches bei schriftlichen Befragungen allgemein erwartet werden kann².

Die unmissverständliche Interpretation der Rücklaufquote der Fragebögen nach der Straßenlage der Wohnungen der befragten Haushalte ist nicht möglich, weil die betreffende Information bei 5,1 % der Haushalte fehlt³.

¹ Zwei später eingegangene Fragebögen blieben unberücksichtigt, weil zu diesem Zeitpunkt bereits die datentechnische Auswertung abgeschlossen war.

² Vgl. Friedrichs 1990, 236 ff. Die Rücklaufquote aus der Bewohnerbefragung der Rosenthaler Vorstadt von 2003 von 26,8 % konnte allerdings nicht wieder erreicht werden (vgl. Koordinationsbüro 2004, S. 9). Bei der Bewohnerbefragung der Spandauer Vorstadt 2007 wurde eine Rücklaufquote von 22,3 % erreicht (vgl. Koordinationsbüro 2007, S. 11). Diese letzte dortige Befragung, die ebenfalls zum Abschluss der Sanierung durchgeführt worden war, konnte die vergleichsweise hohe Rücklaufquote aus den beiden durchgeführten Befragungen in der Spandauer Vorstadt nicht erreichen. Diese lagen bei 42,2 % und 42,0 % (vgl. Koordinationsbüro 1998, S. 38 und Koordinationsbüro 2000, S. 13). Der seinerzeit extrem hohe Rücklauf ist auf die mit den Befragungen thematisierten Fragestellungen zurückzuführen, die die jeweils aktuellen Probleme im Gebiet aufgenommen hatten. Die Bewohner erhofften sich von der Befragung eine Lösung der Probleme. Wie im Nachhinein mit ein wenig Stolz vermerkt werden kann, nicht ohne Erfolg. Die schriftliche Befragung, die die Arbeitsgruppe ASUM/Mieterberatung Prenzlauer Berg 2002 im Ortsteil Prenzlauer Berg bei den Bewohnerhaushalten in den noch nicht erneuerten Altbauten durchgeführt hatte, erreichte eine Rücklaufquote von 24 % (vgl. Arbeitsgruppe ASUM/Mieterberatung Prenzlauer Berg 2002, S. 8).

³ Nach Rücksprache mit dem Datenschutzbeauftragten haben wir uns dafür entschieden, keine genaue Adresse (Hausnummer), sondern nur die Straßenlage abzufragen. Daher kann der hohe Anteil fehlender Informationen darüber zumindest nicht mit datenschutzrechtlichen Bedenken erklärt werden.

Die Rücklaufquote differiert je nach Wohnlage der Befragten zwischen 28,9 % (Torstraße) und 9,4 % (Schönholzer Straße).

Bezüglich der Repräsentativität der Befragungsergebnisse wird vorab darauf verwiesen, dass der Umfang der Stichprobe¹ kein Kriterium ist, das über die Repräsentativität der Ergebnisse einer Befragung entscheidet. Das bedeutet, dass allein eine größere Stichprobe kein Garant für ein besseres Ergebnis bezüglich der Repräsentativität ist.

Hinsichtlich der Repräsentativität dieser Befragung ist zu konstatieren, dass die Stichprobe der Befragten die Grundgesamtheit der erwachsenen Bewohner im Gebiet repräsentativ abbildet.

Es haben mehr Frauen als Männer den Fragebogen ausgefüllt, obwohl die Männer im Gebiet in der Mehrheit sind². Die Repräsentativität ist gegeben³.

Ebenso wurde die Repräsentativität hinsichtlich des Alters mit einem positiven Ergebnis geprüft⁴.

Die dritte Prüfung erfolgte nach der Lage der Wohnung bezüglich des Gebäudetyps. Hier gibt es Abweichungen zwischen den Wohnungen der befragten Haushalte und den tatsächlich vorhandenen Wohnungen nach Gebäudetyp.

Das betrifft insbesondere die Wohnungen in unsanierten Altbauten, deren Anteil an allen Wohnungen des Gebiets 17 % beträgt, im Rahmen der Befragung sind aber nur 7,7 % der Haushalte in Wohnungen unsanierter Altbauten befragt worden. Die Differenzen bezüglich der übrigen Gebäudetypen sind geringer (sanierte Altbauten: Befragung = 79,8 %, Rosenthaler Vorstadt = 75 %, Neubauten: Befragung 10,7 %, Rosenthaler Vorstadt = 7 %). Das bedeutet, dass die gut ausgestatteten Wohnungen mit den höheren Mieten in den Befragungsergebnissen in einem höheren Maße als im Gebiet tatsächlich vorhanden eingehen und somit entsprechend zu relativieren sind.

Hinsichtlich der Repräsentativität ist abschließend noch Folgendes anzumerken: Mit einer schriftlichen Befragung erreicht man mit dem Rücklauf in erster Linie immer diejenigen, die sich für den Befragungsgegenstand, hier die Gebietssituation und die Perspektiven der Rosenthaler Vorstadt, am meisten interessieren. Deren Meinungen sollten auch für die Sanierungsverantwortlichen jenseits von Repräsentativitätsaspekten von besonderem Interesse sein.

Unsere Interpretationen der Befragungsergebnisse erklären, wie die Bewohner über die Situation im Gebiet, den Sanierungsprozess etc. denken und wie sie das Ergebnis bewerten. Aus dem, was sie in den zum Teil langen schriftlichen Ausführungen dazu kommentiert haben, erschließt sich, warum sie so denken und urteilen. Die individuelle Wortwahl und Ausdrucksform vermittelt ergänzende Aufschlüsse zu unserer Interpretation der quantitativen Ergebnisse der Befragung.

Diese mal kurzen, mal ausführlichen Kommentare, zu denen wir im Fragebogen aufgefordert haben, werden ihren inhaltlichen Akzentuierungen entsprechend in die betreffenden Kapitel dieses Berichts integriert. Dabei werden in Klammern Informationen darüber angefügt, ob der

¹ Anzahl der befragten Haushalte.

² Bei den am Ort der Hauptwohnung gemeldeten Personen in der Rosenthaler Vorstadt liegt der Anteil der Männer bei 51,6 %.

³ Die Repräsentativität wurde nach dem sogenannten Chi-Quadrat-Test geprüft, mit dem bei Stichproben der empirische Wert mit dem zu erwartenden Schätzwert verglichen wird. Die Signifikanzwerte weisen eine Repräsentativität aus, der zulässige Grenzwert von 3,84 wird mit 1,57 deutlich unterschritten.

⁴ Hier wurde nach den drei Altersgruppen 19 bis 26 Jahre, 27 bis 64 Jahre und 65 Jahre und älter differenziert, weil das Einwohnermelderegister keine weiteren Untergruppen im Alter von 27 bis 64 Jahre ausweist. Der Grenzwert des Chi-Quadrat-Testes von 5,99 wird bei einem ermittelten Wert von 1,60 weit unterschritten, so dass die Ergebnisse hinsichtlich des Alters der Befragten als repräsentativ bezeichnet werden können.

oder die Befragte in einem Haushalt mit bzw. ohne Kind(er) lebt, ob die Person, die den Fragebogen beantwortet hat, männlichen oder weiblichen Geschlechts ist und wie lange sie in der Rosenthaler Vorstadt wohnt.

Beispiele:

(KK, M, 10 J) bedeutet keine Kinder im Haushalt, männlich, wohnt 10 Jahre im Gebiet.

(K, W, 2 J) bedeutet Kind(er) im Haushalt, weiblich, wohnt 2 Jahre in der Rosenthaler Vorstadt.

Einige Kommentare bringen anerkendend zum Ausdruck, dass den Bewohnern mit der Befragung die Gelegenheit geboten wird, das Ergebnis der Sanierung aus ihrer Sicht zu beurteilen.

„Ihr Fragebogen ist eine gute Initiative!“ (M, KK, 3 J)

„Toll! Habt Ihr gut gemacht! Bitte mehr Grundschulplätze!“ (W, K, 3 J)

„Vielen Dank an alle Beteiligten und Mitwirkenden! Mein besonderer Dank gilt dem Koordinationsbüro.“ (M, K, 16 J)

„Ich lebe sehr gerne in der Rosenthaler Vorstadt. Dieser Fragebogen ist sehr gut gemacht. Danke für die Umfrage!“ (W, KK, 3 J)

„Die Rosenthaler Vorstadt profitiert von dem Leben auf der Kastanienallee. Guter Fragebogen: Saubere Struktur und klare Fragen.“ (M KK, 1 J)

4 Inhalt dieses Berichts

Nach dieser kurzen Einleitung folgt in Teil II die Wiedergabe und Interpretation der Ergebnisse der schriftlichen Befragung. Kapitel 1 beinhaltet den personen- und haushaltsbezogenen Kontext der Befragten, Kapitel 2 einen Exkurs mit dem Ergebnis der Fragen zu gebietsübergreifenden neuen Wohntrends, Kapitel 3 die Wohnsituation, Kapitel 4 die Wohnumfeldsituation und Kapitel 5 die Verkehrssituation.

Kapitel 6 beinhaltet die Wohn- und Lebenssituation für Haushalte mit Kindern in der Spandauer Vorstadt, Kapitel 7 die Einschätzung des Gebiets durch die Befragten. Die Wohndauer im Gebiet und die Bleibeperspektiven werden in Kapitel 8 abgehandelt. Die Einschätzung der Befragten über die erreichten Ziele der Sanierung, Information und Beteiligung der Bürger im Sanierungsprozess folgen in Kapitel 9, die Bereitschaft der Befragten zum Engagement im Gebiet nach dem Sanierungsabschluss und die aus ihrer Sicht noch zu beseitigenden Defizite schließen in Kapitel 10 den Teil II ab.

Die wichtigsten Ergebnisse mit den Schlussfolgerungen werden in Teil III zusammengefasst.

Der Anhang beinhaltet die Begleitschreiben und den Fragebogen und den Brief des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit.

II Ergebnisse der schriftlichen Befragung

1 Alter und Geschlecht der Befragten, Haushaltsstruktur

1.1 Alter und Geschlecht der Befragten

Insgesamt 229 Personen (97,4%), von denen der Fragebogen ausgefüllt wurde, haben ihr Alter angegeben. Dabei liegt der rechnerische Durchschnitt bei den Männern bei 40 und bei den Frauen bei 38 Jahren. Die jüngste befragte Person ist 21, die älteste 83 Jahre alt. Die Verteilung nach Altersgruppen gibt die nachfolgende Tabelle wieder.

Tabelle 2 Alter der befragten Personen

Alter der Befragten in Jahren	Befragte	
	abs.	in %
18 – 30	48	21,0
31 – 35	54	23,6
36 – 40	39	17,0
41 – 50	62	27,1
51 – 65	19	8,3
66 – 75	3	1,3
> 75	4	1,7
Insgesamt	229	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Fast die Hälfte der Befragten (44,6 %) befindet sich im Alter von 18 bis 35 Jahren, in etwa so viel (44,1 %) im Alter von 36 bis 50 Jahren und nur 11,3 % der Befragten sind älter als 50 Jahre.

Tabelle 3 Geschlecht der Befragten

Befragte(r) ist	Befragte	
	abs.	in %
...männlich	110	47,2
...weiblich	123	52,8
Insgesamt	233	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die Fragebögen haben mehr Frauen (52,8 %) als Männer (47,2 %) beantwortet. Das kann als höheres Interesse der Frauen, den Fragebogen zu beantworten, an den Themen der Befragung und an der Gebietsentwicklung interpretiert werden¹.

¹ Bei der im letzten Jahr in der Spandauer Vorstadt durchgeführten Befragung lag der Vergleichswert bei den Frauen mit 54,2 % noch höher (vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 15).

1.2 Haushaltsstruktur

1.2.1 Haushaltsgröße

Tabelle 4 Haushaltsgröße

Anzahl der Personen in den befragten Haushalten	Haushalte	
	abs.	in %
1 Person	87	37,3
2 Personen	82	35,2
3 Personen	40	17,2
4 Personen	23	9,9
5 Personen	1	0,4
Insgesamt	233	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Der Anteil der sogenannten Single-Haushalte beträgt 37,3 %, er liegt damit weit unter dem Vergleichswert von 54,9 %, der bei der Befragung 1997 festgestellt wurde¹. Er liegt damit aber auch weit unter dem Berliner Durchschnitt von 51,0 %².

Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt bei 72,5 % und damit ebenfalls unter dem Wert von 1997, als er 80,4 %³ betrug. Entsprechend ist die rechnerische Durchschnittsgröße der Haushalte von 1997, als sie 1,70 Personen pro Haushalt betrug⁴, bis 2008 auf 2,01 Personen gestiegen. 2003 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße noch 1,79 Personen⁵.

Der höhere Anteil der Mehrpersonenhaushalte kommt darin zum Ausdruck, dass sich der Anteil der Haushalte mit Kindern von 25,5 % im Jahr 1997⁶ auf 32,8 % erhöht hat.

In dieser Entwicklung spiegelt sich der generelle Trend, dass die innerstädtischen Quartiere für Familien wieder als Wohnstandort attraktiv geworden sind. Die mit der Sanierung erzielten besseren Wohnverhältnisse, die deutlich verbesserte infrastrukturelle Ausstattung, die neu geschaffenen und neu gestalteten Spielplätze und Grünflächen sowie nicht zuletzt auch die durchgeführten Maßnahmen in der Rosenthaler Vorstadt zur Minderung des Verkehrs und der durch den Verkehr hervorgerufenen Beeinträchtigungen und Gefahren dürften die wesentlichen Ursachen für diesen Trendwechsel sein.

¹ Vgl. BfsS (1997) S. 29.

² Vgl. DAS GRUNDEIGENTUM 11/2008.

³ Vgl. BfsS (1997) S. 29.

⁴ Ebenda.

⁵ Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 12.

⁶ Vgl. BfsS (1997) S. 30.

Tabelle 5 Haushalte mit Kindern bis 18 Jahre

Haushalte	Haushalte mit Kindern im Alter					
	bis 6 Jahren		7 bis 18 Jahre		insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
mit 1 Kind	39	75,0	22	81,5	61	79,2
mit 2 Kindern	13	25,0	5	18,5	18	20,8
Insgesamt	52	100,0	27	100,0	77	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Unter den befragten 235 Haushalten befinden sich 77 Haushalte mit Kindern im Alter bis zu 18 Jahren. Das entspricht einem Anteil von 32,8 % an allen Haushalten. 1997 lag dieser Anteil mit 25,5 % deutlich niedriger. Noch höher ist dieser Anteil allerdings in der Spandauer Vorstadt. 2007 lag er dort bei 35,2 %¹. Von den 77 Haushalten mit unter 18-jährigen Kindern gibt es 79,2 % Haushalte mit nur einem Kind und 20,8 % mit zwei Kindern. Haushalte mit mehr als drei minderjährigen Kindern sind bei der Befragung nicht festgestellt worden.

1.2.3 Haushaltstypen

Tabelle 6 Haushaltstypen

Haushaltstypen	Haushalte	
	abs.	in %
1 Person unter 35 Jahre	36	15,8
1 Person 35 – 65 Jahre	47	20,6
1 Person >65 Jahre	2	0,9
2 Personen 18 < 65 Jahre	60	26,3
2 Personen, mind. 1 Person > 65 Jahre	4	1,7
1 Erwachsener und 1 Kind < 18 Jahre	21	9,2
2 Erwachsene und mind. 1 Kind < 18 Jahre	50	21,9
Mindestens 3 Erwachsene	8	3,5
Insgesamt	228	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die zahlenmäßig stärkste Gruppe mit 26,3 % sind die Zweipersonenhaushalte, bei denen die Personen zwischen 18 und 65 Jahre alt sind, die zweitstärkste Gruppe mit einem Anteil von 21,9 % ist die der klassischen Kleinfamilie, zwei Erwachsene mit einem minderjährigen Kind. Dem folgen die Singles zwischen 35 und 65 Jahren (20,6 %) und die Singles unter 35 Jahren (15,8 %). Alleinerziehende mit einem minderjährigen Kind bilden einen Anteil von 9,2 % an allen Haushalten. Alle übrigen Haushaltstypen liegen mit ihrem Anteil an allen befragten Haushalten unter 4 %.

Bei der 2003 durchgeführten Bewohnerbefragung waren noch die Singles im Alter unter 35 Jahren mit einem Anteil von 28,2 % der Haushaltstyp mit dem insgesamt höchsten Anteil gewesen. Allein der Rückgang dieser Gruppe auf 15,8 % spiegelt die erheblichen sozialstrukturellen Veränderungen gegenüber der Situation vor fünf Jahren wider. Ein weiteres Indiz dafür ist, dass seinerzeit in nur 22 % der befragten Haushalte Kinder im Alter von bis zu 18 Jahren

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 16.

lebten, 2008 aber in 32,8 % der Haushalte. Dieser Vergleichswert stützt die These von der Wiedergewinnung der Innenstadt als Wohnort auch für Familien mit Kindern. Es kann hinzugefügt werden, wenn in den Wohnquartieren die entsprechenden kinder- und familienfreundlichen Bedingungen geschaffen worden sind. Das kann für die Rosenthaler Vorstadt in einem hohen Maß konstatiert werden.

Im Vergleich zur Spandauer Vorstadt¹ ist insbesondere der deutlich höhere Anteil an Singles im Alter unter 35 Jahren in der Rosenthaler Vorstadt mit 15,8 % auffallend. Die Abweichung bei allen übrigen sieben Haushaltstypen liegt zwischen zwei und drei Prozentpunkten, so dass von sehr ähnlichen Haushaltsstrukturen in beiden Gebieten gesprochen werden kann. Das bedeutet aber auch, dass beide Gebiete eine vergleichbare Angebotsstruktur aufweisen, innerstädtische Lage mit einer breiten Angebotsvielfalt an gut ausgestatteten Wohnungen, guten ÖPNV-Anbindungen, stark verbesserten infrastrukturellen Einrichtungen sowie einem deutlich aufgewerteten öffentlichen Raum.

1.2.4 Bildungsstatus

Von 358 Personen in den befragten Haushalten gibt es Angaben über den höchsten Schul- bzw. Studienabschluss.

Tabelle 7 Bildungsstatus der volljährigen Personen in den befragten Haushalten

Höchster Schul-, Studienabschluss	Personen					
	die den Fragebogen ausgefüllt haben		übrige Personen		insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
- kein Schulabschluss	0	-	1	0,8	1	0,3
- Hauptschule	1	0,4	1	0,8	2	0,6
- Realschule	17	7,4	13	10,1	30	8,4
- Abitur	35	15,3	20	15,5	55	15,4
- Fachhochschule	34	14,8	11	8,5	45	12,5
- Hochschule/Universität	142	62,1	83	64,3	225	62,8
Insgesamt	229	100,0	129	100,0	358	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Fast zwei Drittel der volljährigen Personen in den befragten Haushalten (62,8 %) verfügen über einen Abschluss an einer Hochschule oder Universität. Damit ist die Rosenthaler Vorstadt noch stärker akademisch geprägt als die Spandauer Vorstadt, für die ein Prozentwert von 54,1 ermittelt worden ist². Der Vergleichswert für den Ortsteil Mitte, der den berlinweiten Spitzenwert darstellt, lag 2007 bei 26,5 %.

Die Vermutung, dass insbesondere die Zugezogenen Akademiker sind, hat sich nicht bestätigt, denn bei den nach der Wende in die Rosenthaler Vorstadt gezogenen Befragten ist der Anteil der akademisch Gebildeten mit 78,4 % nur unwesentlich höher als bei denen, die schon vor der Wende im Gebiet lebten (76,8 %). 1997 hatte das BfsS bei seiner Befragung einen Anteil mit einem Hochschulabschluss von nur 23,0 % festgestellt³, 2008 lag dieser Vergleichswert bei 62,1 %.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 17.

² Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 18.

³ Vgl. BfsS (1997) S. 41.

Die Absolventen von Hochschulen, Universitäten und Fachhochschulen an allen volljährigen Personen in den befragten Haushalten der Rosenthaler Vorstadt nehmen einen Anteil von 75,2 % ein. Dieser sehr hohe Anteil ist darauf zurückzuführen, dass in das inzwischen sanierte Gebiet mit hoher Wohn- und Wohnumfeldqualität bevorzugt Akademiker ziehen.

Der Anteil der volljährigen Personen in den befragten Haushalten mit einem Schulabschluss unterhalb des Abiturs liegt bei 9,3 % und damit auf dem gleichen Niveau, welches 2007 für die Spandauer Vorstadt mit 9,4 %¹ ermittelt worden ist.

Die festgestellte stark akademisch geprägte Bewohnerschaft der Rosenthaler Vorstadt spiegelt sich auch im Erwerbsstatus der Personen in den befragten Haushalten wider.

Das Phänomen der „Akademisierung“ der attraktiven Innenstadtquartiere hat Ralf Schönball am Beispiel Prenzlauer Berg beschrieben. Diese Entwicklung trifft in ihren Grundzügen aber ebenso auf die Rosenthaler Vorstadt zu.

*„Hundert Umzüge pro Tag, 40 000 Fort- und Zuzüge im Jahr – in keinem anderen Stadtteil verändert sich die Bewohnerschaft so schnell wie in Prenzlauer Berg. Dem Stadtsoziologen Andrej Holm zufolge hat sich die Zahl der Abiturienten und Hochschulabsolventen im Kiez seit Anfang der 90er Jahre verdoppelt. Berlinweit stieg diese Zahl nur um 20 Prozent. Am Kollwitz- und Helmholtzplatz sind heute **drei Viertel aller Anlieger Akademiker**. Die neuen Bewohner kamen als Studenten und sind heute im besten Alter: Mehr als die Hälfte aller Bewohner ist zwischen 25 und 45 Jahre alt – 1991 waren es nur 37 Prozent. Das erklärt auch den Babyboom im geburtenreichsten Stadtteil Berlins. Außerdem verdienen die jungen Akademiker ordentlich: Lag das durchschnittliche Haushaltseinkommen 1991 noch 20 Prozent unter dem Durchschnitt von Ostberlin, liegt es heute fünf Prozent über dem Berliner Mittelwert. Der rasante Aufstieg hat aber seinen Preis: die Gentrifizierung, die Verdrängung von älteren, bildungsferneren, weniger zahlungskräftigen Bewohnern. Drei Sanierungswellen steigerten die Mieten im Quartier zunächst langsam, weil es noch Förderungen gab, dann rasant, weil mangels Subventionen jetzt hohe Mieten oder Wohnungsverkäufe Renditen bringen müssen. Eine weitere Besonderheit des Stadtteils: Wer als Student kam, zieht auch nicht weg, wenn er Kinder hat. „Der Stadtteil ist zwar nicht kinder-, dafür aber elternfreundlich“, sagt Holm. Die Eltern nämlich wollen auf die Vorteile innerstädtischen Lebens nicht verzichten.“² (Hervorhebung durch den Verfasser)*

Diese strukturelle Veränderung ist ein in allen hochentwickelten Gesellschaften zu beobachtendes Phänomen, die Arbeit von Unqualifizierten wird immer weniger benötigt und durch Maschinen ersetzt, die Arbeit von Hochqualifizierten wird immer mehr nachgefragt, zur notwendigen Voraussetzung der gut und hoch dotierten Jobs. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass diejenigen ohne schulische und berufliche Qualifikation das künftige Armutspotenzial bilden³. Daran gemessen haben die befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt insgesamt eine sehr gute Zukunftsperspektive.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 18.

² Vgl. Der Tagesspiegel vom 04.11.2007.

³ Vgl. dazu Krohn (2008).

1.2.5 Erwerbsstatus

Tabelle 8 Erwerbsstatus der volljährigen Personen in den befragten Haushalten

Derzeitige Berufs- und Erwerbsposition	Personen					
	die den Fragebogen ausgefüllt haben		übrige Personen im Haushalt		insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
- Arbeiter/in, Facharbeiter/in	3	1,3	3	2,1	6	1,6
- Angestellte/r, Beamter/in	116	51,1	61	43,3	177	48,1
- Selbständige/r	62	27,3	38	27,0	100	27,2
- Auszubildende/r	0	-	4	2,8	4	1,1
- Student/in	22	9,7	19	13,5	41	11,1
- arbeitslos	6	2,7	1	0,7	7	1,9
- Rentner/in	8	3,5	4	2,8	12	3,3
- Hausmann/-frau	1	0,4	1	0,7	2	0,5
- ALG II-Empfänger/in	4	1,8	0	-	4	1,1
- Sonstige	5	2,2	10	7,1	15	4,1
Insgesamt	227	100,0	141	100,0	368	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Mehr als Dreiviertel der volljährigen Personen in den befragten Haushalten (75,3 %) sind entweder Angestellte, Beamte (48,1 %) oder Selbständige (27,2 %). Ein direkter Vergleich des Erwerbsstatus mit der Situation von 1997 ist nur auf der Basis der befragten Personen möglich. Daran gemessen ist eine starke Veränderung ablesbar. Waren 1997¹ 22,0 % der Befragten Angestellte oder Beamte, so waren es 2008 51,1 %, der Anteil der Selbständigen hat sich von 7,9 % (1997) auf 27,3 % im Jahr 2008 erhöht.

In der Spandauer Vorstadt betrug der Anteil der Selbständigen 2007 sogar 31,5 %, allerdings lag der Anteil der Angestellten und Beamten mit 42,7 %² unter dem Vergleichswert der Rosenthaler Vorstadt.

Extrem niedrig ist der Anteil der Arbeitslosen mit 1,9 %, der 1997 noch bei 12,2 %³ lag. Der Anteil der ALG II-Empfänger beträgt nur 1,1 % und ist damit noch niedriger als in der Spandauer Vorstadt, der 2007 dort 3,7 %⁴ betrug.

11,1 % der volljährigen Personen in den befragten Haushalten sind Studenten (1997: 24,8 %) und nur 3,3 % Rentner (1997: 9,4 %).

In der Rosenthaler Vorstadt hat sich somit gegenüber 1997 ein erheblicher sozialstruktureller Wandel vollzogen, der wie folgt charakterisiert werden kann:

- Mehr Akademiker, mehr Angestellte, Beamte und Selbständige, aber
- weniger Arbeitslose, weniger Studenten und weniger Rentner.

¹ Alle Vergleichswerte vgl. BfsS (1997) S. 42.

² Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 19.

³ Vgl. BfsS (1997) S. 42, hier bezogen auf die befragten Personen und nicht auf alle volljährigen Haushaltsmitglieder.

⁴ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 19.

1.2.6 Nettoeinkommen der Haushalte

Die Frage nach dem Nettoeinkommen ist von 94,5 % der Haushalte beantwortet worden.

Diese hohe Antwortquote konnte insbesondere dadurch erreicht werden, dass Einkommensgruppen vorgegeben wurden, die nur anzukreuzen waren. Diese Vorgabe hat einen doppelten Vorteil: Zum einen den psychologischen, es muss nicht der tatsächliche Betrag notiert werden, zum anderen erleichtert es denjenigen die Antwort, die das genaue Nettoeinkommen nicht präsent haben und nachsehen müssten. Sich einer Spanne zuzuordnen, dürfte im Regelfall treffsicher möglich sein. Der Nachteil dieser Vorgabe ist, dass kein exaktes durchschnittliches Einkommen errechnet werden kann. Dies, wie auch der Median kann aber hilfsweise berechnet werden, indem eine Gleichverteilung innerhalb der gebildeten Einkommensgruppen unterstellt wird. Dies dürfte bei größeren Fallzahlen auch zutreffen und somit legitim sein.

Die Einkommensverteilung bei den 222 Haushalten, von denen die Angaben darüber vorliegen, sieht wie folgt aus:

Tabelle 9 Nettoeinkommen der Haushalte

Monatliches Nettoeinkommen in €	Haushalte	
	abs.	in %
bis 500	8	3,6
501 bis 1 000	26	11,7
1 001 bis 1 500	31	14,0
1 501 bis 2 000	38	17,1
2 001 bis 2 500	29	13,0
2 501 bis 3 500	37	16,7
3 501 bis 5 000	27	12,2
5 001 bis 7 500	14	6,3
mehr als 7 500	12	5,4
Insgesamt	222	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

3,6 % der Haushalte verfügen nur über ein Nettoeinkommen von bis zu 500 € monatlich, 11,7 % von 501 bis 1 000 €, 14,0 % von 1 001 bis 1 500 € und 17,1 % von 1 501 bis 2 000 €. Über bis zu 2 000 € Nettoeinkommen pro Monat verfügen demnach 46,4 %.

Zwischen 2 001 und 3 500 € Nettoeinkommen haben 29,7 % der befragten Haushalte zur Verfügung, 12,2 % zwischen 3 501 und 5 000 €, 6,3 % zwischen 5 001 und 7 500 € und 5,4 % der Haushalte verfügen monatlich über ein Nettoeinkommen von mehr als 7 500 €.

Das auf der Grundlage der gruppiert erfassten Einkommen errechnete durchschnittliche Nettoeinkommen der Haushalte¹ liegt bei 2 747 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen bei 1 367 €.

¹ Die Berechnung erfolgte nach folgenden Vorgaben: Für die Einkommen unter 500 € wurden durchschnittlich 450 € eingesetzt, bei den Gruppen zwischen dem niedrigsten und dem höheren Einkommen wurde stets der mittlere Wert 750 €, 1 250 €, 1 750 €, 2 250 €, 3 000 €, 4 250 € und 6 750 € eingesetzt, bei den Einkommen über 7 500 € wurden durchschnittlich 8 000 € zugrunde gelegt.

Gegenüber der Befragung von 1997 ist somit ein deutlicher Anstieg der Einkommen zu verzeichnen, beim Durchschnittseinkommen der Haushalte um 129 %, beim Pro-Kopf-Einkommen um 81 %¹.

Der Median, ebenfalls aus dem gruppierten Einkommen errechnet, ergibt einen Wert von 2 250 € Haushaltsnettoeinkommen monatlich. Dieser liegt nicht für den Ortsteil Mitte, aber für den Bezirk Mitte und Berlin vor². Für den Bezirk Mitte wird ein Median von 1 400 € und für Berlin insgesamt von 1 475 € ausgewiesen.

Im Vergleich dazu liegt der Median bezogen auf die befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt deutlich höher. Er liegt um 60,7 % über dem Vergleichswert von Mitte und um 52,5 % über dem Berliner Vergleichswert. Es kann daher von einer überdurchschnittlich guten Einkommenssituation der Haushalte gesprochen werden. Dass diese Feststellung nicht für alle zutrifft, ist evident.

Drei weitere Vergleiche sollen diese Feststellung belegen:

- Das durchschnittliche Nettoeinkommen liegt mit 2 747 € nur wenig unter dem Vergleichswert von 2 936 €, der 2007 für die Haushalte der Spandauer Vorstadt ermittelt wurde³.
- Das DIW ermittelte 2007 ein jährliches Nettoeinkommen der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland von durchschnittlich 18 932 €, in der Rosenthaler Vorstadt waren es bei der Befragung und auf Basis unserer Berechnungsgrundlage 2008 aber 32 964 €⁴.

Damit vollzieht sich in der Rosenthaler Vorstadt ein Prozess, der in den innerstädtischen Quartieren in Berlin insgesamt zu beobachten ist. So berichtet DAS GRUNDEIGENTUM in einer Analyse des Berliner ImmobilienReports der GSW und von Jones Lang LaSalle darüber, dass immer mehr zahlungskräftige Berliner Mieter verstärkt in die Innenstadt ziehen:

„Ein derzeit in der Stadt viel diskutiertes Phänomen ist der Zuzugsdruck gut verdienender Einwohner in bestimmten Innenstadtgebieten wie der historischen Mitte und dem Prenzlauer Berg. Hier hat sich das Angebot bereits verengt; der Leerstand ist nur noch gering. Die aktuellen Miet- und Kaufpreisforderungen der Anbieter sind von weniger gut verdienenden Bewohnern und Wohnungssuchenden kaum noch erfüllbar; es kommt nach und nach zu einem weitgehenden Austausch der Bevölkerung.“⁵

Eine aktuelle Berlin-Studie der Hertie-Stiftung weist darauf hin, dass in der Stadt eine wirtschaftliche Potenz fehlt und dass das Wohlstandsniveau auf dem von Newcastle, Valencia oder Warschau liegt.

„Nur sechs Prozent gehören mit Haushaltsnettoeinkommen von 4 000 € zur Gruppe der Besserverdienenden.“⁶ Die Vergleichswerte der Befragung liegen bei 23,9 % der Haushalte über 3 500 € und bei 11,7 % über 5 000 € Haushaltsnettoeinkommen, also deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

¹ Vgl. BfsS (1997) S. 34, die damaligen DM-Beträge wurden in €-Beträge umgerechnet. Ein Vergleich mit dem Ergebnis der Bewohnerbefragung von 2003 ist nicht sinnvoll, weil seinerzeit die nach oben offene Gruppe des Einkommens bei 2 500 € ansetzte, bei der aktuellen Befragung aber erst bei 7 500 €.

² Er wird ebenfalls aus den gruppierten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen berechnet. Vgl. dazu Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2007, Ergebnis des Mikrozensus Land Berlin 2006, Statistischer Bericht AI 5/7 und A VI 2/4 – j 06, S. 30.

³ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 20.

⁴ Vgl. Der Tagesspiegel vom 17.09.2008.

⁵ Vgl. DAS GRUNDEIGENTUM Nr. 19/2008.

⁶ Vgl. Berliner Morgenpost vom 18.11.2008.

2 Exkurs: Neue Wohntrends

2.1 Die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort – ein aktuelles Thema

Die Bewohnerbefragung sollte genutzt werden, um aktuelle, empirisch abgesicherte Ergebnisse zu zwei derzeit in der allgemeinen Diskussion über die städtische Entwicklung stehenden Themen und Fragestellungen zu erhalten, die über die Spandauer Vorstadt hinaus von Interesse sind. Das betrifft zum einen das Interesse an alternativen Formen zukünftigen Wohnens und zum anderen die Renaissance der Stadt, der viel diskutierte Trend zum Rückzug in die Stadt, in die Innenstadt als Ort des Wohnens.

Diese Themen sind insofern inhaltlich miteinander verbunden, weil der Rückzug in die Innenstadt auch und gerade von den Gruppen wieder ins Auge gefasst wird, die bisher als diejenigen galten, die aus unterschiedlichen Motiven und Interessen der Stadt den Rücken kehrten, die Familien mit Kindern und die älteren Bewohner. Für beide Gruppen sind derzeit alternative Wohnmodelle zum Haus im Grünen in der Diskussion.

Viel diskutiert wird derzeit das Baugruppenmodell, mit Gleichgesinnten einen Neubau für das gemeinsame Wohnen in einem Haus in der Innenstadt nach den eigenen Bedürfnissen und den eigenen Interessen zu planen und dort zu leben, um die Nachteile des Wohnens auf der grünen Wiese zu vermeiden (weite Wege, geringe soziale Kontakte, keine kulturellen Angebote, Zwang zum Pkw-Besitz etc.) und die Vorteile der Innenstadt zu nutzen (kurze Wege, hohe Kontaktdichte, viele kulturelle Angebote, gutes ÖPNV-Netz etc.)¹.

Bei den Älteren setzt sich mehr und mehr das gemeinsame Wohnen in einer Hausgemeinschaft mit Gleichaltrigen durch.

Die Rosenthaler Vorstadt ist geradezu prädestiniert als Ort des Wohnens für diejenigen, die von der Peripherie oder dem Umland der Stadt den Rückzug in die Innenstadt planen, weil sie beim inzwischen erreichten Stand der Sanierung alle Vorzüge des innerstädtischen Wohnens vereint. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Rosenthaler Vorstadt² spiegelt dies eindrucksvoll wider.

Die Summe der Sanierungsmaßnahmen in ihrer synergetischen Wechselwirkung hat das Innenstadtquartier als Wohnort attraktiv gemacht.

Seit einigen Jahren haben verstärkt kleine Bauherrengemeinschaften als Selbstnutzer Neubauten errichtet oder als Gesellschaften bürgerlichen Rechts Altbauten erworben und erneuert. Mitglieder dieser Gruppen engagieren sich weit überproportional für die öffentlichen Belange vor ihrer Haustür und im Gebiet, engagieren sich in den vorhandenen Netzwerkstrukturen und wirken somit stabilisierend im Gebiet, weil sie ein langfristiges Interesse am Standort haben.

Die Wiederentdeckung der Innenstadt als Wohnort ist allerdings kein spezifisches Berliner Phänomen, sondern ein in Deutschland ubiquitäres, wie jüngere empirische Befunde belegen.

„Einwohnerverluste der Städte durch Umlandwanderung, rückläufige Bevölkerungsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die Städte sind ein derzeit allerorten diskutiertes Thema. In einigen Städten ist jedoch der Rückgang der Einwohnerzahl gestoppt, vor allem Ballungsräume verzeichnen wieder Einwohnerzuwächse. Besonders bemerkenswert erscheint –

¹ Vgl. u. a. Ammann, Fuhrich, Uhlig, Willinger : Lebenswerte Stadtquartiere, in : Bundesbaublatt 3/2007, S. 20 ff.

² So stieg die Einwohnerzahl seit 1999 mit dem Fortschreiten der Sanierung und der Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung bis Ende 2007 kontinuierlich um 30,3 % an. Der Anteil der bis zu 6-Jährigen stieg von 1998 bis 2007 von 255 auf 597 um 134 % an.

nach Jahren des Bevölkerungsverlustes – die Zunahme der Einwohnerzahl in manchen Innenstadtgebieten. Dabei ist zu erwarten, dass weiterhin, zumal in Städten, die über innenstadtnahe Recyclingflächen verfügen, ein Anstieg der Einwohnerzahl erfolgen wird. Das Neue der derzeitigen Entwicklung besteht vor allem in der ‚Wiederentdeckung‘ innenstadtnahen Wohnens nicht nur der Ein- bis Zweipersonenhaushalte und bestimmter Lebensstilgruppen. Es sind vielmehr Personen aller Lebensphasen sowie Haushaltsgrößen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Gewohnheiten, für die der innenstadtnahe Bereich zum Wohnstandort erster Wahl wird...

Das Innenstadtwohnen wird von ... Familien keineswegs, wie vielfach unterstellt wird, von vornherein als familien- bzw. kinderfeindlich empfunden. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist die Abwanderung von Familien in das Umland aus vielen Gründen nicht erwünscht, von den Familien auch nicht gewollt, sondern zumeist erzwungen. Es gilt daher, die Vorstellung vom familienfeindlichen Stadtleben sowohl seitens der Stadtplanung als auch der Wohnungswirtschaft zu korrigieren und ein Leitbild des ‚familien- und kindgerechten Wohnens‘ für innenstadtnahe Gebiete zu entwickeln...

Die Geschichte des Wohnens in der Innenstadt ist bislang zumeist eine Geschichte der Verdrängung des Wohnens durch tertiäre Nutzungen, jahrzehntelang begleitet von einem negativen Image der Innenstadt als Wohnstandort. Dieses Image beginnt, sich in positivem Sinn zu verändern und man kann heute mit vorsichtigem Optimismus von einer Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens sprechen.¹

Zum gleichen Ergebnis kommt eine Umfrage der InCity AG:

„Die Statistiken belegen es: Das Leben in der Innenstadt wird wiederentdeckt, Tendenz steigend. Randregionen werden in den kommenden Jahren schrumpfen, attraktive Ballungszentren wachsen. Mehr Jobs, kurze Wege, tolle Shoppingmöglichkeiten, Freunde in der Kneipe mal eben treffen und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis dank gesichertem Wertzuwachs – das sind die Motive für immer mehr Menschen, eine Eigentumswohnung in Top-Lagen von attraktiven Städten zu suchen. Für weit mehr als ein Drittel der Befragten ist Lebensqualität das Motiv schlechthin für Wohnen in der Innenstadt. Über 90 % finden, dass Innenstadtwohnen ‚in‘ ist.“²

Die besseren Wohn- und Lebensbedingungen, aber auch veränderte Werteorientierungen, ein neues Gleichgewicht von Leben und Arbeit sowie strukturell zunehmende unsichere Beschäftigungsverhältnisse nähren diesen Trend. So berichtet der Tagesspiegel:

„Das Zentrum Berlins ist kinderfeindlich: kleine Wohnungen, dichte Häuserzeilen, kaum Grün, laute Kneipen, viele Autos. Dennoch werden hier – und nicht in Mariendorf oder Marzahn – berlinweit die meisten Kinder pro Einwohner geboren. Denn hier leben die meisten Paare im entsprechenden Alter. Viele kamen in den 90er Jahren zum Studieren, und da bot das Zentrum noch billige Wohnungen. Heute sind sie Mitte 30. Sie haben oder wollen Kinder, sie sind aber auch oft selbstständig oder haben befristete Verträge. Diese prekären Beschäftigungsverhältnisse erschweren den früher üblichen Fortzug an den Stadtrand, wenn Kinder kommen. Einen Schuldenberg für das Eigenheim riskiert man nicht, wenn der Job befristet ist und der Lebensabschnittspartner auch mal wechselt. Außerdem ‚sind es meistens Akademikerpaare, die das städtische Angebot suchen. Ein Vorstadtleben kommt für sie nicht in Frage‘, sagt der Soziologe Hartmut Häußermann. Die jungen Berliner Eltern probieren ein neues Gleichgewicht zwischen Arbeit und Leben. Die einst übliche Rollenverteilung in der bürgerlichen Vorstadt – Mutter hütet das Haus und bespielt die Kinder, während Vater arbeitet – wollen und können sich die jungen Paare heute nicht leisten.“³

¹ Vgl. Difu-Berichte 1+2/2005, S. 1 ff.

² Vgl. <http://www.pressportal.de/text/story.htx?nr=876669&firmid=63598>

³ Vgl. Der Tagesspiegel vom 04.11.2007.

Auch die Bausparkassen haben das Thema „Wohnen in der Stadt“ entdeckt, nachdem sie traditionell das Eigenheim auf der grünen Wiese finanziert haben.

Die Erkenntnis:

„Kurze Wege zu Firma, Kindergarten oder zum Einkaufen – eine städtische Infrastruktur bedeutet Zeitgewinn und geringe Kosten. Familien finden in der Stadt aber oft keine Wohnung, die ihren Bedürfnissen entspricht und ziehen deshalb aufs Land ...“

nutzt beispielsweise die LBS und entwickelte mit namhaften Architekten ein Haus mit wenig Grundfläche, dass das Wohnen in der City auch für Eltern mit Kindern wieder attraktiv machen soll. Ihr Argument:

„Wer auf dem Lande oder am Rand großer Städte wohnt, verbringt viel Zeit in Bussen oder Bahnen, ein zweites Auto belastet das Haushaltsbudget. Hier bietet das Wohnen in der City klare Vorteile. Arbeit und Supermarkt sind auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen, Schule, Sportverein und Jugendclub sind meist in der Nähe. Daneben gibt es für Erwachsene und Jugendliche ein größeres Kultur- und Freizeitangebot.“¹

Wesentliche Gründe für die Renaissance der Innenstadt sieht Tilman Harlander auch in strukturellen gesellschaftlichen Veränderungsprozessen begründet. In seinem Vortrag „Wer will wie und wo wohnen?“ führt er dazu u. a. aus:

„Ich glaube aber, dass wir mit dem Übergang zur Informations- und Wissensgesellschaft einen sehr viel tiefgreifenderen Wandel erleben, indem die genuin städtischen Standortvorteile eine neue, auch ökonomische, Wertschätzung und Bedeutung erfahren. Neuere Studien, etwa des Kieler Instituts für Weltwirtschaft, belegen auf der Basis empirischer Untersuchungen der raumstrukturellen Wirkung der Internetökonomie, dass der Abgesang auf die Städte mit ihrem scheinbar unaufhaltsamen Bedeutungsverlust, verfrüht gewesen sei. Nur ein Teil, nämlich das standardisierte, einfach strukturierte Wissen wirke dezentralisierend und kann via Internet in periphere Räume verlagert werden. Während umgekehrt das zunehmend wichtigere und vor allem in Forschung und Entwicklung benötigte komplexe Wissen sogar eher zu neuen städtischen Standortkonzentrationen führt. Gerade die Entstehung neuer Formen der Wissensökonomie – ich zitiere den Hamburger Stadtforscher Dieter Läßle, die sich vor allem auf intellektuelle Arbeit, menschliche Kreativität, soziale Interaktion und Vernetzung stützen, seien stark – und das ist jetzt der entscheidende Gedanke – auf das privilegierte Innovationsfeld innerstädtischer Quartiere mit ihren vielfältigen urbanen Milieus rückbezogen. Tatsächlich haben nach einer Studie des DIW auch hinsichtlich der Beschäftigtenentwicklung seit 1998 gerade die Kernstädte, die lange Zeit die Verlierer im räumlichen Strukturwandel waren, vor allem natürlich auf Grund der hohen Entwicklungsdynamik überregionaler Dienstleistungen wie Finanz- und Beratungsdienste der Medienbranche, Kommunikationsdienstleistungen oder des Tourismus, die günstigste Entwicklung aufzuweisen.“

Halten wir fest: Städte können durch die Entstehung neuer stadtbezogener Arbeitsplätze und sich herausbildender neuer Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten auch in ökonomischer Hinsicht wieder attraktiv werden. Doch dieser postindustrielle Strukturwandel und die damit verbundene mögliche Urban Renaissance sind – das ist meine nächste These – alles andere als Selbstläufer. Erfolg und Misserfolg auf diesem Feld werden entscheidend vom Engagement und der Innovationskraft der einzelnen Städte abhängen.“²

Unter dem Titel „Wo das Bürgertum lebt“ mit dem Untertitel „zurück in die Stadt“ berichtet Der Tagesspiegel:

¹ Internet: <http://ww.lbs.de/microsite-presse/lbs-zukunftswerkstatt/so-wollen-familien-wohnen>.

² Vortrag auf dem Stadtforum Berlin 2020 „Wohnen in der Stadt“ am 28.10.2005, Textdokumentation der Veranstaltung.

„Bürgerliche Mehrheiten, von denen am letzten Wahlwochenende so viel die Rede war, erobern die Stadt zurück. In Berlin zum Beispiel. Zwar nicht unbedingt im tagespolitischen Sinn. Dafür um so nachhaltiger: Menschen mit guter Ausbildung und stabilem Einkommen interessieren sich plötzlich wieder dafür, mitten in der Stadt zu leben. Und selbst zu Bauherren zu werden...

Unter Stadtplanern und Soziologen wird die urbanistische Gegenbewegung im gehobenen Segment, weg vom Speckgürtel, hin zu mehr innerstädtischer Verdichtung, mit Genugtuung beobachtet. Viel zu lange durfte sich der Umland-Flächenfraß, der ‚urban sprawl‘, ungehindert um die Großstädte ausbreiten. Inzwischen hat sich herumgesprochen, dass Einfamilienhäuser von der Stange auf 400-Quadratmeter-Grundstücken wenig Individualität bieten und aufgrund oft mangelhafter Infrastruktur ebenso wenig als nachhaltige Wertanlage befriedigen können – weswegen Ältere und Familien ohnehin in die Stadt zurückdrängen.“¹

Die Berliner Morgenpost schreibt „Innerstädtische Wohnquartiere sind begehrt“ und führt aus:

„Wohnen in der Stadt liegt im Trend... Die Gründe für den Trend seien vielfältig. Wohnungssuchende aus Randgebieten seien oft verärgert über den täglichen Stau oder über Benzinpreiserhöhungen. Unterm Strich sei Wohnen am Stadtrand kaum billiger als in der City. Zudem bieten Stadtwohnungen viele Annehmlichkeiten, etwa hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und geringe Anfahrtszeiten zum Job. Kinos, Discotheken, Bars und Museen – alles, was die aktive Bevölkerung bevorzugt, findet sich in greifbarer Nähe. Auch Ältere folgen inzwischen dem Trend zurück in die Stadt. Gute medizinische Versorgung sowie die Nähe zu den Kindern seien die häufigsten Motive. Die Immobilienwirtschaft habe die Bewegung erkannt und reagiert mit dem verstärkten Bau von komfortablen, altersgerechten Wohnanlagen.“²

Für die Rosenthaler Vorstadt dürfte sich dieser allgemeine Trend in besonderer Weise in einem überproportional hohen Nachfragedruck auswirken, da sich hier alle Vorteile des Innenstadtwohnens bündeln: zentrale Lage, beste ÖPNV-Anbindung, zahlreiche neu gestaltete Grünflächen und Spielplätze, hochwertiges Stadtbild und gut ausgestattete Wohnungen.

2.2 Interesse an alternativen Formen zukünftigen Wohnens

Der demografische Wandel, die veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen, der Wertewandel, die Suche nach alternativen Wohn- und Lebensformen, aber auch rationale Gründe und finanzielle Erwägungen haben dazu geführt, dass das Interesse an Alternativen zukünftigen Wohnens auch und gerade im innerstädtischen Bereich, wie in Kapitel 2.1 zuvor skizziert, kontinuierlich gewachsen ist. Dabei geht es auch darum, die Generationenbeziehungen außerhalb der Familie neu zu gestalten und zu ermöglichen.

Eine Alternative ist die Realisierung eines Bauprojekts innerhalb einer Gruppe von Personen mit den gleichen Zielen. In der Innenstadt stößt die Realisierung solcher Ziele für einen einzigen Bauherren schnell an finanzielle Grenzen, schließen sich aber mehrere zu einer Baugruppe zusammen, ist die Verwirklichung viel eher möglich. Gleichgesinnte können gemeinsam ein Wohnkonzept entwickeln und die Qualitätsstandards bestimmen, was persönliches Engagement, Durchhaltevermögen und Toleranz erfordert. Es kann aber auch kostengünstig und nach den eigenen Bedürfnissen und Interessen geplant und gebaut werden.

„Viele ältere Menschen wünschen sich in der Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder bzw. in der Nähe junger Menschen zu leben, nicht jedoch in der gleichen Wohnung (‚innere Nähe bei äußerer Distanz‘). Beim sogenannten Mehrgenerationenwohnen handelt es sich um ein fle-

¹ Vgl. Der Tagesspiegel vom 31.01.2008.

² Vgl. Berliner Morgenpost vom 19.01.2008.

xibles, den sich ändernden Wohnbedürfnissen entsprechendes Wohnungsangebot, das ein Zusammenleben mehrerer Generationen in unterschiedlicher Weise ermöglicht.“¹

Diese „Nähe auf Distanz“ ist aber nicht nur der Idealtyp des Wohnens, den sich viele für ihre Familiensituation wünschen, sondern er wird auch unter Freunden insbesondere mit zunehmendem Alter geschätzt.

Zum Wohnen mit Gleichaltrigen im Alter heißt es beim Kuratorium Deutsche Altenhilfe:

„Es gibt eine wachsende Zahl älterer Menschen, die im Alter bewusst ihre Wohnsituation verändern und eine neue Lebensform ausprobieren wollen. Es sind zum einen jüngere Seniorinnen und Senioren, die nach Abschluss der Familien- und Berufsphase eine neue Orientierung suchen. Zum anderen sind es ältere Menschen, die im Fall von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit Vorsorge treffen wollen. Gemeinschaftliches Wohnen scheint für diese älteren Menschen eine passende Lösung für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter zu sein. Es bietet die Möglichkeit, selbständig zu leben, aber nicht allein, unabhängig zu sein, aber mit Verantwortung für andere und nur im Notfall, aber nicht ‚rundum‘ versorgt zu sein. Hinter dem Begriff ‚gemeinschaftliches Wohnen‘ verbirgt sich ein Spektrum unterschiedlicher Wohnkonzepte. Neben den Wohn- und Hausgemeinschaften verfolgen auch Projekte des Mehrgenerationen-Wohnens bzw. des integrierten Wohnens das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens.“²

Der Zukunftsforscher Opaschowski berichtete auf einer Diskussionsveranstaltung über die „Verantwortung für die Stadt“:

„Die Wiederentdeckung der Hausgemeinschaften werde die Herausforderung des 21. Jahrhunderts. Insbesondere die Singles – alte und junge, ohne Kinder und Enkel – würden irgendwann auf nachbarschaftliche Hilfsnetze angewiesen sein. Mehr als die Hälfte aller Berliner sei im Jahr 2030 über 60 Jahre alt, und bereits heute seine generationsübergreifende Wohnkonzepte mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten gefragt.“³

Über den neuen Trend, in einer Baugruppe mit gleich Interessierten zusammen ein Haus zu planen, Geld zu sparen und die Mitbewohner schon vor dem Einzug kennen zu lernen, berichtet die Berliner Morgenpost⁴ und stellt dabei mit der Anklamer Straße 52 auch ein erfolgreiches Projekt aus der Rosenthaler Vorstadt vor.

¹ Vgl. Internet: <http://www.neue-wohnformen.de/Begriffserlaeuterungen.24.0.html>.

² Vgl. Internet: http://ww.kda.de/german/showarticles.php?id_art=218 (Stand: 18.01.2005).

³ Vgl. DAS GRUNDEIGENTUM Nr. 9/2008.

⁴ Vgl. Berliner Morgenpost vom 14.06.2008.

Tabelle 10 Interesse an alternativen Wohnformen

Alternative Wohnform		sehr interessant, bin bereits aktiv be- müht	interessant, werde mich darum kümmern	interessant, kommt a- ber nicht in Frage	völlig un- interessant	habe nie davon gehört	insgesamt
		in %	in %	in %	in %	in %	
- mit einer Baugruppe einen Neubau in der Innenstadt nach eigenen Bedürfnissen planen, um dort zu leben	n = 200	11,0	17,5	50,5	13,5	7,5	100,0
- in einem Mehrgenerationenhaus zu leben	n = 209	7,7	32,5	39,2	18,2	2,4	100,0
- mit Gleichaltrigen der 50plus-Generation in einer Wohngemeinschaft bzw. in einem Haus zu leben	n = 203	4,9	13,3	46,8	29,6	5,4	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Das in den Medien in jüngster Zeit stark publizierte Thema alternativer Wohnformen, die sich in unserer Gesellschaft allgemein eines immer höheren Zuspruchs erfreuen würden, spiegelt sich auch in der Bewohnerbefragung der Rosenthaler Vorstadt wider.

Baugruppen

11,0 % der Befragten finden es sehr interessant, mit einer Baugruppe in der Innenstadt einen Neubau nach eigenen Bedürfnissen zu planen, um dann dort gemeinsam leben zu können und sind diesbezüglich bereits aktiv tätig, weitere 17,5 % finden diese Perspektive interessant und geben an, sich darum kümmern zu wollen. Das bedeutet, dass es in der Rosenthaler Vorstadt ein hohes Potenzial für diese Wohnform gibt, insgesamt 28,5 % sämtlicher Befragten. Mehr als die Hälfte (50,5 %) findet dieses Thema zwar interessant, eine praktische Umsetzung kommt für diese Gruppe aber ebenso nicht in Frage wie für die übrigen 21,0 %, die daran entweder völlig uninteressiert sind (13,5 %) oder bisher davon noch nichts gehört haben (7,5 %).

Mehrgenerationenhaus

In einem Mehrgenerationenhaus zu leben, ist für 7,7 % der Befragten von Interesse und diese sind diesbezüglich bereits aktiv tätig, fast ein Drittel (32,5 %) interessiert sich dafür und gibt an, sich darum kümmern zu wollen. Für 39,2 % kommt die Wohnperspektive in einem Mehrgenerationenhaus nicht in Frage, obwohl dies von Interesse ist. 18,2 % finden den Gedanken völlig uninteressant und nur 2,4 % ist dieses Thema völlig unbekannt.

Wohngemeinschaft 50plus-Generation

Ein allgemein geringeres Interesse besteht daran, in einer Wohngemeinschaft oder in einem Haus mit Gleichaltrigen der 50plus-Generation zu leben. Insgesamt bekunden dies 4,9 % aller Befragten und erklären, bereits aktiv sich darum zu bemühen. Weitere 13,3 % geben an, daran interessiert zu sein und sich darum zu kümmern. Für die große Mehrheit (81,8 %) ist dies keine Lebensperspektive. Ein grundsätzliches Interesse daran haben 46,8 %, dennoch kommt es für sie nicht in Frage, 29,6 % finden diese Perspektive für sich völlig uninteressant und für 5,4 % ist das Thema völlig neu.

Die gleichen Fragen zu den alternativen Wohnformen sind 2007 auch den Bewohnern der Spandauer Vorstadt gestellt worden. Beim Vergleich der Ergebnisse ist Folgendes hervorzuheben:

- Die Befragten der Rosenthaler Vorstadt sind über die Themen deutlich besser informiert als diejenigen der Spandauer Vorstadt.
- Auch das Interesse an den drei alternativen Wohnformen ist bei den Bewohnern in der Rosenthaler Vorstadt etwas stärker ausgeprägt als bei denen in der Spandauer Vorstadt.

2.3 Trend zum Rückzug in die Innenstadt

Vor dem Hintergrund der einleitenden allgemeinen Ausführungen zur Renaissance der Innenstadt als Wohnort und zum Rückzug in die Städte interessiert es, welchen Informationsstand die Befragten zum Thema haben und insbesondere, ob sie Haushalte kennen, die vom Rande der Stadt den Rückzug in die Innenstadt und insbesondere in die Rosenthaler Vorstadt beabsichtigen.

Tabelle 11 Trend zurück in die Innenstadt

Befragte ...	ja		nein	
	abs.	in %	abs.	in %
... sind über den neuen Trend informiert	130	57,5	96	42,5
... kennen Verwandte, Freunde, Bekannte, die von den Außenbezirken oder dem Umland in die Innenstadt ziehen wollen	24	10,4	206	89,6
... kennen Verwandte, Freunde, Bekannte, die in die Rosenthaler Vorstadt ziehen wollen	10	4,4	217	95,6

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Deutlich mehr als die Hälfte der Befragten (57,5 %) ist über den Trend „zurück in die Stadt“ informiert, 42,5 % dagegen geben an, davon noch nichts gehört zu haben.

10,4 % der Befragten kennen Verwandte, Freunde oder Bekannte, die entweder von Berliner Außenbezirken oder dem Berliner Umland in die Innenstadt ziehen wollen.

Dieses Ergebnis ist ein überzeugender Beleg dafür, dass die Renaissance der Innenstadt als Wohnort kein Modethema der Medien ist. Es kann als ein starkes Indiz dafür angeführt werden, dass sich der Rückzug in die Berlin Innenstadt¹ absehbar einstellen und auswirken wird.

Diese Größenordnung ist insofern bemerkenswert, weil selbst unter Berücksichtigung von Aspekten, dass beispielsweise eine Absichtsäußerung noch keiner Umsetzung dieser Absicht gleichkommt, oder dass die Befragten möglicherweise einen zufallsbedingt hohen Anteil an Verwandten, Bekannten oder Freunden haben, die in den Außenbezirken oder im nahen Umland von Berlin wohnen, ein hohes Potenzial an Rückzugswilligen in die Berliner Innenstadt zu

¹ Im Fragebogen ist nicht explizit die **Berliner** Innenstadt benannt. Dennoch kann unterstellt werden, dass sich der allergrößte Teil der Personen mit Rückzugsabsicht auf die Berliner Innenstadt bezieht.

konstatieren ist. Da könnte sich die künftige Nachfrage nach Wohnungen in guter Lage, in einem guten Wohnumfeld und mit einer guten Ausstattung¹ deutlich beleben.

Noch mehr überrascht, dass 4,4 % der Befragten Verwandte, Freunde oder Bekannte kennen, die von den Außenbezirken oder dem Umland in die Rosenthaler Vorstadt ziehen wollen. Wird von der befragten Stichprobe auf alle volljährigen Personen in der Rosenthaler Vorstadt hochgerechnet, so besteht ein Zuzugsinteresse allein von außerhalb von über 500 Personen². Ganz offensichtlich besteht ein erhebliches Zuzugspotenzial für die Rosenthaler Vorstadt.

¹ Hier wird davon ausgegangen, dass Bewohner der Außenbezirke und des Umlands erfahrungsbedingt erhöhte Anforderungen bezüglich Licht, Grün, Ruhe etc. mitbringen.

² Basis der Hochrechnung sind 5 995 Personen im Alter von über 18 Jahren, die zu 4,4 % Personen mit Zuzugsabsicht kennen, die in Haushalten mit durchschnittlich zwei Personen leben.

3 Wohnsituation

3.1 Haushalte in Miet- bzw. Eigentumswohnungen

Die in Kapitel 2.1 beschriebene Entwicklung zum Zuzug in die Innenstädte bewirkt auch eine Veränderung der Wohnform, denn diejenigen, die vom eigenen Häuschen im Grünen in die Innenstädte ziehen, dürften größtenteils in Eigentumswohnungen ziehen.

„Im Zuge der Stadtflucht in den 80er Jahren erlebte das Modell des Einfamilienhauses mit Garten am Stadtrand seine Hochphase. Dieser Boom ist eine Ursache für das ungleiche Verhältnis zwischen Häusern und Wohnungen im Eigentum. Heute stehen die Zeichen der Zeit anders: Stadt ist wieder ‚in‘ und die Menschen wollen individuelle und kreative Wohnlösungen. Statt Reihenhaus am Stadtrand lieber individuelle Wohnung in der City. Trotz oder gerade aufgrund steigender Mobilitätsanforderungen an den Einzelnen, stellt das Eigenheim eine wichtige Komponente für die persönliche Identität dar...

Neben dem Thema Altersvorsorge spielen weitere demografische Faktoren eine wichtige Rolle für die Entscheidung, Wohneigentum zu erwerben. Die Chance, in der gewohnten Umgebung zu altern und versorgt zu werden, ist in einer Wohnung weitaus höher als in einem Haus.

Aber nicht nur der Blick in die Zukunft ist es, der Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern immer attraktiver macht. Auch der moderne Anspruch, mobil zu sein, trägt dazu bei. Gerade in einer Dienstleistungsgesellschaft sind rasch wechselnde Arbeitsorte oder Dienstreisen an der Tagesordnung. Dass eine Wohnung dabei eher mal ‚allein gelassen‘ werden kann als ein Haus, ist vielen Menschen eine Entscheidungshilfe bei der Auswahl der ihnen gemäßen Wohnform.“¹

Diese Tendenz dürfte sich auch in den Berliner Innenstadtquartieren mittel- und längerfristig deutlich auswirken. Noch aber sind die Mieter in der Rosenthaler Vorstadt dominierend.

Tabelle 12 Haushalte in Miet- bzw. Eigentumswohnungen

Status der Bewohner	Haushalte	
	abs.	in %
Mieter/in	188	80,0
Untermieter/in	4	1,7
Wohnungseigentümer/in	43	18,3
Insgesamt	235	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Der weitaus größte Anteil der befragten Haushalte (80,0 %) lebt in einer Mietwohnung, 1,7 % sind Untermieter und 18,3 % sind selbstnutzende Eigentümer.

Damit liegt der Anteil der Befragten in einer Eigentumswohnung deutlich über dem Berliner Vergleichswert von 14 %, in gleicher Höhe liegt auch der Anteil in der Spandauer Vorstadt².

Seit 2003 hat sich der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer von Wohnungen im Gebiet drastisch erhöht. Gegenüber den aktuell ermittelten 18,3 % von den befragten Haushalten waren es es

¹ Vgl. v. Hauff (2008).

² Vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 11.07.2008 und Koordinationsbüro (2007) S. 30.

bei der Befragung 2003 nur 2,5 %. Dieser steile Anstieg ist auch als Indiz für die deutlich gesteigerte Attraktivität der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort in zentraler stadträumlicher Lage zu interpretieren. Denn wer eine teure Eigentumswohnung erwirbt, um dort zu leben, tut dies nur, wenn Wohnung und Wohnumfeld, also das Quartier überzeugende Qualität bieten, und zwar nachhaltig und langfristig, weil diese Personengruppe eine derartige Investition im Regelfall mit einer langfristigen Wohnstandortbindung verknüpft, wie mit der folgenden teilgruppenspezifischen Auswertung nachgewiesen wird.

Die Haushalte in den Miet- bzw. Eigentumswohnungen unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich:

- Nach dem Erwerbsstatus differenziert, ist insbesondere der Anteil der Selbstständigen, die in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung leben, mit 25,8 % überproportional hoch.
- Die Wohndauer für sich betrachtet steht in keinem statistisch signifikanten Zusammenhang mit der Eigentumsform der befragten Haushalte. Die Vermutung, dass insbesondere die in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte in überdurchschnittlich hohem Maße Erwerber und Selbstnutzer von Eigentumswohnungen sind, hat sich nicht bestätigt, denn von den Befragten mit einer Wohndauer von bis zu fünf Jahren leben nur 17,1 % in einer Eigentumswohnung, bei 18,3 % im Durchschnitt.
- Nach den Haushaltstypen betrachtet, sind es die Haushalte mit Kindern (Ø 32,0 %) und die Haushalte mit mindestens drei Erwachsenen (Ø 37,5 %), die einen weit überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungseigentümern aufweisen.
- Ob die befragten Haushalte Mieter oder selbstnutzende Eigentümer sind, das entscheidet ganz eindeutig ihr jeweils verfügbares Nettoeinkommen. Während nur 17,5 % der Mieterhaushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 3 500 € verfügen, sind es 55,0 % der selbstnutzenden Eigentümer und nur 1,7 % der Mieterhaushalte, aber 22,5 % der selbstnutzenden Eigentümer ein Monatsnettoeinkommen von mehr als 7 500 €.
- Die langfristigen Bleibeperspektiven in der Rosenthaler Vorstadt sind bei den selbstnutzenden Eigentümern sehr viel stärker ausgeprägt als bei den Mietern. So wollen von den befragten Mieterhaushalten mit einer eindeutigen Antwort auf die Frage nach dem Wegzug oder Verbleib im Gebiet¹ 9,1 % wegziehen (Wohnungseigentümer: 2,3 %) und 62,3 % wollen in der Rosenthaler Vorstadt bleiben (Wohnungseigentümer 86,1 %).
- Stark überrepräsentiert sind die selbstnutzenden Eigentümer in Neubauwohnungen mit einem Anteil von 40,0 % (Ø 18,3 %).
- Nur 9,3 % der selbstnutzenden Eigentümer (Ø 18,3 %) wohnten schon vor der Wende in der Rosenthaler Vorstadt.
- Auch bezüglich ihrer Wohnungsgröße unterscheiden sich Mieter und Eigentümer signifikant, denn den Mieterhaushalten stehen durchschnittlich 74,4 m² Wohnfläche zur Verfügung, den selbstnutzenden Eigentümern aber 107,7 m².

¹ Die noch Unentschlossenen, die einen Wegzug eventuell in Erwägung ziehen, bleiben hier jeweils unberücksichtigt.

3.2 Wohnungen nach Gebäudetyp

Tabelle 13 Gebäudetyp

Die Wohnung der befragten Haushalte liegt ...	Haushalte	
	abs.	in %
in einem nicht sanierten Altbau	18	7,7
in einem sanierten Altbau	186	79,8
in einem nach der Wende errichteten Neubau	25	10,7
in einem zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbau	4	1,7
Insgesamt	233	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Da die Befragung kurz vor dem Sanierungsabschluss durchgeführt wurde, ist es nur folgerichtig, dass der weitaus größte Anteil der befragten Haushalte in einem sanierten Altbau lebt (79,8 %), in einem nach der Wende errichteten Neubau wohnen 10,7 % der Befragten, nur 7,7 % in einem noch nicht erneuerten Altbau und 1,7 % in einem zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbau.

Bei der 1997 durchgeführten Befragung lebten noch 49,4 % der Haushalte in einem nicht sanierten Altbau¹, 2003 waren es 22,2 %².

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 spiegelt die unterschiedliche Situation mit dem dort sehr viel höheren Anteil an Neu- und Plattenbauwohnungen wider. So betrug der Anteil der Befragten in Neubauten in der Spandauer Vorstadt 21,1 % und derjenige in Plattenbauten 4,7 %³.

Von Interesse ist, inwieweit der Anteil der Befragten in Wohnungen der vier Gebäudetypen mit dem Anteil dieser Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt übereinstimmt.

Tabelle 14 Wohnungen nach Gebäudetyp - Ergebnisvergleich

Wohnungen im ...	Anteil befragter Haushalte in %		Anteil der Wohnungen am 31.12.2007 in %
	1997 ²	2008	
... nicht sanierten Altbau	49	7	17
... sanierten Altbau ¹	53 ³	80	75
... Neubau	-	11	7
... Plattenbau	-	2	1
Insgesamt		100	100

¹ Inklusive der in Dachgeschossen neugeschaffenen Wohnungen.

² Bewohnerbefragung BfsS.

³ Auch teilmodernisierte Wohnungen und solche in zu DDR-Zeiten rekonstruierten Gebäuden.

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

¹ Vgl. BfsS (1997) S. 57.

² Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 16.

³ Ebenda.

Leicht überrepräsentiert bei der Befragung sind Bewohner in sanierten Altbauten (80 % : 75 %), in Neubauten (11 % : 7 %) und in Plattenbauten (2 % : 1 %), deutlich unerrepräsentiert sind die Bewohner in den noch nicht sanierten Altbauten (7 % : 17 %). Letzteres könnte so interpretiert werden, dass diejenigen in schlechten Wohnverhältnissen viel weniger motiviert sind, an Befragungen teilzunehmen, die auch diese Situation zum Gegenstand der Befragung haben, als diejenigen in guten Wohnverhältnissen.

Wegen dieser Differenzen sind die Ergebnisse bezüglich der Wohnungsausstattung und der Mieten etwas zu relativieren. Darauf wird an der entsprechenden Stelle noch einmal verwiesen.

Von den Ergebnissen der teilgruppenspezifischen Auswertungen sind folgende hervorzuheben:

- Befragte im Alter von über 65 Jahren wohnen weder in Wohnungen unsanierter Häuser noch in Neubauwohnungen, sondern nur in sanierten Wohnungen der Altbauten.
- Singles unter 35 Jahren wohnen zu einem überproportional hohen Anteil in noch unsanierten Altbauwohnungen, in Neubauten wohnen überdurchschnittlich viele Singles im Alter von 35 bis 65 Jahren und Kleinfamilien (zwei Erwachsene mit einem Kind).
- Ein statistisch signifikanter Zusammenhang besteht zwischen dem Haushaltsnettoeinkommen und dem Gebäudetyp, in dem sich die Wohnung des Befragten befindet.

Wohnungen in	Ø Haushaltsnettoeinkommen in € monatlich
Plattenbauten	1 300
unsanierten Altbauten	1 963
sanierten Altbauten	2 663
Neubauten	4 083
Insgesamt	2 747

Die Haushalte in den Neubauten beziehen die durchschnittlich mit Abstand höchsten Einkommen, es folgen die Haushalte in den sanierten Altbauten und die Haushalte in den unsanierten Altbauten und am Ende der Skala befinden sich die Haushalte in den Plattenbauten, von denen allerdings nur vier in die Auswertung einbezogen wurden. In diesem Ergebnis spiegelt sich die bekannte Tatsache, dass in besseren Wohnungen diejenigen leben, die die dafür zu zahlenden höheren Mietpreise zahlen können.

Zu erwähnen ist noch, dass von den 52 Haushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 3 500 € monatlich nur ein Haushalt in einer Wohnung eines unsanierten Altbaus und keiner in einer Plattenbauwohnung wohnt. Darin spiegelt sich die Wahlmöglichkeit der Bezieher hoher Einkommen bezüglich der Wohnungsqualität und letztlich der Wohnungskosten wider.

3.3 Größe und Belegung der Wohnungen

Nach der Anzahl ihrer Zimmer ergeben sich folgende Anteile der Wohnungen der befragten Haushalte.

Tabelle 15 Anzahl der Zimmer

Wohnung hat ...	Haushalte	
	abs.	in %
1 Zimmer	28	12,1
2 Zimmer	77	33,2
3 Zimmer	85	36,6
4 Zimmer	27	11,6
5 Zimmer	10	4,3
6 Zimmer	5	2,2
Insgesamt	232	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Knapp die Hälfte der befragten Haushalte belegt Ein- oder Zweizimmerwohnungen (45,3 %), 36,6 % belegen Dreizimmerwohnungen, 11,6 % Vierzimmerwohnungen und 6,5 % Vier- bzw. Fünzimmerwohnungen. Die befragten Haushalte belegen im rechnerischen Durchschnitt 2,69 Zimmer.

Die Wohnungsstruktur, hier bezüglich der Anzahl der Zimmer, hat sich seit 1997 deutlich verändert. Der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem Zimmer und zwei Zimmern hat sich von 55,8 % (1997) auf 45,3 % reduziert, dagegen ist der Anteil der Dreizimmerwohnungen von 30,6 % auf 36,6 % ebenso gestiegen wie der Anteil der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern von 13,7 % auf 18,1 %¹.

Da insgesamt nur wenig Abrisse vorgenommen wurden, ist diese Veränderung ganz entscheidend auf die Zusammenlegung von Wohnungen und die seitdem errichteten vergleichsweise großen Neubauwohnungen zurückzuführen.

Einen guten Maßstab zur Beurteilung der quantitativen Wohnungsversorgung liefert die Belegung der Wohnungen im Vergleich von Anzahl der Zimmer und Anzahl der Personen. Dabei gilt für eine angemessene Wohnraumversorgung, dass eine Wohnung ein Zimmer mehr haben sollte, als Personen dort leben, oder mindestens die gleiche Anzahl.

Tabelle 16 Wohnungsbelegung

Haushaltsgröße	Haushalte in Wohnungen mit ... Zimmern						Insgesamt
	1	2	3	4	5	6	
1 Person	27	46	10	2	-	-	85
2 Personen	1	28	38	12	1	2	82
3 Personen	-	2	22	8	5	2	39
4 Personen	-	-	13	5	4	1	23
5 Personen	-	-	1	-	-	-	1
Insgesamt	28	76	84	27	10	5	230

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

¹ Für die Vergleichswerte von 1997 vgl. BfsS (1997) S. 60.

Das zentrale Ergebnis der quantitativen Wohnraumversorgung ist, dass 92,6 % der befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt zumindest über einen Wohnraum pro Haushaltsmitglied verfügen. Umgekehrt kann dies für insgesamt 17 Haushalte oder 7,4 % nicht konstatiert werden. Wird dieses Gesamtergebnis weiter differenziert, so ergibt sich Folgendes:

- Bei 35,6 % der Haushalte ist die Anzahl der Personen mit der Anzahl der Zimmer identisch.
- 41,7 % der Haushalte verfügen über ein Zimmer mehr, als es Personen gibt.
- 12,2 % der Haushalte verfügen über zwei Zimmer mehr, als es Personen gibt.
- 2,2 % der Haushalte verfügen über drei Zimmer mehr, als es Personen gibt.
- Bei 7,0 % der Haushalte gibt es ein Zimmer weniger als Personen und bei einem Haushalten (0,4 %) sind zwei Zimmer weniger als Personen vorhanden.

Die Wohnraumversorgung ist somit insgesamt sehr gut.

Im Vergleich zur Spandauer Vorstadt ist die Wohnraumversorgung etwas besser, wobei insgesamt eine hohe Übereinstimmung bei den differenziert dargestellten Einzelwerten¹ besteht.

Die Wohnflächenstruktur in der Rosenthaler Vorstadt sieht wie folgt aus:

Tabelle 17 Wohnungsgrößen

Wohnfläche in m ²	Haushalte	
	abs.	in %
< 40	9	3,9
40 < 60	57	24,5
60 < 80	58	25,0
80 < 100	60	25,9
100 < 120	22	9,5
120 < 150	15	6,5
≥ 150	11	4,7
Insgesamt	132	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Etwa je ein Viertel der befragten Haushalte belegt Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 100 m² (25,9 %), von 60 bis 80 m² (25,0 %) und mit einer Fläche von 40 bis 60 m² (24,5 %). Wohnungen von 100 bis 120 m² belegen 9,5 % und Wohnungen zwischen 120 und 150 m² 6,5 % der Haushalte. In Großwohnungen von mehr als 150 m² leben 4,7 % und in den Kleinwohnungen von weniger als 40 m² 3,9 % der befragten Haushalte.

Die rechnerische Durchschnittsgröße der Wohnungen der befragten Haushalte beträgt 80,3 m², die kleinste Wohnung verfügt über eine Fläche von nur 26 m², die größte von 240 m². Der Median liegt bei 76,5 m², das heißt, je die Hälfte der Wohnungen ist bis zu bzw. über 76,5 m² groß.

Seit 1997 hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße von 64,3 m² auf 80,3 m² deutlich erhöht². Die Gründe für diese wesentliche Veränderung wurden bereits genannt, sie ist auf die Zusammenlegung von Wohnungen im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen und die vergleichsweise großen Neubauwohnungen zurückzuführen.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 34.

² Vgl. BfsS (1997) S. 62, bei der Befragung 2003 ist ein mittlerer Wert von 70,1 m² festgestellt worden, vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 18.

Pro Kopf stehen in den befragten Haushalten exakt 40,0 m² Wohnfläche zur Verfügung. Damit liegt die Rosenthaler Vorstadt etwas über dem Berliner Durchschnitt¹ von 38,9 m², der bundesdeutsche Vergleichswert² liegt bei 41,9 m².

Welche Haushaltstypen verfügen durchschnittlich über welche Wohnungsgröße?

Tabelle 18 Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Haushaltstypen

Haushaltstypen	Ø Wohnungsgröße in m ²	Haushalte n
1 Person unter 35 Jahre	49,4	35
1 Person 35 – 65 Jahre	63,6	47
1 Person > 65 Jahre	75,0	2
2 Personen 18 < 65 Jahre	90,4	60
2 Personen, mind. 1 Person > 65 Jahre	69,8	4
1 Erwachsener und 1 Kind < 18 Jahre	69,6	21
2 Erwachsene und mind. 1 Kind < 18 Jahre	106,9	49
Mindestens 3 Erwachsene	117,9	8
Insgesamt	80,6	226

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die Haushalte mit mindestens drei Erwachsenen verfügen über die größten Wohnungen von durchschnittlich 117,9 m², die Haushalte mit zwei Erwachsenen und mindestens einem Kind über 106,9 m². Den Haushalten mit zwei Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren stehen im Mittel 90,4 m² zur Verfügung. Bei den Singles steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße mit zunehmendem Alter. Die Altersgruppe unter 35 Jahren hat eine Wohnung mit durchschnittlich 49,4 m², die Singles mit Alter von 35 bis 65 Jahren mit durchschnittlich 63,6 m² und den Singles über 65 Jahren stehen durchschnittlich 75,0 m² zur Verfügung³.

Nach dem Gebäudetyp differenziert ergeben sich folgende durchschnittliche Wohnungsgrößen:

- nicht sanierter Altbau 78,4 m²
- sanierter Altbau 78,6 m²
- Neubauten 94,8 m²
- Plattenbauten 50,5 m²

Auffallend ist die große Differenz zwischen den Altbau- und Neubauwohnungen. Bei den Wohnungen in Neubauten, die eine Durchschnittsfläche von knapp 95 m² aufweisen, wirkt sich der überproportional hohe Anteil an selbstnutzenden Eigentümern von 40 % (Ø 18,3 %) aus, die insgesamt in viel größeren Wohnungen leben (Ø 107,7 m²) als die Mieterhaushalte im Gebiet (Ø 74,4 m²).

Ein nahezu linearer Zusammenhang besteht zwischen der Wohnungsgröße und dem Nettoeinkommen der befragten Haushalte. In den durchschnittlich kleinsten Wohnungen (Ø 51,1 m²) leben die Haushalte mit einem Nettoeinkommen unter 500 € monatlich, diese Werte steigen kontinuierlich über durchschnittlich 63,4 m² (Nettoeinkommen: 1 001 bis 1 500 €), 79,9 m² (2 001 bis 2 500 €), 100,6 m² (3 501 bis 5 000 €) auf 116,5 m² bei einem Nettoeinkommen von über 5 000 €.

¹ Vgl. DAS GRUNDEIGENTUM, Nr. 21/2008.

² Ebenda.

³ Hier ist einschränkend darauf zu verweisen, dass von diesem Haushaltstyp nur zwei ausgewertete Fragebögen vorliegen, so dass dieses Ergebnis nicht repräsentativ ist.

3.4 Wohnungsausstattung

Bei der Ausstattung der Wohnungen zielt das Erkenntnisinteresse auf Merkmale des zeitgemäßen Standards als auch auf sogenannte Luxusmerkmale.

Tabelle 19 Wohnungsausstattung

Wohnung ist ausgestattet mit...	Haushalte	
	abs.	in %
- Außentoilette	0	-
- Ofenheizung	9	4,2
- Etagen- oder Sammelheizung	226	95,8
- modernes Bad (türhoch gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder -dusche)	222	95,3
- Innentoilette	235	100,0
- zweite Toilette	46	21,2
- zweites Bad oder zweite Dusche	30	14,0
- Personenaufzug	53	24,5
- komplette Einbauküche	104	46,2
- hochwertiges Parkett	87	39,4
- Fußbodenheizung	14	6,5
- offener Kamin	6	2,8
- Balkon(e)/Loggia	99	45,0
- Terrasse	35	16,4

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Der zeitgemäße Standard (Bad, Innentoilette, Etagen- oder Sammelheizung) ist im ganz überwiegenden Teil der Wohnungen vorhanden. Zur Erinnerung: nur 7,0 % der Befragten wohnen in noch nicht sanierten Altbauten. Bei allen übrigen Gebäudetypen (sanierter Altbau, Neubau und Plattenbau) kann der zeitgemäße Ausstattungsstandard ohnehin erwartet werden.

Über eine Innentoilette verfügen alle Wohnungen der befragten Haushalte, 95,8 % über eine Etagen- oder Sammelheizung und 95,3 % über ein modernes Bad.

Fast die Hälfte der Wohnungen (45,0 %) ist mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet, über eine Terrasse verfügen 16,4 % der Wohnungen.

Darüber hinaus gibt es in 46,2 % der Wohnungen eine komplette Einbauküche, in 39,4 % ein hochwertiges Parkett, für 24,5 % der Wohnungen gibt es einen Personenaufzug, in 21,2 % gibt es eine zweite Toilette, in 14,0 % ein zweites Bad oder eine zweite Dusche, in 6,5 % eine Fußbodenheizung und in 2,8 % der Wohnungen ist ein offener Kamin.

Das nach Abschluss der Sanierung verbleibende Aufwertungspotenzial ist auf Merkmale beschränkt, die der sogenannten Luxusmodernisierung zuzurechnen sind, wenn von den 4,2 % der Wohnungen abgesehen wird, die nur über eine Ofenheizung verfügen.

Dass mit der Dauer der Sanierung die Ausstattungsverbesserung der Wohnungen einhergeht kann als evident vorausgesetzt werden, weil die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards der Wohnungen eines der zentralen Sanierungsziele ist. So waren die Wohnungen 1992 noch zu 90 % mit Einzelöfen beheizt, 1997 noch zu 54,5 % und bei dieser Befragung nur

noch zu 4,2 %¹. Außentoiletten gab es 1997 in 12,5 % der Wohnungen, 2008 sind diese nicht mehr vorhanden und der Anteil der Wohnungen mit Bad stieg von 65,1 % im Jahr 1997 auf 95,3 % im Jahr 2008.

Der Vergleich mit dem durchschnittlichen Ausstattungsstandard der Wohnungen in der Spandauer Vorstadt zeigt nur marginale Unterschiede, insbesondere bei den Einbauküchen ist der Standard in der Rosenthaler Vorstadt höher, was dem deutlich höheren Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern in der Rosenthaler Vorstadt gegenüber der Spandauer Vorstadt geschuldet sein dürfte.

Tabelle 20 Ausstattungsstandard nach Gebäudetyp

Ausstattungsmerkmal	Ausstattungsmerkmal vorhanden in % der Wohnungen in...			
	nicht sanierten Altbauten n = 17	sanierten Altbauten n = 179	Neubauten n = 25	Plattenbauten n = 3
zweite Toilette	17,6	16,8	54,5	0
zweites Bad	11,8	11,5	31,6	0
hochwertiges Parkett	0	18,6	87,0	0
Aufzug	11,8	37,1	70,8	50,0
komplette Einbauküche	29,4	41,3	92,0	33,3
Fußbodenheizung	0	3,5	40,0	0
offener Kamin	0	2,3	10,5	0
Balkon/Loggia	17,6	43,4	81,8	33,3
Terrasse	5,9	12,2	60,0	0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Bleiben die befragten Haushalte in Plattenbauten außen vor, weil der wegen nur drei Fällen zufallsbedingte Fehler im Ergebnis der Befragung gegenüber der tatsächlichen Situation vorliegen kann, so ist zu konstatieren, dass insbesondere die Neubauwohnungen mit Merkmalen ausgestattet sind, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen. Deutlich geringer sind die Differenzen zwischen den Wohnungen in den noch nicht sanierten und denen in sanierten Altbauten. Wenn die Ausstattung in den Wohnungen der sanierten Altbauten als Standard gilt, der künftig auch für diejenigen in den bisher nicht sanierten Altbauten angestrebt wird, so ist das Aufwertungspotenzial, dass über den zeitgemäßen Standard hinausgeht und als Luxusmodernisierung bezeichnet wird, nicht so hoch, ausgenommen davon sind allerdings die Aufzüge, Einbauküchen und Balkone.

Dass der Ausstattungsstandard einer Wohnung mit dem Einkommen ihrer Mieter bzw. Eigentümer steigt, ist zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Befragung belegen dies an drei ausgewählten Merkmalen:

¹ Für die Vergleichswerte von 1992 und 1997 siehe BfsS (1997) S. 66. Auch an dieser Stelle wird noch einmal darauf verwiesen, dass die Bewohner in noch nicht sanierten Altbauten bei den ausgewerteten Fragebögen unterrepräsentiert sind, so dass der tatsächliche Ausstattungsstandard im Gebiet etwas niedriger sein dürfte.

	in % vorhanden in Wohnungen von befragten Haushalten mit einem Nettoeinkommen von monatlich	
	≤ 1 500 €	> 3 500 €
Einbauküche	21,3	75,5
hochwertiges Parkett	24,0	78,9
offener Kamin	0,0	2,2

Eine weitere These wird mit den Ergebnissen der Befragung bestätigt. Selbstnutzende Eigentümer statten ihre Wohnung hochwertiger aus als üblich, zum einen, weil sie über ein überproportional hohes Einkommen verfügen, und zum anderen, weil sie mit der Investition für eine Wohnung in der Regel einen langfristigen Verbleib verbinden.

Tabelle 21 Ausstattungsstandard nach Miet- und Eigentumswohnungen

Ausstattungsmerkmal	Ausstattungsmerkmal vorhanden in % der Wohnungen in...	
	Mietwohnungen n = 181	Eigentumswohnungen n = 40
zweite Toilette	12,6	63,2
zweites Bad	6,3	51,4
hochwertiges Parkett	19,9	48,6
Aufzug	33,3	70,0
komplette Einbauküche	38,7	82,5
Fußbodenheizung	2,3	28,6
offener Kamin	1,2	11,4
Balkon/Loggia	38,5	81,1
Terrasse	10,3	48,6

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Auf alle Merkmale bezogen ist der Ausstattungsstandard der Wohnungen selbstnutzender Eigentümer viel höher als der der Mieterwohnungen. Im Regelfall ist er ein Vielfaches höher, so bei der zweiten Toilette 5-fach, beim zweiten Bad 8-fach, bei der Fußbodenheizung 12-fach, beim offenen Kamin 10-fach und bei der Terrasse 5-fach. Bei sieben von neun Ausstattungsmerkmalen liegt der Standard bei den Eigentumswohnungen um 50 % oder deutlich darüber. Bei den Mieterwohnungen wird die Quote von 50 % bei keinem Ausstattungsmerkmal erreicht. Offen bleibt die Frage: Haben die derzeitigen Eigentümer ihre Wohnung gekauft, weil diese ihren Ansprüchen gemäß ausgestattet war, oder haben sie nur Haus und Lage in der Rosenthaler Vorstadt präferiert, eine Wohnung gekauft und diese vor der Modernisierung geplant und bauen lassen oder die Wohnung gekauft und diese dann ihren Ansprüchen gemäß ausgebaut?

Die Beantwortung dieser Frage ist für die weitere Entwicklung von Interesse, denn würde überwiegend die erste Variante zutreffen, dann müsste mit einer weiteren Aufwertung der Rosenthaler Vorstadt gerechnet werden, denn ein Aufwertungspotenzial bezüglich Ausstattungsmerkmalen, die über den zeitgemäßen Standard hinaus gehen, ist in den Mieterwohnungen noch reichlich vorhanden.

Eine punktuell derart durchgeführte Ausstattungsverbesserung müsste zwar in jedem konkreten Einzelfall nicht zwingend mit einer Verdrängung der Mieter verbunden sein, langfristig bewirken die einzelnen Luxusmodernisierungen in der Summe aber eine Situation mit einem Miet- bzw. Kaufniveau, das die Bezieher von niedrigen und mittleren Einkommen von diesem Marktsegment faktisch ausschließt, und sie würde der Segregation in der Rosenthaler Vorstadt Vorschub leisten.

3.5 Mietkosten

Die Haushalte sind nach den monatlichen Mietkosten befragt worden. Es wurde nach der Nettokaltmiete, den Betriebskosten, den Heiz- und Warmwasserkosten sowie der gesamten Warmmiete gefragt. Dabei hat sich herausgestellt, dass nur ein Teil der Befragten über die Höhe sämtlicher Einzelposten genau informiert war, ein Teil konnte nur die Nettokaltmiete, ein anderer Teil nur die Warmmiete angeben.

Es war daher überlegt worden, beispielsweise bei nur angegebener Warmmiete die Kaltmiete zu errechnen, indem die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten in Abzug gebracht werden, um eine höhere Fallzahl zu erreichen. Diese Überlegung wurde nach einer Abwägung aber verworfen, weil die Fallzahlen bezüglich der Nettokaltmiete (n = 116) und der Warmmiete (n = 175) noch ausreichend sind, um auf dieser Grundlage verallgemeinerungsfähige Aussagen über das Mietniveau im Gebiet formulieren zu können. Darüber hinaus würde dieses Vorgehen zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen, da die Heiz- und Betriebskosten nicht losgelöst von den gebäude- und wohnungsspezifischen Besonderheiten sowie den individuellen Heizgewohnheiten betrachtet werden können.

Eine weitere Frage richtet sich darauf, ob die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert und damit der Mietpreisbindung unterliegen oder nicht. Dabei ist festgestellt worden, dass der größte Teil der Befragten sich nicht in der Lage sah, diese Frage eindeutig zu beantworten. Da nicht explizit danach gefragt wurde, warum keine eindeutige Antwort darauf gegeben werden kann, bei diesem erstaunlichen Ergebnis ist unklar, ob es objektive Gründe dafür gibt (keine oder unzulängliche Information der Mieter), oder ob die Mieter sich nur in erschreckend geringem Maße daran erinnern, was in ihrem Mietvertrag steht (individuelle Ursache).

3.5.1 Nettokaltmiete

Tabelle 22 Monatliche Nettokaltmiete

Monatliche Nettokaltmiete in €	Haushalte	
	abs.	in %
≤ 100	0	-
> 100 - 200	7	6,0
> 200 - 300	31	26,6
> 300 - 400	25	21,6
> 400 - 500	17	14,7
> 500 - 600	11	9,5
> 600 - 800	16	13,8
> 800 - 1 000	6	5,2
> 1 000	3	2,6
Insgesamt	116	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Von etwa der Hälfte der befragten Haushalte (49,4 %) liegt die Angabe über die monatliche Nettokaltmiete vor. Diese reicht von 117 € bis 1 450 €. Der Median, das heißt der mittlere Wert in der Reihe sämtlicher Mieten, beträgt 385 €, die rechnerische Durchschnittsmiete liegt bei 454 €.

6,0 % der Haushalte zahlen eine monatliche Nettokaltmiete von bis zu 200 €, fast die Hälfte (48,2 %) muss 201 bis 400 € aufbringen, etwas weniger als ein Viertel (24,2 %) von 401 bis 600 €, 13,8 % zwischen 601 und 800 € und 7,8 % zahlen monatlich mehr als 800 € Nettokaltmiete für ihre Wohnung, 2,6 % mehr als 1 000 €.

Die Nettokaltmiete in den absoluten Eurobeträgen macht deutlich, welchen Marktwert die Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt repräsentieren. Dennoch fehlt ein verlässlicher Vergleichsmaßstab, weil diese Mietkosten ohne die Wohnungsgröße zu berücksichtigen nicht aussagekräftig sind, es wird nicht deutlich, ob es sich bei den Beträgen um kleine, mittlere oder große Wohnungen handelt.

Aussagekräftiger als die absolute Höhe der Kaltmiete ist es daher, wenn diese pro m² Wohnfläche umgerechnet wird, denn nur dann ist ein einheitlicher Vergleichsmaßstab gegeben.

Tabelle 23 Monatliche Nettokaltmiete in €/m²

Monatliche Nettokaltmiete in €/m ²	Haushalte	
	abs.	in %
≤ 3,00	3	2,6
3,01 – 4,00	8	7,0
4,01 – 5,00	29	25,2
5,01 – 6,00	17	14,8
6,01 – 7,00	12	10,4
7,01 – 8,00	19	16,5
8,01 – 9,00	19	16,5
9,01 – 10,00	7	6,1
> 10,00	1	0,9
Insgesamt	115	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in €/m² aller Wohnungen der befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt beträgt 6,29 €/m², der Median liegt bei 6,19 €/m². Für ein Viertel der Wohnungen müssen Durchschnittsmieten bis 4,55 €/m², für die Hälfte zwischen 4,55 €/m² und 7,93 €/m² und für ein weiteres Viertel müssen 7,93 €/m² und mehr gezahlt werden.

Die niedrigste Nettokaltmiete beträgt 2,70 €/m², die höchste 10,44 €/m².

Bei der 1997 durchgeführten Bewohnerbefragung wurde vom BfsS noch eine auf Euro umgerechnete Durchschnittsmiete im Gebiet von 2,77 €/m² festgestellt. Die Steigerung seitdem beträgt 127 %.

Bei der 2003 vom Koordinationsbüro durchgeführten Bewohnerbefragung ergab sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,96 €/m² monatlich¹. Daraus resultiert eine Steigerung von 26,8 % in den letzten fünf Jahren. Bei diesen Vergleichen muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Basis jeweils unterschiedlich ist. So lag der Anteil an Wohnungen in unsanierten Altbauten, für die die Nettokaltmiete vorlag, noch bei 28,8 %, während er 2008 nur noch 11,4 % betrug. Dennoch ist der Trend des deutlich steigenden Gesamtmietniveaus im Gebiet seit 2003 unstrittig. Die Wohnungen in unsanierten Gebäuden verteuerten sich um 36,7 % (!), in den sanierten Gebäuden um 16,5 % und die geringste Steigerung, auf allerdings bereits sehr hohem Niveau, verzeichnen die Neubauten mit 12,1 %.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 20.

Diese Steigerung hat mehrere Ursachen. Seit Beginn der 2000er Jahre wird die Altbauerneuerung nicht mehr öffentlich gefördert, seit etwa diesem Zeitpunkt war es den Eigentümern nach den Beschlüssen des Verwaltungsgerichts Berlin möglich, bei leeren Wohnungen und Neuvermietungen nach der Modernisierung Marktmieten zu vereinbaren, weil die Mietobergrenzen nach Auffassung des Gerichts nicht für zuvor leerstehende Wohnungen angewandt werden durften. Das führte dazu, dass die Eigentümer im Regelfall versuchten, die Gebäude vor der Erneuerung zu entmieten. Bei den in Mitte am freien Wohnungsmarkt erzielbaren hohen Mieten führte dies zu dem kräftigen Anstieg des Mietniveaus.

Der für die Spandauer Vorstadt im letzten Jahr ermittelte Vergleichswert von 6,18 €/m² verdeutlicht das inzwischen sehr hohe Mietniveau in der Rosenthaler Vorstadt (Ø 6,29 €/m²) ebenfalls.

Für nur noch etwas mehr als ein Drittel der Haushalte (34,8 %) liegt die Nettokaltmiete unter 5,00 €/m² monatlich, ein Viertel (25,2 %) muss zwischen 5,00 €/m² und 7,00 €/m² aufbringen, 16,5 % zwischen 7,00 €/m² und 8,00 €/m² und fast ein Viertel der Haushalte (23,5 %) muss mehr als 8,00 €/m² monatlich für ihre Nettokaltmiete aufwenden.

In Relation zur Berliner Durchschnittsmiete¹ von 5,90 €/m² liegt die für die Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt monatlich zu zahlende durchschnittliche Nettokaltmiete mit 6,29 €/m² um knapp 7 % höher.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete variiert stark, je nach dem Gebäudetyp, in dem sich die Wohnungen befinden.

Tabelle 24 Monatliche Nettokaltmiete in €/m² nach Gebäudetyp

Wohnungen in ...	n	Ø Nettokaltmiete in €/m ² monatlich
nicht sanierten Altbauten	13	4,99
sanierten Altbauten	95	6,27
Neubauten	6	8,73
zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbauten ¹	-	-
Insgesamt	114	6,29

¹ Nur ein Fall.

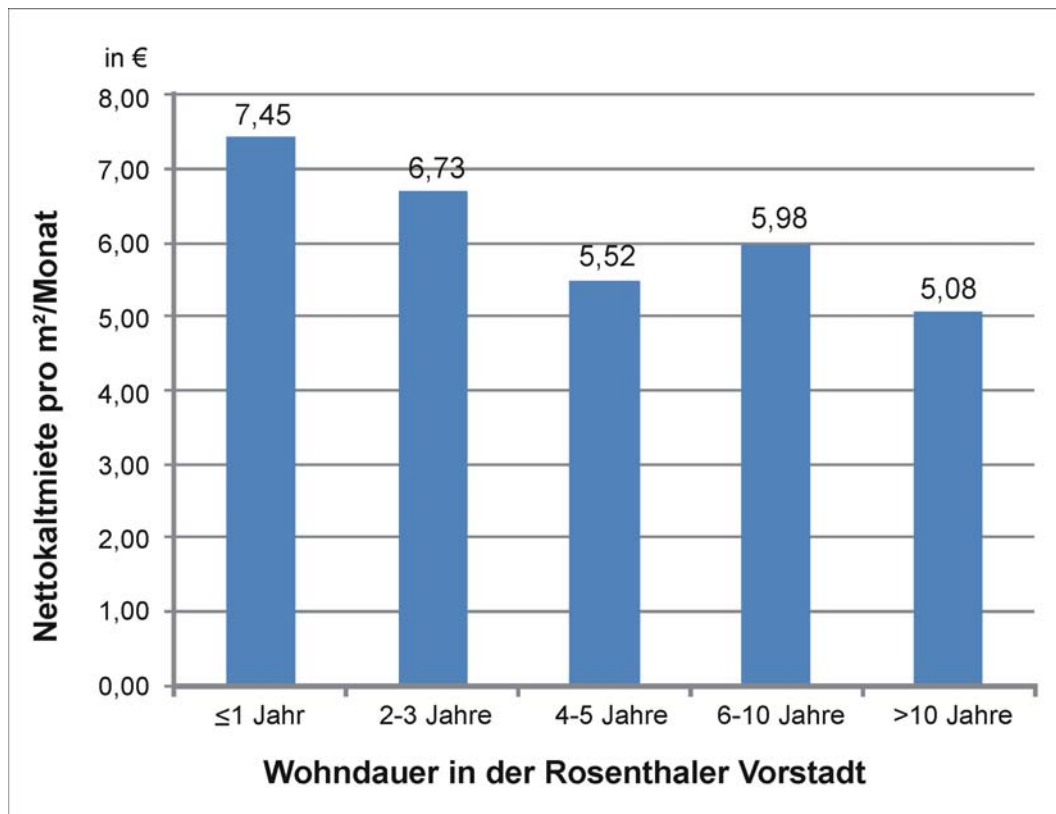
Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Selbst für Wohnungen in nicht sanierten Altbauten sind etwa 5,00 €/m² Nettokaltmiete monatlich zu zahlen, für die Wohnungen in den sanierten Altbauten liegen die Nettokaltmieten bei durchschnittlich 6,27 €/m² und für die Wohnungen der Neubauten liegen sie bei 8,73 €/m².

Auf welchem hohem Niveau die Kaltmieten in der Rosenthaler Vorstadt inzwischen sind, zeigt der Vergleich mit den Mieten der Spandauer Vorstadt. Bei allen drei Gebäudetypen sind die Durchschnittsmieten der Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt zwischen 3,5 % und 6,4 % höher als in der Spandauer Vorstadt.

Von Interesse ist, ob es einen Zusammenhang zwischen der aktuellen Nettokaltmiete und der Wohndauer der Befragten in der Rosenthaler Vorstadt gibt. Hier wird die These geprüft, ob die Zuzügler das Mietpreisniveau nach oben heben, weil sie hohe Mieten zu zahlen bereit und in der Lage sind. Das auf den Punkt gebrachte Ergebnis lautet: Je kürzer die Wohndauer im Gebiet, um so höher ist die Nettokaltmiete pro Quadratmeter.

¹ Vgl. Berliner Morgenpost vom 26.04.2008, die sich auf den Mietenreport von der GSW und Jones Lang LaSalle bezieht.

Abb. 1 Zusammenhang zwischen Wohndauer im Gebiet und Nettokaltmiete

Nur von insgesamt 50 befragten Haushalten in sanierten Altbauten liegen Informationen über die Nettokaltmiete, die Wohnungsgröße und die definitive Angabe darüber vor, ob die Wohnung der Mietpreisbindung unterliegt, weil das betreffende Gebäude mit öffentlichen Mitteln erneuert worden ist. Dennoch kann das in der folgenden Tabelle wiedergegebene Ergebnis als repräsentativ für die Gesamtsituation in der Rosenthaler Vorstadt angenommen werden.

Tabelle 25 Monatliche Nettokaltmiete in €/m² in sanierten Altbauten

Monatliche Nettokaltmiete in €/m ²	öffentlich geförderte Wohnungen Haushalte		frei finanzierte Wohnungen Haushalte	
	n = 27	in %	n = 23	in %
≤ 3,00	7,4		-	
3,01 – 4,00	7,4		8,7	
4,01 – 5,00	70,4		13,0	
5,01 – 6,00	-		21,7	
6,01 – 7,00	7,4		13,0	
7,01 – 8,00	7,4		17,4	
8,01 – 9,00	-		17,4	
9,01 – 10,00	-		8,7	
> 10,00	-		-	
Insgesamt	100,0		100,0	

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m² beträgt für die mit öffentlichen Mitteln erneuerten Gebäude 4,73 €, für die mit ausschließlich privaten Mitteln finanzierten Erneuerungsmaßnahmen der Altbauten liegt sie um 38,7 % höher, bei 6,56 €/m². Die 113 Haushalte, die keine definite Angabe darüber machen konnten, ob für ihre Wohnung eine Mietpreisbindung wegen der öffentlichen Förderung besteht, und die ihre Nettomiete und die Wohnfläche angegeben haben, zahlen durchschnittlich monatlich eine Nettokaltmiete von 7,08 €/m². Es kann bei dieser Größenordnung davon ausgegangen werden, dass nahezu alle oder alle Wohnungen dieser Haushalte ohne öffentliche Förderung erneuert worden sind.

Werden die beiden Zahlenreihen der Tabelle 25 verglichen, so fällt die mietpreisdämpfende Wirkung der öffentlichen Förderung sofort ins Auge. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich 85,2 % auf dem Mietpreisniveau bis zu 5,00 €/m², bei den privat finanzierten sind es nur 20,7 %. Umgekehrt verhält es sich im Bereich der hohen Mieten über 8,00 €/m². Von den nicht geförderten Wohnungen sind 26,1 % diesem Bereich zuzuordnen, von den geförderten Wohnungen keine.

Trotz einiger Einschränkungen, die vorab erläutert werden, wird abschließend ein Vergleich der Mieten des Berliner Mietspiegels 2007 mit den bei der Befragung ermittelten Mieten vorgenommen.

Ein exakter Vergleich ist nicht möglich, weil die erhobenen Mieten zwei unterschiedlichen Wohnlagen in der Rosenthaler Vorstadt zuzuordnen sind. Der allergrößte Teil der Vorstadt ist aber als einfache Wohnlage eingeordnet. Ein kleinerer Teil, im Bereich von Acker- und Bergstraße, gilt als mittlere Wohnlage.

Da keine exakte Zuordnung der konkret erhobenen Mieten zu den Wohnlagen möglich ist, wird hier rechnerisch unterstellt, dass sie alle der einfachen angehören. Wir halten diese Vereinfachung für zulässig, weil sich etwa 80 % der Wohngebäude in der Rosenthaler Vorstadt in einfacher Wohnlage befinden.

Tabelle 26 Vergleich der Mieten in der Rosenthaler Vorstadt mit denen des Berliner Mietspiegels 2007

Wohnfläche	bezugsfertig bis 1818 - Altbauten		
	Wohnlage	Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC Mittelwert = €/m ²	
		Mietspiegel Berlin 2007	Rosenthaler Vorstadt
bis unter 40 m ²	einfach	5,63	6,61
40 bis unter 60 m ²	einfach	4,35	6,10
60 bis unter 90 m ²	einfach	4,26	6,04
90 m ² und mehr	einfach	4,27	6,80

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die zuvor bereits getroffene Feststellung, dass das Mietniveau in der Rosenthaler Vorstadt bereits sehr hoch ist, wird durch den Vergleich der Ergebnisse mit dem Berliner Mietspiegel bestätigt.

Für Wohnungen in den Altbauten mit Vollstandard ist das durchschnittliche Mietniveau in der Rosenthaler Vorstadt in allen vier Gruppen nach der Wohnungsgröße deutlich höher als die Vergleichswerte des Berliner Mietspiegels. Die Wohnungen bis zu 40 m² sind 17,4 % teurer, die Wohnungen von 40 bis 60 m² sind 40,2 % teurer, die Wohnungen von 60 bis 90 m² sind 41,8 % teurer und die größten Wohnungen über 90 m² sogar 59,3 % teurer.

Auch gegenüber den Vergleichswerten bezüglich der Spandauer Vorstadt sind die Mieten der Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt, ausgenommen die Kleinwohnungen unter 40 m², etwas und bei den größten Wohnungen über 90 m² sogar deutlich höher.

Ihre Besorgnis über die Mietentwicklung haben mehrere Bewohner im Fragebogen kurz kommentiert:

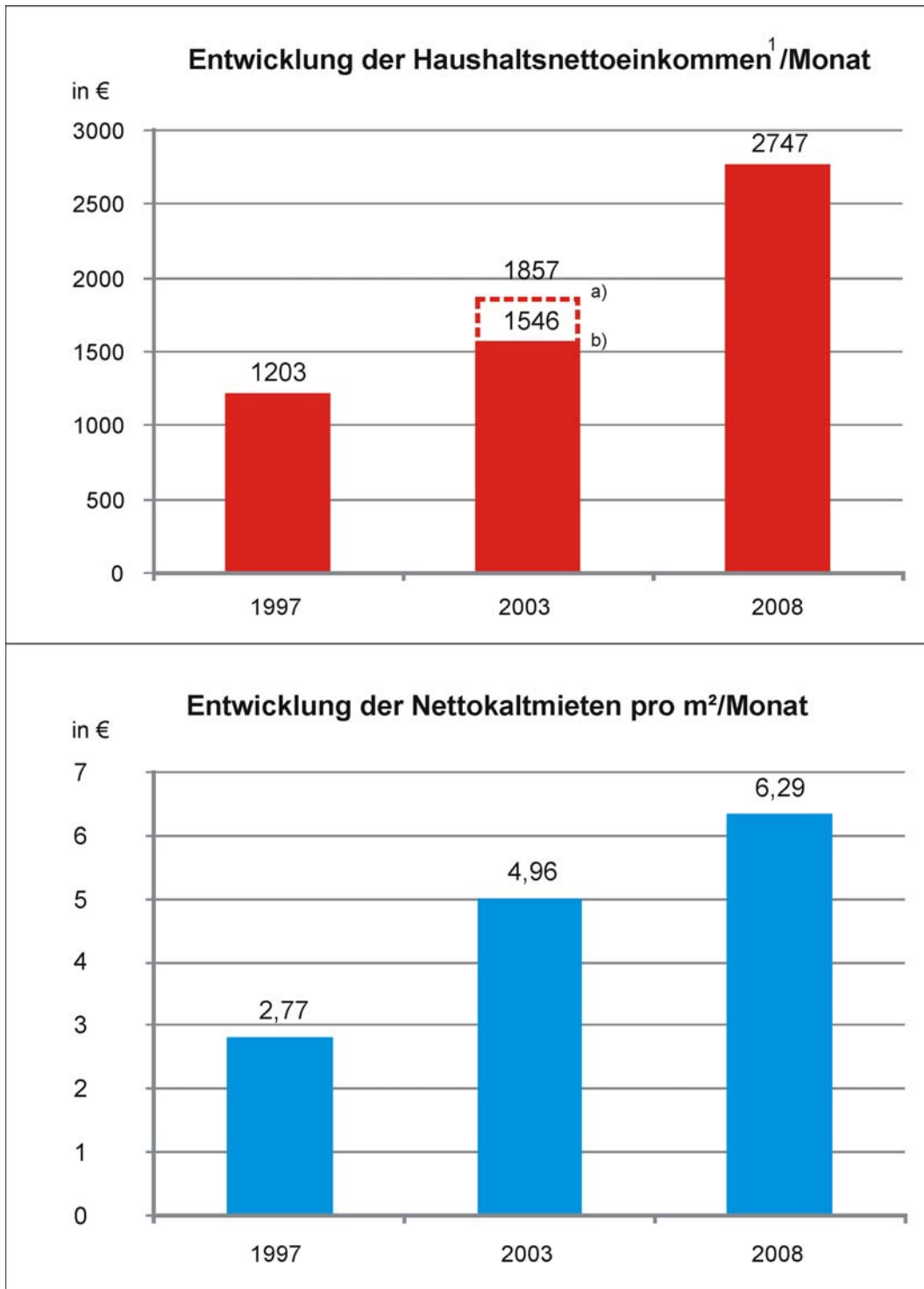
„Zentral ist die Mietpreisbindung der mit öffentlichen Mitteln sanierten Altbauten – so können auch Menschen mit geringem Einkommen (wie ich) weiterhin hier wohnen, das Gebiet wird also nicht komplett zur Bonzengegend! Insgesamt hat sich der Kiez in den letzten Jahren städtebaulich gut entwickelt und hohe Wohnqualität. Idee Park Nordbahnhof – sehr gut! (M, KK, 12 J)

„Tolle Entwicklung, leider steigen dadurch die Mieten drastisch an und die Vermieter kümmern sich selten darum, ob der hohe Mietpreis gerechtfertigt ist. Irgendwann werden sich die alteingesessenen Berliner, vor allem Singles, dort keine Wohnungen mehr leisten können.“ (W, KK, 21 J)

„Die großen Bauvorhaben, wie die Fehrbelliner Höfe, werden die soziale Struktur erheblich verändern. Der Mietspiegel wird mit Sicherheit aufgehoben und das zentrumsnahe Quartier wird für die sozial Schwächeren nicht mehr zur Verfügung stehen.“ (M, KK, 28 J)

Die folgende Grafik veranschaulicht sehr eindrucksvoll die Entwicklungsdynamik von Haushaltseinkommen und Mieten in der Rosenthaler Vorstadt.

Abb. 2 Zusammenhang zwischen Haushaltseinkommen und Nettokaltmiete



¹ 2003 und 2008 aus den gruppierten Einkommen auf Basis der Mittelwerte berechnet
 2003 a) offene Gruppe mit höchstem Einkommen >2 500 €, Annahme Ø 3 000 €
 2003 b) offene Gruppe mit höchstem Einkommen >2 500 €, Annahme Ø 5 000 €

3.5.2 Betriebs- und Heiz- und Warmwasserkosten

Im Anhang I des Berliner Mietspiegels 2007 ist eine Berliner Betriebskostenübersicht für das Jahr 2005 abgedruckt, die das Ergebnis einer Auswertung von 2 000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten beinhaltet, welche das GEWOS-Institut vorgenommen hat. Als Vergleichswert kann hier der Mittelwert¹ für Berlin herangezogen werden, der 1,09 €/m² beträgt.

Tabelle 27 Monatliche Betriebskosten in €/m² nach Gebäudety

Wohnungen in ...	n	Ø Betriebskosten in €/m ² monatlich
nicht sanierten Altbauten	12	1,51
sanierten Altbauten	73	1,38
Neubauten	7	2,00
zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbauten	-	-
Insgesamt	92	1,44

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die von den Befragten angegebenen Betriebskosten betragen durchschnittlich 1,44 €/m² und liegen deutlich über dem Vergleichswert, den der Berliner Mietspiegel im Anhang mit 1,09 €/m² ausweist und dem Vergleichswert von 2003, der 1,26 €/m² betrug².

Je nach Gebäudety schwankt der jeweilige Durchschnittswert aber erheblich, er reicht von 1,51 €/m² für die nicht sanierten Wohnungen über 1,38 €/m² für Wohnungen in sanierten Gebäuden bis zu 2,00 €/m² für die Neubauwohnungen.

Das Minimum bei den Betriebskosten der befragten Haushalte beträgt 0,64 €/m² und das Maximum 2,74 €/m².

Gegenüber den 2007 ermittelten Betriebskosten für die Wohnungen der in der Spandauer Vorstadt befragten Haushalte von durchschnittlich 1,38 €/m² sind sie in der Rosenthaler Vorstadt ein Jahr später mit 1,44 €/m² etwas höher.

Tabelle 28 Monatliche Heiz- und Warmwasserkosten in €/m² nach Gebäudety

Wohnungen in ...	n	Ø Heiz- und Warmwasserkosten in €/m ² monatlich
nicht sanierten Altbauten	10	1,03
sanierten Altbauten	68	1,22
Neubauten	3	0,77
zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbauten	-	-
Insgesamt	81	1,18

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

¹ Dieser Mittelwert ist aus den einzelnen Werten für die jeweiligen Betriebskostenarten summiert worden. Darin enthalten sind auch die veranschlagten 0,13 €/m² für einen Aufzug, der nicht in allen Häusern der Rosenthaler Vorstadt zur Verfügung steht. Dies kann als Kompensation dafür angesehen werden, dass die Daten aus den für das Jahr 2005 abgerechneten Betriebskosten stammen, die bis 2008 zum Teil deutlich gestiegen sein dürften.

² Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 21.

Die Ergebnisse der Heiz- und Warmwasserkosten können nach dem Gebäudetyp nur bedingt verglichen werden, weil für Wohnungen in Neubauten nur drei Werte vorliegen. Insgesamt betragen sie durchschnittlich 1,18 €/m² und sind damit um 22,9 % teurer als 2003, als sie noch bei 0,96 €/m² lagen¹.

Erstaunlich ist, dass die durchschnittlichen Heiz- und Warmwasserkosten pro Monat für die Wohnungen in den unsanierten Altbauten mit 1,03 €/m² unter denen in den sanierten Altbauten liegen (1,22 €/m²). Eine mögliche Erklärung für diese Diskrepanz könnte darin begründet liegen, dass die Mieter in den unsanierten Altbauwohnungen die Kosten für dezentrale Warmwasserbereiter nicht spezifizieren können und dass diese bei den Angaben daher nicht berücksichtigt worden sind.

Insgesamt befinden sich die durchschnittlichen Heiz- und Warmwasserkosten der Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt auf einem allgemein üblichen Niveau. Gegenüber dem im letzten Jahr in der Spandauer Vorstadt ermittelten Vergleichswert von 1,15 €/m² monatlich bedeutet der Durchschnittswert von 1,18 €/m² für die Wohnungen in der Rosenthaler Vorstadt nur geringfügig höhere Kosten von knapp 3 %.

3.5.3 Gesamtmiete (Warmmiete)

Aus den drei zuvor dargestellten Kostenfaktoren wird die Gesamtmiete, meist als Warmmiete bezeichnet, gebildet. Auf eine gruppierte Darstellung nach absoluter Höhe wie bei der Nettokaltmiete wird verzichtet und nur eine Differenzierung der Wohnungen nach Gebäudetypen vorgenommen.

Die monatliche Warmmiete aller Wohnungen der befragten Haushalte liegt bei 630 € durchschnittlich, der Median liegt bei 583 €, für die niedrigste Miete sind 177 € für die höchste 1 850 € monatlich zu zahlen.

Unter Berücksichtigung der Wohnfläche und auf den Vergleichswert pro m² Wohnfläche umgerechnet ergeben sich folgende Warmmieten:

Tabelle 29 Monatliche Warmmiete in €/m² nach Gebäudetyp

Wohnungen in...	n	Ø Warmmiete in €/m ² monatlich
nicht sanierten Altbauten	14	7,34
sanierten Altbauten	145	8,46
Neubauten	13	10,62
zu DDR-Zeiten errichteten Plattenbauten	3	8,48
Insgesamt	175	8,53

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die Struktur der Warmmieten sind das Abbild der Nettokaltmieten. Die geringsten Mieten sind für Wohnungen in den unsanierten Altbauten mit durchschnittlich 7,34 €/m² monatlich zu zahlen, für Wohnungen in sanierten Altbauten sind es 8,46 €/m² und für Neubauwohnungen in der Rosenthaler Vorstadt müssen im Durchschnitt 10,62 €/m² monatlich an Warmmiete gezahlt werden. Die nur drei Wohnungen in den Plattenbauten erlauben keine Aussage über das im Gebiet vorhandene Mietpreisniveau für diesen Gebäudetyp.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 21.

Insgesamt liegt die monatliche Warmmiete für die Wohnungen der befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt bei durchschnittlich 8,48 €/m² und damit etwas höher als der Vergleichswert für die Spandauer Vorstadt, der 2007 8,37 €/m² betrug¹.

Gegenüber 2003 (Ø 7,36 €²) ergibt sich eine Steigerung der durchschnittlichen Warmmiete von insgesamt 15,2 %.

Für die „Durchschnittswohnung“ in der Rosenthaler Vorstadt nach Größe und Kosten müssen monatlich ca. 685 € Warmmiete gezahlt werden.

3.5.4 Mietbelastungsquote

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote, das Verhältnis der Haushaltsnettoeinkommen zu den Mietkosten wird abschließend auf der Basis der Nettokaltmieten und Warmmieten dargestellt.

Tabelle 30 Mietbelastungsquoten

Wohnungen in ...	n	Basis Nettokaltmiete	n	Basis Warmmiete
nicht sanierten Altbauten	12	0,26	12	0,38
sanierten Altbauten	92	0,25	142	0,34
Neubauten	6	0,22	14	0,26
Insgesamt	110	0,25	168	0,33

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote auf Basis der Nettokaltmieten beträgt 25 %. Für Wohnungen nichtsanierter Altbauten müssen die Mieter die relativ höchsten Mietbelastungen von 26 % ihres Nettoeinkommens aufbringen, für sanierte Altbauten sind es durchschnittlich 25 % und für die Wohnungen in Neubauten sind es 22 %. Das bedeutet nicht, dass die höchsten Mieten für die unsanierten Altbauwohnungen zu zahlen sind und die niedrigsten für die Neubauwohnungen. Denn genau umgekehrt ist die Mietpreissituation. Aber die Mieter in den Neubauten verfügen über deutlich höhere Einkommen als die Mieter in den unsanierten Altbauten³. Dies wirkt sich auf die Mietbelastungsquote stärker aus als die Miethöhendifferenz.

Die gleichen Relationen ergeben sich bei der Mietbelastungsquote auf der Basis der Warmmiete. Diese liegt durchschnittlich bei 33 % des Haushaltsnettoeinkommens, bei den Haushalten in den unsanierten Altbauten beträgt sie 38 %, in den sanierten Altbauten 34 % und in den Neubauten 26 %.

Deutschlandweit beträgt die Mietbelastungsquote auf Basis der Nettokaltmiete 23 %⁴ und berlinweit 24,2 %⁵. Daraus folgt, dass die Rosenthaler Vorstadt auch daran gemessen mit 25 % ein etwas über dem Durchschnitt liegendes Niveau bei der Mietbelastungsquote erreicht hat.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 43.

² Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 22.

³ 4 083 € monatlich gegenüber 1 963 €, die die Haushalte in den unsanierten Altbauten monatlich beziehen.

⁴ Vgl. Frakfurter Allgemeine Zeitung vom 11.07.2008.

⁵ Vgl. Berliner Morgenpost vom 26.04.2008.

Ein Vergleich der Mietbelastungsquote, die sich für die Haushalte errechnet, die in öffentlich geförderten Wohnungen (Ø 26,0 %) bzw. in nicht geförderten Wohnungen (Ø 24,2 %) leben, zeigt, dass trotz Mietbegrenzung bei den öffentlich geförderten Wohnungen deren Mieterhaushalte relativ stärker belastet sind als die Haushalte in den nicht geförderten Wohnungen. Das ist insofern logisch, weil keine Zugangsberechtigung zu den geförderten Wohnungen für die Bezieher hoher Einkommen besteht, ausgenommen davon sind nur sanierungsbetreffene Haushalte.

4 Wohnumfeldsituation

4.1 Vorbemerkung

Das Wohnumfeld bezeichnet den Kernbereich des gesamten Aktionsraums der Bewohner und besteht aus privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen. Wird das Wohnumfeld nur für einen Standort räumlich definiert, so erfolgt dies oft derart, dass der Bereich im Radius von 1 000 Metern oder zehn Gehwegminuten von der Wohnung einbezogen wird.

Bei der Festlegung eines Netzes von Standorten infrastruktureller Einrichtungen, von öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen etc. in einer noch zumutbaren fußläufigen Entfernung von der Wohnung wird ähnlich vorgegangen. Je nach Einrichtung, nach der jeweiligen Zielgruppe, dem Einzugsbereich der Einrichtung variiert die zumutbare fußläufige Entfernung und damit der Abstand im Netz dieser Einrichtungen.

Neben dem Angebot an Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, an Kitas, Schulen, Jugendfreizeitstätten etc., bestimmt insbesondere die Qualität des öffentlichen Raums die Wohnumfeldbedingungen eines Quartiers. Dieser steht allen und meist jederzeit zur Verfügung und bietet je nach Gestaltungsqualität vielfache Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten. Es wird von einer zunehmenden Bedeutung als Ort der Kommunikation sowie der sozialen und kulturellen Aktion gesprochen, in dem er kompensatorisch gegen die sich abschwächenden sozialen und räumlichen Bindungen in den Städten wirkt.

„Der öffentliche Raum ist als Ort der Kommunikation, individuellen Aneignung und sozialen Interaktion fester Bestandteil der Alltagskultur und konstituierend für die Identität des Ortes, die sich weniger über Bilder als vielmehr über soziale Prozesse, praktische Inbesitznahme und Einbeziehung in alltägliche Lebensvorgänge herausbildet.

Der öffentliche Raum führt aber auch Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Nutzungsansprüchen zusammen. Seine Neugestaltung schafft die Voraussetzungen, dass alle den Platz finden, der ihren Nutzungsanforderungen entspricht. In dieser Gleichzeitigkeit der unterschiedlichsten Aneignungsformen wirkt der öffentliche Raum sozial integrativ und fördert die Urbanität. Die Verbesserung des öffentlichen Raumes führt somit zu einer erhöhten Lebensqualität.“¹

Die Qualität des öffentlichen Raums und der öffentlichen Plätze sind entscheidender Gradmesser für die Wohn- und Lebensbedingungen der dicht bebauten Innenstadtquartiere, insbesondere für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohnergruppen, Kinder und Ältere. Sie entscheidet auch über einen Weg- und Zuzug und damit über unerwünschte Segregationsprozesse und eine veränderte Bewohnerstruktur².

In der Rosenthaler Vorstadt sind bis zum Jahr 2000 die öffentlichen Fördermittel insbesondere für die Erneuerung der privaten Altbauten eingesetzt worden, um ein wesentliches Ziel der Sanierung zu erreichen, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der baulichen Mängel. Seit Anfang der 2000er Jahre ist auch wegen der kritischen Haushaltslage in Berlin ein Paradigmenwechsel bei der Vergabe der öffentlichen Mittel erfolgt. Nach dem Grundsatz „Privates Geld für die privaten Gebäude und öffentliches Geld für die öffentlichen Gebäude, Einrichtungen und für den öffentlichen Raum“ werden seitdem die verfügbaren öffentlichen Mittel zur Verbes-

¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg. 2004) S. 35.

² Das Wohnumfeld ist aber nicht nur Aktionsraum der Bewohner, sondern entscheidet auch über deren körperliches Wohlbefinden und über ihre Gesundheit. Zu diesem Schluss kommt eine WHO-Studie, deren zentrale Ergebnisse das Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung 2005 veröffentlicht hat.

Vgl. Internet: <http://www.kobinet-nachrichten.org/cipp/kobinet/custom/pub/centent,lang,1/oid.6956>

serung der öffentlichen Gebäude und des öffentlichen Raums eingesetzt. Mit diesem konzentrierten Einsatz der öffentlichen Mittel sind in der Rosenthaler Vorstadt bis kurz vor dem Sanierungsabschluss die Sanierungsziele bezüglich der sozialen und öffentlichen Infrastruktur und des öffentlichen Raums, der Plätze, Spielplätze, Grünanlagen und des Straßenraums entweder bereits realisiert, oder es sind entsprechende Fördermittel zur Erneuerung für die nächsten Jahre fest eingeplant, so dass nach förmlicher Aufhebung als Sanierungsgebiet absehbar kein oder nur ein geringer Finanzbedarf für die Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur besteht, die abgestimmten Maßnahmen aber sukzessive noch durchgeführt werden können.

Die Bewohnerbefragung sollte dazu genutzt werden, herauszufinden, wie die realisierten Vorhaben von den Bewohnern mit welcher Intensität genutzt werden und wie deren jeweilige Qualität eingeschätzt wird.

Das Ergebnis zu dieser Frage wird in diesem Kapitel wiedergegeben. Es enthält darüber hinaus das Ergebnis der Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort.

4.2 Nutzungsintensität und Bewertung der Grünanlagen, Plätze und infrastrukturellen Einrichtungen

Zur Einschätzung durch die Bewohner sind nicht alle Grünanlagen und Spielplätze, aber eine Auswahl der wichtigsten und größten vorgelegt worden. Das betrifft auch die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, wobei diese auf die Freizeitangebote für alle Bewohner beschränkt wurden, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Tabelle 31 Nutzungshäufigkeit und Bewertung von Grünflächen, Plätzen und infrastrukturellen Einrichtungen

Anlage, Platz, Einrichtung	Nutzung				Bewertung		
	oft in %	gelegentlich in %	nie in %	kenne ich nicht in %	sehr gut/ gut = 1	mittel = 2 Ø Wert	schlecht/ sehr schlecht = 3
- Volkspark Weinbergsweg	19	61	17	3		1,80	
- Heinrich-Zille-Park (Bergstraße)	7	19	47	27		1,63	
- Arkonaplatz	24	50	22	4		1,32	
- Skate-Anlage am Pappelplatz	1	12	78	9		1,56	
- Pappelplatz	5	29	56	10		1,78	
- Ackerpark (Durchwegung Acker- und Bergstraße)	12	32	40	16		1,75	
- Rosengarten (vor der Elisabethkirche)	1	36	53	10		1,51	
- Spielplatz Strelitzer Straße 5, 6	8	16	56	20		1,36	
- Spielplatz Strelitzer Straße 11-13	11	16	51	22		1,33	
- Spielplatz Veteranenstraße 18	3	16	55	26		1,71	
- Spielplatz Ackerstraße 147-148	5	16	57	22		1,62	
- Bibliothek Brunnenstraße 181	23	30	33	14		1,30	
- Neue Sporthalle an der Grundschule am Arkonaplatz	2	1	59	38		1,63	
- Kirche oder Villa St. Elisabeth	3	29	59	9		1,47	
- ACUD (Veteranenstraße)	4	35	47	14		1,84	

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Im ersten Schritt wird die Nutzungsintensität betrachtet, mit der die Anlagen, Plätze und Einrichtungen in der Rosenthaler Vorstadt aufgesucht werden, danach wird auf die Bewertung, auch differenziert, eingegangen. Die Antworten bezüglich der Nutzung wurden wie folgt zu einem Nutzungsranking zusammengefasst. Die Antwort „oft“ erhält den Wert 1, „gelegentlich“ den Wert 2, „nie“ oder „kenne ich nicht“ den Wert 3¹. Je niedriger das daraus errechnete arithmetische Mittel, um so intensiver ist die Nutzung der befragten Bewohner der Spandauer Vorstadt.

Tabelle 32 Rangfolge der Nutzungshäufigkeit

Anlage, Platz, Einrichtung	Nutzungshäufigkeit Durchschnittswert 1 = oft, 2 = gelegentlich, 3 = nie
1. Volkspark Weinbergsweg	2,01
2. Arkonaplatz	2,02
3. Bibliothek Brunnenstraße 181	2,24
4. Ackerpark	2,44
5. Pappelplatz	2,61
6. Rosengarten (Elisabethkirche)	2,62
6. Spielplatz Strelitzer Straße 11-13	2,62
8. Kirche oder Villa Elisabeth	2,65
8. ACUD (Veteranenstraße)	2,65
10. Heinrich-Zille-Park	2,67
11. Spielplatz Strelitzer Straße 5, 6	2,68
12. Spielplatz Ackerstraße 147-148	2,74
13. Spielplatz Veteranenstraße	2,78
14. Skate-Anlage am Pappelplatz	2,86
15. Neue Sporthalle an der Grundschule am Arkonaplatz	2,95

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die öffentlichen Flächen, die jederzeit öffentlich zugänglich sind, werden am häufigsten genutzt. Dafür muss man keinem Verein, keiner Gruppe angehören, keinen Beitrag oder Eintritt zahlen. Die Nutzung ist spontan, je nach eigenem Bedürfnis, nach individuellen Voraussetzungen jederzeit möglich. Das trifft auf die ersten sieben Angebote zu, ausgenommen davon ist die Philipp-Schaeffer-Bibliothek in der Brunnenstraße 181.

Die höchste Nutzungsintensität der befragten Bewohner wird dem Volkspark Weinbergsweg und dem Arkonaplatz zugeschrieben (Indexwert 2,01 bzw. 2,02). In der weiteren Rangfolge sind dies die Bibliothek in der Brunnenstraße 181 (2,24) und der Ackerpark (2,44). Es folgen mit kaum messbaren Differenzen der Doppelplatz 2,61, der Rosengarten und der Spielplatz Strelitzer Straße 11-13 mit je 2,62 Punkten, die Kirche/Villa Elisabeth und das ACUD mit 2,65 Punkten, der Heinrich-Zille-Park (2,67) und der Spielplatz Strelitzer Straße 5, 6 (2,68). Die neue Sporthalle an der Grundschule am Arkonaplatz bildet den Abschluss mit 2,95 Punkten. Diese Einrichtung muss „außer Konkurrenz“ betrachtet werden, weil sie noch nicht lange und zudem nur Vereinen und dem Schulsport zur Verfügung steht, also nicht für alle Bewohner und jederzeit zugänglich ist.

Die Nutzungsintensität dürfte sich nach dem quantitativen Angebot, der Qualität und der Erreichbarkeit herausbilden. Wobei vorausgesetzt werden muss, dass die Anlage oder Einrichtung

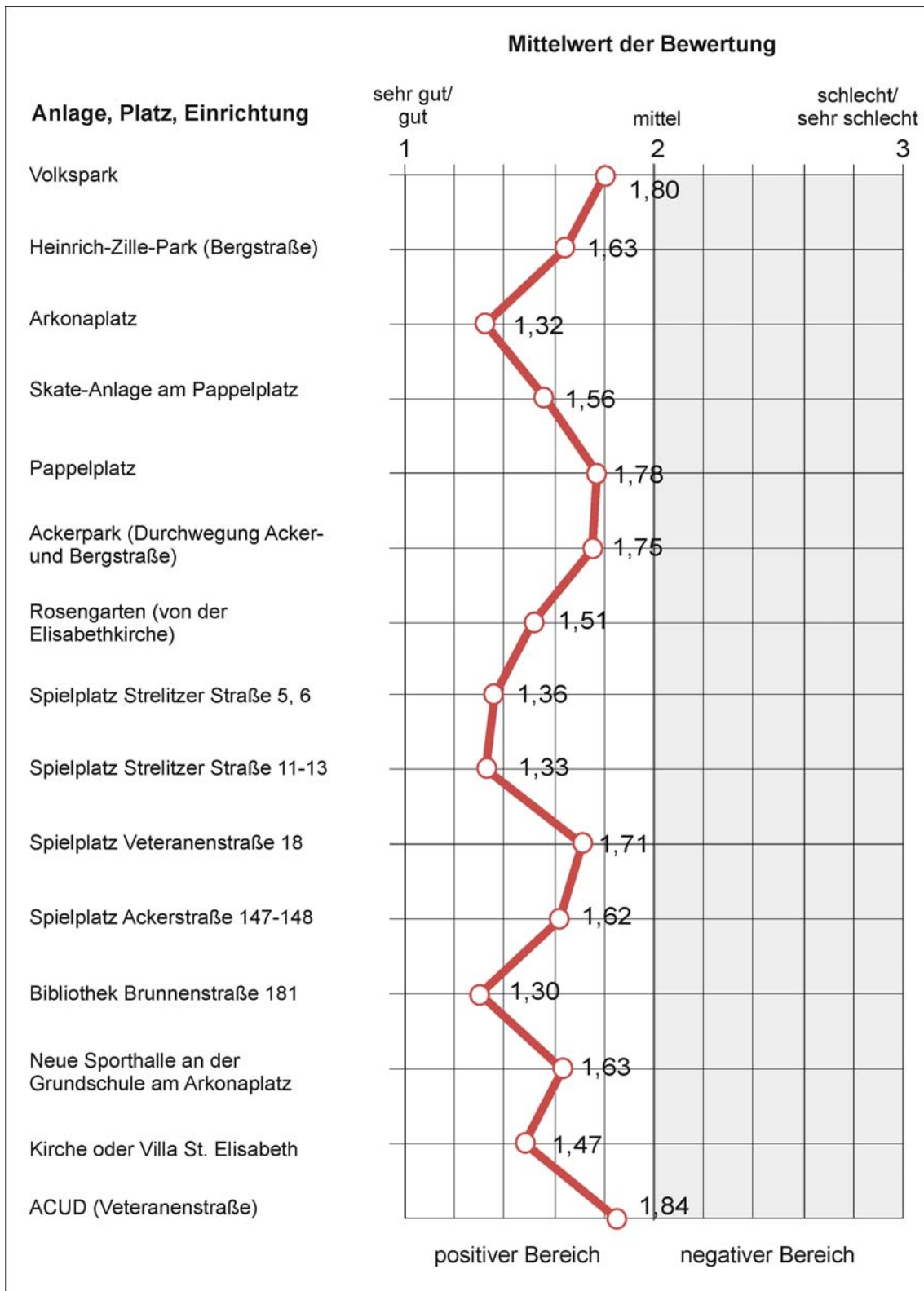
¹ Diese Gleichgewichtung ist insofern berechtigt, weil Antworten gleichermaßen bedeuten, dass die betreffenden Personen die einzuschätzende Anlage, den Platz oder die Einrichtung **nicht nutzen**, unabhängig von der Ursache, ob sie sie nicht kennen oder nicht nutzen können oder nicht nutzen wollen.

tung auch bekannt ist¹. Das bedeutet, dass die Nutzungshäufigkeit auch als Indiz von Qualität gewertet werden kann und sich somit auch im Urteil der Bewohner niederschlägt.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der folgenden Abbildung dargestellt, die die Abstände der bewerteten Anlagen und Einrichtungen optisch anschaulicher vermittelt.

¹ Wobei die Antwort „kenne ich nicht“ nicht zwingend so zu interpretieren ist, dass die Anlage oder Einrichtung unbekannt ist. Es kann auch durchaus sein, dass die Befragten mit dem Namen die ihnen bekannte Anlage oder Einrichtung nicht in Verbindung gebracht haben.

Abb. 3 Bewertung von Grünflächen, Plätzen und infrastrukturellen Einrichtungen in der Rosenthaler Vorstadt



Werden die durchschnittlichen Ergebnisse zwischen sehr gut/gut und mittel als positiv und zwischen mittel und schlecht/sehr schlecht als negativ eingestuft, dann ist das zentrale Ergebnis der Bewertung des Wohnumfeldes durch die Bewohner, dass sich die Durchschnittswerte für sämtliche Anlagen, Plätze und Einrichtungen im positiven Bereich befinden.

Werden die 15 „Durchschnittsnoten“ gleich gewichtet und wird daraus wiederum das arithmetische Mittel gebildet, so liegt dieses bei 1,60 zwischen sehr gut/gut und mittel. Dies kann als das entscheidende Gesamtergebnis aus Sicht der Bewohner für die Rosenthaler Vorstadt festgehalten werden.

Bei 12 bewerteten Einrichtungen in der Spandauer Vorstadt ist bei der letztjährigen Bewohnerbefragung mit einer „Durchschnittsnote“ von 1,60 exakt das gleiche Ergebnis¹ festgestellt worden.

Eine Betrachtung der Ergebnisse bezüglich der einzelnen zu bewertenden Anlagen, Plätze und Einrichtung ergibt folgende Spitzenplätze:

	Ø Note
1. Bibliothek Brunnenstraße 181	1,30
2. Arkonaplatz	1,32
3. Spielplatz Strelitzer Straße 11-13	1,53

Das Ende der Beurteilungsskala bilden

	Ø Note
13. Pappelplatz	1,78
14. Volkspark Weinbergsweg	1,80
15. ACUD	1,94

Qualität und nicht die Art des Angebots scheint der Bewertungsmaßstab für die Bewohner gewesen zu sein, denn die drei Spitzenplätze belegen sehr unterschiedliche Nutzungsangebote, Bibliothek, Grünanlage mit Schmuckplatz, Markt und Kinderspielplatz und ein Kinderspielplatz.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 48.

4.3 Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort

Die Bewohner wurden aufgefordert, die Rosenthaler Vorstadt als Wohnort an zehn vorgegebenen Qualitätsmerkmalen zu bewerten. Das Ergebnis:

Tabelle 33 Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort

Gegenstand der Beurteilung	Bewertung				Ø Wert
	sehr gut/ gut	mittel	schlecht/ sehr schlecht	keine Einschät- zung	
	in %	in %	in %	in %	
- Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder	8	15	9	68	2,01
- Grundschulversorgung	5	9	16	70	2,37
- Freizeitangebot für Jugendliche	3	14	11	71	2,29
- altersgruppenspezifische Freizeitangebote	10	23	11	56	2,02
- kulturelles Angebot	43	41	7	9	1,60
- Anzahl und Qualität der Spielplätze	49	17	1	32	1,28
- Anzahl und Qualität der Grünanlagen	32	56	10	2	1,78
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	63	27	10	0	1,47
- soziales Umfeld, soziale Kontakte und Nachbarschaft	53	39	6	2	1,52
- Erreichbarkeit und Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Busse)	90	10	-	-	1,10

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Es ist evident, dass inhaltliche Vorgaben, die alle Bewohner betreffen, wie Einkaufsmöglichkeiten, soziales Umfeld und der ÖPNV, die höchste Antwortquote haben und dass andere, die zwar alle beantworten konnten, selektiv nur von denjenigen beantwortet wurden, die es unmittelbar betrifft, wie die Grundschulversorgung oder das Freizeitangebot für Jugendliche.

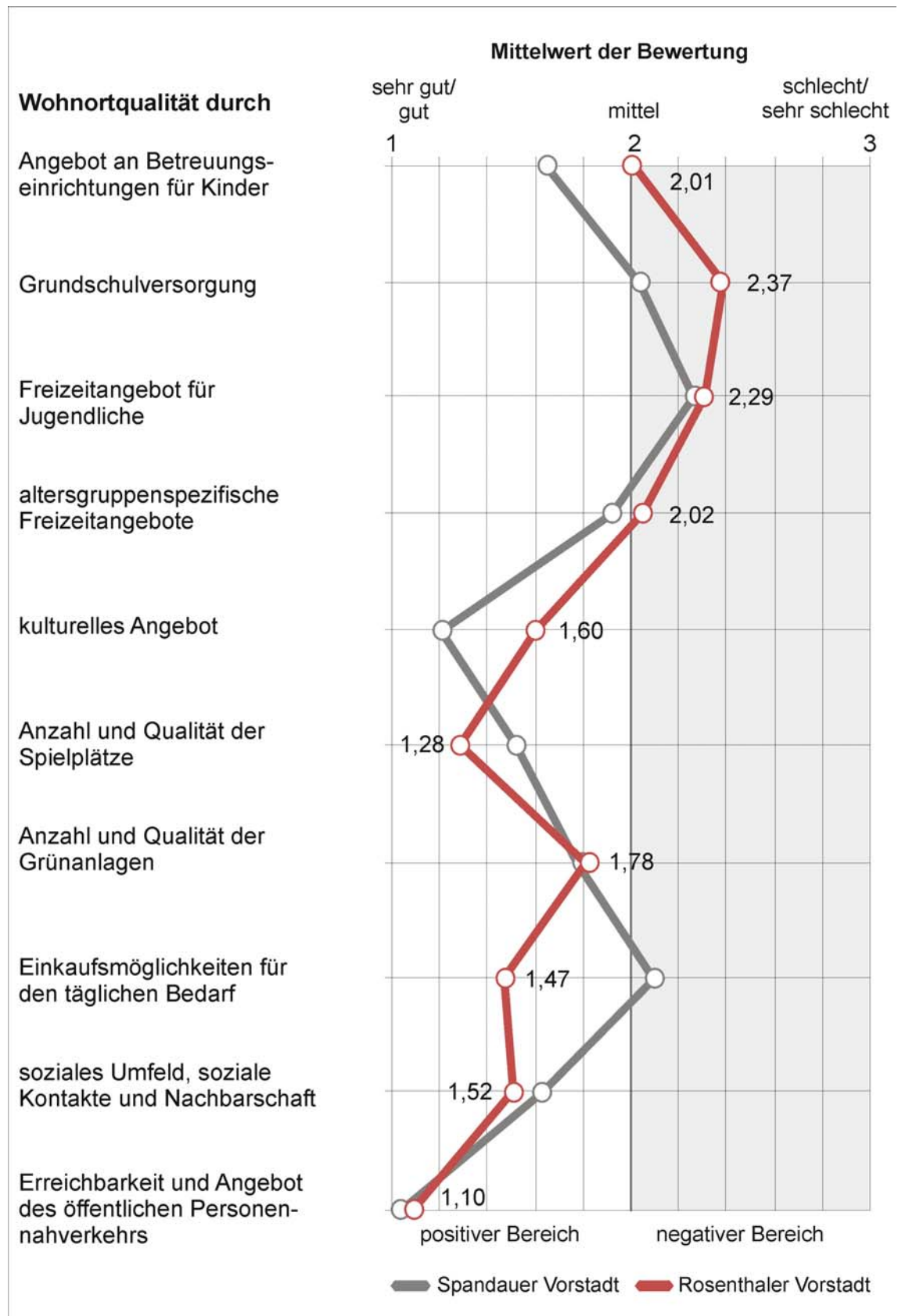
Insofern ist die entsprechende Ausfallquote der Antworten plausibel. Mit anderen Worten: Es haben immer diejenigen die Fragen beantwortet, die auch einen direkten Bezug dazu haben. Das wiederum sind diejenigen, deren Antworten auch von größtem Interesse sind.

Die Qualitätsbewertung wird wieder mittels einer durchschnittlichen „Note“ eingeschätzt, die aus dem arithmetischen Mittel der Einzelwertungen sehr gut/gut = 1, mittel = 2 und schlecht/sehr schlecht = 3 gebildet wird.

Die erste Grobeinteilung in eine eher positive und eine eher negative Gesamtbewertung wird vorgenommen, indem alle Ergebnisse zwischen mittel und sehr gut/gut als positiv gewertet werden und diejenigen zwischen mittel und schlecht/sehr schlecht als negativ.

Nach diesem Schwarz-Weiß-Raster gibt es zwei negative „Eigenschaften“ des Gebiets, zwei werden als mittel und sechs als tendenziell gut bis sehr gut eingestuft.

Abb. 4 Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort



Die mit Abstand beste Bewertung mit der nahe an die Idealnote \emptyset 1,00 heranreichenden \emptyset 1,10 vergeben die Bewohner der Rosenthaler Vorstadt der Erreichbarkeit und dem Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, nur etwas schlechter, aber mit \emptyset 1,28 immer noch sehr gut bewerten die Bewohner Anzahl und Qualität der Kinderspielplätze. Hier sind die jahrelangen Bemühungen zur quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebots offensichtlich anerkannt worden.

An mittlerer Stelle werden mit \emptyset 1,47 die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf eingestuft, nur wenig dahinter mit \emptyset 1,52 das soziale Umfeld, die sozialen Kontakte und die Nachbarschaft im Gebiet. Es folgen das kulturelle Angebot (\emptyset 1,60), Anzahl und Qualität der Grünanlagen (\emptyset 1,78). Noch in den mittleren Bereich der Bewertung fallen mit \emptyset 2,01 die Betreuungseinrichtungen für Kinder und altersspezifische Freizeitangebote. Die schlechteste Bewertung mit \emptyset 2,29 erhalten das Freizeitangebot für Jugendliche und mit \emptyset 2,39 die Grundschulversorgung des Gebiets.

In die Grafik des Bewertungsprofils ist zum Vergleich das Ergebnis der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 mit aufgenommen (als graue Linie dargestellt), deren Bewohner ihr Gebiet nach den exakt gleichen Kriterien bewertet haben. Dabei fallen einige, zum Teil erheblich abweichende Bewertungen ins Auge. Insgesamt wird die Spandauer Vorstadt als Wohnort von deren Bewohnern etwas besser bewertet als die Rosenthaler Vorstadt von ihren Bewohnern. Bei sieben Eigenschaften fällt das Urteil über die Spandauer Vorstadt, meist nur wenig besser aus als das Urteil über die Rosenthaler Vorstadt. Die größte Diskrepanz bei der Bewertung zeigt sich bei den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die in der Rosenthaler Vorstadt mit \emptyset 1,47 relativ gut eingestuft werden, in der Spandauer Vorstadt aber nur mit \emptyset 2,10 bewertet werden.

Die teilgruppenspezifische Auswertung führte zu folgenden Ergebnissen:

	Durchschnittliche Bewertung
Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder	2,01
- Befragte mit Kindern	2,07
- Befragte ohne Kinder	1,82
Grundschulversorgung	2,36
- Befragte mit Kindern	2,50
- Befragte mit Kindern unter 6 Jahre	2,61
- Befragte mit Kindern von 7 bis 18 Jahre	2,32
- Befragte ohne Kinder	2,00
Freizeitangebote für Jugendliche	2,27
- Befragte mit Kindern	2,62
- Befragte mit Kindern von 7 bis 18 Jahre	2,71
- Befragte ohne Kinder	2,00
Altersgruppenspezifische Freizeitangebote	2,01
- Befragte mit Kindern	2,00
- Befragte ohne Kinder	2,02
- Singles 18 – 35 Jahre	1,73
36 – 65 Jahre	2,31
> 65 Jahre	2,00

Kulturelles Angebot	1,61
insgesamt gut, keine Differenzierung erforderlich	
Anzahl und Qualität der Spielplätze	1,30
- Befragte mit Kindern	1,20
- Befragte ohne Kinder	1,37
Anzahl und Qualität der Grünanlagen	1,77
- Befragte mit Kindern	1,76
- Befragte ohne Kinder	1,77
- Singles < 35 Jahre	1,65
> 65 Jahre	2,00
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	1,47
- Befragte mit Kindern	1,34
- Befragte ohne Kinder	1,52
- Singles 18 – 35 Jahre	1,49
36 – 65 Jahre	1,53
> 65 Jahre	1,00
Soziales Umfeld, soziale Kontakte und Nachbarschaft	1,52
- Befragte mit Kindern	1,31
- Befragte ohne Kinder	1,62
- Wohndauer	
bis 5 Jahre	1,55
6 – 10 Jahre	1,47
11 – 20 Jahre	1,32
> 20 Jahre	1,81
- Straßenlage (mindestens 8 Antworten)	
Elisabethkirchstraße	1,14
Strelitzer Straße	1,26
Ackerstraße	1,43
Bergstraße	1,50
Invalidenstraße	1,50
Fehrbelliner Straße	1,55
Brunnenstraße	1,61
Veteranenstraße	1,63
Rheinsberger Straße	1,65
Torstraße	1,70
Anklamer Straße	1,72
Erreichbarkeit und Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs	1,10
insgesamt sehr gut, keine Differenzierung erforderlich	

Zwei Ergebnisse sind besonders hervorzuheben:

- Die kinderspezifischen Angebote bewerten die Befragten mit Kindern insgesamt deutlich schlechter als diejenigen, die keine Kinder haben, mit einer Ausnahme: das sind die Spielplätze, deren Angebot und Qualität von den Befragten mit Kindern mit einer Durchschnittsnote von 1,20 extrem gut bewertet werden. Die Sanierungsverantwortlichen können darin die Anerkennung der jahrelangen Bemühungen sehen, insbesondere in diesem Bereich quantitative und qualitative Verbesserungen zu bewirken. Offensichtlich sind die Eltern im Gebiet mit dem inzwischen erreichten Ergebnis sehr zufrieden. Sehr schlecht bewertet wird die Grundschulversorgung im Gebiet. Insbesondere die Grundschulversorgung war in den letzten Jahren immer wieder Gegenstand von Kritik und öffentlichen Diskussionen mit Elternvertretern, interessierten Eltern und Vertretern der Schulen. Insbesondere die veränderten Schuleinzugsbereiche, die zu einer Aufhebung der Abgrenzung an der Nahtstelle der ehemaligen Bezirksgrenzen von Mitte und Wedding zu dem Ergebnis führten, dass Kinder u. a. aus der Rosenthaler Vorstadt im Wedding eingeschult werden sollten, brachte die Bildungsbürger „auf die Palme“. Ihre Kinder sollten nicht auf dem Niveau einer Schule mit 80 % Kindern mit migrantischem Hintergrund lernen. Ulrike Steglich hat diese Konfliktsituation mit den Motiven der Eltern, für oder wider eine „grenzüberschreitende“ Einschulung sehr anschaulich beschrieben¹.
- Beim sozialen Umfeld, den sozialen Kontakten und der Nachbarschaft fällt umgekehrt die Bewertung der Befragten mit Kindern (\bar{x} 1,31) deutlich besser aus als bei denen ohne Kinder (\bar{x} 1,62). Ein Grund könnte darin liegen, dass durch den enormen Anstieg an Kindern im Gebiet in den letzten 10 Jahren² ein kinderfreundliches „Gesamtklima“ entstanden ist und dass es inzwischen ein dichtes Netz an Eltern geben könnte, die sich wechselseitig unterstützen, die Freundschaften herausgebildet haben und auch, dass die Kinder in der Nachbarschaft Freunde und/oder Gleichaltrige haben, mit denen sie gemeinsam spielen. Nicht zuletzt bieten die neuen Spielplätze und Grünanlagen mit ihren guten Aufenthaltsqualitäten auch eine gute Basis, um beispielweise bei gemeinsamer Kinderbetreuung Kontakte zu knüpfen, die ansonsten nicht zustande kommen würden.

Abschließend werden die Kommentare der Befragten in deren Wortlaut wiedergegeben, die sich auf die Rosenthaler Vorstadt als Wohnort beziehen, zustimmende und kritische, deren Reihenfolge nicht systematisch, sondern zufällig erfolgte.

Dem vorangestellt sind Überlegungen darüber, wie die Veränderungen des Gebiets die Beurteilung der Befragten beeinflussen können.

Kann bei den in den letzten Jahren neu Zugezogenen im Gebiet im bildlichen Sinne von einem „kollektiven Gedächtnisverlust“ gesprochen werden, weil sie die historische Situation zur Wendezeit und die Jahre danach aus eigener Anschauung nicht kennen, und sie sich eine Wohnung im Gebiet gesucht haben, weil dieses Gebiet so ist, wie es heute ist? Muss nicht andererseits bei den Bewohnern, die schon vor und seit der Wende in der Rosenthaler Vorstadt leben, davon ausgegangen werden, dass sie den Veränderungsprozess des Gebiets **auch** als einen Verlust empfinden, insbesondere die sozialen Veränderungen, weil ihnen eine Anpassung an veränderte Werteorientierungen, Verhaltensweisen und kulturelle Leitbilder aufgezwungen wurde und sie nicht mehr wie einst Teil der kulturellen Dominanz des Gebiets sind?

Folgt daraus nicht unbewusst und zwangsläufig, dass die Einschätzung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort nicht nur der Reflex der objektiven Erscheinungsform des Gebiets ist, sondern dass dieser überlagert wird von individuell geprägten Erfahrungen und Erinnerungen an das Gebiet, als es noch anders war? Da die Menschen bekanntlich die negativen Erinnerungen größtenteils verdrängen und die positiven wach halten, müsste sich dieser skizzierte Zusam-

¹ Vgl. Steglich (2008 b).

² Von Ende 1998 bis Ende 2007 stieg die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren von 255 auf 597 um 134 %.

menhang entsprechend auf die Bewertung des Gebiets auswirken. Eine Frau, die bereits seit 50 Jahren im Gebiet lebt drückt ihr Empfinden drastisch aus:

„Emotional-soziale Verdrängung durch Zugezogene, fühle mich nicht mehr oder immer weniger zu Hause.“

„Von Außen sind viele Häuser saniert, aber hinter den Kulissen sieht es anders aus. Völlig verwahrloster Hausflur bis in die obersten Etagen, nasse verschimmelte Keller. Die Wohninnenräume alle sehr unzulänglich und mangelhaft saniert. Überall giftiges Laminat. Fliesen in den Badezimmern (Böden) werden nicht begradigt, so dass diese sich immer wieder lösen. Schlechte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Ackerhalle ist zwar sehr gut sortiert, aber immens überteuert. Bis auf die beiden Punkte, fühle ich mich sehr wohl in der Rosenthaler Vorstadt zu wohnen. Vielen Dank auch an Sie!“ (W, KK, 2 J)

„Ich kenne die Rosenthaler Vorstadt flüchtig seit den 50er Jahren und wieder in der Nachwendezeit. Unser jüngster Sohn hat nach seiner Studienzeit sein Wohnhaus mit saniert und seine Familie dort gegründet (Elisabethkirchstraße 14). Wir sind daher mit dem Aufbruch aus dem Elendsviertel in ein schönes Wohngebiet gut vertraut. Wir fühlen uns hier sehr wohl. Unsere späte Antwort ergibt sich aus dem Wechsel in unsere Sommerwohnung bei Angermünde.“ (M, KK, 2 J)

„Sehr schön und angenehm zu leben. Wenn es mehr Grünflächen gäbe, könnte ich mir vorstellen, auf Dauer hier wohnen zu bleiben. Leider fehlen überall Radwege. Es ist zum Teil lebensgefährlich, auf der Straße zu fahren (zum Beispiel Invalidenstraße). Hier ist noch dringender Handlungsbedarf. Ansonsten ein sehr gelungenes Sanierungsprojekt. Besonders die Elisabethkirchstraße ist sehr schön geworden.“ (W, KK, 8 J)

„Es ist schön, hier zu wohnen.“ (W, KK, 2 J)

„Seit ich vor drei Jahren hierher zog, ist die Rosenthaler Vorstadt ein viel attraktiverer Bezirk geworden, dem kleine Geschäfte und Unternehmen ein vielschichtiges Gesicht geben. (W, KK, 3 J)

„Ich wohne gern in der Rosenthaler Vorstadt. Ich habe alles, was ich benötige, in guter Reichweite. Ins Theater per Rad, zum Bahnhof nicht sehr weit. Einkaufsmöglichkeiten gibt es viele Anbieter. Ich bin berufstätig und führe gerne Besucher durch den Kietz.“ (W, KK, 33 J)

„Die Rosenthaler Vorstadt ist der beste Ort Berlins. Nach der Sanierung mehr denn je! Nach Beendigung meiner Untermiete werde ich bemüht sein, eine bezahlbare Wohnung im Gebiet zu finden.“ (W KK, 1 J)

„Irgendwie scheint sich niemand für die Brunnenstraße zu interessieren. Das ist schade, denn es wäre eine gute Einkaufsstraße. Es gibt viel zu wenig kleine Läden, wie zum Beispiel Stargarder Straße in Prenzlauer Berg. Und ein zweiter Supermarkt in der Nähe des Arkonaplatzes wäre wichtig.“ (W, K, 1 J)

5 Verkehrssituation

5.1 Vorbemerkung

Als um die Jahrtausendwende etwa die Hälfte des vereinbarten Sanierungszeitraums abgelaufen war, gab es zunächst in der Spandauer Vorstadt und danach auch in der Rosenthaler Vorstadt Bewohnerproteste gegen zunehmende Beeinträchtigungen durch den Verkehr. Die Bewohner beklagten die Minderung der Wohnqualität durch Autolärm, -abgase, Gefährdungen und den Park-Such-Verkehr aufgrund der immer größeren Anziehungskraft der Gebiete insbesondere durch die Zunahme des gastronomischen Angebots. Der Verbleib von immer mehr Haushalten in den Gebieten, insbesondere aber von Familien mit Kindern, war in Frage gestellt. Die Proteste gaben den Anstoß, um durch Bewohnerbefragungen detaillierte Erkenntnisse über diese komplexen Zusammenhänge zu gewinnen und vor allem, um danach mit konkreten Maßnahmen darauf reagieren zu können, um die Situation nachhaltig zu verbessern und die Bewohner zum Verbleib in den Gebieten veranlassen zu können.

Zu diesem Zeitpunkt kann konstatiert werden, dass dieses Ziel weitgehend erreicht werden konnte.

Bezüglich der Rosenthaler Vorstadt hatte sich eine Initiativgruppe innerhalb der Betroffenenvertretung organisiert, die Begehungen vor Ort mit allen Sanierungsverantwortlichen, dem Straßen- und Grünflächenamt, der Oberen Straßenverkehrsbehörde und den zuständigen Polizeidienststellen durchführte. Als Ergebnis und als erster Schritt wurden punktuelle und sukzessive Maßnahmen vereinbart, um mit ersten Erfolgen auf dem Weg zum langfristig angelegten Ziel ein Zeichen insbesondere für die Bewohner im Gebiet setzen zu können. Darüber hinaus hatte die Bewohnerbefragung im Gebiet von 2003 die Verkehrsthematik zum Gegenstand, um, wie zuvor beschrieben, konkrete Hinweise zu erhalten, wo die Probleme aus Sicht der Bewohner bestehen und welche Maßnahmen zur Problemlösung einzuleiten sind. In dem Gutachten des Koordinationsbüros über die Ergebnisse der Bewohnerbefragung ist darüber ausführlich berichtet worden¹.

Damals hatten 72,1 % erklärt, dass sie sich durch Autolärm erheblich oder ganz erheblich beeinträchtigt fühlen. Seinerzeit von den Bewohnern geforderte Maßnahmen, wie der Bau einer neuen Lichtsignalanlage und bauliche Veränderungen im Straßenbereich zur Geschwindigkeitsreduzierung oder Gefahrenminderung, sind inzwischen umgesetzt worden.

Für diese Befragung stand im Vordergrund, eine Einschätzung von den Bewohnern darüber zu bekommen, wie sie die Notwendigkeit und Wirkung der verkehrsbezogenen Maßnahmen bewerten. Die Bewohnerbefragung sollte Aufschluss über die Wirkung und Alltagstauglichkeit der Maßnahmen aus der Sicht derer liefern, die diese am besten einschätzen können, weil sie sie täglich „testen“.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2004).

5.2 Pkw-Dichte in der Rosenthaler Vorstadt

Tabelle 34 Pkw-Besitz

Pkw pro Haushalt	Haushalte	
	abs.	in %
ohne Pkw	105	46,1
ein Pkw	115	50,4
zwei Pkw	7	3,1
drei Pkw	1	0,4
Insgesamt	235	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Mehrheitlich verfügen die befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt über zumindest einen Pkw (53,9 %), 3,1 % verfügen über zwei Pkws, ein Haushalt über drei Pkws.

Gegenüber 1997 hat sich die Situation deutlich verändert, denn seinerzeit besaßen nur 34,1 % der befragten Haushalte einen Pkw¹. Die veränderte Sozialstruktur findet in dem höheren Pkw-Besitz der Haushalte ihren Niederschlag. Die Pkw-Dichte der befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt ist erheblich höher als in Berlin insgesamt. Berlin hatte 2006 eine Pkw-Dichte von 316 Pkw pro 1 000 Einwohner². Der Vergleichswert für die befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt liegt bei 491 Pkws. Damit ist die Pkw-Dichte auch erheblich höher als in der Spandauer Vorstadt, die 2007 nur 343 Pkws pro 1 000 Einwohner betrug³.

5.3 Einschätzung der bisher durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation

Ausgenommen die Parkraumbewirtschaftung werden alle übrigen bisher durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation in ihrer **abstrakten Bedeutung** meist viel höher eingeschätzt als die **konkrete Wirkung**, die damit aus Sicht der Befragten bisher erzielt worden ist.

¹ Vgl. BfsS (1997) S. 43.

² Vgl. Der Tagesspiegel vom 11.06.2008. In diesem Artikel wird auch auf den Vergleichswert von München Bezug genommen, der bei 626 Pkw pro 1 000 Einwohner liegt.

³ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 60.

Tabelle 35 Bedeutung und Wirkung der durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen	Bedeutung			Wirkung		
	wichtig in %	teils/teils in %	unwichtig in %	hoch in %	mittel in %	gering in %
- Geschwindigkeitsbegrenzungen	63	28	9	21	52	27
- Verkehrsberuhigung Elisabethkirchstraße	70	21	9	38	40	22
- Ampel Invalidenstraße/Ackerstraße	69	20	11	50	31	19
- Parkraumbewirtschaftung	30	33	37	35	31	34
- Verbreiterung der Gehwege	71	23	6	53	40	7
- Erneuerung der Gehwege	68	23	9	53	31	16

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

In der folgenden Tabelle werden die jeweiligen Anteile wieder zu Durchschnittswerten zusammengefasst. Damit lassen sich auf einen Blick die Bedeutung und die eingeschätzte Wirkung erfassen. Wird die Bedeutung eher wichtig eingeschätzt, liegt der Wert zwischen 1 und 2, wird sie eher als unwichtig eingestuft, liegt er zwischen 2 und 3. Je dichter der Wert an 1 liegt, um so höher wird die Bedeutung der Maßnahme eingeschätzt, je dichter der Wert an 3 liegt, um so unwichtiger ist die Maßnahmen nach Auffassung der Befragten.

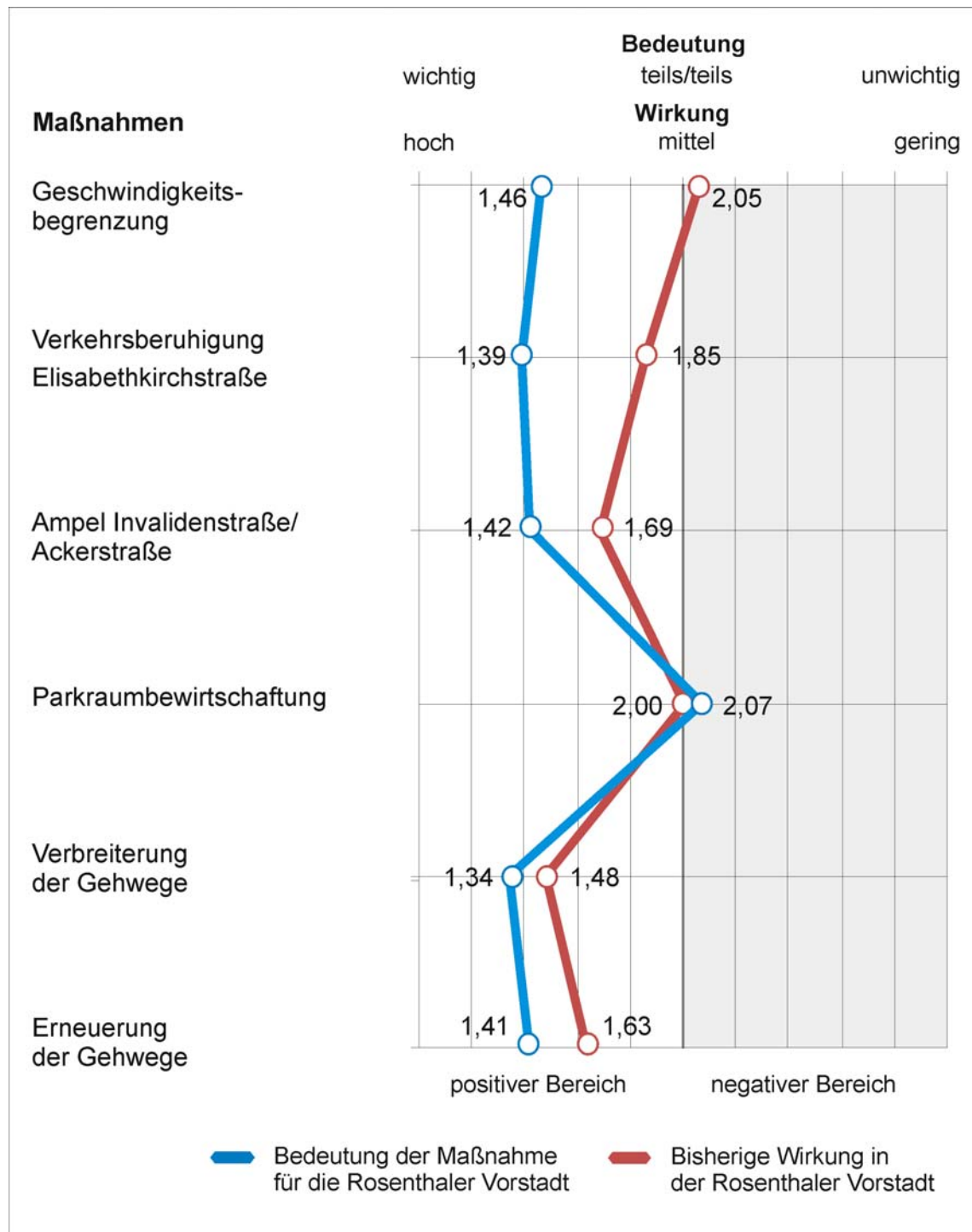
Das gleiche Prinzip gilt für die eingeschätzte Wirkung der bisher durchgeführten Maßnahmen.

Tabelle 36 Bedeutung und Wirkung der durchgeführten Maßnahmen – Durchschnittswerte der Einschätzung

Durchgeführte Maßnahmen	Bedeutung			Wirkung		
	wichtig = 1	teils/teils = 2	unwichtig = 3	hoch = 1	mittel = 2	gering = 3
	Ø Wert			Ø Wert		
- Geschwindigkeitsbegrenzungen	1,46			2,05		
- Verkehrsberuhigung Elisabethkirchstraße	1,39			1,85		
- Ampel Invalidenstraße/Ackerstraße	1,42			1,69		
- Parkraumbewirtschaftung	2,07			2,00		
- Verbreiterung der Gehwege	1,34			1,48		
- Erneuerung der Gehwege	1,41			1,63		

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Abb. 5 Bedeutungs- und Wirkungsprofil verkehrlicher Maßnahmen



Die Bewohner stufen drei Maßnahmen in ihrer generellen Bedeutung für die Rosenthaler Vorstadt als wichtig ein, deren bisher erzielte Wirkung als tendenziell hoch bewertet wird. Das betrifft die Verbreiterung und die Erneuerung der Gehwege sowie die installierte Ampelanlage an der Kreuzung Invalidenstraße/Ackerstraße.

Eine Besonderheit stellt die Parkraumbewirtschaftung dar. Diese wird mit Ø 2,07 in ihrer grundsätzlichen Bedeutung niedriger eingestuft als die bisher damit im Gebiet erzielte Wirkung (Ø 2,00).

In den abschließend wiedergegebenen Kommentaren der Befragten kommt die insgesamt sehr widersprüchliche Haltung der Bewohner zur Parkraumbewirtschaftung sehr gut zum Ausdruck.

„Ich hoffe, dass die Parkraumbewirtschaftung zumindest für das Sanierungsgebiet bzw. den Bereich Elisabethkirchstraße beibehalten wird, auch wenn die Politiker sich von der Auto-lobby einschüchtern lassen.

Dank an das Koordinationsbüro für die gute Arbeit! (Besonders Herr B. und Herr P.)“ (M, K, 17 J)

„Ampelanlage Invaliden-/Ackerstraße: Der Kontakt von Hand und Taster dauert zu lang (drei bis vier Sekunden), bis die Signalanfrage ausgelöst wird. Kinder warten oft vergeblich auf Grün, weil sie den Taster nur kurz berühren.

Die Spielstraße bzw. verkehrsberuhigte Zone in der Elisabethkirchstraße zeigt so gut wie keine Wirkung, suggeriert aber mehr Sicherheit. Die Aufpflasterungen wurden in ihrer Wirkung überschätzt. Als Anwohner gerät man immer wieder in Versuchung, Bälle oder leere Kinderwagen auf die Straße zu rollen, um das Tempo der Durchfahrenden zu senken.“ (M, KK, 5 J)

„Ganz schlecht: Parkraumbewirtschaftung!“ (W, K, 6 J)

„Verkehrsberuhigter Bereich Elisabethkirchstraße (Spielstraße, Tempo 7 km/h): Genau das Gegenteil ist eingetreten, eine Verkehrsbeschleunigung. Durch den geänderten Straßenverlauf und die Pflasterung werden die Autofahrer animiert, schneller zu fahren. Sehr selten sieht man mal ein Auto, was sich an die Schrittgeschwindigkeit hält!“ (W, KK, 2 J)

„Die Parkraumbewirtschaftung macht nur Sinn bei Kontrolle. Ich wünsche mir einfachere Besuchervignetten zum Beispiel Tagesvignetten (kostenlos!).

Sanierung Fußweg Veteranenstraße: Ich hoffe das dies noch bis zum Abschluss der Sanierung geschieht.

Ich wünsche mir, dass alles (Spielplätze, Weinbergspark), was neu angelegt wurde, auch gepflegt und saubergehalten wird und nicht zum Hundeklo verkommt. Sonst war die Sanierung nämlich umsonst. In einem verkommenen Quartier leibt keiner gerne.“ (W, K, 20 J)

„Bei der Parkraumbewirtschaftung fehlen Gästekarten für Wochenendbesucher!“ (W, K, 9 J)

„Insgesamt ist die Sanierung sehr gelungen. Herzlichen Dank für Ihr Engagement!

Da wir weiterhin mit unseren Kindern hier leben wollen, wäre uns sehr an der Veränderung der Verkehrssituation gelegen: Die Veteranenstraße wird zunehmend als Umgehungsstraße genutzt und ist (vor allem zu den Stoßzeiten) kaum mehr zu überqueren. Auch andere Straßen rund um den Weinbergspark sind stark befahren.“ (W, K, 12 J)

„Die Rotphase der Ampel Invalidenstraße/Ackerstraße für Fußgänger nach Knopfdruck ist zu lang – so lang, dass viele trotzdem bei Rot gehen. Die Straßenerneuerung mit Kopfsteinpflaster ist äußerst fahrradunfreundlich. In der Stadtteilzeitung würden mich auch Artikel über Unternehmen und über einzelne interessante Gebäude mit ihrer Entwicklung interessieren.“ (W, KK, 7 J)

6 Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern

6.1 Vorbemerkung

Neben den Wohnverhältnissen bestimmt die Qualität der wohnungsnahen Umgebung die Lebensbedingungen in einem Quartier ganz entscheidend. Dies gilt insbesondere für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen (Kinder, Alte, Kranke), für Bewohner in unzureichenden Wohnverhältnissen und für Bewohner, die aufgrund niedrigen Einkommens an den marktförmig organisierten Angeboten an Waren und Dienstleistungen nur unzulänglich partizipieren können. Besonders für Haushalte mit Kindern, deren Wohnungen den qualitativen und quantitativen Standards nicht entsprechen, und die darüber hinaus nur über ein geringes Einkommen verfügen, treffen diese Feststellungen zu. Dies gilt aber generell für Familien, wenn auch mit unterschiedlichem Gewicht. Diesen Zusammenhang aus Sicht der Bewohner zu untersuchen, war ein Grund, entsprechende Fragestellungen in den Fragebogen zu integrieren.

Der zweite Grund war herauszufinden, wie die Vor- und Nachteile der Rosenthaler Vorstadt für Haushalte mit Kindern bewertet werden; und es sollte ein Vergleich mit den Ergebnissen der Befragung von 2003 und den Befragungen in der Spandauer Vorstadt von 1999 und 2007 vorgenommen werden. Dieser Vergleich ist insofern von besonderem Interesse, weil etwa seit dieser Zeit mit dem Paradigmenwechsel in Berlin „öffentliches Geld für öffentliches Eigentum“ die Fördermittel in den Sanierungsgebieten nicht mehr für die Erneuerung privater Altbauten eingesetzt wurden, sondern gezielt zur Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung (Kitas, Schulen, Spielplätze, Grünanlagen, öffentlicher Raum u. a.).

Kurz vor dem Ende der Sanierung in der Rosenthaler Vorstadt ist dieser Aufwertungsprozess fast abgeschlossen. Die dafür vorgesehenen Maßnahmen sind größtenteils abgeschlossen oder in der Durchführung. Nur wenige sind noch nicht begonnen, allerdings ist deren Finanzierung gesichert.

Es ist eine erhebliche Verbesserung der infrastrukturellen Versorgung erreicht worden, die sich mit der täglichen Nutzung und Aneignung des Gebiets positiv bemerkbar machen und im Urteil der Bewohner widerspiegeln müsste.

6.2 Grundschulen, in denen die Kinder der Befragten unterrichtet werden

Eine für die Eltern mit Kindern im schulpflichtigen Alter wichtige Forderung ist inzwischen von den politisch Verantwortlichen eingelöst worden, den alten Schulstandort im Gebäude Koppenplatz wieder zu reaktivieren und dort wieder eine Grundschule einzurichten¹.

Die nachfolgende Tabelle gibt wieder, in welchen Grundschulen die Kinder der Befragten derzeit unterrichtet werden.

¹ Auf die seit Jahren kontroversen Diskussionen über die räumliche Abgrenzung der Schuleinzugsbereiche, das heißt die Aufhebung der ehemaligen Grenze an der Bernauer Straße als Grenze der Schuleinzugsbereiche, mit den Argumenten pro und contra, die Diskussion über die Unterstützung bzw. Verhinderung weiterer Privatschulen etc. wird hier nicht weiter eingegangen, weil diese Themen für sich genommen derart komplex und vielfältig sind, dass sie den Rahmen dieses Gutachtens, das die Darstellung der Ergebnisse der Bewohnerbefragung zum Gegenstand hat, weit überschreiten müssten.

Tabelle 37 Grundschule, in der die Kinder unterrichtet werden

Grundschule	Anzahl der Kinder	
	abs.	in %
Papageno-Grundschule in der Gartenstraße	11	32,3
Grundschule am Arkonaplatz	6	17,7
Staatliche Grundschule außerhalb von Mitte	6	17,7
Privatschule im Ortsteil Mitte	6	17,7
Privatschule außerhalb von Mitte	4	11,7
Gustav-Falke-Grundschule im Ortsteil Wedding	1	2,9
Insgesamt	34	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die vielen öffentlichen Diskussionen über die Qualität und das Angebot an öffentlichen Grundschulen können als Indiz für die Sorge der Eltern über die aktuelle und künftige Grundschulversorgung im Gebiet angesehen werden. Ein Teil der Eltern hat bezüglich dieser Frage bereits gehandelt, denn fast ein Drittel der Kinder in den befragten Haushalten, die sich im schulpflichtigen Alter befinden, besucht aktuell eine Privatschule (29,4 %).

Der Tagesspiegel berichtet über den seit Jahren steigenden Anteil an Privatschülern in Potsdam, der inzwischen 20 % erreicht hat¹. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 7 %. Diese Vergleichswerte verdeutlichen den hohen Anteil der Privatschüler in der Rosenthaler Vorstadt.

Da nur ein Kind der befragten Haushalte aus der Rosenthaler Vorstadt die Gustav-Falke-Grundschule im Ortsteil Wedding besucht, besteht die ehemalige Grenze zwischen Ost und West und zwischen den Bezirken Wedding und Mitte zumindest bezüglich des Grundschulbesuchs faktisch fort².

6.3 Beurteilung der Wohnsituation und des Wohngebiets für Haushalte mit Kindern

Die Wohnsituation für Haushalte mit Kindern wird wie folgt eingeschätzt:

Tabelle 38 Beurteilung von Wohnungssituation und Wohnumfeld

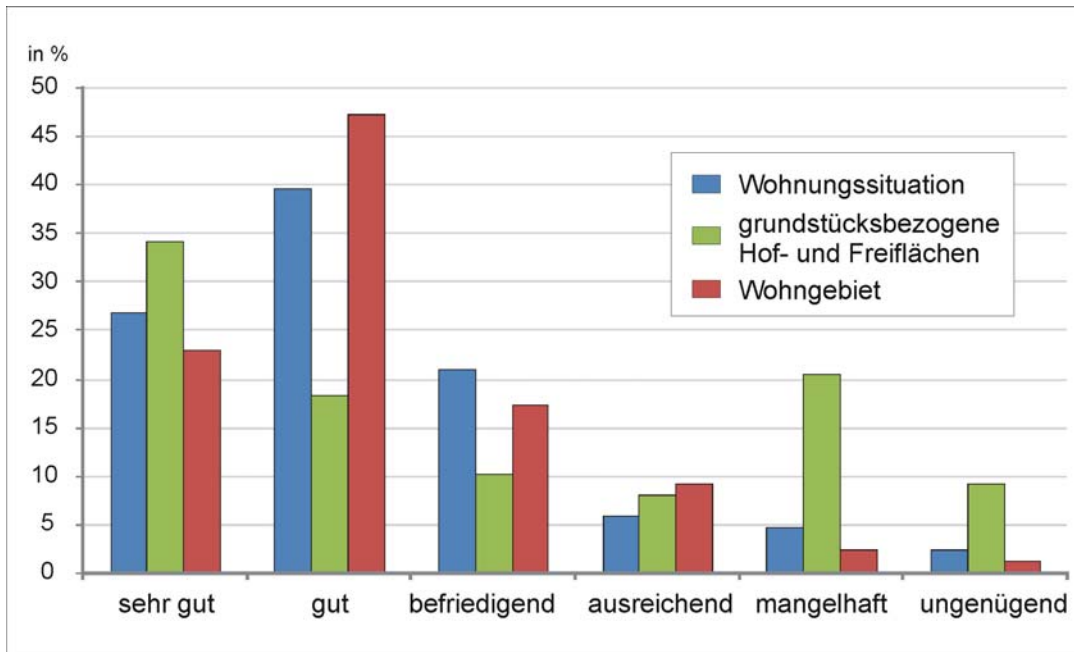
Beurteilung nach familiengerechten Gesichtspunkten	Wohnungssituation		Hof- und Freiflächen auf dem Grundstück		Wohngebiet	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
sehr gut	23	26,8	30	34,1	20	23,0
gut	34	39,5	16	18,2	41	47,1
befriedigend	18	20,9	9	10,2	15	17,3
ausreichend	5	5,8	7	7,9	8	9,2
mangelhaft	4	4,7	18	20,5	2	2,3
ungenügend	2	2,3	8	9,1	1	1,1
Insgesamt	86	100,0	88	100,0	87	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

¹ Vgl. Der Tagesspiegel vom 20.08.2008.

² Vgl. dazu die Artikel von Ulrike Steglich (2008 a) und (2008 b).

Abb. 6 Beurteilung nach familiengerechten Aspekten



Etwa zwei Drittel der befragten Haushalte mit Kindern (66,3 %) beurteilen ihre Wohnungssituation und die Rosenthaler Vorstadt als Wohngebiet für Familien mit Kindern (70,1 %) mit „gut“ oder sogar „sehr gut“. Dieses positive Urteil trifft nicht zu auf die grundstücksbezogene Freiflächensituation der Befragten, denn diese wird von fast einem Drittel (29,6 %) als „mangelhaft“ oder „ungenügend“ bezeichnet, während dieses Urteil nur zu 7,0 % für die Wohnungssituation und 3,4 % für das Gebiet getroffen wird.

Vereinfacht wird die vergleichende Beurteilung dieser drei Situationen, wenn sie mit einer Durchschnittsnote dargestellt werden. In diesem Vergleich können auch die Ergebnisse von 2003 und die Bewertung der gleichen Situation in der Spandauer Vorstadt von 1999 und 2007 einbezogen werden.

	Durchschnittsnote der Befragungen			
	Rosenthaler Vorstadt		Spandauer Vorstadt ¹	
	2003	2008	1999	2007
- Wohnungssituation	2,71	2,29	2,90	2,33
- Hof- und Freiflächen auf dem Grundstück	3,46	2,90	-	3,24
- Wohngebiet	2,91	2,24	3,92	2,56

¹ Bei der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 1999 wurde keine explizite Frage nach der Qualität der Hof- und Freiflächen auf dem Grundstück gestellt.

Aus dem Ergebnisvergleich ist Folgendes abzuleiten:

1. Sowohl die eigene Wohnsituation als auch die Hof- und Freiflächensituation auf dem Grundstück und das Wohngebiet werden 2008 für Haushalte mit Kindern mit einer Durchschnittsnote zwischen „gut“ und „befriedigend“ bewertet. Am besten wird das Wohngebiet mit \bar{x} 2,24 bewertet, einem Wert, der einer Schulnote von „gut-“ entspricht. Nur unwesentlich schlechter mit \bar{x} 2,29 wird die Wohnsituation beurteilt.

Mit bereits deutlichem Abstand dazu und mit \bar{x} 2,90 fällt das Urteil über die grundstücksbezogene Hof- und Freiflächensituation befriedigend aus.

2. Gegenüber 2003 beurteilen die Bewohner alle drei Situationen deutlich besser. Den größten „Sprung“ im Urteil verzeichnet dabei das Wohngebiet. Darin spiegelt sich die in den letzten Jahren stark verbesserte Wohnumfeldsituation, insbesondere auch für Haushalte mit Kindern in der Rosenthaler Vorstadt, mit neuen Kinderspielflächen, Grünanlagen, verkehrsberuhigenden Maßnahmen und der Erneuerung der Grundschule am Arkonaplatz mit dem Neubau der Sporthalle, wider.
3. Der Vergleich mit dem Bewohnerurteil über die Situation in der Spandauer Vorstadt fällt zugunsten der Rosenthaler Vorstadt aus, nur knapp bezüglich der Wohnsituation, deutlicher bezüglich der grundstücksbezogenen Freiflächen und des Wohngebiets. Die Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern werden von den Bewohnern in der Rosenthaler Vorstadt besser eingeschätzt als von denen der Spandauer Vorstadt.

Eine bei der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 festgestellte Tendenz wird durch die Bewohnerbefragung in der Rosenthaler Vorstadt 2008 bestätigt, die selbstnutzenden Eigentümer bewerten die Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern in der Rosenthaler Vorstadt besser als die Mieter.

	Durchschnittsnote		
	Wohnung	Hof- und Freifläche	Wohngebiet
Mieter	\bar{x} 2,35	\bar{x} 3,03	\bar{x} 2,27
selbstnutzende Eigentümer	\bar{x} 1,82	\bar{x} 2,41	\bar{x} 2,23

Dabei hat die bessere Bewertung der Wohnungen und der Hof- und Freiflächen durch die selbstnutzenden Eigentümer gegenüber den Mietern rationale Gründe, denn ihre Wohnungen sind deutlich besser ausgestattet, sie wohnen nur in sanierten Altbauten oder Neubauten mit im Regelfall gestalteten Hof- und Freiflächen. Die etwa gleiche Bewertung des Wohngebiets ist Ausdruck konsequenten Antwortverhaltens, denn die individuell bessere Situation wird entsprechend besser bzw. schlechter bewertet, die für alle gleiche gemeinsame Situation des Wohngebiets wird auch von den Befragten beider Gruppen durchschnittlich gleich bewertet.

Je nach Straßenlage im Gebiet¹ fällt die Bewertung des Wohngebiets durch die jeweiligen Anwohner sehr unterschiedlich aus.

- Strelitzer Straße	\bar{x} 1,66
- Anklamer Straße	\bar{x} 1,90
- Invalidenstraße	\bar{x} 2,20
- Brunnenstraße	\bar{x} 2,25
- Bergstraße	\bar{x} 2,30
- Ackerstraße	\bar{x} 2,38

¹ Berücksichtigt sind nur Straßenlagen mit mindestens fünf Nennungen.

In zwei schriftlichen Kommentaren von Bewohnern werden die sehr unterschiedlichen Intentionen, die diese mit dem Thema der Wohn- und Lebensbedingungen von Haushalten mit Kindern in der Rosenthaler Vorstadt verknüpfen, deutlich.

„Eine Sanierung, welche offensichtlich einzig Interessen von Familien mit Kindern zu berücksichtigen sucht, erscheint verfehlt. Des weiteren erscheinen rein bauliche Maßnahmen für die Aufwertung eines Quartiers verfehlt. Insbesondere entstehen meines Erachtens Zusammengehörigkeitsgefühl und Identifikation mit einem Quartier eben nicht durch die einseitige (Über-)Förderung einer spezifischen Bevölkerungsgruppe. Über die politische Gewalttätigkeit einer Familienförderung bin ich mir durchaus bewusst, beklage aber das weitgehende Ausblenden alternativer Lebensentwürfe.“ (M, KK, 2 J)

„Wir leben sehr gerne in der Rosenthaler Vorstadt. Durch den gestiegenen Zuzug und steigende Mietpreise ist es jedoch viel schwieriger geworden, eine kindergerechte Wohnung in adäquater Größe zu finden, leider! Auch erscheint uns die Schulsituation an staatlichen Schulen derart, dass viele Eltern fast gezwungen sind, private Schulen als Alternative in Betracht zu ziehen. Es sollte Standard sein, dass Kinder, die hier aufwachsen, im Kiez eine qualitativ gute und entsprechend ausgestattete Schule besuchen können. Das sind letztlich die einzigen Gründe, die uns über einen Wegzug nachdenken lassen!“ (M, K, 8 J)

6.4 Entwicklung der Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren

Tabelle 39 Veränderung der Situation im Gebiet für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren

Die Situation ist insgesamt betrachtet ...	Befragte	
	abs.	in %
viel besser geworden	8	10,4
besser geworden	59	76,6
gleich geblieben	5	6,5
schlechter geworden	4	5,2
viel schlechter geworden	1	1,3
Insgesamt	77	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die ganz überwiegende Mehrheit der Befragten (87,0 %) bewertet die Veränderung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Rosenthaler Vorstadt für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren positiv, 10,4 % sind der Auffassung, die Situation ist insgesamt „viel besser geworden“, 76,6 % meinen sie ist „besser geworden“, für 6,5 % ist die Situation unverändert und nur 6,5 % sind der Auffassung, sie sei „schlechter geworden“ (5,2 %) bzw. „viel schlechter geworden“ (1,3 %).

Wird der Mittelwert zum Maßstab der Beurteilung gemacht, der bei <3 eine verbesserte Situation und bei >3 eine verschlechterte abbildet, so signalisiert der Wert von Ø 2,10 eine eindeutige Verbesserung.

Nur unwesentliche Differenzen bestehen in der durchschnittlichen Einschätzung bei Männern (Ø 2,00) und Frauen (Ø 2,18).

Die Wohndauer beeinflusst die Einschätzung nicht signifikant, denn die Befragten, die erst bis zu drei Jahren in der Rosenthaler Vorstadt wohnen, schätzen die Entwicklung als Wohnort für Haushalte mit Kindern mit \bar{O} 2,05 vergleichbar ein wie die Haushalte, die zwischen vier und zehn Jahren im Gebiet wohnen (\bar{O} 2,00) und wie diejenigen, die bereits länger als zehn Jahre im Gebiet wohnen (\bar{O} 2,35).

Abschließend werden die Einschätzungen mit denen aus dem Jahre 2003¹ verglichen.

Der Ergebnisvergleich in der Übersicht:

Urteil	Anteil	
	2003	2008
„viel besser“ oder „besser“	60,1 %	87,0 %
„schlechter“ oder „viel schlechter“	9,8 %	6,5 %

Bereits 2003 gab es eine überwiegende Mehrheit der Befragten mit einer positiven Einschätzung über die Entwicklung der Wohn- und Lebensbedingungen von Haushalten mit Kindern in der Rosenthaler Vorstadt in den letzten Jahren. Die Relation von Befragten mit positiver Einschätzung zu denen mit einer negativen Einschätzung betrug 2003 etwa 6:1, 2008 ist diese Relation auf einen Wert von etwa 13:1 stark gestiegen. Das bedeutet, dass die Bewohner nicht nur eine Kontinuität der positiven Entwicklung sehen, sondern dass diese sich in den letzten fünf Jahren noch weiter verstärkt hat. Dies kann für die Sanierungsverantwortlichen als eine Bestätigung für die insbesondere in diesem Zeitraum durchgeführten Verbesserungen im infrastrukturellen Bereich zugunsten der Kinder gewertet werden.

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 56.

7 Einschätzung des Gebiets durch die Bewohner

7.1 Vorbemerkung

Nach der Darstellung der Wohn- und Lebensbedingungen der Rosenthaler Vorstadt für Haushalte mit Kindern, die insbesondere im Kontext der aktuellen Entwicklung einer Renaissance der Innenstadt als Wohnort nicht nur von theoretischem Interesse sind, sondern zu ganz praktischen Konsequenzen führen können¹, wird in diesem Kapitel wiedergegeben, welches Bild die Bewohner von der Rosenthaler Vorstadt von ihrem Gebiet haben. Sie wurden bei der Befragung gebeten, das Gebiet in Kurzform zu charakterisieren und dabei maximal drei Beschreibungen zu notieren. Bei der letztjährigen Befragung in der Spandauer Vorstadt wurden dabei Statements vorgegeben, denen zugestimmt oder die abgelehnt werden konnten. Ergänzend zur eigenen Einschätzung (Selbstbild) wurde auch abgefragt, wie nach Auffassung der Befragten Freunde und Bekannte zu den gleichen Statements antworten würden (Fremdbild)².

Für die Bewohnerbefragung in der Rosenthaler Vorstadt wurde die Charakterisierung des Gebiets bewusst als offene Frage gestellt, bei der die Bewohner ihr Bild vom Gebiet mit eigenen Worten beschreiben sollten. Das Ergebnis wird in zweifacher Form wiedergegeben, zunächst systematisiert und zusammengefasst in einer Tabelle, danach alle Antworten im Wortlaut der Befragten.

¹ Erinnert sei daran, dass die positiv zu bewertende Wirkungskette: Erneuerung der Altbauten, Errichtung der Neubauten fast abgeschlossen – öffentlicher Raum aufgewertet – Neugestaltung und Neuanlage von Spielplätzen, Grünflächen – Erneuerung der Schulen, Kitas = bessere Lebensbedingungen für Familien auch mit Kleinkindern – starker Anstieg an Kleinkindern im Gebiet – mit ihren Erfolgen andererseits zu neuen Problemen und Herausforderungen führen, weil zum Beispiel die vorhandenen Kapazitäten der Grundschulen nicht mehr ausreichen.

² Vgl. dazu Koordinationsbüro (2007) S. 70 ff.

7.2 Die Bewohner charakterisieren ihr Gebiet

Tabelle 40 Charakteristische Beschreibung der Rosenthaler Vorstadt

Anlage, Platz, Einrichtung	Anzahl der Befragten
1. zentrale Lage mitten im Zentrum	57
2. ruhig (trotz zentraler Lage)	51
3. angenehm zum Wohnen	34
4. lebendig, belebt	30
5. verkehrsgünstig (gute ÖPNV-Anbindung)	29
6. kinderreich	22
7. kinderfreundlich	22
8. viel Grün	17
9. kulturell aufblühend, gutes Kulturangebot	15
10. jung modern	14
11. Gutverdiener-Kiez	14
12. gute Bewohnermischung	13
13. gute Infrastruktur	12
14. gutes Miteinander der Bewohner	11
15. hip, trendy	11
16. gute Qualität der Altbauten, schönes Stadtbild	10
17. negative Entwicklung zum Szenekiez	9
18. familiengerecht	8
19. schön	8
20. zu wenig Grün	8
21. lebenswerte Gegend	7
22. dynamisch	7
23. sauber, gepflegt	6
24. international	6
25. vielfältig, bunt	4
26. dreckig	4
27. zu viel Lärm	4
28. spannend	3
29. alter Charme geht verloren	3
30. sonstige	119

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Das Charakteristische des Gebiets wird von den Bewohnern in bunter Vielfalt gesehen, es gibt lagebezogene Beschreibungen und solche, die das Wohnen, das Soziale, die Kultur, den Kinderreichtum, die Verkehrssituation, das Miteinander, die bauliche Qualität oder das vorherrschende Alter der Bewohner zum Gegenstand haben.

Die Beschreibungen der Bewohner im Wortlaut:

- sauber und gepflegt
- Gutverdiener-Thirty-somethings-Kiez
- viele kleinere Kinder, kaum größere
- lebenswerte Gegend
- sehr zentral gelegen
- ruhige Lage mitten im Zentrum
- ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur
- gehobenes Wohnquartier

- kinderfreundlich
- ungezwungene Atmosphäre
- multikulturell
- zentral, ruhig, dynamisch
- Altbaucharme
- zu stark gentrifiziert
- freundliches Erscheinungsbild
- Begrünung der Straßen
- abwechslungsreich, verkehrsintensiv, zentral
- sehr zentral, dennoch ruhig mit viel Grün
- zahlreiche Ausgehmöglichkeiten
- sehr gute Bevölkerungsmischung
- städtisch, kurze Wege, zentral
- Yuppie-monokulturell
- international
- Touristen-Ballermann
- zentral, ruhig, kinderfreundlich
- hippestes Szeneviertel
- europäisches Großstadtflair
- Kulturzentrum
- familiengerecht, modern
- eine Mischung aus Ost-Flair und Modernität
- angenehm zum Wohnen und Leben
- zentrale, ruhige Wohnlage, abseits vom Mittehype
- entspannt
- gut an den Rest der Stadt angebunden
- gut für Familien mit Kleinkindern
- belebtes, zentrales Stadtviertel
- viel Kunst, viele Kinder
- jung, dynamisch, abwechslungsreich und schön
- verkehrsgünstig und trotzdem ruhig
- gemütlich ohne Stress
- unerwünschte Entwicklung zu einem „Szenekiez“
- Verdrängung der Altmieten
- Anziehungspunkt für Spekulanten und Neureiche
- durch die Friedhöfe viel Grün
- gute Infrastruktur
- jung, lebendig, aber auch ein wenig aufgesetzt
- internationales Flair
- zentral, modern
- netter Kiez
- gute Nachbarschaft
- viel Verkehr
- lebendiges, im Wandel befindliches Viertel
- Ausgehviertel
- etwas abseits des *mainstreams*
- Grün und Ruhe dank der Friedhöfe
- gute Mischung von jungen und alten Menschen
- Freizeitangebote für Jugendliche
- Wohnungsstandards trotz niedriger Miete
- sehr kinderfreundlich, sauber und multikulti
- teilweise übersaniert
- immer teurere und schicke Galerien und Läden
- gemischte Altersstruktur alt/jung
- gutes Verhältnis zwischen Deutschen und Ausländern
- für Erwachsene attraktiv, für Kinder und Jugendliche komplett ungeeignet
- zentral, sauber, sicher
- kinderfreundlich

- junges Publikum
- großes kulturelles Angebot
- ruhige Wohnstraßen
- zu wenig Bäume
- Wohnungen zu teuer
- viele Kinder
- zu viel Verkehr
- schmutzig, ruhig, angenehme Einwohner
- zentral, aber ruhig
- viel Grün
- schnelle Anbindung an U-Bahn
- teilweise ruhiges Wohnen
- gute ärztliche Versorgung und Apotheken
- sehr gute Infrastruktur
- kinderfreundlich
- gute Bevölkerungsstruktur
- freundliches Dorf in der Großstadt
- jung und sexy
- dynamisch und unterhaltsam
- gemütlich und freundlich
- angenehm für Familien mit Kindern, viele Angebote
- ruhige Ecken, viel Grün
- zentrale Lage, gute Verkehrsanbindung
- abwechslungsreich, schöne Häuser
- von normal nett bis hipp freundlich
- gute Läden und Lokale
- angenehme Grünflächen
- nette Bewohner
- kinderreich
- lebendig und ruhig
- gute Bewohnermischung
- wohlhabendes Akademikerviertel
- sicheres Viertel
- wenig ursprüngliches Stadtleben
- angenehmes Wohnklima
- fast kleinstädtischer Charakter
- wird allmählich yuppiesiert
- nette Nachbarschaft
- wenig Kriminalität
- schönes Viertel
- zentrennah
- gute Lebensqualität in Innenstadtlage
- zunehmende Verdichtung der Bebauung
- deutlicher Anstieg des Mietpreisniveaus
- noch viele soziale Gruppen im Quartier
- verkehrsgünstig, angenehm, zentral
- gute Einkaufsmöglichkeiten
- ständige, viel zu lange Baustellen
- oft viel zu dreckig
- lebendiger Stadtteil
- freundliche Mitmenschen
- schnelle Erreichbarkeit S- und U-Bahn
- gutes Quartiersmanagement
- zentral, aufstrebend, künstlerisch
- zentral, grün, mittendrin
- urbanes Gebiet im Zentrum der Metropole
- historisches Umfeld – Baudenkmale
- viele junge Menschen

- übertrieben und unreflektiert, kinder- und familienfreundliches Quartier zum Ausschluss anderer Interessen
- jung, laut dreckig
- nur für Studenten
- ruhiges und grünes Umfeld
- freundlich und belebt
- ruhig, wohnlich, zentral
- cool, trendy, Großstadtflair mit Gemütlichkeit
- gute Mischung von Nationen, Alter, Lebensstile
- viel zu viele Galerien, zu wenige andere Läden
- viel zu viel Baulärm und Baudreck
- der Charme fällt leider einem gnadenlosen Investorenwahn zum Opfer, mit gesichtslosem Beton wird jeder freien Fläche der Garaus gemacht
- lebendig, interessant, bunt
- sehr lebendig, viele Kinder
- manchmal zu laut und hektisch
- Zuzugsgebiet süddeutscher, emsig arbeitender Eigentumswohnungsfinanzierer bis Mitte 40
- gutes privates Kulturangebot
- (noch) vielseitige, interessante Gewerbemischung
- gute Bewirtschaftung der Bäume und Grünflächen
- Mitten in Mitte, voll im Grünen
- lebendig, trendy, zentral
- gute Symbiose zwischen Modernität und alter Bebauung
- zentrumsnah, aber doch mehr Wohngebiet
- noch sozial ausgewogen
- hipp, schick, teuer
- zentral, ruhig, charmant
- kinderfreundlich, lebendig, laut
- spannend, familiär, hipp
- großstädtisches Dorf der Kreativen
- abwechslungsreich, lebhaft, unverbindlich
- sehr gute Infrastruktur, aber viele Zuzügler
- viele Kinder, bald zu wenige Kitas und Schulen
- kulturell aufblühend
- sehr gute Wohngegend
- durch den Zuzug und das Engagement Mitte der 0er Jahre von Familien entstand eine hohe Identifikation
- guter Nachbarschaftskiez
- sehr angenehme Nachbarschaft
- interessanter Baumix
- faszinierender Freizeitmix
- lebendiges Quartier im Zentrum mit leichten Problemen
- leider hohe Dealdichte und Einbruchsfahr
- viele Kinderspielplätze
- viele Baustellen, viel Dreck
- Altbaugegend
- teils sehr grün
- schöne Parks
- gute Infrastruktur, aber zu wenig Grün
- relativ hohe Homogenität der Einwohnerschaft
- mitten in der Mitte
- eine Augenweide
- zentral, gut angebunden, viele Cafés, Kneipen, Bars, alles, was das Herz begehrt
- noch nicht ganz so teuer
- kreativ
- bürgerliches Viertel
- ruhig und friedlich
- kreative Kunstszen

- Kleinstadt-Feeling mit hohem Anteil an zugezogenen Westbürgern
- ruhig auf hohem kulturellen Niveau
- befindet sich in Umbau zu einem Kiez für Besserverdiener
- Bildungsbürger, viele Akademiker
- Mitt-30er-freundlicher Kiez
- charmant
- es ist alles da, was man braucht
- rockt (abends ist etwas los)
- abgefahren (teils etwas krasse Typen unterwegs)
- freundlich, entspannt
- gewachsene Strukturen, Gewerbe wird verdrängt
- Familieninteressen wurden bisher berücksichtigt
- sehr lebendig, aber zunehmend anonym
- ausreichende Einkaufsmöglichkeiten
- hohes kulturelles und intellektuelles Niveau
- nicht völlig überlaufen, aber kulturell orientiert
- mit mehr Kindern bevölkert, als verkraftet wird
- schick saniertes Altbaugelände in der City
- seltsam kahler Fleck zwischen Wedding und Alex
- deutsch, akademisch, junge Familien
- gemütlich, dicht, komfortabel, sauber
- noch viel zu tun
- Gefahr, dass die Rosenthaler Vorstadt Yuppie-Bezirk wird
- zu wenig Bewohner mit Migrationshintergrund
- gemütliche, gut sanierte, zentral gelegene Ecke Berlins mit viel Kultur, aber einem deutlichen Kriminalitätsproblem auf den Bahnhöfen der U8
- touristisch
- gentrifiziert
- nicht sozial gemischt
- saniertes, jedoch malerisches Wohngebiet
- niveauvolles, jedoch freundliches Wohngebiet
- idyllisch, unberührt
- viele Galerien
- teures Wohnquartier im Zentrum
- ruhige Lage im Stadtzentrum mit guter Verkehrsanbindung und in gutem sozialen und kulturellem Umfeld
- zunehmend langweilig, da immer homogener
- angenehm, da alles in der Nähe für das tägliche Leben vorhanden ist
- zu viele Ausländer
- „das Berlin, von dem alle reden“
- dynamische Stadtoase mit viel Historie
- Parkzone, aber keine Parkplätze
- ein bisschen schmutzig, aber charmant
- zwischen Mauerstreifen und Galerien in der Mitte
- zum Glück nicht „hipp“
- viele Galerien, Kunst, Kultur, Subs
- gute bis sehr gute Lebensqualität
- abwechslungsreiches Ausgehviertel
- Nähe zu Nachtleben, Kultur, Einkaufen
- Gastronomie
- Viele Baustellen
- angenehme und internationale Bewohnerschaft
- alte Häuser, nüchtern und bescheiden
- kein „Kiez“, was mir sehr gefällt
- eher teure Wohngegend
- zu starke ethnische und soziale Homogenität (Problem!)
- historische Bedeutung der Rosenthaler Vorstadt
- viele Freunde und Verwandte wohnen hier

- Familien versus Touristen
- Alt versus Neu
- Wohnen versus Gewerbe/Galerien

8 Bleibeperspektiven in der Rosenthaler Vorstadt

8.1 Vorbemerkung

Die Bleibeperspektiven der Bewohner in der Rosenthaler Vorstadt sind insbesondere vor dem Hintergrund der für Anfang 2009 beabsichtigten förmlichen Aufhebung als Sanierungsgebiet von Interesse. Inzwischen sind die meisten Sanierungsziele weitgehend realisiert. Eine weitere Verbesserung der Gesamtsituation des Gebiets ist noch durch die Erneuerung der noch unsanierten Altbauten, die Schließung einzelner Baulücken mit Neubauten, die sukzessive Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verbesserung des öffentlichen Raums zu erwarten.

Darüber hinaus ist es von Interesse, ob sich nach den vielen Jahren permanenter Veränderungen im städtebaulich-baulichen und sozialen Bereich nun mehr Kontinuität insbesondere im Sozialen zu erwarten ist, denn diese ist konstitutiv für hohe Bindungen an ein Gebiet. Eine hohe Fluktuation in einem Gebiet ist daher von Nachteil. Sie hat aber zudem nicht nur den Austausch von Individuen zur Folge, sondern sie bewirkt zugleich sozial strukturelle Veränderungen, die weitere Konsequenzen zur Folge haben.

Eine veränderte Sozialstruktur führt auch kleinräumlich zu oft gravierenden Veränderungen im Alltagsleben, zu einer veränderten Nachfrage nach marktförmig organisierten Waren und Dienstleistungen, zu einem veränderten Käuferverhalten. Dies wiederum führt sukzessive zu einer Umstrukturierung des Angebots. Das neue Angebot entspricht dann, auch preisbezogen, nicht mehr dem Nachfrageprofil der Alteingesessenen und wird **auch** konstitutiv für den Wegzug. Es entsteht ein hochgradig komplexer und wechselseitiger Wirkungszusammenhang, bei dem vieles Ursache und Wirkung zugleich ist.

Veränderte Bedarfe und Nachfrage richten sich allerdings auch auf die soziale und kulturelle Infrastruktur, auf Angebote des öffentlichen Raums. Mit Folgen.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist primär orientiert an der vorhandenen Sozialstruktur, die zu erhalten ein Ziel der Sanierung ist. Gravierende sozialstrukturelle Veränderungen bewirken aber nicht nur beispielsweise selektiv unausgelastete Angebote und Kapazitäten, die ehemals auf eine andere Nachfrage, aus einer anderen Sozialstruktur resultierend, hin entwickelt wurde, sondern auch einen höheren Bedarf und eine höhere Nachfrage nach Einrichtungen an anderen Orten, die am eigentlichen Zielort unausgelastet verfügbar sind. Es handelt sich in dem Fall um fehlgeleitete Investitionen der öffentlichen Hand, die soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Die Gebietsbindung und damit die Bleibeperspektiven in ihrem Gebiet werden ganz wesentlich geprägt durch die Qualität und Intensität der sozialen Beziehungen im Quartier und durch die Identifikation mit dem Wohngebiet. Die sozialen Beziehungen im Wohngebiet sind als Teil des Alltagsverhaltens der Bewohner nicht losgelöst von den sie umgebenden sozialen und baulich-räumlichen Bedingungen zu betrachten. Insofern ist die Gebietsbindung auch ein Indikator sowohl für die baulich-räumlichen Bedingungen als auch für die sozialen Bedingungen eines Wohngebiets, hier der Rosenthaler Vorstadt.

Gültige Aussagen über die Inhalte vorhandener Gebietsbindungen können nur anhand der Beziehungen der Individuen zu ihrer Umgebung gemacht werden. Die Entstehung von Gebietsbindungen ist von den vorhandenen Möglichkeiten abhängig, vielfältige Bedürfnisse wie Versorgung, Freizeit, Kontakte, Arbeit im Gebiet selbst wahrzunehmen. Diese waren aber nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Hier steht vielmehr die Wohndauer im Zentrum des Interesses, als Indikator für die Gebietsbindung und als Gradmesser für soziostrukturelle Veränderungen während des Sanierungszeitraums.

8.2 Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt und der jetzigen Wohnung

Die Wohndauer ist ein weiterer entscheidender Faktor für die Herausbildung von Gebietsbindungen und - damit einhergehend - für die Vernetzung der Bewohner im sozialen Gefüge eines Quartiers. Bestimmte Gewohnheiten, wie die Wiederholung der gleichen Wege beim Einkaufen, Spaziergehen, schaffen im Laufe der Zeit das Gefühl, heimisch und mit den Gegebenheiten eines Quartiers vertraut zu sein. Mit zunehmender Wohndauer in einem Gebiet verstärkt sich dieser Effekt und damit tendenziell der Wunsch nach Verbleib im Quartier. Insofern ist die Wohndauer auch ein Indikator für die Auswirkungen sozialstruktureller Veränderungsprozesse in einem Quartier.

Tabelle 41 Wohndauer in der Wohnung und im Gebiet

Wohndauer	in der jetzigen Wohnung		in der Rosenthaler Vorstadt	
	abs.	in %	abs.	in %
bis zu 1 Jahr	62	26,4	48	20,4
2 bis 3 Jahre	60	25,6	57	24,2
4 bis 5 Jahre	33	14,0	26	11,1
6 bis 10 Jahre	57	24,3	59	25,1
11 bis 20 Jahre	13	5,5	26	11,1
21 bis 30 Jahre	5	2,1	7	3,0
31 bis 45 Jahre	5	2,1	8	3,4
≥ 46 Jahre	-	-	4	1,7
Insgesamt	235	100,0	235	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Mit einem Umzug ist nicht zwingend ein Wegzug aus dem Wohnquartier verbunden, denn es finden auch Umzüge innerhalb der Quartiere selbst statt.

Generell gilt, je mehr Umzüge innerhalb von Quartieren stattfinden, um so beliebter ist das Quartier und um so höher dessen Wohnqualität, denn mit dem Wohnungsauszug ist nicht automatisch der Wegzug aus dem Quartier verbunden.

Es gilt aber auch, dass daraus nicht der Umkehrschluss gezogen werden kann, dass wenige oder keine Umzüge innerhalb von Quartieren gleichbedeutend sind mit deren Unbeliebtheit und schlechter Wohnqualität. Denn ist mit dem Wegzug aus einem Quartier ein extern verursachter Ortswechsel¹ aus beruflichen familiären, gesundheitlichen oder anderen Gründen verknüpft, der in keinerlei Zusammenhang mit den Quartiersbedingungen steht, dann können daraus keine Schlussfolgerungen über dieses Quartier abgeleitet werden.

Übertragen auf diese Untersuchung und die Rosenthaler Vorstadt bedeutet das:

- 10,3 % der befragten Haushalte² sind mindestens einmal innerhalb der Rosenthaler Vorstadt umgezogen³.

¹ Ortswechsel meint den Umzug innerhalb Berlins, aber auch in eine andere Stadt in Deutschland oder im Ausland.

² Das sind die Haushalte, die eine längere Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt als in der jetzigen Wohnung angeben.

³ Zum Vergleich: Bei der 2007 in der Spandauer Vorstadt durchgeführten Bewohnerbefragung waren es 16,7 %, die dort innerhalb des Gebiets schon einmal umgezogen waren. Nach obiger These ist daraus eine höhere Attraktivität der Spandauer Vorstadt gegenüber der Rosenthaler Vorstadt ableitbar.

- Eine realistische Interpretation dieser Daten und ein Rückschluss auf die Qualität des Gebiets wäre nur möglich, wenn die bereits weggezogenen über die Ursachen ihres Umzugs befragt würden. Das war nicht vorgesehen.
- Ein Trend ist allerdings erkennbar, wenn im nächsten Kapitel die Ergebnisse über die Bleibeperspektiven im Gebiet und die Ursachen für den möglichen Wegzug dargestellt werden. Ein Trend deshalb, weil genannte Wegzugsabsichten nicht gleichbedeutend mit tatsächlichem Wegzug sein müssen.

Betrachten wir nun die Ergebnisse zu der interessanteren Fragestellung nach der Wohndauer im Gebiet:

Fast die Hälfte der befragten Haushalte (44,6 %) ist in den letzten drei Jahren in die Rosenthaler Vorstadt gezogen, weitere 3,2 % wohnen zwischen vier und zehn Jahren dort.

Etwas weniger als ein Fünftel der Befragten (19,2 %) lebt bereits länger als zehn Jahre in der Rosenthaler Vorstadt, 8,1 % leben länger als 20 Jahre und 5,1 % länger als 30 Jahre dort.

Die rechnerisch durchschnittliche Wohndauer im Gebiet beträgt 7,8 Jahre, der mittlere Wert aller befragten Haushalte (Median) 4,0 Jahre, die längste Wohndauer im Gebiet beträgt 83 Jahre.

Aufschlussreich ist der Vergleich der Ergebnisse von den drei Befragungen von 1997, 2003 und 2008, die nachfolgend gegenübergestellt werden.

Tabelle 42 Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt

Wohndauer	Anteil der befragten Haushalte in %		
	1997	2003	2008
• ≤ 2 Jahre	34,2	32,5	31,4
• ≤ 5 Jahre	53,1 ¹	66,6	55,0
• bereits vor Sanierungsbeginn (1994) im Gebiet	57,9 ¹	20,0	12,4
• bereits vor der Wende (1990) im Gebiet	35,8	13,9 ¹	9,0

¹ Zahl ermittelt durch lineare Interpolation, weil der exakte Wert für diesen Zeitpunkt nicht vorliegt.

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 2003, 9/2008 und Bewohnerbefragung BfsS 1997.

Direkt vergleichbar sind nur die Werte der beiden ersten Zeilen, der Wohndauer von zwei bzw. fünf Jahren. Hier ist eine Kontinuität bezüglich der Fluktuation festzustellen. Sowohl 1997 als auch 2003 und 2008 waren bei den Befragungen jeweils etwa ein Drittel der befragten Haushalte in den beiden letzten Jahren zugezogen. Im Vergleich mit der Spandauer Vorstadt (2007: 18,3 %) ist das eine hohe Fluktuation.

Die Wohndauer, gemessen am Sanierungsbeginn (1994) und an der Wende (1990), kann über die zeitliche Entwicklung nicht direkt verglichen werden, weil der Zeitraum von jeweils sehr unterschiedlicher Dauer ist. Von Interesse ist allerdings, wie hoch der Anteil der Haushalte ist, die schon vor Sanierungsbeginn bzw. schon vor der Wende in der Rosenthaler Vorstadt gewohnt haben. Nach den Ergebnissen der Befragung in diesem Jahr lebten 9,0 % der befragten Haushalte bereits zur Wende in der Rosenthaler Vorstadt und 12,4 % bereits zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet 1994.

Dieses Ergebnis spiegelt allerdings nicht den tatsächlichen Veränderungsprozess wider, weil es aktuell viel mehr Wohnungen gibt als zur Zeit der Wende und zu Beginn der Sanierung. Zusätzliche Wohnungen bedeutet aber zwangsläufig, dass diese entweder von Haushalten belegt werden, die von außerhalb in das Gebiet gezogen sind oder innerhalb des Gebietes gewohnt, diese Wohnung frei gemacht haben und in eine neu geschaffene Wohnung umgezogen sind.

Beide Varianten führen zu einem Zuzug ins Gebiet, also zu einer Erhöhung des Anteils derer, die ins Gebiet zugezogen sind.

Eine korrekte Antwort auf die Frage, wie viele der heutigen Haushalte im Gebiet auch schon zur Wende oder zu Beginn der Sanierung dort lebten, um damit Verdrängungs- bzw. Veränderungsprozesse abzubilden, kann nur gegeben werden, wenn die Anzahl der bewohnbaren Wohnungen zu den jeweiligen Stichtagen jeweils gleich ist.

Daher wird der Berechnung die Anzahl der Wohnungen von 1990 bzw. 1994¹ auch für 2008 zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird für 1990 und 1994 ein Leerstand an nicht bewohnbaren Wohnungen von 15 % angenommen, da seinerzeit auch Gebäude völlig bzw. größtenteils nicht bewohnbar waren.

Mit einem Beispiel wird diese Berechnungsweise sofort verständlich: In einem Gebiet leben 1 000 Personen, alle bleiben wohnen, aber durch die Errichtung von Neubauten leben fünf Jahre später 2 000 Personen im Gebiet. Die rechnerische Verbleiberquote bezogen auf alle Bewohner beträgt nur 50 %, obwohl alle ursprünglich dort Wohnenden im Gebiet geblieben sind. Daraus wird ersichtlich, dass die tatsächliche Verbleiberquote nur auf der Basis einheitlicher Bezugsgrößen (Anzahl von Wohnungen, das heißt bewohnbarer Wohnungen) errechnet werden darf.

Auf dieser Basis errechnen sich folgende Eckdaten der tatsächlichen Fluktuation in der Rosenthaler Vorstadt:

- Nur etwa jeder achte Haushalt (12,0 %) der jetzigen Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt wohnte bereits zur Wende dort.
- Etwa ein Sechstel (16,5 %) der jetzigen Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt wohnte bereits zu Beginn der Sanierung dort.

Interessant ist ein Vergleich dieser Ergebnisse mit denen aus anderen Gebieten oder mit Berlin insgesamt:

■ Im Vergleich zur Spandauer Vorstadt hat in der Rosenthaler Vorstadt ein erheblich stärkerer Austausch der Wohnbevölkerung stattgefunden. Bereits vor der Wende lebten von den befragten Haushalten in der Spandauer Vorstadt etwa ein Drittel (32,1 %), in der Rosenthaler Vorstadt aber nur 12,0 %. Damit erweist sich die Fluktuation in der Rosenthaler Vorstadt etwa auf dem Niveau anderer innerstädtischer Altbauquartiere, in denen verbreitet umfassende Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Die Spandauer Vorstadt bildet da eine positive Ausnahme, die zum Teil durch den hohen Anteil an mit öffentlichen Mitteln geförderten Altbauwohnungen erklärt werden kann².

■ „Seit der Wiedervereinigung sind 1,6 Millionen Menschen nach Berlin gezogen.“ So Der Tagesspiegel vom 12.11.2007. Wird die heutige Einwohnerzahl zugrunde gelegt, so ist diese Zahl gleichzusetzen mit einer Veränderungsquote von 47,8 %. Das heißt, fast jede zweite heute in Berlin lebende Person hat vor der Wende nicht hier gelebt. Angesichts dieser Entwicklungsdynamik in ganz Berlin ist der Vergleichswert 88 % bezogen auf die Rosenthaler Vorstadt als normal zu interpretieren, wenn berücksichtigt wird, dass fast

¹ Diese wird für 1990 und 1994 vereinfachend gleichgesetzt, da zu dieser Zeit kaum Wohnungen fertig gestellt worden sind. 1990 ist das Jahr der Wende, 1994 das Jahr der förmlichen Festlegung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet.

² Vgl. Koordinationsbüro (2007) S 77 ff.

sämtliche Altbauten grundlegend erneuert sind und somit a priori Veränderungsprozesse mit einem Wohnungswechsel eingeleitet haben¹.

Die Umzugsquote in Berlin betrug 2005 9,5 % und 2006 8,9 %². Das zeigt, dass die Mobilität in Berlin zwar von 2005 nach 2006 leicht zurückgegangen ist, dass sie aber nach wie vor hoch ist. Denn bei einer jährlichen Durchschnittsquote von 8,5 % bedeutet dies, dass rechnerisch in 12 Jahren alle Haushalte in Berlin einmal ihre Wohnung wechseln würden³.

Die Untersuchung zur Sozialstruktur und deren Veränderung im Lichtenberger Sanierungsgebiet⁴ kommt zu dem Ergebnis: *„Die Wohnungs- und Gebietsfluktuation ist in den Lichtenberger Gebieten vergleichsweise hoch. 70 % der Haushalte haben in den letzten fünf Jahren ihre Wohnungen bezogen.“* Zum Vergleich: Rosenthaler Vorstadt: 55,0 %.

Über ein anderes Gebiet, die Oderberger Straße im Ortsteil Prenzlauer Berg wird berichtet:

„Die Oderberger ist ein modernes Stück Berlin. Deshalb konnte auch hier nicht verhindert werden, dass viele Menschen kamen und gingen. Höchstens ein Fünftel der Anwohner, heißt es, waren schon zur Wende hier.“⁵

Die Fluktuation in der Rosenthaler Vorstadt kann für eine attraktive innerstädtische Lage und im Vergleich zu anderen, weniger attraktiven Gebieten und der Fluktuation in Berlin insgesamt betrachtet als üblich bezeichnet werden.

Mit einer differenzierten Auswertung der zuvor beschriebenen Ergebnisse wird nun die These überprüft, der zufolge mit einer Fluktuation nicht nur der „Austausch“ von Individuen innerhalb eines Gebiets verbunden ist, sondern zugleich auch sozialstrukturelle Veränderungen, die je nach Lagegunst, Standortbedingungen, Aufwertungs- und Investitionsdruck sehr unterschiedlich ausgeprägt sein kann.

¹ Selbst bei bester Information, Beratung und Betreuung der Mieter in einem Sozialplanverfahren durch die eigentümergeleitete Mieterberatung wollen viele Mieter nicht zweimal umziehen und nehmen dann adäquate günstige Ersatzwohnungsangebot an, auch wenn diese außerhalb des ursprünglichen Wohnquartiers liegen.

² Vgl. MIETER ECHO Nr. 324/2007, S. 24.

³ Die Fluktuationszahlen beziehen sich auf Mieterhaushalte, die in Berlin allerdings mit fast 90 % eindeutig dominieren.

⁴ Vgl. TOPOS Stadtforschung 2007, S. 6.

⁵ Vgl. Der Tagesspiegel vom 03.11.2007.

Tabelle 43 Teilgruppen nach Wohndauer im Gebiet

Teilgruppen	Anteile der Befragten/Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt in % aller im jeweiligen Zeitraum				
	Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt				
	1 Jahr in % n = 57	2 - 3 Jahre in % n = 48	4 - 5 Jahre in % n = 26	6 - 10 Jahre in % n = 59	mehr als 10 Jahre in % n = 45
Haushalte mit Kindern	20,8	17,5	30,8	49,2	35,6
Haushaltstypen					
1-Personen-Haushalte < 35 Jahre n = 36	34,0	29,6	12,0	-	2,3
1-Personen-Haushalte > 35 bis 65 Jahre n = 47	8,5	25,9	20,0	25,4	20,9
2-Personen-Haushalte 18 bis 65 Jahre n = 60	29,8	25,9	36,0	22,0	23,3
2 Erwachsene, mindestens 1 Kind ¹ n = 50	6,4	-	8,0	18,6	11,6
1 Erwachsener, mindestens 1 Kind ¹ n = 21	14,9	16,7	24,0	30,5	23,3
Gebäudetyp					
Neubau n = 25	12,5	16,1	7,7	11,9	2,3
Sanierter Altbau n = 186	79,2	76,8	80,8	76,3	88,6
Unsanierter Altbau n = 18	8,3	3,6	11,5	10,2	6,8
Plattenbau n = 4	-	3,6	-	1,7	2,3
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat in Euro					
≤ 1 000	11,1	18,5	25,0	10,3	17,1
1 001 bis 2 000	37,8	20,4	29,2	32,8	36,6
2 001 bis 5 000	35,6	46,3	33,3	46,6	41,5
> 5 000	15,6	14,8	12,5	10,3	4,9
Veränderung der Wohnsituation für Haushalte mit Kindern					
viel besser oder besser	81,8	100,0	100,0	90,0	75,0
viel schlechter oder schlechter	9,1	-	-	3,3	15,0
Beabsichtigter Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt = ja	4,3	10,5	11,5	10,2	2,2

1 Wegen unterschiedlicher Fallzahlen bestehen hier Differenzen zu den Ergebnissen der Haushalte mit Kindern insgesamt.

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Bezogen auf die Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt ergeben sich nach der teilgruppenspezifischen Auswertung folgende Ergebnisse:

1. Von allen befragten Haushalten im Gebiet liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern und einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren im Gebiet bei 35,6 %. Nach einem kontinuierlichen Rückgang von 49,2 % (6-10 Jahre), über 30,8 % (4-5 Jahre) 17,5 % 2-3 Jahre), ist nun wieder ein Anstieg auf 20,8 % (1 Jahr) zu verzeichnen. Der Anstieg der Kinderzahlen resultiert also nicht nur daher, dass Familien, die Kinder dazubekommen im Gebiet bleiben, sondern auch, dass der Anteil der zuziehenden Haushalte mit Kindern wieder steigt. Der letzte Wert kann wegen des nur kurzen Zeitraums zufallsbedingt überdurchschnittlich hoch sein, es ist allerdings auch denkbar, dass er dem Trend zu mehr Kindern im Gebiet entspricht.

Da sich die Anzahl der Kinder in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt hat, spricht nach diesen Zahlen vieles dafür, dass viele Haushalte ohne Kinder in das Gebiet gezogen sind, dort sesshaft wurden und Kinder bekommen haben.

2. Die höchsten Anteile an den zuziehenden Haushalten der letzten drei Jahre bilden die Singles im Alter von bis zu 35 Jahren, mit zuletzt noch deutlich verstärkter Tendenz.

3. Bei den in den letzten 10 Jahren zugezogenen Haushalten ist keine Präferenz zugunsten eines Gebäudetyps erkennbar.
4. Die Einkommensstruktur der in die Rosenthaler Vorstadt zuziehenden Haushalte hat sich in den letzten fünf Jahren wenig verändert. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen über 2 000 € monatlich hat sich von 45,8 % (4-5 Jahre Wohndauer) über 61,1 % (2-3 Jahre Wohndauer) auf 51,2 % (1 Jahr) gesteigert. Kontinuierlich hat sich allerdings der Anteil der höchstverdienenden Haushalte (>5 000 € monatlich) in den letzten 10 Jahren von 4,9 % (10 Jahre Wohndauer) auf 15,6 % (1 Jahr) erhöht.
5. Nur 4,3 % der im letzten Jahr in das Gebiet gezogenen Haushalte beabsichtigen wieder einen Wegzug.
6. Der im letzten Jahr typische „Zuzieherhaushalt“ in die Rosenthaler Vorstadt ist ein Single unter 35 Jahren, wohnt in einem saniertem Altbau, bezieht ein Nettoeinkommen zwischen 1 000 und 2 000 € monatlich und will in der Rosenthaler Vorstadt wohnen bleiben.

8.3 Verbleib im Gebiet oder Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt?

Vor dem Hintergrund der einleitend zu diesem Kapitel skizzierten Zusammenhänge zwischen der Fluktuation in einem Wohngebiet und den Voraussetzungen für ein gutes soziales Klima, ein gutes Zusammenleben mit guter Nachbarschaft, werden die nachfolgend wiedergegebenen Ergebnisse betrachtet.

Tabelle 44 Wegzugsabsicht aus der Rosenthaler Vorstadt

Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt ...	Befragte	
	abs.	in %
... ist beabsichtigt	18	7,7
... ist eventuell beabsichtigt	59	25,2
... ist nicht beabsichtigt	157	67,1
Insgesamt	234	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Mehr als zwei Drittel der Befragten (67,1 %) wollen in der Rosenthaler Vorstadt wohnen bleiben, 7,7 % beabsichtigen den Wegzug und ein Viertel (25,2 %) beabsichtigt eventuell einen Wegzug. Im Vergleich zu den Befragungen von 1997 und 2003 ist 2008 eine höhere Gebietsbindung zu konstatieren, denn 1997 wollten noch 25,8 %¹ definitiv wegziehen und 2003 9,8 %². Auch im Vergleich zur Spandauer Vorstadt (61,8 % wollen bleiben³) ist für die Rosenthaler Vorstadt eine höhere Gebietsbindung festzustellen.

Auch bei dieser Frage ist der Blick auf andere Gebiete und die dortigen Bleibeperspektiven von Interesse.

¹ Vgl. BfsS (1997) S. 50.

² Vgl. Koordinationsbüro (2004) S. 74.

³ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 82.

So kommt TOPOS bei seiner Untersuchung in den Sanierungsgebieten Lichtenbergs¹ zu dem Ergebnis, dass 55 %² der Befragten das Sanierungsgebiet Weitlingstraße und 38 %² das Gebiet Kaskelstraße verlassen wollen. Demgegenüber lassen die 7,7 % bezogen auf die Rosenthaler Vorstadt für dieses Gebiet darauf schließen, dass es sich perspektivisch sozialstrukturell wenig verändern und eher ein Ort der Kontinuität sein wird.

Nach Teilgruppen differenziert betrachtet, ergeben sich in Bezug auf die feste Wegzugsabsicht zum Teil vom Durchschnitt gravierend abweichende Mittelwertdifferenzen:

- Von den selbstnutzenden Eigentümern beabsichtigen nur 2,3 % den Wegzug, von den Mietern sind es 9,1 %. Selbstnutzende Eigentümer werden zu einem stabilisierenden Faktor für die Rosenthaler Vorstadt.
- Etwas mehr Frauen (8,2 %) als Männer (7,3 %) wollen aus der Rosenthaler Vorstadt wegziehen.
- Haushalte mit Kindern tendieren eher zum Wegzug (11,0 %) als Haushalte ohne Kinder (6,2 %).
- Befragte im Alter von 18 bis 35 Jahre beabsichtigen zu durchschnittlich 11,8 % den Wegzug, keine(r) im Alter von 65 Jahren und älter. Die Älteren haben eine sehr hohe Gebietsbindung.
- Die Wohndauer beeinflusst die Wegzugsabsicht nur gering. Von den Befragten, die innerhalb des letzten Jahres zugezogen sind, wollen nur 2,2 % wieder wegziehen, ebenfalls so viele sind es von denen, die seit über 10 Jahren in der Rosenthaler Vorstadt wohnen. Die Befragten mit einer Wohndauer im Gebiet von mehr als 15 Jahren wollen sämtlich auch weiterhin dort wohnen bleiben.
- Die Befragten mit dem geringsten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen haben die stärkste Bindung an die Rosenthaler Vorstadt. Von denen, die über weniger als 2 000 € verfügen, wollen nur 2,9 % wegziehen, bei den mittleren Einkommen zwischen 2 000 und 5 000 € sind es 14,0 % und bei denen mit den höchsten Einkommen über 5 000 € sind es 7,7 %.
- Haushalte in Neubauten beabsichtigen in überdurchschnittlich hohem Maße (16,0 %) den Wegzug, ebenfalls Haushalte in noch unsanierten Altbauten (11,2 %). Die höchste Gebietsbindung haben Haushalte in den sanierten Altbauten (6,5 % mit Wegzugsabsicht).
- Die Befragten mit der schwächsten ökonomischen Basis, Bezieher von ALG II, Arbeitslosengeld, Rentner und Hausfrauen, -männer wollen ausnahmslos im Gebiet wohnen bleiben. Angestellte/Beamte beabsichtigen zu 10,3 % den Wegzug, Selbständige zu 6,5 %.

Das unmittelbare Wohnumfeld, die Situation der Wohnstraße, beeinflusst die Gebietsbindung erheblich. Werden nur die Straßen mit mindestens acht Befragten gewertet, die sich zu der Frage des Wegzugs bzw. Verbleibs im Gebiet geäußert haben, dann gibt es folgendes Ranking nach den Mittelwerten der Befragten, die entschlossen sind, aus der Rosenthaler Vorstadt wegziehen:

- Elisabethkirchstraße	0,0 %
- Bergstraße	0,0 %
- Strelitzer Straße	3,1 %
- Rheinsberger Straße	5,3 %
- Brunnenstraße	5,3 %
- Ackerstraße	5,7 %

¹ Vgl. TOPOS Stadtforschung 2007, S. 11.

² Darunter ist allerdings auch ein nicht ausgewiesener Anteil Befragter enthalten, denen das Gebiet egal ist.

- Fehrbelliner Straße 9,1 %
- Torstraße 9,1 %
- Invalidenstraße 12,5 %
- Anklamer Straße 12,9 %
- Veteranenstraße 25,0 %

Die Wegzugsabsicht aus der Rosenthaler Vorstadt kann zum einen in den Wohn- und Lebensbedingungen des Gebiets begründet liegen, zum anderen aber auch externer Art sein, es können persönliche oder berufliche Gründe sein, die einen Wegzug erfordern. Insofern ist es von besonderem Interesse, welche Gründe zur Wegzugsabsicht von den Befragten angeführt werden. Denn wären sie im Wesentlichen externer Art, dann würden noch so gut gemeinte Gegenmaßnahmen im Gebiet wirkungslos bleiben.

81 Befragte (34,4 %) mit einer festen bzw. eventuellen Wegzugsabsicht haben die Frage beantwortet, welche Motive bzw. Gründe dafür maßgeblich sind.

Tabelle 45 Gründe des beabsichtigten Wegzugs aus der Rosenthaler Vorstadt

Gründe	n	Befragte in % von n		
		trifft zu	trifft teils zu	trifft nicht zu
Private oder berufliche Gründe, unabhängig von der Situation in der Rosenthaler Vorstadt	80	51,3	23,7	25,0
Die Situation in der Rosenthaler Vorstadt	81	32,1	34,6	33,3

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die wesentlichen Ursachen, aus dem Gebiet wegzuziehen, sind privater oder beruflicher Natur, denn dies trifft in 51,3 % der Fälle zu und bei 23,7 % der Befragten zum Teil zu. Mit der Situation im Gebiet begründen 32,1 % ihre Wegzugsabsicht, für weitere 34,6 % der Befragten ist die Situation im Gebiet zum Teil die Ursache, aus der Rosenthaler Vorstadt wegzuziehen zu wollen.

Die 18 Befragten, die entschlossen sind, aus der Rosenthaler Vorstadt wegzuziehen, begründen dies mehrheitlich mit ausschließlich privaten Gründen (55,6 %) und ein Drittel (33,3 %) mit ausschließlich gebietsbezogenen Ursachen.

Die insgesamt 12 Befragten, die den Wegzug ausschließlich (n = 6) oder zum Teil (n = 6) mit gebietsbezogenen Ursachen begründen, nennen dafür insbesondere den Lärm (n = 7), die schlechte Grundschulversorgung (n = 5) und zu hohe Mieten (n = 3).

Aus den Kommentaren der Befragten lassen sich die Gründe zum Verbleib bzw. Wegzug ableiten:

„Ganz ehrlich: Vielen Dank, dass es Menschen gibt, die sich professionell bzw. ehrenamtlich für den Stadtteil engagieren. Leider fehlt mir die Zeit. Aber ich kann momentan wenige andere Ecken von Berlin benennen, in denen ich lieber bzw. besser zu denselben Konditionen wohnen könnte. (W, KK, 1 J)

„Schön gemacht! Aber: Bis vor zwei Jahren war unsere Welt noch in Ordnung. Jetzt ist unser Kind das einzige deutsche in einer Weddinger Grundschulklasse. Schön gemacht! Uns haben Sie vertrieben“ Im Sommer ziehen wir aus.“ (M, K, 15 J)

„Wie viele von den ursprünglichen Bewohnern der Rosenthaler Vorstadt (zum Beispiel vor 10 Jahren) leben immer noch hier? Die Bewohner (und vor allem ihr Sozialniveau) haben sich rasant verändert. Damit hat das Sanierungsgebiet sein Ziel verpasst. Nachdem ich während der Sanierung (vor fünf Jahren) für meine Wohnung gekämpft habe, muss ich jetzt wegen einer Eigenbedarfskündigung raus. Genau so ist es auch bei Nachbarn gelaufen. Ich ziehe jetzt vermutlich nach Neukölln um.“ (W, KK, 9 J)

Es gibt ein breites Spektrum an Gründen, die von den Befragten für den beabsichtigten Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt angeführt werden. Die zum Teil sehr spezifischen Wegzugsgründe sind thematisch zusammengefasst und entsprechend ihrer Bedeutung aus Sicht der Befragten gewichtet¹ in einer Tabelle zusammengefasst worden.

Nach der Tabelle und der Interpretation der Ergebnisse werden ausgewählte Wegzugsgründe im Wortlaut der Bewohner wiedergegeben. Daraus erschließt sich sehr gut, was den Bewohnern konkret missfällt.

Tabelle 46 Gründe des beabsichtigten Wegzugs aus der Rosenthaler Vorstadt – gewichtetes Ergebnis

Wegzugsgründe	Gewichtetes Ergebnis Punkte
1. Zu hohe Mieten, zu hohe Mietsteigerung	73
2. Zu hohe Lärmbelastung	44
3. Schlechte Grundschulversorgung	33
4. Zu wenig Grün	21
5. Mangelnde Wohnungsqualität	13
6. Zu viel Verkehr	13
7. Drogendealer im Park	9
8. Eigenbedarfskündigung	5
9. Mangelndes Angebot an Kita-Plätzen	4
10. Schlechtes Umfeld für Kinder	2

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Als wichtigste Ursache, aus dem Gebiet wegziehen zu wollen, vielleicht zu müssen, werden „zu hohe Mieten“ oder „zu hohe Mietsteigerung“ genannt (73 Punkte). Nun ist eine zu hohe Miete ein wohnungs- und gebäudebezogenes Kriterium, aber die Alltagserfahrung der Bewohner lehrt auch, dass es eine gebietsbezogene Mietenstruktur gibt und diese müssen davon ausgehen, dass es bei gleicher Wohnungsqualität im Gebiet keine großen Disparitäten im Mietengefüge der Rosenthaler Vorstadt gibt.

Mit bereits deutlichem Abstand und 44 Punkten folgt als zweitbedeutendster Wegzugsgrund die „zu hohe Lärmbelastung“. Die „schlechte Grundschulversorgung“ (33 Punkte) und „zu wenig Grün“ (21 Punkte) können ebenfalls noch als relevant für die Wegzugsabsicht bezeichnet werden.

Eine zweistellige Punktzahl erreichen noch „mangelnde Wohnungsqualität“ (13 Punkte) und „zu viel Verkehr“ (13 Punkte). Alle weiteren Gründe sind demgegenüber rein quantitativ weniger bedeutend. Hervorzuheben ist noch das Argument „Drogendealer im Park“ (9 Punkte).

In der folgenden Tabelle sind Veränderungen im „Wegzugsprofil“ von 2003 und 2008 abgebildet. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich erkennen, ob 2003 genannte zentrale Probleme

¹ Die Gründe der 1. Priorität sind mit dem Faktor 3, die der 2. Priorität mit dem Faktor 2 gewichtet worden. Die mit 3. Priorität genannten Gründe erhalten den Faktor 1. Aus der Anzahl der Nennungen multipliziert mit dem Gewichtungsfaktor wurde ein gewichtetes Gesamtergebnis in Punkten berechnet.

im Gebiet bis 2008 gemindert werden konnten, fortbestehen oder sich gar noch verschärft haben und ob neue Probleme hinzugekommen sind, die ursächlich für die Wegzugsabsicht sind.

Tabelle 47 Ursachen des Wegzugs 2003 und 2008 im Vergleich

„Wegzugsprofil“ 2008		„Wegzugsprofil“ 2003
Rang		Rang
1	Zu hohe Mieten, zu hohe Mietsteigerung	2
2	Zu hohe Lärmbelastung	1
3	Schlechte Grundschulversorgung	-
4	Zu wenig Grün	4
5	Mangelnde Wohnungsqualität	5
6	Zu viel Verkehr	3
7	Drogendealer im Park	10
8	Eigenbedarfskündigung	-
9	Mangelndes Angebot an Kita-Plätzen	-
10	Schlechtes Umfeld für Kinder	-

Quelle: Bewohnerbefragungen Koordinationsbüro 9/2008 und 2003.

„Zu hohe Mieten“ und eine „zu hohe Lärmbelastung“ waren 2003 die wichtigste Ursache zum Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt und 2008 ebenfalls, mit dem Unterschied, dass 2008 die zu hohen Mieten auf Rang 1 stehen, die 2003 noch auf Rang 2 standen.

Weiterhin mittlere Bedeutung für die Absicht wegzuziehen haben „zu wenig Grün“ und „zu viel Verkehr“, die sowohl 2003 als auch 2008 auf Rang 4 und Rang 5 stehen.

Deutlich besser bewertet wird 2008 gegenüber 2003 die Verkehrsbelastung (2003: Rang 3, 2008: Rang 6) und die Drogenproblematik (2003: Rang 7, 2008: Rang 10). Hier dürften sich die in den letzten fünf Jahren durchgeführten Maßnahmen im Straßenraum zur Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit und der Gefährdungspotenziale ebenso positiv ausgewirkt haben wie die Maßnahmen gegen die Drogenkriminalität, insbesondere durch die Präventivmaßnahmen im Weinbergspark.

Drei 2008 angeführte Ursachen zum Wegzug sind 2003 nicht genannt worden, „Eigenbedarfskündigung“, „mangelndes Angebot an Kita-Plätzen“ und „schlechtes Umfeld für Kinder“.

Die Wegzugsgründe im Wortlaut der befragten Bewohner¹

Wichtigster Wegzugsgrund

- hohe Mieten (Mietsteigerung)
- Einzugsgebiet Wedding für die Grundschule
- Grundschulsituation
- zu laut, zu viel Verkehr
- Abgasbelastung
- Lärmbelästigung nachts durch Besoffene auf organisierten Kneipentouren
- Brunnenstraße zu laut
- Lärmbelästigung
- Drogendealer im Park
- zu viel jugendlich-künstliches „Leben“, zu wenig natürliches Straßenleben (kleine Geschäfte)
- mehr Natur und Grün für unser Kleinkind, raus aus der Innenstadt

¹ Die Reihenfolge ist zufällig, ein Teil ist im gleichen Wortlaut mehrfach genannt worden.

- Lärm, Gestank, Autos
- wenig soziale und kulturelle Angebote
- finde keine bezahlbare Wohnung
- Kostenentwicklung der Mieten
- Drogenkriminalität im Bereich der U8, vor allem auf dem Bahnhof Bernauer Straße

Zweiter Wegzugsgrund

- zu viel Sanierung
- zu hohe Mieten
- Lärmbelastung
- schlechte Schulen
- zu kleine Wohnung
- Gegend wird hip, wie Spandauer Vorstadt
- schlechte Umgebung für Kinder
- zu hohe Preise
- Kaufimmobilien zu teuer
- allgemeine Kostenentwicklung
- zu wenige große Wohnungen im Gebiet
- durch hohe Mieten, Parkraumbewirtschaftung etc. wird Mitte zu einem elitären Bezirk

Dritter Wegzugsgrund

- zu wenig zusammenhängender Grünraum
- zu viel Tourismus und Spaßgesellschaft
- zu hohe Miete
- keine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- zu teure Eigentumsquartiere, zum Beispiel Securahöfe
- zu viel Verkehr
- soziokultureller, sportlicher Angebotsmangel
- Drogen im Weinbergpark
- sehr junge Bewohnerschaft, kaum noch Vielfalt
- Wohnungsgröße
- schlechte Luftqualität
- soziales Gefüge
- Bevölkerungsstruktur zu homogen
- zu sehr homogenes Milieu

8.4 Ist die Rosenthaler Vorstadt ein Wohnort, um ihn Freunden empfehlen zu können?

Wirklichen Freunden empfiehlt man nur Gutes. Insofern liefert das Ergebnis zu der Frage: „Würden Sie Freunden den Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt empfehlen?“, den Lackmустest über den wahren Wert, über die wahre Qualität, die die Befragten dem Gebiet beimessen. Mit dieser Frage wird die eigne Wertschätzung des Gebiets auf gute Freunde projiziert und es muss von den Befragten selbst beantwortet werden, ob die Qualität ausreicht, um eine Empfehlung mit Überzeugung und „gutem Gewissen“ auszusprechen.

Tabelle 48 Empfehlungen zum Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt

Empfehlungen zum Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt an Freunde	Befragte	
	abs.	in %
ja	152	65,8
eventuell	72	31,2
nein	7	3,0
Insgesamt	231	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Im Ergebnis dieser Frage drückt sich die hohe Wertschätzung aus, die die Rosenthaler Vorstadt bei ihren Bewohnern einnimmt, denn zwei Drittel der Befragten (65,8 %) würden Fremden uneingeschränkt den Zuzug in das Gebiet empfehlen, 31,2 % eventuell, aber nur 3,0 % würden Freunden nicht empfehlen, in die Rosenthaler Vorstadt zu ziehen.

Die gleiche Frage wurde bei den Bewohnerbefragungen 1997 und 2003 nicht gestellt, so dass eine Veränderung diesbezüglich nicht gemessen werden kann. Es kann allerdings ein bedingter Vergleich mit der Spandauer Vorstadt vorgenommen werden. Deren Bewohner gaben zur gleichen Frage 2007 nur zu 52,0 % an, Freunden den Zuzug in das Gebiet zu empfehlen, 37,7 % vielleicht und 10,3 % würden dies nicht tun.

Dieser Ergebnisvergleich kann so interpretiert werden, dass die Bewohner in der Rosenthaler Vorstadt ihr Gebiet höher wertschätzen als die Bewohner in der Spandauer Vorstadt und dass dieses Ergebnis auf die Freunde projiziert wird.

9 Information, Bürgerbeteiligung und erreichte Ziele der Sanierung

9.1 Vorbemerkung

In diesem abschließenden Kapitel werden die Ergebnisse der Bewohnerbefragung zu drei wesentlichen Essentials der Sanierung in der Rosenthaler Vorstadt wiedergegeben, die Bewohner umfassend zu informieren, ihr Engagement und ihre Mitwirkungsbereitschaft zu initiieren und zu unterstützen und die vorgegebenen Ziele zu erfüllen. Das Gesamtergebnis aus der individuellen Bewertung der Bewohner kann von den Sanierungsverantwortlichen als Korrektiv für die eigene, auch selbstkritische Reflexion des Sanierungsprozesses und des erreichten Stands zum Abschluss der Sanierung genutzt werden.

Wir sind uns dabei bewusst, dass insbesondere das Ergebnis bezüglich der Frage nach der Zielerfüllung der Sanierung mehr das gefühlte Ergebnis der Bewohner widerspiegelt und nicht das rational durchdachte und abgewogene Urteil. Denn dafür müssten die Ziele allen im Einzelnen bekannt sein (Soll), um sie mit dem aktuellen Ergebnis (Ist) jeweils vergleichen zu können, um eine Gewichtung vorzunehmen und dann daraus ein Gesamtergebnis zu ermitteln. Das kann weder vorausgesetzt noch als Anspruch an eine schriftliche Befragung formuliert werden.

Nicht nur der retrospektive Blick, sondern auch der zukunftsweisende ist von Interesse. Wichtige Aufschlüsse über die Notwendigkeit weiterer Aktivitäten zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Gebiet, auch nach dessen förmlicher Aufhebung als Sanierungsgebiet, liefern die vorhandenen Defizite, die aus Sicht der Bewohner vordringlich zu beseitigen sind.

Noch aufschlussreicher, weil ausdrucksstärker, sind die zum Teil ausführlichen Beschreibungen, die sich die Bewohner zum erreichten Stand der Gebietsentwicklung und zum Ergebnis der Sanierung im bildlichen Sinne von der Seele geschrieben haben. Diese spiegeln sehr eindrucksvoll die Gefühlswelt und Emotionen wider, die die Bewohner mit den unterschiedlichsten positiven wie negativen Ergebnissen, Ereignissen und individuellen Erfahrungen im Gebiet verbinden.

Sie werden dieser Bedeutung gemäß ungekürzt und nicht redigiert im Wortlaut der Bewohner übernommen und in der überwiegenden Anzahl in das Kapitel über die erreichten Ziele integriert, weil diese Beschreibungen direkt oder indirekt darauf bezogen werden können.

Diese Beschreibungen sind ein zeitgeschichtliches Dokument für den Entwicklungsprozess eines lagebegünstigten und daher in einem besonderen Interessenwiderspruch stehenden Sanierungsgebiets im Zentrum der Stadt von der Wende bis heute.

9.2 Sanierungsstatus und Sanierungsabschluss: Was wissen die Bewohner darüber?

Tabelle 49 Information über Sanierungsstatus und Sanierungsabschluss

Befragte ...	Befragte					
	ja		nein		insgesamt	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
... sind informiert über das Sanierungsgebiet	183	78,2	51	21,8	234	100,0
... haben Kenntnis über den Abschluss der Sanierung Anfang 2009	101	45,1	123	54,9	234	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Mehr als Dreiviertel der Befragten (78,2 %) sind darüber informiert, dass sie in einem Sanierungsgebiet wohnen. Umgekehrt bedeutet das aber auch, dass 21,8 % darüber nicht informiert sind. Über die Gründe im Einzelnen kann nur spekuliert werden. Plausibel ist aber, dass Neuzugezogene weniger Gelegenheit zur Information über die Sanierung haben als diejenigen, die schon lange im Gebiet wohnen. Die Ergebnisse belegen dies. Die Befragten, die erst bis zu einem Jahr in der Rosenthaler Vorstadt wohnen, sind zu 53,3 % über das Sanierungsgebiet informiert, bei denen, die zwei bis fünf Jahre im Gebiet wohnen, sind es 74,1 %, bei denen, die zwischen sechs und zehn Jahren im Gebiet leben sind es 89,7 % und die Befragten, die länger als zehn Jahre dort wohnen, sind zu 100 % darüber informiert, dass sie sich in einem Sanierungsgebiet befinden.

Die Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 kommt zu einem fast identischen Ergebnis¹.

Dass das Ende der Sanierung bevorsteht und die förmliche Aufhebung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet Anfang 2009 erfolgen wird, darüber ist eher selten berichtet und informiert worden. Immerhin fast die Hälfte der Befragten (45,1 %) hat aber Kenntnis über den bevorstehenden Abschluss der Sanierung. Auch bei dieser Frage sind diejenigen, die länger im Gebiet leben signifikant besser informiert als diejenigen, die erst vor kurzem zugezogen sind (>10 Jahre: Ø 75,0 %, <1 Jahr: Ø 24,4 %).

Bei dieser Frage zeigen sich die Bewohner der Rosenthaler Vorstadt deutlich besser informiert als es ein Jahr zuvor die Bewohner in der Spandauer Vorstadt waren. Das kann darauf zurückgeführt werden, dass sie sich aufgrund der Berichterstattung über den Sanierungsabschluss in der Spandauer Vorstadt Anfang dieses Jahres in den Medien mit dieser Thematik konfrontiert sahen, eine höhere Sensibilität dafür entwickelten und beispielsweise die Artikel zum Sanierungsabschluss in der Rosenthaler Vorstadt Sanierungszeitung „stadt.plan.mitte“ mit viel Aufmerksamkeit gelesen haben.

9.3 Information über den Sanierungsprozess und Bewertung der Sanierungszeitung

Über das Sanierungsgeschehen sind die Bewohner der Rosenthaler Vorstadt in vielfältigster Form informiert worden, von der öffentlich gewählten Betroffenenvertretung, über gebietsbezogene Erörterungsveranstaltungen zu unterschiedlichen Anlässen, zu blockbezogenen Erörte-

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 90.

rungsveranstaltungen, über aktivierende Befragungen, über Informationsbroschüren, die offene Mieterberatung und die Mieterberatung bei privaten und mit öffentlichen Mitteln durchgeführten umfassenden Erneuerungsmaßnahmen, in Einzelfällen auch von der Sanierungsverwaltungsstelle und vom Büro des Sanierungsbeauftragten, vor allem kontinuierlich und von Beginn an durch die Berichterstattung in der ehemaligen Sanierungsbeilage im „scheinschlag“, die seit einigen Jahren als „stadt.plan.mitte“ weitergeführt wird. Diese Sanierungszeitung hat den gesamten Sanierungsprozess kontinuierlich und kritisch begleitet und ist die wichtigste Informationsquelle für die Bewohner.

Wie beurteilen die Bewohner speziell diese Zeitung, deren Informationsgehalt und Qualität?

Tabelle 50 Beurteilung der Informationen und Artikel über den Sanierungsprozess in „stadt.plan.mitte“

Qualität und Informationsgehalt der Sanierungszeitung sind ...	Befragte			
	alle		nur die, die die Zeitung kennen und sie beurteilen	
	abs.	in %	abs.	in %
... sehr gut	30	13,4	30	24,8
... gut	61	27,2	61	50,4
... befriedigend	19	8,5	19	15,7
... ausreichend	3	1,3	3	2,5
... mangelhaft	8	3,6	8	6,6
... ungenügend	-	-	-	-
... weiß nicht/keine Angabe	103	46,0	-	-
Insgesamt	224	100,0	121	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Bevor die Ergebnisse interpretiert werden, ist hervorzuheben, dass „stadt.plan.mitte“ nicht etwa allen Haushalten zugestellt wird, sondern dass sie an bestimmten Orten mit hohem Publikumsverkehr, in den Behörden, in Supermärkten, Gaststätten etc. ausgelegt wird und somit nur diejenigen erreicht, die diese Orte aufsuchen. Seit einigen Jahren sind die Artikel darüber hinaus im Internet eingestellt.

Diese Organisation erklärt, dass nur etwas mehr als die Hälfte (54,0 %¹) über die Existenz der Sanierungszeitung informiert sind. Eine Bewohnerin äußert sich dazu sehr verärgert mit einem Kommentar, den sie gleich mit einer Kritik über die unzulänglichen Angebote für Jugendliche verbindet.

„Bitte sorgen Sie für eine bessere Verfügbarkeit von stadt.plan.mitte. Außerdem wäre es angenehm und eigentlich unterlässlich, wenn mehr Geld und Energie, respektive Personal, in die Jugendarbeit gesteckt würde. Darüber hinaus auch Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.“ (W, K, 10 J)

In die Auswertung über die Beurteilung der Sanierungszeitung werden nur die einbezogen, die angeben, dass sie die Zeitung kennen und sie beurteilen. Dreiviertel der Befragten (75,2 %) beurteilen die Qualität und den Informationsgehalt von stadt.plan.mitte mit „sehr gut“ oder „gut“, etwa jeder sechste Befragte (15,7 %) mit „befriedigend“, 2,5 % mit „ausreichend“ und 6,6 % mit „mangelhaft“. Kein Befragter beurteilt sie mit „ungenügend“.

¹ Damit wird ein Informationsgrad ermittelt, der identisch ist mit dem 2007 bei der gleichen Fragestellung in der Spandauer Vorstadt festgestellten Ergebnis von 53,9 %, vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 91.

Die Durchschnittsnote beträgt \bar{x} 2,16, ein knappes „gut“, welches eine hohe Zufriedenheit der Bewohner mit der Sanierungszeitung ausdrückt.

Je länger die Bewohner in der Rosenthaler Vorstadt leben, um so besser beurteilen Sie die Sanierungszeitung. Diejenigen, die bis zu fünf Jahren dort wohnen, beurteilen sie durchschnittlich mit der Note 2,33, die Befragten mit einer Wohndauer zwischen sechs und zehn Jahren mit \bar{x} 2,17 und diejenigen, die mit über zehn Jahren am längsten im Gebiet wohnen, mit \bar{x} 1,55.

Je jünger die Befragten, um so besser ihr Urteil (18-30 Jahre: \bar{x} 1,86, 31-40 Jahre: \bar{x} 2,15, > 65 Jahre: \bar{x} 2,33), die Benotung der Männer (\bar{x} 2,03) fällt durchschnittlich besser aus als die der Frauen (\bar{x} 2,22), und die Befragten mit der Bleibeperspektive in der Rosenthaler Vorstadt kommen zu einer eindeutig besseren Bewertung von Qualität und Informationsgehalt von stadt.plan.mitte (\bar{x} 1,7) als diejenigen, die die Absicht haben, aus dem Gebiet wegzuziehen (\bar{x} 2,23).

Nach dem Bildungsstatus der Befragten differenziert sich keine unterschiedliche Bewertung der Sanierungszeitung heraus.

9.4 Gesamteinschätzung des erreichten Stands der Sanierung

Im Fragebogen wurden die Bewohner mit einem Satz darüber informiert, auf was sich das von ihnen abverlangte Gesamturteil über den Zielerfüllungsgrad der Sanierung genau bezieht:

„Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet 1993 sollte die Gesamtentwicklung des Gebiets nachhaltig unterstützt, gefördert und an den Bewohnerinteressen orientiert werden, die Altbauten sollten saniert, die Brachflächen wieder bebaut, Spielplätze und Grünanlagen gebaut bzw. neu gestaltet, Schulen und Kitas verbessert und der gesamte öffentliche Raum aufgewertet werden.“

Tabelle 51 Gesamturteil über die erreichten Ziele der Sanierung

Die Ziele der Sanierung bis heute erreicht worden zu einem ...	Befragte	
	abs.	in %
... sehr hohen Maß	18	8,5
... hohen Maß	130	61,6
... mittleren Maß	57	27,0
... geringen Maß	5	2,4
... sehr geringen Maß	1	0,5
Insgesamt	211	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die überwiegende Mehrheit der Befragten, mehr als zwei Drittel (70,1 %), urteilt, dass die Ziele der Sanierung entweder zu einem „sehr hohen Maß“ (8,5 %) oder zu einem „hohen Maß“ (61,6 %) erreicht worden sind, 27,0 % vertreten die Auffassung, sie sind zu einem „mittleren Maß“ erreicht und nur insgesamt 2,9 %, dass sie zu einem „geringen Maß“ (2,4 %) oder zu einem nur „sehr geringen Maß“ (0,5 %) erreicht worden sind.

Damit kann eine insgesamt hohe Zufriedenheit der Bewohner mit dem konstatiert werden, was die Sanierung an Ergebnissen bisher erbracht hat. Dies spiegelt sich in der Durchschnittsnote

von \bar{x} 2,25 aller Befragten wider, die sich aus einer Transformation der Ergebnisse auf eine Skala von eins (sehr hohes Maß) bis fünf (sehr geringes Maß) ergibt¹.

Bei dieser Bewertung liegt die „individuelle Messlatte“, an der die befragten Bewohner das erreichte Maß der Sanierungsziele gemessen haben, sehr unterschiedlich hoch. Insofern ist das Urteil kein objektiver Gradmesser, sondern ein subjektiver, der den Abgleich der individuellen Ansprüche der Bewohner mit dem erreichten Stand der Sanierung abbildet. Aber genau das sollte auch ermittelt werden.

Es muss offen bleiben, welche der vielen Aspekte der Sanierung die individuelle Gesamtbeurteilung maßgeblich bestimmen. Aus dem abschließend wiedergegebenen Beschreibungen wird dies allerdings sehr deutlich. Sie können somit auch als Interpretationshilfe betrachtet und genutzt werden.

Zuvor wird das Gesamtergebnis wieder nach Teilgruppen differenziert dargestellt. Daraus ist ablesbar, welche Gruppen sich bezogen auf das Gesamtergebnis **tendenziell** als Begünstigte und welche sich als weniger Begünstigte der Sanierung **fühlen**.

Tabelle 52 Beurteilung, in welchem Maß die Sanierungsziele erreicht wurden

Teilgruppen	n	Mittelwert der Beurteilung (1 = sehr hoch bis 5 = sehr gering)
Alle Befragten	211	2,25
Haushalte		
mit Kindern	66	2,18
ohne Kinder	145	2,28
Alter der Befragten		
18 – 30 Jahre	4,0	2,25
31 – 45 Jahre	122	2,17
46 – 65 Jahre	38	2,39
> 65 Jahre	7	2,57
Wohndauer		
1 – 3 Jahre	89	2,12
4 – 10 Jahre	79	2,34
11 – 18 Jahre	24	2,21
> 18 Jahre	18	2,39
Wegzugsabsicht aus der Spandauer Vorstadt		
ja	15	2,73
eventuell	55	2,36
nein	115	2,15
Geschlecht		
Frauen	110	2,26
Männer	99	2,21
Wohnung der Befragten		
nicht sanierter Altbau	16	2,44
sanierter Altbau	168	2,23
Neubau	22	2,14
zu DDR-Zeiten errichteter Plattenbau	3	2,67

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die teilgruppenspezifische Auswertung weist nur wenige Gruppen mit einem Durchschnittsurteil aus, das nach oben oder unten wesentlich vom Gesamturteil abweicht². Die größte Abweichung im Urteil besteht bezüglich der Teilgruppe mit der festen Absicht, aus der Rosenthaler Vorstadt

¹ Die Bewohner der Spandauer Vorstadt kamen 2007 bei der gleichen Fragestellung zu einer durchschnittlichen Gesamteinschätzung von \bar{x} 2,33, also zu einem nur unwesentlich schlechteren Ergebnis.

² Dieses Ergebnis konnte schon bei der 2007 in der Spandauer Vorstadt durchgeführten Bewohnerbefragung festgestellt werden, vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 93.

wegzuziehen, deren durchschnittliche Beurteilung um 0,48 Prozentpunkte schlechter ausfällt als das Urteil aller Befragten.

Dieses Ergebnis ist plausibel, denn darin spiegelt sich entweder die **relative** Unzufriedenheit mit dem, was die Sanierung im Gebiet erreicht hat, und/oder die Legitimation der eigenen Entscheidung, aus dem Gebiet wegzuziehen zu wollen, weil es hinter den Zielen oder persönlichen Erwartungen zurückgeblieben ist.

Wegen der geringen Unterschiede in der Einschätzung wird auf eine weitere Interpretation verzichtet. Es folgen die erhellenden Beschreibungen über das Ergebnis der Sanierung im Wortlaut der Bewohner¹.

„Die Regelung zur Umweltzone ist in meinem speziellen Fall idiotisch. Mein Pkw ist nicht nachrüstungsfähig. Schaffe ihn aber nicht ab (Kostenfrage). Ergebnis: Früher Einfahrt ins Gebiet, in der Stadt Nutzung von Rad und S-Bahn/U-Bahn. Jetzt Umwege, umständliches Parken am Ring gleich höherer Schadstoffausstoß. Soziale Entmischung ist eine große Gefahr für die Vitalität des Gebiets. Die Sanierung hätte schon 2005 beendet werden können, da genug private Investitionen herfließen, stattdessen in wirklich soziale und bauliche Brennpunkte investieren.“ (M, KK, 7 J)

„Die Rosenthaler Vorstadt ist toll, bitte andere Bezirke mit größerem Anteil sozial schwacher Familien ebenso sanieren und mehr Geld in die Bildung investieren!“ (W, KK, 1 J)

„Die Sanierung der Rosenthaler Vorstadt ist ein großer Erfolg, zu dem ich meinen Teil als Architekt beigetragen habe. Ich bin stolz, die Situation vor Ort verbessert zu haben, nicht zuletzt Herr Blankenburg vom Bezirksamt hat mich auf dem beschwerlichen Weg unterstützt und mich mit seinem Team begleitet.“ (M, K, 7 J)

„Die groß angelegte Sanierung im Osten Berlins hat eine ‚Sanierung der Bevölkerung‘ mit sich gebracht. Alte Leute und die mit Kindern sind nicht zurückgezogen, nachdem sie wegen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden. Entstanden ist eine Monokultur aus spät zwanzig- bis früh vierzigjähriger gebildeter Mittelschicht mit jungen Kindern. Dies ist ein sehr angenehmes, sicheres und gemütliches Wohnumfeld. Aber die einzigartige Demografie kann auch Probleme verursachen. Zum Beispiel vor ca. fünf Jahren mussten Schulklassen gestrichen werden, weil es kaum Erstklässler gab. Jetzt sind die Klassen überfüllt, die Lehrer überfordert und Leute suchen nach Alternativen. Um zukünftigen Problemen dieser außergewöhnlichen Situation vorzubeugen, sollten kluge Köpfe sich weiterhin um dieses Stadtgebiet Gedanken machen, damit die Infrastruktur Schritt hält.“ (M, K, 10 J)

„Insgesamt gut, insbesondere der Pappelplatz. Die Ampel an der Invaliden-/Ecke Ackerstraße ist völlig überflüssig!“ (W, KK, 6 J)

„Die Rosenthaler Vorstadt ist der beste Ort Berlins. Nach der Sanierung mehr denn je! Nach Beendigung meiner Untermiete werde ich bemüht sein, eine bezahlbare Wohnung im Gebiet zu finden.“ (W, KK, 1 J)

¹ Bei der Reihenfolge der Beschreibungen ist bewusst nicht versucht worden, diese thematisch oder nach positiven oder negativen Inhalten zu strukturieren. Zum einen werden zumeist mehrere Aspekte beschrieben und sowohl gelobt als auch kritisiert, zum anderen macht der ständige Wechsel von Inhalt und Einschätzung das Lesen spannender. So ist die Reihenfolge der Zitate rein zufällig.

„Ich habe es schon unter 22b angedeutet: Juryentscheidungen für öffentliche Projekte neigen dazu, hervorragende Projekte zu behindern. Ohne persönlich mit dem Projekt 2. Ankauf (Mauermuseum) verwickelt zu sein, kann ich nicht verstehen, wieso dieses Vorhaben zugunsten der Preise ausgeschlossen wurde. Es hat die Härte der Mauerrealität transportiert, ist konzeptionell grandios, anwendbar und wäre wegen seines Charakters Publikumsmagnet! Der Neubau (Museum) selbst ist zu vernachlässigen. Falls Informationsdefizite die Geschichte der Mauer betreffend bemängelt wurden: Warum hat man nicht den ersten Preis (Informatikaspekt) mit dem 2. Ankauf integriert? Museumsneubau neu ausschreiben und an den Freiflächenentwurf angleichen, wäre mein Vorschlag. Insgesamt sind die städtebaulichen Entscheidungen arm, mittelmäßig und deprimiert-konsenszerstörerische Entscheidungen – leider. Damit kann ich mich nicht identifizieren, obwohl ich es insgesamt mit dem Stadtteil tue.“ (M, K, 15 J)

„Für mich als Zugezogene aus Hamburg ist das Ausmaß der Sanierung, die Geschwindigkeit und das erzielte Stadtbild überaus beeindruckend. Ich wohne gerne hier! (W, K, 3 J)

- „- Gut finde ich, dass es überhaupt Sanierungsgebiete gibt, aber hier in der Rosenthaler Vorstadt ist das Ergebnis sehr unbefriedigend (die vom Bezirksamt geleistete Arbeit).
- Wohnungen sind verbrecherisch schlecht saniert, sehr teure, aufwändige Straßenbaumaßnahmen mit wenig Ergebnis. Sieht zwar alles schön und nett aus, aber zum Beispiel für Fahrradfahrer ganz schlecht.
 - Ich finde, man bemüht sich, so zu tun, als ob hier ein nettes kleines Dorf ist und nicht ein ruhiges Wohngebiet in Stadtmitte von Berlin.
 - Zu viele kleinteilige Kinderspielflächen, zu wenige öffentlich nutzbarer Raum für ältere Bürger.
 - Parkraumbewirtschaftung völlig unnötig, kostet nur Steuergelder, viel zu viele Verkehrschilder, zu viel reglementiert.
 - Und trotz Sanierungsgebiet steigen die Mieten sehr an.
 - Hier ist eigentlich eine super Wohnlage, aber langsam finde ich es immer mehr dem Motto folgend: ‚Unser Dorf soll schöner werden.‘ Es wird viel zu viel Geld für unsinnige Maßnahmen ausgegeben und jeder Schritt reglementiert. Keine Nischen und Freiräume mehr.“ (W, KK, 8 J)

„Es gibt viele Grünanlagen, aber kaum eine ruhige, das heißt von Verkehrslärm nicht beeinträchtigte. Toll wäre eine dahingehende ruhige Gestaltung des Geländes Nordbahnhof und Umfeld.

Das Sanierungskonzept hat zur Verdrängung ursprünglicher Bewohner und zu einer Heterogenisierung der Bewohnerstruktur ungenützlich beigetragen. Ich vermisse eine gelegentliche Verlangsamung des Tempos im Straßenbild. Ruhige Orte des Verweilens sind hier rar. Es fehlen kleine Läden des täglichen oder ‚Ab und Zu-Bedarfs‘, die das Straßenbild beleben, wo ein kleiner Plausch möglich ist, Nachbarschaft sich per ‚Handel und Wandel‘ natürlich vernetzt. Hier überwiegen verschlossene Wohnfassaden.

Gute Idee, diese Dinge abzufragen! Danke!“ (W, KK, 2 J)

„Insgesamt sind die sanierungsbedingten Veränderungen des Bezirks über die letzten fünf Jahre beachtlich. Neben den offenkundigen Erfolgen (alles ist jetzt hübsch, sauber und neu) ist jedoch leider auch eine zunehmende Homogenisierung der Bewohnerschaft zu bemerken, was primär an dem drastischen Anstieg der Wohnraumpreise liegen dürfte.

Der Bezirk hat leider versäumt, Baugruppen konsequent zu fördern, daran ändern jetzt auch die jüngsten Unternehmungen in dieser Richtung (Ackerstraße) leider nicht wirklich etwas, da die Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke viel zu gering ist. Hier ist dringend Nachhilfe geboten, um der weitergehenden Homogenisierung der Bevölkerung und der Abwanderung in die Randbezirke der Stadt vorzubeugen.

Die Verkehrsberuhigung der Invalidenstraße ist eine dringend notwendige Maßnahme. Es ist unverständlich, warum der Durchgangsverkehr nicht endlich konsequent auf die zu diesem Zweck ausgebaute Bernauer Straße umgelenkt wird. Neben der starken Lärmbelästigung durch (insbesondere nachts) rasende Autos und die Tram stellt die Invalidenstraße im stark bewohnten Bereich zwischen Nordbahnhof und Rosenthaler Platz somit leider auch eine erhebliche Gefahrenzone für Kinder und Radfahrer dar. Insgesamt sollte das Angebot von Radwegen vergrößert werden.“ (M, KK, 3 J)

„Insgesamt positiv!“ (M, KK, 8 J)

„Positiv:

- Neuanlage des Volksparks Weinbergsweg
- Parkraumbewirtschaftung (mehr Parkplätze für Anwohner)
- geringer Anteil an Bewohnern mit sozial niedrigem Status
- großes Gastronomieangebot
- viele Galerien

Negativ:

- weiterhin Drogenumschlagplatz und Randalen vor dem ACUD und Im Volkpark Weinbergsweg
- wenig Einkaufsmöglichkeiten
- Leerstand des John-Hauses
- schmutziges Gesamtbild des Rosenthaler Platzes, der Brunnenstraße, dort zu wenig Baumbepflanzung
- schlechte Gehwege“ (W, KK, 5 J)

„Das Wohnumfeld und der Gesamteindruck haben sich sehr verbessert, möglicherweise war dies nötig, es bleiben aber Fragen:

- Ist es gerecht, wenn in manche Gebiete erhebliche Mittel fließen, in andere nicht?
- Konnte eine soziale Mischung erhalten bleiben, oder werden übermäßig viele Wohlhabende angelockt?
- Erfreulich ist die Zunahme von Geschäften, hier sind aber vor allem Galerien, Frisöre, teure Modeläden entstanden.

Fragwürdig sind insbesondere die Steuerung, Mittelverwendung und Kontrolle der Haussanierung. Beispiel: Der Eigentümer erhielt auf die Investition noch die 50 % Sonderabschreibung Ost. Verbilligte Kredite der IBB und Pauschalbeträge für bestimmte Sanierungsleistungen. Er konnte im Extremfall also billiger bauen als die erstatteten Beträge. (M, KK, 12 J)

„Leider wurde die Altbausubstanz nicht wirklich nachhaltig saniert. Auf der Oberfläche und insbesondere im öffentlichen Raum ist sehr viel passiert, über das wir uns als junge Familie freuen können. Trotzdem sehen wir uns langfristig als Bewohner dieses Viertels bedroht, angesichts der Entwicklung der Kosten (Wohnung, Einkauf etc.). Wenn wir in wenigen Jahren eine größere Wohnung suchen sollten oder noch ein drittes Kind kommt, haben wir wenig Hoffnung, auf Dauer bleiben zu können. Im Interesse der Mieter hätten wir uns eine sorgfältigere (gerne über einen längeren Zeitraum dauernde) Sanierung der Wohnsubstanz gewünscht. Leider hat das Viertel, insbesondere was die Vielfalt im Kleingewerbe betrifft sehr an Attraktivität verloren. Gerade weil wir uns so wohl fühlen, schon so lange im Viertel heimisch sind, wünschen wir uns langfristige Perspektiven auch für unsere Kinder. Gerade wird unsere Elterninitiativ-Kita (im anderen Sanierungsgebiet, Mulackstraße) durch Gewerbeinteressen und Mietsteigerung verdrängt. Insbesondere gilt es, die soziale Infrastruktur des Viertels zu schützen.

Viel Gutes wurde erreicht, für das wir uns bedanken wollen. Die Ergebnisse gilt es zu schützen.“ (M, K, 14 J)

„Die Gesamtsituation der Sanierung ist positiv. Bedauerlich finde ich jedoch, dass alleingewohnte Bewohner der Rosenthaler Vorstadt verdrängt wurden und werden. Die Bevölkerung wird zunehmend homogener, wohlhabender, aber auch ärmer an Anteilnahme, Durchmischung. Des Weiteren erlebe ich ein Abstempeln der Bewohner der Weddingers Seite und umgekehrt, das zu vermehrt aggressiven Auseinandersetzungen führt. Es ist wichtig, hier schon jetzt dafür Sorge zu tragen, dass sich die Situation entspannt und nicht verstärkt.“
(W, K, 10 J)

„Es hat sich gelohnt, die Sanierung durchzuhalten, ich war drauf und dran, vor der Sanierung auszuziehen, weil die bauliche und infrastrukturelle Situation schon sehr bedenklich war.“ (M, KK, 50 J)

9.5 Besonders gut bzw. unzulänglich erreichte Sanierungsziele

Die Bewohner wurden nicht nur um ein Gesamturteil, in welchem Maß die Sanierung die Ziele erreicht hat, gebeten, sondern auch darum, in einer offenen Frage zu benennen, welche Sanierungsziele besonders gut bzw. unzulänglich erreicht worden sind. Dazu konnten jeweils maximal drei genannt werden. Das Ergebnis wird in den beiden folgenden Tabellen, zum Teil zu thematisch zusammengefassten Inhalten, wiedergegeben. Anschließend folgt die Wiedergabe der Ergebnisse im Wortlaut der Befragten.

Tabelle 53 Sanierungsziele, die besonders gut erreicht wurden

Besonders gut erreichte Sanierungsziele	Nennungen	
	abs.	in % aller Befragten n = 235
1. Sanierung der Altbauten	128	54,5
2. Neue bzw. neu gestaltete Spielplätze	101	43,0
3. Neue bzw. neu gestaltete Grünflächen	66	28,1
4. Aufwertung des öffentlichen Raums	18	7,7
5. Schönes Stadtbild	8	3,4
5. Gehwegerneuerung	8	3,4
7. Verbesserte Infrastruktur	7	3,0
8. Erneuerte Schulen	6	2,5
8. Straßen erneuert	6	2,5
10. Parkraumbewirtschaftung	5	2,1
10. Angebote für Kinder	5	2,1
10. Gute Wohnungen geschaffen	5	2,1
Sonstige	23	9,8
Insgesamt	386	164,2

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die befragten Bewohner kommen zu einem sehr einhelligen Urteil über die Sanierungsziele, die nach ihrer Einschätzung besonders gut erreicht worden sind. Von den 386 Angaben entfallen allein 76,6 % auf die ersten drei Sanierungsziele, die „Sanierung der Altbauten“, die 54,5 % aller Befragten angeben, es folgen „neu bzw. neu gestaltete Spielplätze“ (43,0 %) und „neue bzw. neu gestaltete Grünanlagen“ (28,1 %). Danach klafft bereits eine große Lücke zu den übrigen genannten Sanierungszielen, die aus Sicht der Bewohner besonders gut erreicht worden sind. Mehr als drei Prozent der Angaben erreichen noch die „Aufwertung des öffentlichen Raums“ (7,7 %), „schönes Stadtbild“ (3,4 %), „Gehwegerneuerung“ (3,4 %) und „verbesserte Infrastruktur“ (3,0 %).

Bei den unzulänglich erreichten Sanierungszielen aus Sicht der Bewohner gibt es keine Bereiche, die in besonderer Weise hervorzuheben sind.

Tabelle 54 Sanierungsziele, die nur unzulänglich erreicht wurden

Unzulänglich erreichte Sanierungsziele	Nennungen	
	abs.	in % aller Befragten n = 235
1. Ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen	32	13,6
2. Verbesserung der Straßen bzw. Gehwege	28	11,9
3. Verkehrsreduzierung, -beruhigung	25	10,6
4. Neugestaltung, -anlage von Grünflächen	23	9,8
5. Beseitigung der Brachflächen	13	5,5
6. Schutz vor Verdrängung	10	4,3
7. Fahrradwege	7	3,0
7. Grün im Straßenraum	7	3,0
7. Aufwertung des öffentlichen Raums	7	3,0
10. Erhalt der freien Flächen	4	1,7
10. Ausreichende Versorgung mit Kita-Plätzen	4	1,7
10. Orientierung an Bewohnerinteressen	4	1,7
10. Bessere Einkaufsmöglichkeiten	4	1,7
10. Erhalt der sozialen Mischung	4	1,7
Sonstige	75	31,9
Insgesamt	247	

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Bei den unzulänglich erreichten Sanierungszielen sind insbesondere die vier meistgenannten hervorzuheben, die sich quantitativ von den übrigen etwas abheben. Dies sind „ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen“ (13,6 %), „Verbesserung der Straßen- und Gehwege“ (11,9 %), „Verkehrsberuhigung und -reduzierung“ (10,6 %) und „Neugestaltung, -anlage von Grünflächen“ (9,8 %).

Sie betreffen aus Bewohnersicht die infrastrukturelle Versorgung und den öffentlichen Raum. Hier sind die besonders in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen nach Auffassung einer Minderheit der Bewohner noch nicht ausreichend.

Auffallend ist, dass soziale Sanierungsziele insgesamt nur wenig genannt werden (7,3 %) und dass trotz des vergleichsweise insgesamt sehr hohen Mietniveaus zu hohe Mieten nur vereinzelt genannt werden.

Es folgen die von den Bewohnern zu den beiden Fragen notierten Angaben im Wortlaut.

Besonders gut erreichte Sanierungsziele

- Sanierung der Altbauten
- öffentliche Wege rund um den Elisabethkirchplatz
- Angebote für Kinder
- neue/bessere Spielplätze
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- neue/bessere Spielplätze und Grünanlagen
- Sauberkeit
- Skate-Anlage
- Brachflächen wurden wieder bebaut
- Grünflächen wurden erneuert/neu gebaut

- Mietsteigerung
- Charme des Ortes
- Entsiegelungen und Hofbegrünungen
- Aufwertung des Straßenbildes
- neue Spielplätze
- Straßen und Gehwege erneuert
- Verkehrsberuhigung Veteranenstraße
- Zebrastreifen und Ampel fehlen
- Reaktivierung von Brachflächen
- Parkraumbewirtschaftung
- Hinterhofbegrünung
- Gehwegerneuerung
- Lückenschließung durch Wohngebäude
- gute Wohnungen
- kleinere Anlagen (Pappelplatz)
- Weinbergspark
- Wohnumfeldverbesserung
- Wohnen im Altbau mit hohem Standard
- Erscheinungsbild
- es wird nicht kaputt saniert
- Spielplätze, Anzahl und Qualität
- Straßenbau
- Mieterstruktur erhalten
- Weinbergspark verschönert
- Bewohnerinteressen
- Durchmischung der Bevölkerung
- Aufwertung des Kiezes
- Elisabethkirche gut saniert
- Pappelplatz gut umgestaltet
- gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen und Spielplätzen
- Pappelplatz
- Villa und Kirche Elisabeth
- Erhöhung der Einnahmen des Stadtbezirks durch die Parkraumbewirtschaftung
- durch die Sanierung ist eine hohe Lebensqualität ins Viertel gelangt
- Schulen und Kitas verbessert
- strenges Farbkonzept in der Ackerstraße gefällt mir
- Kinderspielplätze

Bisher nur unzulänglich erreichte Sanierungsziele

- Fassadenerneuerung in bestimmten Straßenzügen
- Verminderung des Durchgangsverkehrs in den kleinen Seitenstraßen
- Versorgung mit Grünflächen
- Verbesserung der Gehwege
- ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen
- Zustand der Straßen und Gehwege
- Erhalt der heterogenen Bewohnerstruktur
- Verkehrsberuhigung
- Preisstabilität
- Lärmreduzierung
- Erhalt des Charakters
- Kita-Plätze fehlen
- Brachflächen
- Sanierung der Altbauten
- Angebote für Jugendliche
- Ausreichende Parkplätze
- Verkehrsreduzierung

- Angebot an Sportanlagen
- Verkehrslenkung, -beruhigung
- Freizeitangebote
- Fahrradwege
- Weinbergspark
- bessere Einkaufsmöglichkeiten
- kulturelles Angebot
- Mauerbrache Bernauer Straße
- wenig attraktiv für Altbewohner
- Preisniveau ausufernd
- Bewohnerinteressen (ehemalige Bewohner)
- Unterstützung der Gesamtentwicklung
- verkehrsberuhigter Bereich Elisabethkirchstraße
- Grün im Straßenraum
- Bewirtschaftung der Freiflächen
- Parkraumbewirtschaftung
- Schutz vor Verdrängung
- bessere Mischung der gewerblichen Nutzung
- soziale Mischung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Sauberkeit der öffentlichen Anlagen
- ordnungsrechtliche Durchsetzung der Parkraumbewirtschaftung
- Drogenprobleme im Weinbergpark
- einzelne Straßenzüge sind überhaupt nicht sauber zu bekommen
- freies Parken
- Sanierung Grünanlagen
- zu viel Dreck und Müll im öffentlichen Raum
- alle freien Flächen werden bebaut
- weitere Grünflächen fehlen
- altersgerechtes Wohnen
- Bernauer Straße
- Verkehrssituation entlang der Brunnenstraße ist gefährlich
- Parkraumbewirtschaftung bringt keine Verbesserung für Anwohner
- Elisabethkirche
- Gestaltung von Grünflächen
- Diskriminierung von Altbewohnern
- Parkanlagen, Straßen und Wege lassen zu wünschen übrig
- freie Eckgrundstücke sehen sehr schlimm aus
- Gestaltung und Pflege der Grünanlagen Ackerpark = vernachlässigt, Unkraut, trockenes, gelbes Gras, überquellende Papierkörbe, schwer nachvollziehbare Planung der Sitzgelegenheiten
- leider kein Park auf dem Gelände der ehemaligen Hemingwayoberschule
- öffentliche Beleuchtung
- die Altbauten wurden häufig nicht qualitativ saniert
- es ging zu sehr um Fassaden
- die Bewohnerinteressen müssen langfristig geschützt werden
- einige Neubauten zu billig
- zu wenig freie Spielflächen für Kinder
- soziale Mischung geht weg von Studenten und Rentnern in Richtung Agenturproletariat
- noch zu viele, nicht sanierte Altbauten
- die unzumutbar enge Straßensituation der Invalidenstraße zwischen Garten- und Brunnenstraße

10 Der Ausblick, das Gebiet nach dem Ende der Sanierung

10.1 Vorbemerkung

Im abschließenden Kapitel werden drei Fragestellungen abgehandelt, die sich mit zukünftigen Aspekten nach dem Ende der Sanierung befassen. Zwei davon sind für die Betroffenenvertretung von Interesse, weil sie mit dem Ergebnis eine Rückkopplung von den Bewohnern darüber erhält, ob eine Kontinuität der Information und Berichterstattung über die Gebietsentwicklung und das weitere bürgerschaftliche Engagement gewünscht und für erforderlich gehalten werden oder nicht.

Mit den Defiziten des Gebiets, so wie sie nach der individuellen Rangfolge der Bewohner mit Dringlichkeit zu beseitigen wären, wird das Kapitel abgerundet. Dieses „Defizitprofil“ bietet die Grundlage für eine Handlungsstrategie und ein Maßnahmenkonzept, um im Sinne der Bewohner weitere Verbesserungen im Gebiet zu erreichen. Damit könnten die Bindungen der Bewohner an das Gebiet und damit deren Bleibeperspektiven im Gebiet weiter erhöht werden. Insgesamt könnte damit eine weitere qualitative Verbesserung des Gebiets nach der Maßgabe derer erreicht werden, denen die höchste Kompetenz für den „Defizitblick“ zugesprochen werden muss, den Bewohnern, die täglich im Gebiet wahrnehmen und erfahren, was ihnen missfällt und was ihnen fehlt. Auch dazu werden wieder die Beschreibungen im Wortlaut der Bewohner wiedergegeben. Mit diesem Forderungskatalog für die Perspektiven des Gebiets wird der Ergebnisbericht abgeschlossen.

10.2 Information über die weitere Gebietsentwicklung nach dem Abschluss der Sanierung

Tabelle 55 Information der Bewohner über die weitere Gebietsentwicklung nach dem Abschluss der Sanierung

Soll nach dem Abschluss der Sanierung weiter über die Entwicklung im Gebiet informiert werden?	Befragte	
	abs.	in %
ja, unbedingt	165	73,7
vielleicht	49	21,9
nein, nicht erforderlich	10	4,4
Insgesamt	224	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Wie schon bei der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt¹ ist das Ergebnis unmissverständlich zu interpretieren. Soll der großen Mehrheit der Bewohner entsprochen werden, dann müssen diese auch nach dem Abschluss der Sanierung über die weitere Gebietsentwicklung informiert werden. 73,7 % wünschen dies unbedingt, weitere 21,9 % vielleicht und nur 4,4 % halten es nicht für erforderlich und lehnen weitere Informationen ab. Mit diesem Ergebnis bleibt aber offen, wie, in welchen Abständen und wer informiert.

Indirekt kann das Ergebnis allerdings als Plädoyer für die bisherige Sanierungszeitung stadt.plan.mitte gewertet werden, weil diese Frage im Fragebogen unmittelbar nach der Frage

¹ Vgl. Koordinationsbüro (2007) S. 100.

über Qualität und Informationsgehalt diese Sanierungszeitung zu beantworten war, also in einem indirekten Zusammenhang damit.

Bei diesem eindeutigen Ergebnis ist eine teilgruppenspezifische Darstellung und Interpretation verzichtbar.

10.3 Bürgerschaftliches Engagement nach dem Sanierungsabschluss

Bürgerschaftliches Engagement, beispielsweise durch die Übernahme von Verantwortung und Pflege für den öffentlichen Raum durch Einzelne, Hausgemeinschaften oder gebietsbezogene Initiativen, wurde im Sanierungsgebiet in besonderer Weise initiiert und unterstützt durch eine frühzeitige Einbeziehung der künftigen Nutzer in den Planungsprozess. Dafür gibt es eine Reihe von positiven Beispielen, u. a. die Planung und Neugestaltung der Spielplätze Strelitzer Straße 11-13 und 5-6 mit Kindern, der neuen Grünfläche auf dem Areal der ehemaligen Hemingway-Oberschule, die mit den Anwohnern abgestimmten Maßnahmen zur Verkehrsminderung und -sicherheit im Bereich der Grundschule am Arkonaplatz.

Dieser gemeinsame Planungs- und spätere Aneignungsprozess stärkt über soziale und kulturelle Widersprüche der Akteure sowie über Altersgrenzen hinweg den sozialen Zusammenhalt und die Bleibeperspektiven im Gebiet.

Ein verstärktes Interesse der Bewohner an derartigen Entscheidungsprozessen und ein struktureller Bedeutungszuwachs des öffentlichen Raumes resultieren auch aus einem generell höheren Stellenwert der Freizeit für die Menschen. Wer zudem über mehr freie Zeit verfügt, für den ist eine hohe Gebrauchswertqualität des öffentlichen Raumes im eigenen Wohnumfeld wichtig und der ist auch bereit, sich dafür zu engagieren.

Um u. a. diese Frage bezogen auf die Rosenthaler Vorstadt beantworten zu können und der Betroffenenvertretung ein Feed-back von den Bewohnern zu ermöglichen, wurde sie an die Bewohner in allgemeiner und in persönlicher Form gerichtet.

Tabelle 56 Bürgerschaftliches Engagement nach dem Abschluss der Sanierung

Ist bürgerschaftliches Engagement nach dem Abschluss der Sanierung erforderlich?	Befragte	
	abs.	in %
ja, unbedingt	157	70,7
vielleicht	61	27,5
nein, nicht erforderlich	4	1,8
Insgesamt	222	100,0

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Nach dem Votum der Bewohner ist nicht nur die weitere Information über die Gebietsentwicklung nach dem Abschluss der Sanierung erforderlich, sondern mit der gleichen Dringlichkeit auch ein bürgerschaftliches Engagement. 70,7 % der Befragten halten dies für unbedingt und weitere 27,5 % vielleicht für erforderlich, nur 1,8 % lehnen dies ab, halten es für nicht erforderlich.

Dieses eindeutige Votum ist als Aufforderung zum Handeln zu interpretieren, bürgerschaftliches Engagement in der Rosenthaler Vorstadt nach dem Abschluss der Sanierung zu organisieren und zu unterstützen, in welcher Form auch immer. Ob sich die Betroffenenvertretung als Plattform dafür engagiert, muss nach dem derzeitigen Stand als offen bezeichnet werden.

Von der teilgruppenspezifischen Auswertung werden drei Ergebnisse wiedergegeben:

- Frauen (Ø 67,8 %) und Männer (Ø 70,0 %) halten ein bürgerschaftliches Engagement nach dem Sanierungsabschluss zu etwa gleichem Anteil für erforderlich.
- Je älter die Befragten, um so höher ist der Anteil derer, die ein bürgerschaftliches Engagement für erforderlich halten (18-30 Jahre: Ø 52,1 %, 31-45 Jahre: Ø 70,5 %, 46-65 Jahre: Ø 81,4 %, > 65 Jahre: Ø 80,0 %).
- Nicht überraschend ist, dass die „Verbleiber“ im Gebiet (Ø 68,8 %) zu einem höheren Anteil für ein bürgerschaftliches Engagement nach dem Ende der Sanierung in der Rosenthaler Vorstadt plädieren als diejenigen, die ohnehin die Absicht bekunden, aus dem Gebiet wegzuziehen (Ø 61,1 %).

Die Erfahrungen lehren ganz allgemein, dass zwischen einer Einstellung, der Absicht zu handeln, und tatsächlich zu handeln, oft große Diskrepanzen bestehen. Für die gibt es rationale Gründe, schon deswegen, weil eine Einstellung spontan geäußert werden kann, eine Absicht mehr Nachdenken und Abwägen erfordert und konkretes Handeln viel, viel mehr bedeutet, im Regelfall eine „Investition“ von Zeit, Energie und Geld.

Wie verhält es sich mit diesen allgemeinen Alltagserfahrungen bei den Bewohnern der Rosenthaler Vorstadt? Passt deren Antwortverhalten in das übliche Bild oder wird ein spezifisches gezeichnet? Die Frage nach der Bereitschaft zum persönlichen Engagement richtete sich auf gebietsspezifische Themen. dabei kann das Ergebnis so interpretiert werden: Je öfter ein Thema genannt wird, um so stärker dürfte der entsprechende Problemdruck sein. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bewohner im Regelfall am ehesten dort engagieren wollen, wo sie aus ihrer individuellen Sicht die „höchste Not“ sehen.

Tabelle 57 Themen, für die sich die Befragten persönlich engagieren wollen

Zu beseitigende Defizite	Gewichtetes Ergebnis Punkte
1. Ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen	67
2. Mehr Grün, mehr Straßenbäume	30
3. Verkehrsminderung, Verkehrssicherheit	22
4. Verkehrsberuhigung	20
5. Mehr Kulturangebote	19
6. Fahrradwege	15
7. Nachbarschaftshilfe, Miteinander der Bewohner	14
8. Abschaffen der Parkraumbewirtschaftung	12
9. Generationsübergreifende Themen	11
10. Vertreiben der Drogendealer aus dem Weinbergspark	10
11. Gestaltung des ehemaligen Mauerstreifens	6
12. Erhalt niedriger Mieten	5

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Die Befragten wollen sich am stärksten für eine „ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen engagieren (67 Punkte)¹. Mit großem Abstand und 30 Punkten folgt das erklärte Engagement der Bewohner für „mehr Grün und Straßenbäume“. Es folgen das Engagement für „Verkehrsminderung, Verkehrssicherheit“ (22 Punkte), für „Verkehrsberuhigung“ (20 Punkte), für „mehr Kulturangebote“ (19 Punkte), für „Fahradwege“ (15 Punkte), für „Nachbarschaftshilfe,

¹ Die Befragten konnten maximal drei Themen in der Rangfolge ihres beabsichtigten Engagements notieren. Die Antworten von Rang 1 wurden mit dem Faktor 3 gewichtet, die Antworten von Rang 2 mit dem Faktor 2, Rang 3 blieb ungewichtet. Aus der Summe der daraus resultierenden gewichteten Ergebnisse wurde der Gesamtindex in Punkten gebildet.

Miteinander der Bewohner“ (14 Punkte) und für das „Abschaffen der Parkraumbewirtschaftung“ (12 Punkte).

Die von den Bewohnern notierten Themen im Wortlaut und nach der Rangfolge:

1. Rang

- ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen
- Verkehrsberuhigung
- Lückenbebauung
- Kunst- und Kulturangebot
- Gestaltung des Mauerstreifens
- Anlage von Grünflächen
- Kampf gegen die Parkraumbewirtschaftung
- Erhaltung der Parkraumbewirtschaftung
- Sportangebote
- Drogenproblem im Park
- Erhalt des Theaterhauses Mitte
- Kinderbetreuung
- Mitarbeit in der Initiative Weinbergspark
- Gemeinschaftsgärten einrichten auf Brachflächen beispielsweise Mauerstreifen
- kleingewerbliche Nutzungen fördern
- Grundschulsituation
- ein Nebeneinander von unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ermöglichen, nicht nur mit wohlhabenden Familien und Singles
- mehr Grün im Straßenraum
- gegen den Ausbau der Invalidenstraße
- Bebauungsplanung für Baulücken
- Vertretung von Interessen, die nicht Familien und Kinder betreffen
- kultureller Ausbau
- freies Parken
- Abschaffung der Parkraumbewirtschaftung
- Erhaltung öffentlicher Plätze und Bereiche
- Fahrradwege
- finde die Idee eines „Bürgerbüros“, ähnlich Strelitzer Straße 4 gut, man könnte Bewohner-Info zum Viertel dort häufiger mit Politgästen etc. veranstalten zwecks Info zum Viertel
- altersgerechtes Wohnen
- Erhalt einer gemischten sozialen Struktur
- mehr Begrünung der Hauptverkehrsstraßen
- Gestaltung von Brachflächen/Baulücken und Grünanlagen
- Mitspracherecht bei Grundstücksverkäufen
- gegen den Ausbau der Invalidenstraße
- Schutz der Mietobergrenzen und Familienfreiräume
- Mehrgenerationentreff
- Steigerung der Energieeffizienz

2. Rang

- Verkehrsberuhigung
- Nachbarschaftshilfe/Patenschaft für Ältere
- konsequente Überwachung Parkraum und Geschwindigkeit
- kulturelle Möglichkeiten
- Vernetzung zum (Stiefkind) Wedding
- sichere Straßenkreuzungen
- Tempo 30 in der Bernauer Straße

- Denkmalschutz (viele Remisen verschwinden)
- gute und ausreichende Schulversorgung
- Erhaltung und Schutz von Bäumen und Grünfläche
- Lärmreduzierung der Ackerhalle frühmorgens
- Hundekot beseitigen
- kein Abbruch vorhandener Bausubstanz, dazu zählen auch Plattenbauten
- Mitspracherecht bei Bauvorhaben
- Drogenkonsumenten
- Familien halten, Gewerbe und Gastronomie beschränken
- Schutz der Bäume vor illegaler Fällung
- Lärmbelästigung/Drogenverkauf durch ACUD
- Kinderfreundlichkeit

3. Rang

- altersgruppenspezifische Freizeitangebote
- Sauberkeit
- Dealer aus dem Weinbergspark
- Verkehrsplanungen
- Elisabethkirche nebst Gebäuden
- Einführung von Mietober- und Mietuntergrenzen
- Alkoholiker bzw. Wohnungslose
- Vernetzung mit anderen Stadtteilen: Mitte als ein Bezirk

10.4 Zu beseitigende Defizite des Gebiets aus Bewohnersicht

Die Frage an die Bewohner, ob es im Gebiet noch Defizite gibt, die nach ihrer Auffassung dringend zu beseitigen sind, ist als offene Frage gestellt worden. Die Antwort erfolgte nicht durch das Ankreuzen von vorgegebenen Statements, wenn die Vorgabe mit der Auffassung der Befragten übereinstimmt, sondern die Bewohner mussten diese Defizite selbst aufschreiben. Diese Antworten wurden codiert, indem sie zu bestimmten Inhalten und Aussagen zusammengefasst wurden, um eine EDV-technische Auswertung vornehmen zu können. Das ist einerseits zur Auswertung notwendig, andererseits führt es zwangsläufig zu Vereinfachungen und zu Normierungen von insgesamt inhaltlich stärker ausdifferenzierten Aussagen.

Um diese Aussagenvielfalt zu erhalten und nachvollziehbar zu machen, werden die Antworten der Bewohner nach der Interpretation der quantitativen Ergebnisse im Wortlaut wiedergegeben. Sie sind öfters als Handlungsaufforderung und nicht als Defizitbeschreibung formuliert worden.

Die Nennung erfolgte in einer Rangfolge nach Dringlichkeit zur Beseitigung¹.

Einige Kommentare der Befragten schildern die als defizitär wahrgenommenen Erscheinungen im Gebiet, auch mit Forderungen, positive Eigenschaften zu erhalten. Diese werden abschließend wiedergegeben.

¹ Aus den Nennungen wurde wieder ein Index nach Punkten gebildet. Die Nennungen auf Rang 1 sind mit dem Faktor 3, die auf Rang 2 mit dem Faktor 2 und die auf Rang 3 mit dem Faktor 1 gewichtet worden. Aus der Summe dieser Multiplikationen ergibt sich die Punktzahl, die die Nennungen erhalten.

Tabelle 58 Mit Dringlichkeit zu beseitigende Defizite im Gebiet

Zu beseitigende Defizite	Gewichtetes Ergebnis Punkte
1. Schlechte Grundschulversorgung	75
2. Zu wenig Grünflächen bzw. zu wenig Grün im Straßenraum	65
3. Schlechte Straßen oder Gehwege	56
4. Hohe Verkehrsbelastung	50
5. Zu wenig Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und –minderung	41
6. Mangelnde Sauberkeit	38
7. Fehlende Radwege	36
8. Drogenprobleme im Weinbergspark und auf den U-Bahn-Stationen	34
9. Mangelndes Angebot an Kita-Plätzen	32
10. Zu wenige Läden für den täglichen Bedarf	28
11. Parkraumbewirtschaftung (abschaffen)	27
12. Lärmbelästigung	20
12. Einseitige Bevölkerungsstruktur	20
14. Angebote für Jugendliche	18
15. Zu wenig Parkplätze	15
16. Zu hohe bzw. zu stark steigende Mieten	12

Quelle: Bewohnerbefragung Koordinationsbüro 9/2008.

Im Ranking der aus Sicht der Bewohner nach Dringlichkeit zu beseitigenden Defizite nimmt die „schlechte Grundschulversorgung“ mit 75 Punkten den Spitzenplatz ein. Als zweitgrößtes Defizit stufen die Bewohner „zu wenig Grünflächen“ bzw. „zu wenig Grün im Straßenraum“ (65 Punkte) ein. Auf Rang drei bis Rang acht folgen „schlechte Straßen oder Gehwege“ (55 Punkte), „hohe Verkehrsbelastung“ (50 Punkte), „zu wenig Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und –minderung“ (41 Punkte), „mangelnde Sauberkeit“ (38 Punkte), „fehlende Radwege“ (36 Punkte) und „Drogenprobleme im Weinbergspark und auf den U-Bahn-Stationen“ (34 Punkte). Am unteren Ende dieser Skala befinden sich „Angebot für Jugendliche“ (18 Punkte), „zu wenig Parkplätze“ (15 Punkte) und „zu hohe, zu stark steigende Mieten“ (12 Punkte).

Gibt es im Gebiet noch Defizite, die nach Ihrer Auffassung dringend beseitigt werden sollten?

1. Dringlichkeit

- mehr Mischnutzung, nicht nur Galerien und Boutiquen
- wo spielen die Kinder, wenn sie Teenager geworden sind?
- Brache Bernauer Straße (ehemaliger Mauerstreifen)
- bessere Grundschulversorgung
- Straßen und Gehwege
- die unsanierten Häuser sanieren
- Verkehrsbelastung
- Straße mit Kopfsteinpflaster sollte Fahrradstreifen erhalten
- zusammenhängenden Grünraum schaffen
- Radwege
- Sanierung der Altbauten
- nachhaltige Pflege
- Ergänzung der öffentlichen Mülleimer mit Beuteln für Hundekot
- Plätze in Kitas und Schulen fehlen
- zu wenig Grünflächen
- mehr Zebrastreifen/Ampelanlagen (in der Veteranen- und Fehrbelliner Straße)
- Drogenumschlagplatz Weinbergsweg
- nicht zu schnell sanieren, die Stadt braucht auch Chaos und alte Ecken

- Entlastung der Torstraße, nachts Tempolimit 30 km/h
- Lärm
- Toilettennutzung in Parks
- Doppelnutzung von Spielplätzen (nachts durch Besoffene) verhindern
- gepflegte Gehwege
- Veteranenstraße wird als Hauptstraße genutzt
- in Grundschulen dürften nicht mehr als 15 Kinder in einer Klasse sein
- Kreuzung Fehrbelliner Straße/Veteranenstraße
- Fertigstellung Park Weinbergsweg
- verkehrsberuhigte Zonen einrichten
- Drogenhändler verjagen
- Angebot an gutem Obst und Gemüse
- Fahrradwege
- Ladenangebot in der Brunnenstraße
- Schulen und Kitas an kinderreiche Bewohner anpassen
- der Charme des Viertels ist kaputt saniert worden
- Haus Veteranenstraße/Brunnenstraße
- Discounterangebot
- Nutzung der Grundstücke an der Bernauer Straße
- Parkraumbewirtschaftung
- Kreuzungssampel Invalidenstraße/Ackerstraße keine Hilfe
- Lärmbelästigung
- seit sieben Jahren wird nicht nur teuer gepflastert, sondern auch immerzu die Straßen wieder aufgerissen. Wer trägt die Kosten?
- Drogenprobleme im Weinbergspark
- freies Parken
- Verkehrsberuhigung
- Schaffung von Grünanlagen abseits vom Verkehrslärm
- altersgerechtes Wohnen
- schleppende Entwicklung der Mauergedenkstätte
- günstigere Mieten zur Durchmischung der Anwohnerschaft
- immer mehr Besserverdienende
- Hundekot
- Mischungsverhältnis arm/reich und alt/jung ist nicht im Gleichgewicht
- schneller reagierende Fußgängerampeln, besonders auf dem Schulweg
- soziale Durchmischung der Bewohner, zu einseitig, zu deutsch, zu weiß, zu wohlhabend
- elende und schäbige Baumpflege in der Rheinsberger Straße
- Aufwertung des Mauerstreifens an der Bernauer Straße
- Brachgelände am Nordbahnhof
- die abgerissene Schule sollte eine Grünfläche werden
- Pflege im Weinbergspark
- Autos nehmen Abkürzungen durch Wohnstraßen
- Hundescheiße auf den Gehwegen
- einen Schutz vor Immobilienspekulation nach 2009
- schlechte Verkehrsführung vom Hauptbahnhof aus mit negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet

2. Dringlichkeit

- Angebote für Jugendliche nicht ausreichend
- Parkraumbewirtschaftung abschaffen
- Ende der wilden Bebauung des Mauerstreifens
- höhere Auflagen für die Gastronomie (Lautstärke)
- Hundekot
- mehr Läden für den täglichen Bedarf
- mehr Polizeistreifen, weil Einbruch und Diebstahl noch häufig vorkommen

- Kita-Plätze
- Sanierung des U-Bahnhofs Rosenthaler Platz
- wenig Grün
- weniger gastronomische Nutzung der Erdgeschosse
- Autoparkplätze reduzieren
- kein Supermarkt
- Markt ein- bis zweimal die Woche
- die ehemalige Bevölkerung ist durch hohe Preise vertrieben worden
- ausreichende Anzahl an Grundschulplätzen im Gebiet
- mehr Grün im Straßenraum
- Kulturangebote für Jugendliche
- Sauberkeit auf den Straßen
- Asphalt statt Kopfsteinpflaster, viel zu laut
- altersspezifische Freizeitangebote
- Ansiedlung kleiner Läden abseits vom Massenkommerz
- Förderung der Ansiedlung von Kleingewerbe
- immer weniger Bewohner mit geringem Einkommen
- Anschließplätze für Fahrräder
- Ampelanlage Invaliden-/Ackerstraße hat zu lange Rotphase für Fußgänger
- Konzept für den Mauerstreifen
- öffentliche Beleuchtung
- weniger Parkplätze
- weitere Aufwertung des Volksparks Weinbergsweg
- Pflege der Brachen und Grünflächen
- Sicherung der sozialen und altersmäßigen Durchmischung
- Direktverbindung zum Hauptbahnhof
- keine weitere bauliche Verdichtung
- Konzept zur Fläche der ehemaligen Hemingway-Schule
- Glasscherben und anderer Müll

3. Dringlichkeit

- Hundedreck
- zahllose hässliche „Straßenmöbel“
- Entlastung der Kreuzung Veteranenstraße/Fehrbelliner Straße
- Schulen, Kitas, Vereine für Kinder
- Aufstockung und Sanierung Haus Brunnenstraße/Invalidenstraße
- Freizeitangebote für Jugendliche
- Bernauer Straße Tempo 30
- fehlendes Hallenbad
- Gehwege erneuern
- Parkraumbewirtschaftung macht nur Stress, keine Vorteile
- weniger Lärm
- mehr Tischtennis- und Sportgelegenheiten, zum Beispiel in den Häuserlücken
- immer mehr Eigentumswohnungen
- Sanierung der Zionskirche
- noch mehr Brachen erhalten
- Angebote für Baugruppen
- Bebauungssituation Bernauer Straße
- Einbrüche und Graffiti

Kommentare der Bewohner

„Ich fände es schade, wenn auf dem Gelände der Hemingway-Schule wieder gebaut würde. Ein schöner Park (und kein Spielplatz, davon gibt es genug – sind auch wichtig!) wäre perfekt, um die Rosenthaler Vorstadt abzurunden.

„Um den Ausbau der Invalidenstraße zu stoppen, sollte die Betroffenenvertretung weiter bestehen bleiben, werde mich dort um persönliche Mitarbeit bemühen.“ (W, KK, 8 J)

„Bitte die Bürgersteige verschönern, begrünen und sauber halten.“ (M, KK, 3 J)

„Die Torstraße ist zu laut, eine ständige Geräuschkulisse. Die schweren Fahrzeuge verursachen zudem Erschütterungen, die man als Vibrationen in der Wohnung spürt. Dabei würde ich diesen Verkehr auch niemand anders zumuten wollen. Die Aufteilung zwischen Verkehrsadern und verkehrsberuhigten Zonen kann keine Lösung dieser Probleme sein. Die Quartiere sollten eher geschlossen sein. Grünflächen, wie sie auf Trümmergrundstücken entstanden sind, sind tendenziell zu klein. Sie ersetzen auch bei größerer Anzahl keine(n) Park(s).

Es gibt dabei aber zu wenig offene, nicht versiegelte Flächen in den Höfen. Deshalb und weil zu wenige große alte Bäume da sind, wird es im Sommer zu heiß. Es entsteht ein typisches Innenstadtklima, das eigentlich unerträglich ist, wegen der kurzen Wege nimmt man es in Kauf. Nichtsdestoweniger mindert es die Lebensqualität sehr, dass hier das Erdreich nicht atmen kann. (W, K, 2 J)

„1. Berlin ist eine Stadt mit viel Platz und ausreichend Wohnraum. Es ist nicht erforderlich, sämtliche Lücken neu zu bebauen. Der Mauerstreifen an der Bernauer Straße aus historischen Gründen von Bebauung frei gehalten werden. Auch das Schließen von Baulücken – ein Sanierungsziel, das sehr gut erreicht wurde – erscheint nicht immer notwendig. Baulücken schaffen Raum für ungeplante, spontane Entwicklungen – manche sollten bestehen bleiben.

2. Die Invalidenstraße könnte fahrradfreundlicher gestaltet werden. Gleichzeitig sollte Fahrradfahrern erlaubt werden, von der Ackerstraße aus die Torstraße zu kreuzen.

3. Die Parkanlagen wären von Drogenhändlern frei zu halten. Dasselbe gilt für die U-Bahn-Station Bernauer Straße. Die latente Drogenszene führte zur Abwertung bei den Parkanlagen.“ (M, KK, 2 J)

III Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Schlussfolgerungen für die künftige Gebietsentwicklung

■ Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

1. Exkurs: Neue Wohntrends

Hohes Interesse an alternativen Wohnformen, Bestätigung des Trends zum Rückzug in die Innenstadt.

Baugruppen

- 28,5 % der Befragten interessieren sich dafür, gemeinsam mit einer Baugruppe einen Neubau in der Innenstadt nach eigenen Bedürfnissen zu planen und dort zu wohnen.

Mehrgenerationenhaus

- 41,2 % Befragte sind entweder bereits aktiv tätig, um in einem Mehrgenerationenhaus leben zu können (7,7 %) oder interessieren sich dafür und werden sich darum bemühen (32,5 %).

Trend zum Rückzug in die Innenstadt, hohes Zuzugspotenzial für die Rosenthaler Vorstadt

- 10,4 % der Befragten kennen Verwandte, Freunde oder Bekannte, die entweder von Berliner Außenbezirken oder dem Berliner Umland in die Innenstadt und 4,4 %, die direkt in die Rosenthaler Vorstadt ziehen wollen.
Dieses Ergebnis ist ein überzeugender Beleg für die Renaissance der Innenstadt als Wohnort, für den Trend zum Rückzug in die Innenstädte.

2. Struktur und wirtschaftliche Situation der Haushalte

Deutlicher Rückgang der Singles, viel mehr Kinder, Dominanz der Akademiker, überproportional hohes Einkommen.

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist von 1,70 Personen (1997) auf 2,01 im Jahr 2008 gestiegen. Im gleichen Zeitraum ging der Anteil der Single-Haushalte von 54,9 % auf 37,3 % zurück. Der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren stieg von 25,5 % (1997) auf 32,8 % (2008).
- Fast zwei Drittel der volljährigen Personen in den befragten Haushalten (62,8 %) verfügen über einen Abschluss an einer Hochschule oder Universität.
- Die Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt verfügen über ein überdurchschnittlich hohes monatliches Nettoeinkommen. Der Mittelwert liegt bei 2 717 €, der Median bei 2 250 €. Der Median liegt 60,7 % über dem Vergleichswert von Mitte und um 52,5 % über dem Berliner Vergleichswert von 2007. Gegenüber der Befragung des BfsS 1997 (Ø 1 203 €) hat sich das Haushaltseinkommen mehr als verdoppelt.

3. Wohnsituation

Hoher Anteil selbstnutzender Eigentümer, sehr gute Wohnraumversorgung, sehr gute Wohnungsausstattung bei hohem Mietpreinsniveau.

- Bei aktuell 18,3 % selbstnutzenden Eigentümern unter den befragten Haushalten hat sich dieser Anteil seit 2003 (2,5 %) drastisch erhöht.
- Selbstnutzende Eigentümer sind stark überrepräsentiert in Neubauwohnungen (Ø 40,0 %) und verfügen über eine weit überdurchschnittlich große Wohnung von knapp 108 m² (Mieterhaushalte: Ø 74,4 m²).
- Die Wohnungsstruktur bezüglich der Anzahl der Zimmer hat sich seit 1997 deutlich verändert. Der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem Zimmer und zwei Zimmern hat sich von 55,8 % (1997) auf 45,3 % reduziert, dagegen ist der Anteil der Dreizimmerwohnungen von 30,6 % auf 36,6 % ebenso gestiegen wie der Anteil der Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern von 13,7 % auf 18,1 %.
- Die rechnerische Durchschnittsgröße der Wohnungen beträgt 80,3 m², die kleinste Wohnung verfügt über eine Fläche von nur 26 m², die größte von 240 m². Der Median liegt bei 76,5 m², das heißt, je die Hälfte der Wohnungen ist bis zu bzw. über 76,5 m² groß.
Seit 1997 hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße von 64,3 m² auf 80,3 m² deutlich erhöht. Die Gründe sind die Zusammenlegung von Wohnungen im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen und die vergleichsweise großen Neubauwohnungen.
- Die Wohnraumversorgung ist insgesamt sehr gut. 93,0 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Zimmer pro Haushaltsmitglied, 56,1 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Zimmer mehr, als es Personen im Haushalt gibt.
- Der zeitgemäße Ausstattungsstandard mit Inntoilette, Bad und Etagen- oder Sammelheizung ist in dem ganz überwiegenden Teil der Wohnungen vorhanden. Der bei der Befragung ermittelte Anteil von 95,3 % dürfte tatsächlich etwas niedriger liegen, da bei der Befragung die Rücklaufquote der Haushalte in den unsanierten Gebäuden unterdurchschnittlich war.
- Das noch vorhandene Aufwertungspotenzial zur Wohnungsmodernisierung beschränkt sich fast ausschließlich auf die Merkmale der sogenannten Luxusmodernisierung.
- Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in €/m² aller Wohnungen der befragten Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt beträgt 6,29 €/m², der Median liegt bei 6,19 €/m². Für ein Viertel der Wohnungen müssen Durchschnittsmieten bis 4,55 €/m², für die Hälfte zwischen 4,55 €/m² und 7,93 €/m² und für ein weiteres Viertel müssen 7,93 €/m² und mehr gezahlt werden.
Die niedrigste Nettokaltmiete beträgt 2,70 €/m², die höchste 10,44 €/m².
Ebenso wie die Einkommen haben sich auch die Mieten in den letzten 11 Jahren mehr als verdoppelt. Bei der 1997 durchgeführten Bewohnerbefragung wurde vom BfsS noch eine auf Euro umgerechnete Durchschnittsmiete im Gebiet von 2,77 €/m² festgestellt. Die Steigerung seitdem beträgt 127 %.
- Selbst für Wohnungen in nicht sanierten Altbauten sind 4,99 €/m² Nettokaltmiete monatlich zu zahlen, für die Wohnungen in den sanierten Altbauten liegen die Nettokaltmieten bei durchschnittlich 6,27 €/m² und in den Wohnungen der Neubauten liegen sie bei 8,73 €/m².
- Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete pro m² beträgt für die mit öffentlichen Mitteln erneuerten Gebäude 4,73 €, für die mit ausschließlich privaten Mitteln finanzierten Erneuerungsmaßnahmen der Altbauten liegt sie um 38,7 % höher, bei 6,56 €/m².

- Für Wohnungen in den Altbauten mit Vollstandard ist das durchschnittliche Mietniveau in der Rosenthaler Vorstadt in allen vier Gruppen nach der Wohnungsgröße deutlich höher als die Vergleichswerte des Berliner Mietspiegels. Die Wohnungen bis zu 40 m² sind 17,4 % teurer, die Wohnungen von 40 bis 60 m² sind 40,2 % teurer, die Wohnungen von 60 bis 90 m² sind 41,8 % teurer und die größten Wohnungen über 90 m² sogar 59,3 % teurer.
- Die durchschnittlichen Mietbelastungsquoten der Haushalte auf Basis der Nettokaltmieten zu den Haushaltsnettoeinkommen betragen 26 % für die Haushalte in den unsanierten Altbauten, 25 % in den sanierten Altbauten und 22 % in den Neubauten.

4. Wohnumfeldsituation

Gute Bewertung des Angebots an öffentlichen Einrichtungen, Spielplätzen und Grünanlagen, insgesamt positive Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort.

- Alle 15 Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Spielplätze, öffentliche Plätze und Grünanlagen, werden von den Bewohnern mit einer Durchschnittsnote bewertet, die im positiven Bereich zwischen sehr gut/gut und mittel liegt. Am besten bewertet werden die Bibliothek in der Brunnenstraße 181 (Ø 1,30), der Arkonaplatz (Ø 1,32) und die Spielplätze Strelitzer Straße 11-13 (Ø 1,33) und Strelitzer Straße 5,6 (Ø 1,36). Am Ende der Bewertungsskala stehen das ACUD (Ø 1,83) und der Volkspark am Weinbergsweg (Ø 1,80).
- Auch das Gesamturteil über die Rosenthaler Vorstadt als Wohnort fällt positiv aus. Von insgesamt 10 zu beurteilenden Aspekten gibt es bei der durchschnittlichen Bewertung in sechs Fällen ein positives Ergebnis und je zwei Mal ein negatives bzw. neutrales Ergebnis. Am besten werden das Angebot und die Anbindung an das ÖPNV-System (Ø 1,10), die Anzahl und die Qualität der Spielplätze (Ø 1,28) und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Ø 1,47) eingestuft. Deutlich am schlechtesten bewertet werden die Grundschulversorgung (Ø 2,37) und das Freizeitangebot für Jugendliche (Ø 2,29).

5. Verkehrssituation

Die Bedeutung der verkehrlichen Maßnahmen wird höher eingeschätzt als die bisher damit erzielte positive Wirkung.

- Die Mehrzahl der befragten Haushalte verfügt über mindestens einen Pkw (53,9 %). Mit 491 Pkws pro 1 000 Einwohner ist die Pkw-Dichte in der Rosenthaler Vorstadt deutlich höher als in Berlin insgesamt (316 Pkws pro 1 000 Einwohner).
- Ausgenommen die Parkraumbewirtschaftung werden alle übrigen bisher durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation in ihrer abstrakten Bedeutung meist viel höher eingeschätzt als die konkrete Wirkung, die damit aus Sicht der Befragten bisher erzielt worden ist.
Die maximal höchste Bedeutung und Wirkung würde bei einem Wert von 1,00 erreicht, die geringste bei einem Wert von 3,00. Die größte Diskrepanz zwischen Bedeutung und Wirkung betrifft die Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung, deren Bedeutung mit Ø 1,46 eingestuft und deren bisherige Wirkung mit Ø 2,05 bewertet wird. Hier besteht aus Sicht der Bewohner der größte Handlungsbedarf. Die höchste Bedeutung haben für die Bewohner die Verbreiterung der Gehwege (Bedeutung: Ø 1,34, Wirkung: Ø 1,48), es folgen die Verkehrsberuhigung Elisabethkirchstraße (Ø 1,39 : Ø 1,85), die Erneuerung der Gehwege (Ø 1,41 : Ø 1,63), die Ampel Invalidenstraße/Ackerstraße

(Ø 1,42 : Ø 1,69), die Geschwindigkeitsbegrenzungen (Ø 1,46 : Ø 2,05) und zum Schluss die Parkraumbewirtschaftung (Ø 2,07 : Ø 2,00).

6. Wohn- und Lebensbedingungen für Haushalte mit Kindern

Gute Qualität des Gebiets und der Wohnung, mittlere der grundstücksbezogenen Hof- und Freiflächensituation, starke Verbesserung des Wohngebiets als Lebensraum für Kinder in den letzten fünf Jahren.

- Überdurchschnittlich hoher Anteil an Privatschülern von knapp einem Drittel (29,4 %) im Gebiet.
- Eine gute Durchschnittsnote vergeben die Befragten für das Wohngebiet (Ø 2,24) und die Wohnungssituation (Ø 2,29) für Haushalte mit Kindern, eine mittlere Benotung (Ø 2,90) erhalten die grundstücksbezogenen Hof- und Freiflächen im Gebiet.
- Die ganz überwiegende Mehrheit der Befragten (87,0 %) bewertet die Veränderung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Rosenthaler Vorstadt für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren positiv, 10,4 % sind der Auffassung, die Situation ist insgesamt „viel besser geworden“, 76,6 % meinen sie ist „besser geworden“, für 6,5 % ist die Situation unverändert und nur 6,5 % sind der Auffassung, sie sei „schlechter geworden“ (5,2 %) bzw. „viel schlechter geworden“ (1,3 %).
- Gegenüber 2003 beurteilen die Bewohner alle drei Situationen deutlich besser, Wohnungssituation (2003: Ø 2,71, 2008: Ø 2,29), Hof- und Freiflächen auf dem Grundstück (2003 Ø 3,46, 2008: Ø 2,90), Wohngebiet (2003: Ø 2,91, 2008 Ø 2,24). Den größten „Sprung“ im Urteil verzeichnet dabei das Wohngebiet. Darin spiegelt sich die in den letzten Jahren stark verbesserte Wohnumfeldsituation, insbesondere auch für Haushalte mit Kindern in der Rosenthaler Vorstadt, mit neuen Kinderspielplätzen, Grünanlagen, verkehrsberuhigenden Maßnahmen und der Erneuerung der Grundschule am Arkonaplatz mit dem Neubau der Sporthalle wider.

7. Einschätzung des Gebiets

Die Kurzformel eines Bewohners: „Dynamische Stadtoase mit viel Historie“ bringt die Summe der vielen charakteristischen Bezeichnungen für das Gebiet vielleicht am besten auf den Punkt.

- Das Charakteristische des Gebiets wird von den Bewohnern in bunter Vielfalt gesehen, es gibt lagebezogene Beschreibungen und solche, die das Wohnen, das Soziale, die Kultur, den Kinderreichtum, die Verkehrssituation, das Miteinander, die bauliche Qualität oder das vorherrschende Alter der Bewohner zum Gegenstand haben.
- Von den thematisch gebündelten Einzelbeschreibungen entfallen die meisten auf „zentrale Lage mitten im Zentrum“ (n = 57), „ruhig (trotz zentraler Lage)“ (n = 51), „angenehm zum Wohnen“ (n = 34), „lebendig, belebt“ (n = 30), „verkehrsgünstig (gute ÖPNV-Anbindung)“ (n = 29).

8. Bleibeperspektiven in der Rosenthaler Vorstadt

Sehr hohe Fluktuation seit der Wende und dem Beginn der Sanierung, aber perspektivisch wird nur eine sehr geringe erwartet.

- Fast die Hälfte der befragten Haushalte (44,6 %) ist in den letzten drei Jahren in die Rosenthaler Vorstadt gezogen, weitere 3,2 % wohnen zwischen vier und zehn Jahren dort. Etwas weniger als ein Fünftel der Befragten (19,2 %) lebt bereits länger als zehn Jahre in der Rosenthaler Vorstadt, 8,1 % leben länger als 20 Jahre und 5,1 % länger als 30 Jahre dort.
- Die rechnerisch durchschnittliche Wohndauer im Gebiet beträgt 7,8 Jahre, der mittlere Wert aller befragten Haushalte (Median) 4,0 Jahre, die längste Wohndauer im Gebiet beträgt 83 Jahre.
- Auf der Basis eines fiktiv gleichen Wohnungsbestands 1990, 1994 und 2008 und einer für 1990 und 1994 angenommenen Leerstandsquote von 15 % errechnet sich für die Rosenthaler Vorstadt eine seitdem erhebliche Fluktuation: Nur etwa jeder achte Haushalt (12,0 %) der jetzigen Haushalte in der Rosenthaler Vorstadt wohnte bereits zur Wende dort. Etwa ein Sechstel (16,5 %) wohnte bereits zu Beginn der Sanierung dort.
- Damit hat es in der Rosenthaler Vorstadt im Gegensatz zur Spandauer Vorstadt einen sehr hohen Austausch der Wohnbevölkerung seit der Wende bzw. seit dem Sanierungsbeginn gegeben.
- Mehr als zwei Drittel der Befragten (67,1 %) wollen in der Rosenthaler Vorstadt wohnen bleiben, 7,7 % beabsichtigen den Wegzug und ein Viertel (25,2 %) beabsichtigt eventuell einen Wegzug. Im Vergleich zu den Befragungen von 1997 und 2003 ist 2008 eine höhere Gebietsbindung zu konstatieren, denn 1997 wollten noch 25,8 % definitiv wegziehen und 2003 9,8 %. Auch im Vergleich zur Spandauer Vorstadt (61,8 % wollen bleiben) ist für die Rosenthaler Vorstadt eine höhere Gebietsbindung festzustellen.
- Die Befragten mit dem geringsten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen haben die stärkste Bindung an die Rosenthaler Vorstadt. Die Befragten mit der schwächsten ökonomischen Basis, Bezieher von ALG II, Arbeitslosengeld, Rentner und Hausfrauen, -männer wollen ausnahmslos im Gebiet wohnen bleiben. Angestellte/Beamte beabsichtigen zu 10,3 % den Wegzug, Selbständige zu 6,5 %.
- Die wesentlichen Ursachen, aus dem Gebiet wegzuziehen, sind privater oder beruflicher Natur, denn dies trifft in 51,3 % der Fälle zu und bei 23,7 % der Befragten zum Teil zu. Mit der Situation des Gebiets begründen 32,1 % ihre Wegzugsabsicht, für weitere 34,6 % der Befragten ist die Situation im Gebiet zum Teil die Ursache, aus der Rosenthaler Vorstadt wegzuziehen zu wollen.
- Nur 2,6 % der Befragten beabsichtigen den Wegzug aus dem Gebiet und begründen dies mit der Situation im Gebiet.
- Die entscheidenden Gründe für einen beabsichtigten Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt sind „zu hohe Mieten, zu hohe Mietsteigerung“ (73 Punkte), „zu hohe Lärmbelastung“ (44 Punkte) und „schlechte Grundschulversorgung“ (33 Punkte).

9. Empfehlung an Freunde zum Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt

Hohe Wertschätzung der Bewohner für ihr Gebiet.

- Wirklichen Freunden empfiehlt man nur Gutes. Insofern liefert das Ergebnis zu der Frage: „Würden Sie Freunden den Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt empfehlen?“, den Lackmустest über die Wertschätzung und die wahre Qualität, die die Befragten dem Gebiet beimessen. Im Ergebnis dieser Frage drückt sich die hohe Wertschätzung aus, die die Rosenthaler Vorstadt bei ihren Bewohnern einnimmt, denn zwei Drittel der Befragten (65,8 %) würden Fremden uneingeschränkt den Zuzug in das Gebiet empfehlen, 31,2 % eventuell, aber nur 3,0 % würden Freunden nicht empfehlen, in die Rosenthaler Vorstadt zu ziehen.

10. Information und Bürgerbeteiligung

Gut informiert und gute Bewertung für Qualität und Informationsgehalt der Sanierungszeitung.

- Mehr als Dreiviertel der Befragten (78,2 %) sind darüber informiert, dass sie in einem Sanierungsgebiet wohnen. Die Befragten, die erst bis zu einem Jahr in der Rosenthaler Vorstadt wohnen, sind zu 53,3 % über das Sanierungsgebiet informiert, bei denen, die zwei bis fünf Jahre im Gebiet wohnen, sind es 74,1 %, bei denen, die zwischen sechs und zehn Jahren im Gebiet leben sind es 89,7 % und die Befragten, die länger als zehn Jahre dort wohnen, sind zu 100 % darüber informiert, dass sie sich in einem Sanierungsgebiet befinden. Die Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 kommt zu einem fast identischen Ergebnis.
- Dass das Ende der Sanierung bevorsteht und die förmliche Aufhebung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet Anfang 2009 erfolgen wird, darüber ist eher selten berichtet und informiert worden. Immerhin fast die Hälfte der Befragten (45,1 %) hat aber Kenntnis über den bevorstehenden Abschluss der Sanierung.
- Dreiviertel der Befragten (75,2 %) beurteilen die Qualität und den Informationsgehalt von stadt.plan.mitte mit „sehr gut“ oder „gut“, etwa jeder sechste Befragte (15,7 %) mit „befriedigend“, 2,5 % mit „ausreichend“ und 6,6 % mit „mangelhaft“. Kein Befragter beurteilt sie mit „ungenügend“.
- Die Durchschnittsnote beträgt Ø 2,16, ein knappes „gut“, welches eine hohe Zufriedenheit der Bewohner mit der Sanierungszeitung ausdrückt.

11. Bewertung der Sanierungsergebnisse

Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht, Bewohner mit dem Ergebnis überwiegend zufrieden.

- Die überwiegende Mehrheit der Befragten, mehr als zwei Drittel (70,1 %), urteilt, dass die Ziele der Sanierung entweder zu einem „sehr hohen Maß“ (8,5 %) oder zu einem „hohen Maß“ (61,6 %) erreicht worden sind, 27,0 % vertreten die Auffassung, sie sind zu einem „mittleren Maß“ erreicht und nur insgesamt 2,9 %, dass sie zu einem „geringen Maß“ (2,4 %) oder zu einem nur „sehr geringen Maß“ (0,5 %) erreicht worden sind.
- Damit kann eine insgesamt hohe Zufriedenheit der Bewohner mit dem konstatiert werden, was die Sanierung an Ergebnissen bisher erbracht hat. Dies spiegelt sich in der Durchschnittsnote von Ø 2,25 aller Befragten wider, die sich aus einer Transformation der Ergebnisse auf einer Skala von eins (sehr hohes Maß) bis fünf (sehr geringes Maß) ergibt.

- Die befragten Bewohner kommen zu einem sehr einhelligen Urteil über die Sanierungsziele, die nach ihrer Einschätzung besonders gut erreicht worden sind. Von den 386 Angaben entfallen allein 76,6 % auf die ersten drei Sanierungsziele, die „Sanierung der Altbauten“, die 54,5 % aller Befragten angeben, es folgen „neu bzw. neu gestaltete Spielplätze“ (43,0 %) und „neue bzw. neu gestaltete Grünanlagen“ (28,1 %). Danach klafft bereits eine große Lücke zu den übrigen genannten Sanierungszielen, die aus Sicht der Bewohner besonders gut erreicht worden sind. Mehr als drei Prozent der Angaben erreichen noch die „Aufwertung des öffentlichen Raums“ (7,7 %), „schönes Stadtbild“ (3,4 %), „Gehwegerneuerung“ (3,4 %) und „verbesserte Infrastruktur“ (3,0 %).
- Bei den unzulänglich erreichten Sanierungszielen sind insbesondere die vier meistgenannten hervorzuheben, die sich quantitativ von den übrigen etwas abheben. Dies sind „ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen“ (13,6 %), „Verbesserung der Straßen- und Gehwege“ (11,9 %), „Verkehrsberuhigung und -reduzierung“ (10,6 %) und „Neugestaltung, -anlage von Grünflächen“ (9,8 %).

12. Der Ausblick, das Gebiet nach dem Ende der Sanierung

Bewohner wollen auch künftig über die Gebietsentwicklung informiert werden, zeigen hohe persönliche Bereitschaft zum Engagement und zeichnen ein klares Profil von den zu beseitigenden Defiziten.

- Wie schon bei der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt ist das Ergebnis unmissverständlich zu interpretieren. Soll der großen Mehrheit der Bewohner entsprochen werden, dann müssen diese auch nach dem Abschluss der Sanierung über die weitere Gebietsentwicklung informiert werden. 73,7 % wünschen dies unbedingt, weitere 21,9 % vielleicht und nur 4,4 % halten es nicht für erforderlich und lehnen weitere Informationen ab.
- Die Bewohner halten zu 70,7 % ein bürgerschaftliches Engagement nach dem Sanierungsabschluss für erforderlich, weitere 27,5 % halten dies vielleicht für erforderlich und nur 1,8 % vertreten die Auffassung, dass dies nicht erforderlich sei.
- Die Befragten wollen sich am stärksten für eine „ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen“ engagieren (67 Punkte). Mit großem Abstand und 30 Punkten folgt das erklärte Engagement der Bewohner für „mehr Grün und Straßenbäume“. Es folgen das Engagement für „Verkehrsminderung, Verkehrssicherheit“ (22 Punkte), für „Verkehrsberuhigung“ (20 Punkte), für „mehr Kulturangebote“ (19 Punkte), für „Fahrradwege“ (15 Punkte), für „Nachbarschaftshilfe, Miteinander der Bewohner“ (14 Punkte) und für das „Abschaffen der Parkraumbewirtschaftung“ (12 Punkte).
- Im Ranking der aus Sicht der Bewohner nach Dringlichkeit zu beseitigenden Defizite nimmt die „schlechte Grundschulversorgung“ mit 75 Punkten den Spitzenplatz ein. Als zweitgrößtes Defizit stufen die Bewohner „zu wenig Grünflächen“ bzw. „zu wenig Grün im Straßenraum“ (65 Punkte) ein. Auf Rang drei bis Rang acht folgen „schlechte Straßen oder Gehwege“ (55 Punkte), „hohe Verkehrsbelastung“ (50 Punkte), „zu wenig Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und -minderung“ (41 Punkte), „mangelnde Sauberkeit“ (38 Punkte), „fehlende Radwege“ (36 Punkte) und „Drogenprobleme im Weinbergspark und auf den U-Bahn-Stationen“ (34 Punkte). Am unteren Ende dieser Skala befinden sich „Angebot für Jugendliche“ (18 Punkte), „zu wenig Parkplätze“ (15 Punkte) und „zu hohe, zu stark steigende Mieten“ (12 Punkte).

■ **Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen der Befragung**

1. Es besteht ein starkes Interesse der Bewohner an alternativen Wohnformen, insbesondere sich in einer Baugruppe für ein gemeinsames Wohnen zu engagieren. Da sich zudem selbstnutzende Eigentümer als stabilisierende Faktoren für das Gebiet erweisen, sollten Baugruppen bei der Suche nach Grundstücken für ihre Projekte künftig stärker unterstützt werden.
2. Nach den Ergebnissen der Befragung gibt es bei den Freunden, Bekannten und Verwandten ein hohes Potenzial zum Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt. Angesichts des bereits vorhandenen hohen Mietpreinsniveaus im Gebiet sollte daher eine konsequente Überprüfung und Belegung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen im Gebiet praktiziert werden.
3. Aus den gleichen Gründen ist eine planungsrechtliche Sicherung des Wohnens nach der förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets zu prüfen.
4. Für die Rosenthaler Vorstadt liegen aufgrund des insgesamt hohen Ausstattungsstandards der Wohnungen und des hohen Einkommensniveaus keine Voraussetzungen vor, die den Erlass einer Milieuschutzverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB legitimieren würden.
5. Der vergleichsweise hohe Anteil an selbstnutzenden Eigentümern führt bei steigender Tendenz einerseits zu einer Verknappung des Mietwohnungsangebots im Gebiet, andererseits erweisen sich die selbstnutzenden Eigentümer bei sehr hoher Gebietsbindung als stabilisierende Faktoren für die künftige Entwicklung. Dies sollte für die künftige Entwicklung des Gebiets genutzt werden.
6. Wie schon bei der Bewohnerbefragung in der Spandauer Vorstadt 2007 werden auch von den Bewohnern der Rosenthaler Vorstadt die Grundschulversorgung und das Freizeitangebot für Jugendliche bei der Beurteilung des Gebiets als Wohnort am schlechtesten bewertet. In Verbindung mit dem bereits hohen Anteil an Privatschülern im Gebiet ist dieses eindeutige Bewohnerurteil in beiden Gebieten als klares Signal zu werten, dass in diesen beiden Bereichen ein verbessertes Angebot an kommunalen Grundschulplätzen erforderlich ist.
7. Von den bisher durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen zeigen nach der Einschätzung der Bewohner die Geschwindigkeitsbegrenzungen die geringste Wirkung. Hier sollte eine Überprüfung und Wirkungskontrolle vorgenommen werden, um eine höhere Effizienz der Maßnahmen zu erreichen.
8. Als wichtigste Ursachen für einen beabsichtigten Wegzug aus der Rosenthaler Vorstadt sind die zu hohen Mieten, eine zu hohe Lärmbelastung und die schlechte Grundschulversorgung genannt worden. Gegen hohe Mieten wird keine Eingriffsmöglichkeit gesehen, aber mit Maßnahmen gegen den Lärm, zum Beispiel kontrollierte Geschwindigkeitsbegrenzungen, und mit einem verbesserten Angebot an Grundschulplätzen kann den Wegzugstendenzen bestimmter Bewohnergruppen entgegengewirkt und eine noch höhere Gebietsbindung erreicht werden.
9. Nach eindeutiger Mehrheitsmeinung der Bewohner ist ein bürgerschaftliches Engagement im Gebiet auch nach dem Abschluss der Sanierung dringend erforderlich. Alle Initiativen zur Initiierung, Beförderung und direkten, aktiven Umsetzung von bürgerschaftlichem Engagement sind daher gezielt und nachhaltig zu unterstützen. Dabei bilden die vorhandenen Strukturen und Organisationen, insbesondere die Betroffenenvertretung im Sanierungsgebiet eine gute Basis, um das bürgerschaftliche Engagement im Gebiet erfolgreich zu gestalten und zu entwickeln.

10. Die Negativseite der Rosenthaler Vorstadt, das, was die Bewohner in ihrem Alltag im Gebiet als defizitär erleben, haben sie zur letzten Frage in den Fragebogen geschrieben. In der Reihenfolge ihrer Bedeutung sind dies die schlechte Grundschulversorgung, zu wenig Grünflächen bzw. zu wenig Grün im Straßenraum, schlechte Straßen oder Gehwege, hohe Verkehrsbelastung, zu wenig Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und –reduzierung. Mit der Wiederaufnahme des Schulbetriebs im Gebäude Koppenplatz 12, der geplanten neuen Jugendfreizeitstätte in der Gartenstraße, der Erneuerung der Kita in der Fürstenberger Straße, der neuen kleinen Grünanlage auf dem Areal der ehemaligen Hemingway-Oberschule sowie den zahlreich noch geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Gehwege, der Straßen und zur Verkehrssicherheit, u. a. vor der Grundschule am Arkonaplatz, wird ein wesentlicher Beitrag zur Beseitigung der Defizite geleistet, die die Bewohner benannt haben. Ob damit die Bewohner zufrieden gestellt werden können, kann erst in einigen Jahren beantwortet werden.

Literatur

- Amman, Fuhrich, Uhlig, Willinger: Lebenswerte Stadtquartiere, in: Bundesbaublatt 3/207, S. 20 ff.
- Arbeitsgruppe ASUM/Mieterberatung Prenzlauer Berg (2002), Fortschreibung soziale Sanierungsziele und Mietobergrenzen.
- Büro für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS) (1997), Studie zur Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Rosenthaler Vorstadt und Spandauer Vorstadt, insbesondere Fortschreibung von Mietobergrenzen bei Modernisierungsmaßnahmen.
- Deutsches Institut für Urbanistik, DIFU-Berichte 1 + 2/2005.
- Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.) (1990), Methoden empirischer Sozialforschung, Opladen.
- Harlander, T., Wer will wie und wo wohnen? Textdokumentation eines Vortrags im Stadtforum Berlin 2020 „Wohnen in der Stadt“ am 28.10.2005.
- Von Hauff, M. (2008), Wohneigentum, in: Bundesbaublatt Nr. 4/2008.
- Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin (1998), Wie viele Restaurants und Gaststätten verträgt die Spandauer Vorstadt noch? Situationsanalyse, Urteil der Bewohner, Maßnahmenempfehlungen.
- Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin (2000), Verkehrsprobleme, Lebensbedingungen und Bleibeperspektiven im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt, Situationsanalyse, Bewohnerurteil, Handlungsempfehlungen.
- Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin (2004), Die Ergebnisse einer Bewohnerbefragung im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt.
- Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin (2007), Die Spandauer Vorstadt zum Ende der Sanierung im Urteil ihrer Bewohner.
- Krohn, Ph. (2008), Die Mittelschicht schrumpft, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 26.07.2008.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2004), Berlin schafft Frei-Räume.
- Steglich, Ulrike (2008a), Der lange Weg zur Grundschule, in: stadt.plan.mitte Nr. 62..
- Steglich, Ulrike (2008b), Neue Grenze: Bernauer Straße, in: stadt.plan.mitte Nr. 64.
- TOPOS (2007), Sozialstruktur und Mietenentwicklung im Lichtenberger Sanierungsgebiet Kaskelstraße 2007, Kurzfassung.

Sonstiges

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2007, Ergebnis des Mikrozensus Land Berlin 2006, Statistischer Bericht A I 5/7 und A VI 2/4-j06.
- Berliner Morgenpost vom 19.01.2008, 14.06.2008, 26.04.2008, 18.11.2008.
- DAS GRUNDEIGENTUM 9/2008, 11/2008, 19/2008, 21/2008.
- Der Tagesspiegel vom 03.11.2007, 04.11.2007, 31.01.2008, 20.08.2008, 17.09.2008.
- Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 11.07.2008, 26.07.2008.
- MIETER-ECHO Nr. 324/2007.

Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (vom 18.11.2004),
in: Gesetz- und Verordnungsblatt vom 03.12.1994, S. 473.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007), Berliner Mietspiegel 2007.

Internet

<http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0106/010614.htm>

<http://www.kobinet-nachrichten.org/cipp/kobinet/custom/pub/centent,lang,1/oid.6956>

<http://www.lbs.de/microsite-presse/lbs-zukunftswerkstatt/so-wollen-familien-wohnen>

<http://www.pressportal.de/text/story.htx?nr=876669&firmaid=63598>

<http://www.kda.de/german/showarticles.php?id art=218> (Stand: 18.01.2005)

<http://www.neue-wohnformen.de/Begriffserlaeuterungen.24.0.html>

Tabellen

	Seite	
Tabelle 1	Verteilung und Rücklauf der Fragebögen nach Straßenlage	10
Tabelle 2	Alter der befragten Personen	13
Tabelle 3	Geschlecht der Befragten	13
Tabelle 4	Haushaltsgröße	14
Tabelle 5	Haushalte mit Kindern bis 18 Jahre	15
Tabelle 6	Haushaltstypen	15
Tabelle 7	Bildungsstatus der volljährigen Personen in den befragten Haushalten	16
Tabelle 8	Erwerbsstatus der volljährigen Personen in den befragten Haushalten	18
Tabelle 9	Nettoeinkommen der Haushalte	19
Tabelle 10	Interesse an alternativen Wohnformen	26
Tabelle 11	Trend zurück in die Innenstadt	27
Tabelle 12	Haushalte in Miet- bzw. Eigentumswohnungen	29
Tabelle 13	Gebäudetyp	31
Tabelle 14	Wohnungen nach Gebäudetyp - Ergebnisvergleich	31
Tabelle 15	Anzahl der Zimmer	33
Tabelle 16	Wohnungsbelegung	33
Tabelle 17	Wohnungsgrößen	34
Tabelle 18	Durchschnittliche Wohnungsgröße nach Haushaltstypen	35
Tabelle 19	Wohnungsausstattung	36
Tabelle 20	Ausstattungsstandard nach Gebäudetyp	37
Tabelle 21	Ausstattungsstandard nach Miet- und Eigentumswohnungen	38
Tabelle 22	Monatliche Nettokaltmiete	39
Tabelle 23	Monatliche Nettokaltmiete in €/m ²	40
Tabelle 24	Monatliche Nettokaltmiete in €/m ² nach Gebäudetyp	41
Tabelle 25	Monatliche Nettokaltmiete in €/m ² in sanierten Altbauten	42
Tabelle 26	Vergleich der Mieten in der Rosenthaler Vorstadt mit denen des Berliner Mietspiegels 2007	43
Tabelle 27	Monatliche Betriebskosten in €/m ² nach Gebäudetyp	46
Tabelle 28	Monatliche Heiz- und Warmwasserkosten in €/m ² nach Gebäudetyp	46
Tabelle 29	Monatliche Warmmiete in €/m ² nach Gebäudetyp	47
Tabelle 30	Mietbelastungsquoten	48
Tabelle 31	Nutzungshäufigkeit und Bewertung von Grünflächen, Plätzen und infrastrukturellen Einrichtungen	51
Tabelle 32	Rangfolge der Nutzungshäufigkeit	52
Tabelle 33	Beurteilung der Rosenthaler Vorstadt als Wohnort	56
Tabelle 34	Pkw-Besitz	63
Tabelle 35	Bedeutung und Wirkung der durchgeführten verkehrlichen Maßnahmen	64
Tabelle 36	Bedeutung und Wirkung der durchgeführten Maßnahmen – Durchschnittswerte der Einschätzung	64
Tabelle 37	Grundschule, in der die Kinder unterrichtet werden	69
Tabelle 38	Beurteilung von Wohnungssituation und Wohnumfeld	69
Tabelle 39	Veränderung der Situation im Gebiet für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren	72
Tabelle 40	Charakteristische Beschreibung der Rosenthaler Vorstadt	75
Tabelle 41	Wohndauer in der Wohnung und im Gebiet	82
Tabelle 42	Wohndauer in der Rosenthaler Vorstadt	83

Tabelle 43	Teilgruppen nach Wohndauer im Gebiet	86
Tabelle 44	Wegzugsabsicht aus der Rosenthaler Vorstadt	87
Tabelle 45	Gründe des beabsichtigten Wegzugs aus der Rosenthaler Vorstadt	89
Tabelle 46	Gründe des beabsichtigten Wegzugs aus der Rosenthaler Vorstadt – gewichtetes Ergebnis	90
Tabelle 47	Ursachen des Wegzugs 2003 und 2008 im Vergleich	91
Tabelle 48	Empfehlungen zum Zuzug in die Rosenthaler Vorstadt	93
Tabelle 49	Information über Sanierungsstatus und Sanierungsabschluss	95
Tabelle 50	Beurteilung der Informationen und Artikel über den Sanierungsprozess in „stadt.plan.mitte“	96
Tabelle 51	Gesamturteil über die erreichten Ziele der Sanierung	97
Tabelle 52	Beurteilung, in welchem Maß die Sanierungsziele erreicht wurden	98
Tabelle 53	Sanierungsziele, die besonders gut erreicht wurden	102
Tabelle 54	Sanierungsziele, die nur unzulänglich erreicht wurden	103
Tabelle 55	Information der Bewohner über die weitere Gebietsentwicklung nach dem Abschluss der Sanierung	106
Tabelle 56	Bürgerschaftliches Engagement nach dem Abschluss der Sanierung	107
Tabelle 57	Themen, für die sich die Befragten persönlich engagieren wollen	108
Tabelle 58	Mit Dringlichkeit zu beseitigende Defizite im Gebiet	111