



Sozialstudie Stralauer Kiez 2024

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzesatzung) für das Gebiet Stralauer Kiez

Sozialstudie Stralauer Kiez 2024

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1
Nr. 2 BauGB (Milieuschutzzatzung) für das Gebiet Stralauer Kiez

Auftraggeber:	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung Gruppe Erhaltungsgebiete Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
Auftragnehmer:	asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH Thaerstraße 30D, 10249 Berlin
Bearbeitung:	Kaspar Metzkow, Martin Rohde, Charlotte Weber, Lisa Selmar, Karoline Lapp, Paula Rohm
Datum:	18.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Untersuchung.....	4
2. Gebietsbeschreibung.....	4
3. Vorgehen der Untersuchung.....	6
3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung.....	6
3.2 Daten und Datenerhebung.....	7
4. Soziodemografische Zusammensetzung.....	9
4.1. Demografische Kennwerte.....	9
4.2 Soziale Lagen.....	12
4.3 Zwischenfazit Demografie.....	17
5. Wohnverhältnisse.....	18
5.1 Wohnungsbestand.....	18
5.2 Eigentumsverhältnisse.....	23
5.3 Miete und Mietbelastung.....	25
5.4 Modernisierung und Mängel.....	28
5.5 Zwischenfazit Wohnverhältnisse.....	31
6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft.....	32
6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung.....	32
6.2 Soziale Netze.....	38
6.3 Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung.....	40
6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur.....	43
7. Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche.....	44
7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen.....	44
7.2 Strukturwandel durch Zuzug.....	47
7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform.....	49
7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen.....	53
7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte.....	56
8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung.....	58
8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur.....	58
8.2 Aufwertungspotenzial.....	63
8.3 Verdrängungsgefahr.....	64
8.4 Aufwertungsdruck.....	66
8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen.....	70
8.6 Empfehlungen.....	72
8.7 Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets.....	72
8.8 Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen.....	74
9. Anhang.....	77
9.1 Glossar.....	77
9.2 Übersicht der Teilgebiete.....	78
9.3 Fragebogen.....	79

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im März 2024 wurde die asum GmbH vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg für eine Untersuchung für das Gebiet „Stralauer Kiez“ beauftragt. Untersuchungsgegenstand ist die Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem festgelegten Erhaltungsgebiet.

Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Verdrängungsprozessen entgegengewirkt werden. Dazu kann das Bezirksamt bestimmte bauliche Eingriffe, Nutzungsänderungen und Umwandlungen regulieren, sofern angenommen werden kann, dass von diesen eine direkte oder indirekte Verdrängungswirkung ausgeht.

Um die Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen, werden im Folgenden die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Ausstattungs- und Wohnverhältnisse im Gebiet geprüft. Neben dem aktuellen Zustand wird auf laufende Dynamiken sowie Potenziale zukünftiger Veränderung eingegangen. Teil davon ist die Abschätzung der bewährten Trias aus Aufwertungspotenzial im Bestand, Verdrängungspotenzial in der Bevölkerung und Aufwertungsdruck am lokalen Markt. Final werden die städtebaulichen Folgen abgeschätzt, welche sich aus den möglichen Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen ergeben, sodass die Notwendigkeit des Weiterbestehens der Verordnung abschätzbar ist.

2. Gebietsbeschreibung

Im Juli 2019 wurde das Gebiet Stralauer Kiez als soziales Erhaltungsgebiet nach vorheriger Untersuchung festgelegt.¹ Im Gebiet leben ca. 7.800 Menschen in ca. 5.000 Wohnungen in 273 Wohnhäusern.²

Das soziale Erhaltungsgebiet Stralauer Kiez liegt in dem gleichnamigen Planungsraum, ist aber wesentlich kleiner, da die außerhalb der Verordnung liegenden Bereiche des Planungsraums bisher keine sozial erhaltungsrechtlich relevante Bau- und Nutzungsstruktur aufweisen. Die westlich des Gebiets gelegenen Häuserblöcke zwischen Ehrenbergstraße und Warschauer Platz sind unter dem Namen ‚Oberbaum City‘ als saniertes und umstrukturiertes Gelände der ehemaligen Narva Berliner Glühlampenfabrik bekannt. Nördlich des Erhaltungsgebiets befinden sich KITAS, Spielplätze, Sportanlagen, sowie ein Gewerbegebiet und gewerblich genutzte Räume. Südlich wird das Gebiet von der Stralauer Allee begrenzt. Hinter einer Reihe von überwiegend gewerblich genutzten, hochpreisigen Neubauten liegt die Spree.

Um das Gebiet herum befinden sich verschiedene kulturelle Institutionen, darunter mehrere Clubs wie der Matrix Club am Warschauer Platz, das ‚about blank‘ am Markgrafendamm und der Club Ost in der Straße Alt-Stralau. In weiterer nördlicher Entfernung liegt das RAW-Gelände mit Clubs, Bars, einer Konzerthalle und Atelierhäusern. Im Gebiet sind der Club Renate am Markgrafendamm sowie die ‚Neue Zukunft‘ mit Bar, Freiluftkino und Theater angesiedelt. Das Gebiet ist als Wohngegend zu charakterisieren, die inmitten einer hohen Konzentration von kulturellen Einrichtungen und in den letzten Jahren neugebauter, überwiegend gewerblicher Flächen, wie sie vor allem am Spreeufer zu finden sind, liegt. Die zahlreichen Neubauprojekte um das Gebiet herum lassen einen erheblichen Aufwertungsdruck vermuten und erfordern auch in Zukunft eine engmaschige Beobachtung baulicher und sozialer Dynamiken im Gebiet.

¹ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg.

² Personenzahl am 31.12.2023 gemäß Abfrage beim Einwohnermelderegister auf Ebene der statistischen Blöcke: 7.869; Wohnungen und Häuser: eigene Zählung 2024. Von den erfassten statistischen Blöcken reicht einer über das Gebiet hinaus, weist aber im außenliegenden Teil keine relevante Wohnbebauung auf.

Im Stralauer Kiez findet sich eine heterogene Architektur an Wohnungsbauten vor: Östlich und westlich sind überwiegend gründerzeitliche Bauten vorzufinden, die innenliegenden vier Häuserblocks sind durch Nachkriegsarchitektur und Plattenbau geprägt und es sind auch Neubauten der letzten 20 Jahre vorzufinden.

Westlich wird das Gebiet von der Ehrenbergstraße begrenzt. Die nördliche Begrenzung umfasst die Straßen Rudolfstraße, Am Rudolfplatz, Corinthstraße und Persiusstraße. An der östlichen Gebietsgrenze verläuft die Bahntrasse zwischen den Bahnhöfen Ostkreuz und Treptower Park. An der Südgrenze verläuft die Stralauer Allee.

Abb. 1: Statistische Blöcke im Erhaltungsgebiet Stralauer Kiez



3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Folgende Schritte sind für eine Prozessanalyse zur Überprüfung und ggf. spätere Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur:* Die Struktur der Gebietsbevölkerung wird in ihrer demografischen und ihrer sozialen Zusammensetzung (Kapitel 4) beschrieben; ebenso in Hinblick auf die Situation der Wohnungsversorgung (Kapitel 5). Es wird der Zusammenhang der städtebaulichen Struktur mit der Bewohnerschaft des Gebiets dargelegt (Kapitel 6). Nur tatsächliche strukturelle Veränderungen können eine Störung im Verhältnis der Stadtstruktur und seiner Bevölkerung bedingen. Zum Teil werden diese Dynamiken bereits in den Kapiteln 4 bis 6 dargestellt. Unter dem Einbezug von Teilgruppenvergleichen erfolgt in Kapitel 7 eine ausführliche Analyse der Dynamiken.
2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche soziale Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind:* Ohne einen Nachweis über den Einfluss von baulichen Maßnahmen auf die Sozialstruktur, kann nicht garantiert werden, dass durch einen Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ein Einfluss auf die Veränderungsprozesse erreicht wird. Eine soziale Erhaltungsverordnung steht anderen Ursachen, die Verdrängungsprozesse auslösen, wie z. B. durch Wohnungsknappheit bedingten Mietpreisentwicklungen, wirkungslos gegenüber. Ob und wie weit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kapitel 7 analysiert. Zur Prüfung werden dort unter anderem die Auswirkungen von Modernisierungstätigkeiten und erhöhten Ausstattungsstandards herangezogen.
3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt:* Die Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 8.1 ermöglicht die Skizzierung von erwartbaren städtebaulichen Folgen, sollte eine Regulierung ausbleiben. Abgeleitete Empfehlungen über die Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung finden sich in Kapitel 8.6.
4. *Begründung der Erwartung, dass die laufenden Prozesse sich in Zukunft fortsetzen:* Die Erwartbarkeit des Andauerns der festgestellten Veränderungsprozesse ist ein relevanter Punkt in der Entscheidung über den Erlass der Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung. Dafür werden die bewährten Indikatoren des Aufwertungspotenzials, Aufwertungsdrucks und Verdrängungspotenzials genutzt (Kapitel 8.2 bis 8.4). Ebenso von Bedeutung ist Steuerbarkeit der Veränderungsursachen auf städtebaulicher und erhaltungsrechtlicher Ebene. Sind in einem Gebiet keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr ansässig oder sind keine Modernisierungsmaßnahmen über den erhöhten Ausstattungsstandard hinaus mehr möglich, kann eine soziale Erhaltungsverordnung keine Wirkung entfalten.³

³ Lesehilfe: In Kapitel 4 bis 6 werden die in der Haushaltsbefragung erhobenen Daten in drei Themenbereichen aufbereitet. In Kapitel 7 werden für die Begründung der sozialen Erhaltungsverordnung notwendige, tiefergehende Analyse dargestellt. In Kapitel 8 findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und diese werden für die Begründung herangezogen.

3.2 Daten und Datenerhebung

Als Untersuchungsmethode wurde die repräsentative schriftliche Erhebung gewählt. Dazu wurden rund 4.500 Fragebögen an die Haushalte im Gebiet verteilt. Die Erhebung fand im Zeitraum Ende April bis Ende Juni 2024 statt.

Die Befragungsunterlagen wurden als Posteinwurf zugestellt. Anbei war ein Anschreiben des Bezirksamts, welches über den Zweck der Untersuchung informiert, eine Gebietskarte und ein vorfrankierter Briefumschlag zur kostenfreien Rücksendung. Im Fragebogen (siehe Anhang) wurden mit 28 Fragen, und mehreren Unterfragen, Angaben zu folgenden Themenbereichen abgefragt:

- 1.) Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Staatsbürgerschaft, Einkommen, Wohndauer)
- 2.) Wohnung (Größe, Ausstattung, Baulter, Miete, Modernisierungsmaßnahmen und -wünsche, Mängel, Vermieter, Eigentumsverhältnisse)
- 3.) Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft sowie der Infrastrukturen, Umzugsabsicht sowie -gründe, Wohndauer)

Dem Fragebogen beiliegend gab es ein Hinweisblatt mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Informationen auf Deutsch, Englisch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Russisch. Das Anschreiben wurde auf der Homepage der asum GmbH in englischer Sprache bereitgestellt.

Die Befragung konnte auch online auf Deutsch oder Englisch ausgefüllt werden. Für den Zugang wurde ein individuelles, zufallsgeneriertes Passwort benötigt, das sich auf dem zugesendeten Papierfragebogen befand. Es kann nicht nachvollzogen werden, welcher Haushalt welchen Zugangscode erhalten hat. Somit ist die Anonymität der Befragung gewährleistet. Durch die Kontrolle des verwendeten Passworts in der Dateneingabe konnten mögliche Duplikate im Datensatz ausgeschlossen werden.

Mit der Verteilung der Fragebögen wurde eine städtebauliche Begehung des Gebiets kombiniert. Erfasste Merkmale waren der Fassadenzustand, der Bestand von Aufzügen, Balkonen und Fassadendämmung, die Wohnungsanzahl und der erkennbare Leerstand. Ebenfalls mit aufgenommen wurden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die adressgenaue Erhebung stellt eine eigene Datenquelle dar und ist mit den Fragebogenergebnissen nur bedingt kombinierbar, da die kleinste erfasste Ebene des Fragebogens der Wohnblock ist. Eine kleinteiligere Erfassung ist schon aus Gründen des Datenschutzes nicht anzuraten. Die unterschiedlichen Ebenen der Erfassung müssen bei Vergleichen berücksichtigt werden.

Diese Einschränkungen berücksichtigend werden die Ergebnisse der Begehung an den entsprechenden Stellen im Bericht eingebracht und gekennzeichnet. Die Primärdaten der Begehung werden dem Auftraggeber gesondert zur Verfügung gestellt. Zur Einordnung der Ergebnisse der Untersuchung werden Vergleichswerte aus amtlichen Statistiken auf Bezirks- und Landesebene herangezogen. Sofern vorhanden und vergleichbar werden auch Daten früherer Untersuchungen zum Vergleich genutzt.

Die Repräsentativität der Befragung ergibt sich aus der Vollerhebung – alle Haushalte, bei denen eine Zustellung möglich war, haben auch einen Fragebogen erhalten – und einer statistisch ausreichenden Fallzahl. In dieser statistischen Auswertung wurde eine Stichprobengröße von mindestens 600 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 657 verwertbare Datensätze zugrunde. Die Rücksendequote liegt somit bei ca. 15 %. Von den eingereichten Bögen wurden über 40 % online ausgefüllt. Die englische Sprachoption wählten 12 % der Personen, welche Onlineeingaben machten.

Alle Daten und Werte in Text und Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet werden, sind Ergebnisse der Haushaltsbefragung der asum GmbH. Andere Daten werden per Fußnote mit Quellenangaben versehen.

In der Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird mit sog. „gültigen Prozentsen“ gearbeitet. Dabei werden in Bezug auf die spezifische Fragestellung nur Haushalte berücksichtigt, welche die Frage auch beantwortet haben. Der Anteil von Menschen, welche die Frage nicht beantwortet haben, wird in diesem Fall nicht berücksichtigt. Einzelne Fragestellungen erfordern allerdings die Berücksichtigung auch der Nichtbeantwortungen, was entsprechend gekennzeichnet wird. Die „n“ Werte in oder unter den Tabellen geben die Zahl der berücksichtigten Fälle an. Diese Zahl schwankt, wenn beispielsweise nur Teilgruppen ausgewertet werden oder manche Fragen von weniger Haushalten beantwortet wurden als andere. Die Dokumentation der Fallzahl dient der Sicherung der statistischen Güte. Entfallen auf eine Antwortoption überhaupt keine Fälle, wird dies durch einen Auslassungsstrich (-) markiert. Zu kleine Fallzahlen (1-5 Fälle) kennzeichnet das Symbol des Sterns (*) ohne Prozentzahl. Auf eine geringe Fallzahl (6-10 Fälle), durch die nur eine Tendenzaussage möglich ist, weist ein Stern (*) hinter dem Prozentsatz hin.

In den Tabellen sind Prozentwerte stets auf ganze Zahlen gerundet, wodurch sich z. T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z. B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen ergeben.

Diese Form der Darstellung dient der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch, weil die Angabe von Nachkommastellen eine wegen des geringen Stichprobenumfangs nicht bestehende Genauigkeit impliziert.

Die im Bericht vorkommenden Abkürzungen werden jeweils bei ihrer ersten Erwähnung und zusätzlich im Glossar in Anhang 9.1 erklärt. Ebenfalls im Glossar findet sich eine Erläuterung ausgewählter Fachbegriffe. Der Fragebogen ist ebenso angehängt (Anhang 9.3).

TEIL B: ANALYSE

4. Soziodemografische Zusammensetzung

4.1. Demografische Kennwerte

Soziale Erhaltungsverordnungen schützen eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung, welche entlang unterschiedlicher Kriterien beschrieben werden kann. Diese Studie geht dabei sowohl auf personenbezogene Merkmale (wie Alter, Migrationsgeschichte und Berufsstand) als auch auf haushaltsbezogene Kriterien (etwa Haushaltsgröße, -zusammensetzung und -einkommen) ein.

4.1.1 Einwohner*innenentwicklung und Altersstruktur

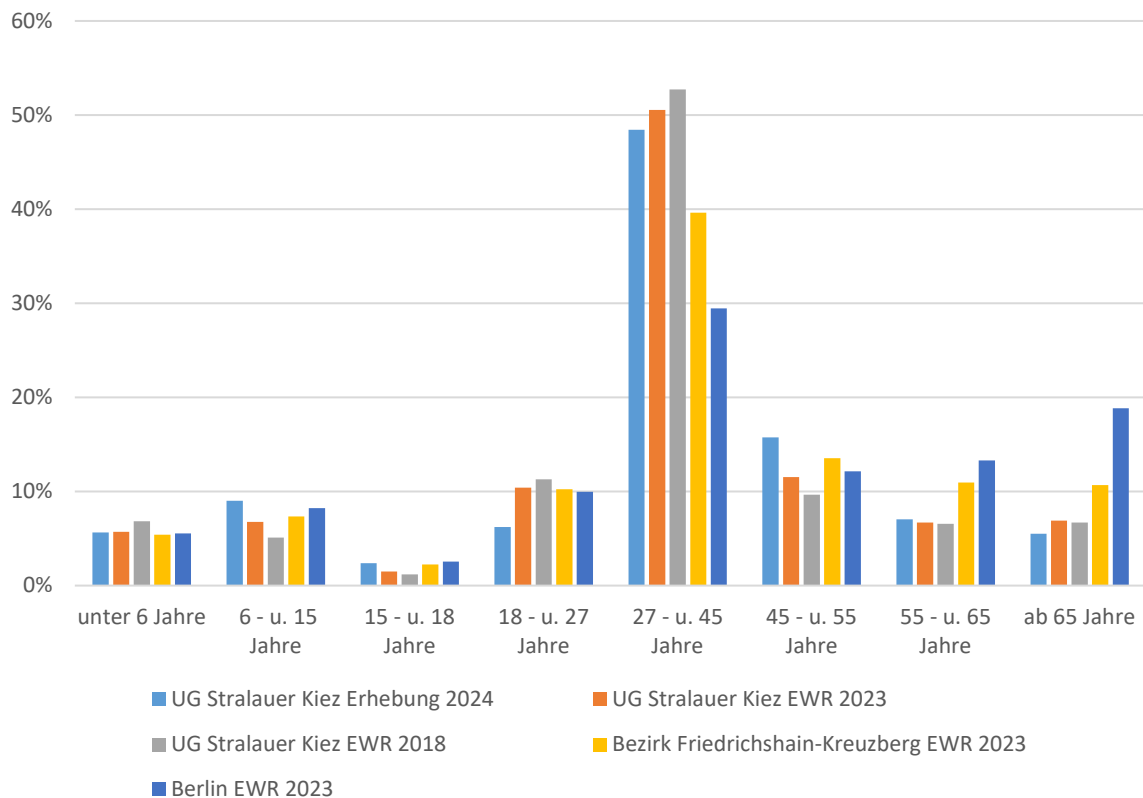
Am 31.12.2023 waren im Stralauer Kiez 7.869 Personen mit ihrem Erstwohnsitz gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2018 (mit 7.395 Personen) hat das Gebiet +6,4 % mehr Einwohner*innen. Berlin hat im Vergleich der beiden Zeitpunkte einen Zuwachs von +3,5 %, der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nur +1,5 %. Der im Vergleich zum Bezirk und Berlin stärkere Zuwachs im Gebiet kann zum Teil durch Bezug von Neubau nach 2018 erklärt werden, da es zu keiner wesentlichen Änderung der Haushaltsgrößen kommt (Kapitel 4.2.1).

Die mittlere Altersgruppe der ,27- bis unter 45'-Jährigen ist im Gebiet mit einem Anteil von 51 % aller Einwohnenden überproportional vertreten. In Gesamtberlin beträgt der Anteil 30 %, im Bezirk beträgt er 40 %. Dafür liegt der Anteil der Anwohner*innen ,ab 55 Jahren' mit 14 % deutlicher unter dem bezirklichen (22 %) und Berliner (32 %) Durchschnitt. Dies ist typisch für Berliner Innenstadtgebiete, die von Aufwertungsprozessen und dem damit verbundenen Zuzug betroffen sind. Kinder und Jugendliche (,unter 6 Jahren' und ,15 bis unter 18 Jahre') entsprechen ungefähr den Anteilswerten im Bezirk und Berlin. Die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter von ,18 bis unter 27 Jahren' liegt auf einem Niveau mit dem Bezirk und Berlin.

Im Vergleich zu 2018 (53 %) geht der Anteil der mittleren Altersgruppe leicht zurück, sie bleibt aber deutlich überrepräsentiert. Dem gegenüber steht im gleichen Maße ein Zuwachs der darüber liegenden Gruppe der ,45- bis unter 55-Jährigen' von etwas unter 10 % in 2018 auf über 11 %, sodass ein einfacher Alterungseffekt der mittleren Kohorte plausibel erscheint. Diese natürliche Verschiebung durch Alterung lässt sich auch bei den Kindern und jungen Erwachsenen nachvollziehen. Ein moderater Rückgang der Altersklasse der ,18- bis unter 27'- Jährigen spricht dafür, dass sich junge Menschen in Ausbildung oder Studium nicht mehr so gut mit Wohnungen im Gebiet versorgen können wie vor einigen Jahren.⁴

Insgesamt bleiben alle Abweichungen zwischen erfassten Daten und Daten der amtlichen Statistik moderat und die amtlich erfasste Altersstruktur mit ihren typischen Merkmalen – insbesondere die Überrepräsentation der mittleren Gruppe und die verhältnismäßig geringe Zahl von Menschen im hohen Alter – wird im Datensatz statistisch ausreichend sichtbar, was für die Validität der erfassten Daten spricht.

⁴ Die Gruppe ist im Zuzug (Kapitel 7.2) trotzdem leicht überrepräsentiert, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die Wegzüge dieser Gruppe in den letzten Jahren den Zuzug überwiegen. Zudem ist die Antwortbereitschaft dieser mobilen Gruppen erfahrungsgemäß etwas geringer als insbesondere bei Menschen im mittleren Alter (und ihren zugleich erfassten Kindern).

Abb. 2: Altersstruktur in Untersuchungsgebiet (UG), Bezirk und Stadt

n=1.254 (Einzelwerte s. Tabelle)

Tab. 1: Altersstruktur in Gebiet, Bezirk und Stadt

	Stralauer Kiez	Stralauer Kiez	Bezirk Friedrichs- hain-Kreuzberg	Berlin
in % aller Bewohner*innen	2024	EWR 2023 ⁵	EWR 2023	EWR 2023
unter 6 Jahre	06%	06%	05%	06%
6 – u. 15 Jahre	09%	07%	07%	08%
15 – u. 18 Jahre	02%	02%	02%	03%
18 – u. 27 Jahre	06%	10%	10%	10%
27 – u. 45 Jahre	48%	51%	40%	30%
45 – u. 55 Jahre	16%	12%	14%	12%
55 – u. 65 Jahre	07%	07%	11%	13%
ab 65 Jahre	05%	07%	11%	19%
Gültige Fälle (n)	1.220	7.869	293.454	3.878.100

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. Statistischer Bericht Einwohner*innenregisterstatistik 31.12.2023 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemein veröffentlichte Daten für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin).

4.1.2 Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte⁶

In dieser Untersuchung erhalten Haushalte mit Migrationsgeschichte eine genauere Betrachtung auf Grund ihrer Relevanz für das Konzept der Verdrängungsgefahr. Dieses wird im späteren Teil der Untersuchung für die Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen der Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt. Menschen mit Migrationsgeschichte werden als besonders verdrängungsgefährdet erachtet, da diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt die Hürden erweitern, die auf der Suche nach Wohnraum (im gleichen Gebiet) auftreten können.⁷

Obgleich alle von Rassismus betroffenen Menschen am Wohnungsmarkt Benachteiligung erfahren können, zeigt die Erfahrung, dass die tatsächlichen Auswirkungen insbesondere von der ökonomischen Situation der Haushalte abhängen. Zudem wird vermehrt die Aussagekraft des Begriffs „Migrationshintergrund“ angezweifelt, da dieser hoch vulnerable Geflüchtete ebenso erfasst wie ausländische Fachkräfte mit lukrativen Anstellungen in der Tech-Branche. Es wird deshalb in Kapitel 7.5 eine Strukturanalyse migrantischer Haushalte durchgeführt, um zu entscheiden, ob diese im Untersuchungsgebiet eine verdrängungssensible Gruppe darstellen.

Der Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte lag im Jahr 2023 in Berlin bei 40 % und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 49 %. Im Gebiet lag der Anteil im selben Jahr mit 44 % unterhalb des Berliner und Bezirksdurchschnitt. Der prozentuale Anteil ist im Vergleich zu 2018 im Gebiet jedoch um +9,8 % gestiegen. Zu beachten ist allerdings, dass die bezirklichen Anteile sich aus den aus historischen Gründen üblicherweise höheren Werten in Kreuzberg und geringeren Werten in Friedrichshain bilden.

Der Anteil von Deutschen mit Migrationsgeschichte ist in der Stichprobe sehr gut erfasst, während Ausländer*innen deutlich untererfasst sind. In der Summe sind Menschen mit Migrationsgeschichte damit untererfasst. Erfahrungsgemäß ungenau ist die Erfassung von Kindern mit deutschem Pass und Migrationsgeschichte, die oftmals nur als Deutsche angegeben werden. 29 % der erfassten Haushalte haben mindestens ein Mitglied mit Migrationsgeschichte.

Da nach Abwägung in Kapitel 7.5 Haushalte mit Migrationsgeschichte im Gebiet keine verdrängungssensible Gruppe darstellen und die Erfassung zumindest eines Teils der Gruppe (Deutsche mit Migrationsgeschichte) zufriedenstellend ist, wird von einer weiteren Gewichtung im Datensatz abgesehen. Die Nachteile des Verfahrens würden den gutachterlichen Nutzen übersteigen.⁸

Tab. 2: Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte

	Stralauer Kiez	Stralauer Kiez	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Bewohner*innen</i>	2024	EWB 2023 ⁹	EWB 2023	EWB 2023
Deutsche mit Migrationsgeschichte	14%	12%	18%	15%
Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft	09%	31%	31%	24%
Deutsche ohne Migrationsgeschichte	78%	56%	51%	60%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.247	7.869	293.454	3.878.100

⁶ Der Begriff der Migrationsgeschichte wird dem des Migrationshintergrunds vorgezogen, weil zweiterer stärker an Staatsangehörigkeit als Migrationserfahrungen gekoppelt ist und stigmatisierend wirken kann. In der Untersuchung wird ein Vergleich mit amtlichen Daten angestrebt. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit mit der Definition des statistischen Bundesamts zu arbeiten: „[e]ine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.“ Im Fragebogen wird für alle Haushaltsmitglieder gefragt, ob sie die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen (per Geburt, Einbürgerung oder Adoption) und ob ein Elternteil nicht mit der deutschen Staatsangehörigkeit geboren wurde. Diese erlaubt eine Kategorisierung in „Ausländer*in“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Deutsche ohne Migrationshintergrund“. Somit werden die Befragungsdaten mit denen amtlicher Statistiken vergleichbar. Im Folgenden wird die Bezeichnung der Migrationsgeschichte verwendet.

⁷ vgl. z.B. Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020. Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

⁸ Zur Adressierung der Repräsentation erfolgt eine gesonderte Analyse in Kapitel 7.5, wo festgestellt wird, dass Haushalte mit Migrationsgeschichte im Gebiet keine verdrängungssensible Gruppe darstellen. Die dort aufgerufenen Werte zeigen auch, dass bei einer möglichen Gewichtung der Fälle die zu erwartenden Risiken die Vorteile überwiegen. Das gilt insbesondere, weil nicht die gesamte Gruppe, sondern nur ein Teil davon eine Unterrepräsentation erfährt. Eine Mehrfachgewichtung der verhältnismäßig wenigen Ausländer*innen birgt das Risiko, dass statistische Schwankungen (zufällige Abweichungen in der Stichprobe) verstärkt und fehlinterpretiert werden.

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. Statistischer Bericht Einwohner*innenregisterstatistik 31.12.2023 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemein veröffentlichte Daten für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin).

4.2 Soziale Lagen

Neben Alter und Migrationsgeschichte bzw. Staatsbürgerschaft werden in dieser Studie Haushaltsgrößen und -typen sowie Einkommens- und Erwerbssituation als relevante Kategorien bei der Bestimmung der Bevölkerungszusammensetzung erhoben und ausgewertet. Erst in ihrer gemeinsamen Betrachtung ermöglichen sie die Beschreibung einer spezifischen Bevölkerungsstruktur. Auch sind die hier dargelegten Informationen maßgebend für die Identifikation von gebietsspezifischen Verdrängungspotenzialen, wie sie in Kapitel 7 und 8 ausführlicher dargelegt werden.

4.2.1 Haushaltsgrößen

Das Verhältnis unterschiedlicher Haushaltsgrößen ist im Kontext des sozialen Erhaltungsrechts ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung, weil es in enger Beziehung zum örtlichen Wohnungsbestand steht. Große Haushalte umfassen jeweils mehr Personen. Sie fallen also mit Blick auf die Bevölkerung stärker ins Gewicht, als ihr Anteil an allen Haushalten das vermuten ließe. Deshalb wird sowohl der Anteil an allen Haushalten, als auch der Anteil der in der entsprechenden Haushaltsgröße lebenden Personen an allen Personen im Gebiet dargestellt (s. Tabelle 3). Einpersonenhaushalte sind mit 40 % die häufigste Haushaltsform, kommen aber seltener vor als in der gesamten Stadt.¹⁰ Sie stellen circa 20 % der in der Befragung erfassten Personen. Ähnlich viele Menschen leben in Vier- und Fünfpersonenhaushalten. Diese machen 17 % bzw. 2 % der Bevölkerung aus, beherbergen aber jeweils mehr Personen. Größere Haushalte mit drei und mehr Personen treten häufiger auf als in der gesamten Stadt, was sich mit der ebenfalls größeren durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt¹¹ und der geringeren Zahl von Einzimmerwohnungen (s. Kapitel 5.1.1) im Gebiet deckt. Etwa ein Drittel aller Haushalte und Personen lebt in Zweipersonenhaushalten. Im Vergleich zur Erhebung 2018 hat der Anteil der Zweipersonenhaushalte etwas abgenommen, während der Anteil der Dreipersonenhaushalte wächst. Die aus der Verschiebung resultierende minimale Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fällt allerdings statistisch nicht ins Gewicht, sodass die Haushaltsgröße als im Durchschnitt weitgehend unverändert gelten muss.

Tab. 3: Haushaltsgrößen

in % aller Haushalte (HH) / Personen	Stralauer Kiez 2024		Berlin Mikrozensus 2023 ¹²		Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018 ¹³
	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten
1-Personen-HH	40%	20%	49%	26%	39%
2-Personen-HH	33%	34%	29%	31%	38%
3-Personen-HH	18%	27%	11%	17%	13%
4-Personen-HH	08%	17%	08%	17%	07%
5 u. m.-Personen-HH	*	02%	03%	09%	03%
durchschnittliche Haus- haltsgröße	1,96		1,9		2,0
Gültige Fälle (n)	651	1.227	2.011.000	3.761.000	807

Hinweise: 1. Die größeren Haushalte wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten mit den 5-Personen-Haushalten zusammengefasst. Der Durchschnittswert zur Haushaltgröße ist davon unbeeinflusst. 2. Erhebung asum/ TOPOS 2018 nur Kategorie „4 u. m.-Personen-HH“

¹⁰ Bei der Analyse der Haushaltsstruktur ist wegen der unterschiedlichen Definitionen des Haushaltsbegriffs Sorgfalt geboten: Der „Haushalt“ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Der Anteil kleiner Haushalte fällt hier hoch aus, weil Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Einzelhaushalte gezählt werden, wenn sie wirtschaftlich unabhängig agieren. Der „Haushalt“ als Wohnungsbelegung wird gebildet von Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen. Hier ist dieser Haushaltsbegriff sinnvoll, da das gemeinsame Wohnen und dessen Kosten und Bedingungen im Vordergrund stehen. Der Mikrozensus 2023 gibt als Grundlage seiner Berechnung „Haushalte in Hauptwohnsitzen“ an, sodass hier annähernd von Wohnhaushalten ausgegangen werden kann.

¹¹ Im Gebiet wurden 1,96 Personen pro Wohnung erfasst. Die IBB bestimmt im Wohnungsmarktbericht von 2023 einen Wert von 1,9 Personen pro Wohnung in Berlin und 1,8 Personen in Friedrichshain-Kreuzberg (S. 104).

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024. Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023 (Erstergebnisse), Tab. 3.1 (Haushaltsmitglieder); Tab. 4.1 (Mitglieder pro Haushalt, Haushalte).

¹³ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 11 und 15.

4.2.2 Haushaltsstruktur

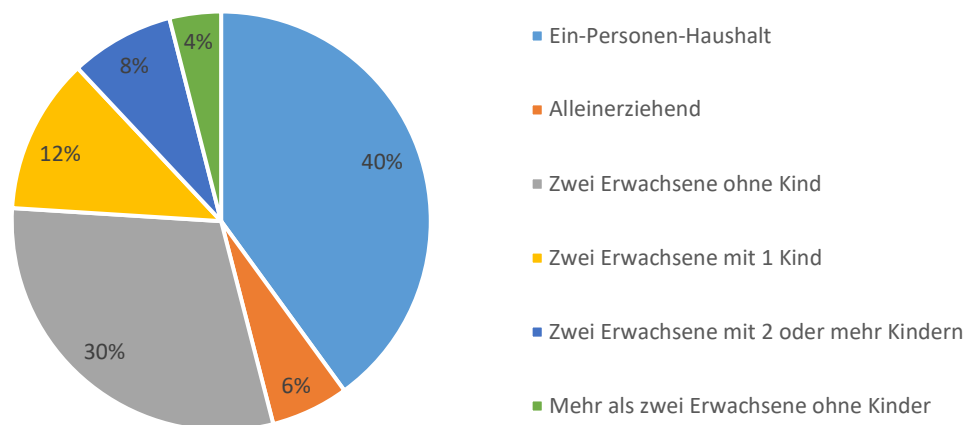
Die häufigste Haushaltsform ist mit 40 % der Einpersonenhaushalt, entsprechend leben in drei Fünfteln der Haushalte zwei oder mehr Personen in unterschiedlichen Haushaltsformen. Unter den Haushalten mit mehr als einer Person sind mit 48 % Familien die häufigste Haushaltsform, was Alleinerziehende und Mehrgenerationenhaushalte einschließt. 39 % der Mehrpersonenhaushalte sind Partnerschaften, 12 % beschreiben sich als Wohngemeinschaft (WG). Haushaltsformen, die sich diesen Kategorien nicht zuordnen können, kommen in der Stichprobe quasi nicht vor.

Mehr als 58 % der WGs bestehen aus zwei Personen und sie stellen 13 % der Zweipersonenhaushalte. Ein weiteres Drittel der WGs setzt sich aus drei Personen zusammen, was etwa 14 % aller Dreipersonenhaushalte ausmacht. In den Vierpersonenhaushalten kommen zwar vereinzelt WGs vor. Davon abgesehen sind große Haushalte aber fast ausschließlich Familienhaushalte.

Bei den Alleinlebenden ergibt sich im Vergleich zum 2018 erhobenen Wert von 39 % kaum eine Veränderung, während es innerhalb der Mehrpersonenhaushalte eine leichte Verschiebung von Zwei- zu Dreipersonenhaushalten gibt, wie bereits im letzten Abschnitt deutlich wurde.

Die zweitgrößte Kategorie bilden Haushalte mit zwei Erwachsenen, was wie bereits dargestellt Partnerschaften ebenso umfasst wie Wohngemeinschaften und weitere Konstellationen. In 26 % der Haushalte lebt mindestens ein Kind, darunter sind 6 % mit nur einem Elternteil. Der Anteil von Familien hat seit 2018 zugenommen. Damals wurden 20 % Haushalte mit Kindern erfasst, darunter 4 % mit einem Elternteil. Konstellationen mit mehr als zwei Erwachsenen ohne Kind, was hier insbesondere Wohngemeinschaften aus drei und vereinzelt auch vier Personen betrifft, machen 4 % der erfassten Haushalte aus, 2018 wurden 5 % erfasst, die Abweichung ist aber statistisch innerhalb des Fehlerspielraums, so dass hier keine Veränderung belegt werden kann. (s. Tabelle 4)

Abb. 3: Haushaltsstruktur im Gebiet Stralauer Kiez



n = 651

Tab. 4: Haushaltsstruktur

		Stralauer Kiez	Stralauer Kiez
<i>in % aller Haushalte</i>		2024	2019 ¹⁴
1-Person-HH		40%	42%
Mehr als zwei Erwachsene ohne Kinder		04%	05%
zwei Erwachsene	ohne Kind	30%	33%
	1 Kind	12%	09%
	2 Kinder	08%	07%
	mehr als 2 Kinder	*	
alleinerziehend		06%	04%
Mehr als 2 Erwachsene mit Kindern		*	01%
<i>Gültige Fälle (n)</i>		651	793

4.2.3 Einkommensverhältnisse

Das Nettoäquivalenzeinkommen (ÄE)¹⁵ liegt mit 2.500 € netto im Monat im Median über dem Berliner Wert, was auch für das nicht nach Haushaltsstruktur und Personenzahl gewichtete Haushaltseinkommen gilt (s. Tabelle 5). Die Armutsgefährdungsquote ist niedriger als in Berlin.¹⁶ Wegen der höheren Wahrscheinlichkeit von Doppelverdienern und der Berechnungsweise des ÄE (s. Fußnote 15) ist das ÄE von Zweipersonenhaushalten gegenüber allen anderen Haushaltsgrößen erhöht. Besonders gering sind die Einkommen sehr kleiner und großer Haushalte (s. Tabelle 6).

Auch zwischen den Erwerbsgruppen bestehen deutliche Einkommensunterschiede, wobei besonders Haushalte mit Studierenden, Kindern und Rentner*innen benachteiligt sind. Haushalte mit kleinen Kind(ern) unter 6 Jahren weichen davon ab und haben ein etwas über dem Medianwert der Stichprobe liegendes ÄE. Besonders hohe Einkommen haben selbstnutzende Eigentümer*innen und Haushalte mit Beamten, während Haushalte mit Selbstständigen unterhalb des Gebietsmedians liegen. Haushalte mit Migrationsgeschichte liegen dagegen über dem Medianwert im Gebiet (s. Abbildung 4).

Tab. 5: Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

	Stralauer Kiez		Stralauer Kiez	Bezirk Friedrichs-	Berlin
<i>Auf Haushaltsebene (netto)</i>	2024	<i>Gültige Fälle (n)</i>	asum/ TOPOS 2018 ¹⁷	hain-Kreuzberg 2022/2023 ¹⁸	2022
Median: Einkommen	3.300€	585	2.500€	2.675€	2.550€
Median: Äquivalenzeinkommen	2.500€	559	1.866€	n.n.	2.037€
Armutsgefährdungsquote	08%		10%	18%	19%

¹⁴ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 11f.

¹⁵ Das Äquivalenzeinkommen (ÄE) ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, welches neben der Größe des Haushalts auch die Anzahl der Kinder unter 14 Jahre berücksichtigt. In den Gewichtungsfaktor geht die erste erwachsene Person im Haushalt mit „1“ ein, jede weitere Person ab 14 Jahren mit „0,5“, unter 14 Jahre mit „0,3“. Das Einkommen eines Haushalts mit zwei Erwachsenen wird also „nur“ durch 1,5 geteilt, statt durch die Zahl der Personen. Dem ÄE in der Studie und dem für Bezirk und Land angegebenen ÄE liegen verschiedene Haushaltsbegriffe zugrunde (s. Fußnote 10), sodass die Einkommen im Gebiet etwas überschätzt werden. Sie liegen weiterhin über denen in Berlin, die Differenz ist aber geringer.

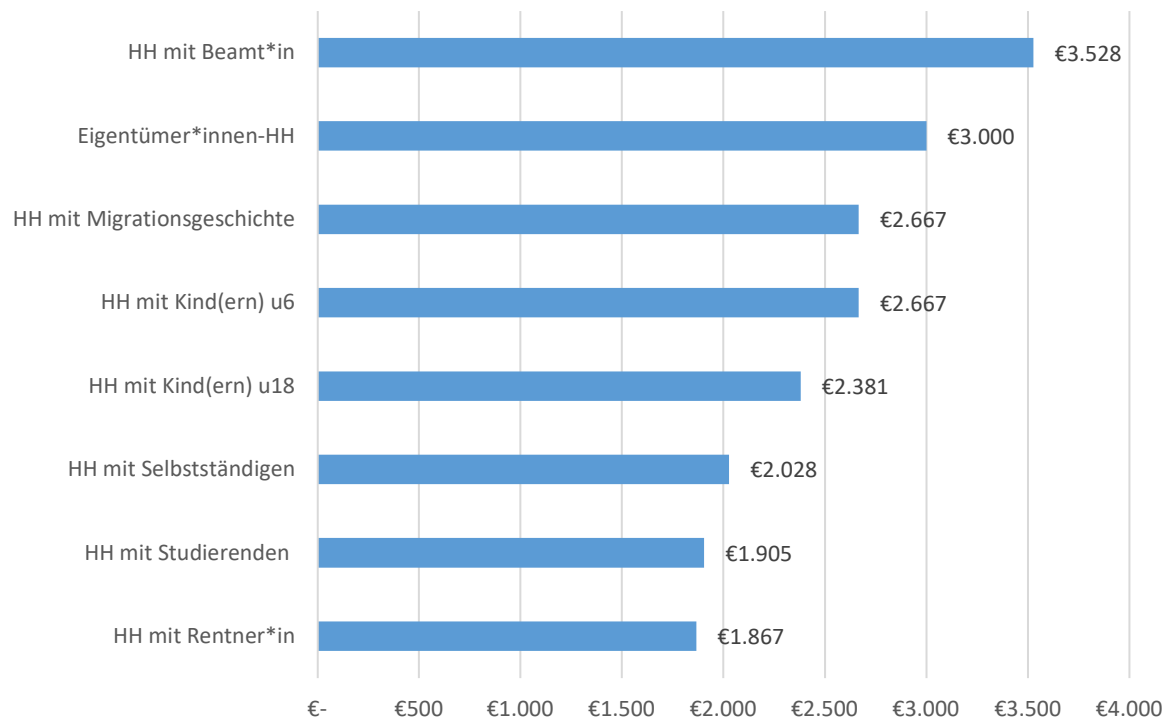
¹⁶ Beim Vergleich mit der öffentlichen Statistik ist zu beachten, dass die dort vorgefundenen Werte stets älter sind, als die in der Befragung erfassten Werte. Die nach der Erfahrung der letzten Jahre erwartbare weitere Absenkung der Armutsquote und der Anstieg der Einkommen lassen erwarten, dass der dargestellte Unterschied zwischen Gebiet, Bezirk und Land tatsächlich geringer ist, als es im Bericht scheint.

¹⁷ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019: Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 11 und S. 47.

¹⁸ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104 für Median des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin und Bezirk; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Regionaler Sozialbericht 2022; A1a Armutsgefährdung Regional (für Berlin und Bezirk 2022); A5 Armutsschwellen (Medianäquivalenzeinkommen Berlin 2022).

Tab. 6: Median des Äquivalenzeinkommens nach Haushaltsgröße

	Stralauer Kiez
Nettoäquivalenzeinkommen	2024
1 Person	2.300€
2 Personen	2.667€
3 Personen	2.542€
4 Personen	2.143€
Gültige Fälle (n)	559

Abb. 4: Median der Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Personen aus ausgewählten Gruppen

n=34 [Beamte] | n=81 [selbstnutzende Eigentümer*innen] | n=171 [Migrationsgeschichte] | n=65 [mit Kind(ern) u6] | n=147 [mit Kind(ern) u18] | n=84 [Selbstständige] | n=69 [Studium / Ausbildung] | n=41 [Rentner*innen]

4.2.4 Erwerbssituation

Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, welche einer Erwerbsarbeit nachgehen, ist die Erwerbstätigenquote. Diese liegt im Gebiet etwas über dem Anteil in Bezirk und Stadt. Der Anteil der Erwerbslosen (ebenfalls gemessen an Personen im erwerbsfähigen Alter) liegt dagegen unter dem bezirklichen und städtischen Niveau. Insgesamt ist also ein verhältnismäßig großer Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auch tatsächlich in Arbeit. Dies schlägt sich wie im vorherigen Abschnitt dargestellt auch in höheren Einkommen nieder, da mehr arbeitende Menschen im Haushalt in der Regel auch mehr Geld bedeuten – selbst dann, wenn die einzelnen Löhne eher niedrig sein sollten.

Die Beobachtung deckt sich mit den im Monitoring Soziale Standortentwicklung (MSS)¹⁹ ermittelten Werten, wo das Gebiet in Hinblick auf verschiedene soziale Statusindikatoren im für Berlin durchschnittlichen Bereich liegt (s. Tabelle 7).²⁰

Von mehr als 61 % der erfassten Personen ab 16 Jahren²¹ sind die meisten Menschen als Angestellte oder Arbeiter*innen tätig, gefolgt von 11 % Selbstständigen und von 8 % Personen in Studium und Ausbildung. Seit 2018 ist die Zahl der Angestellten und Arbeiter*innen leicht angestiegen, die anderen genannten Gruppen haben dagegen abgenommen. Das gilt auch für Rentner*innen, die 2018 noch 9 % der Personen ausmachten, 2024 nur noch 7 % (s. Tabelle 8).

Tab. 7: Quoten für Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit

% der Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter	Stralauer Kiez 2024	Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018 ²²	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg Mikrozensus 2023 ²³	Berlin Mikrozensus 2023
Erwerbstätigenquote	81%	n.e.	76%	74%
Erwerbslosenquote	05%	06%	05%	04%
Gültige Fälle (n)	657	1.324	n.n.	n.n.

Tab. 8: Erwerbsgruppen

in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren	Stralauer Kiez 2024	Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018 ²⁴
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*in	61%	58%
Beamte*r	04%	02%
Selbstständige*r	11%	14%
in Ausbildung / Studium	08%	10%
Schüler*in	03%	01%
arbeitslos/ arbeitssuchend	04%	04%
in Umschulung	*	n.e.
Rentner*in	07%	09%
Hausfrau/-mann	01%	n.e.
Sonstige	02%	02%
Gültige Fälle (n)	1.075	1.324

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2023. Monitoring Soziale Standortentwicklung. Daten von 2023, Indikatoren S1 bis S4.

²⁰ Erwerbsquote: Zeigt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt prinzipiell zur Verfügung stehen. Die Erwerbsquote sinkt bei einem hohen Anteil von (Früh-) Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern und -frauen. Hier erfasst ist die Erwerbstätigenquote. Sie misst den Anteil an Menschen im erwerbsfähigen Alter, die tatsächlich einer Arbeit nachgehen, also nicht arbeitslos, in Umschulung etc. sind. Die ebenfalls erfasste Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter tatsächlich arbeitssuchend sind, also nicht arbeiten, aber dem Markt zur Verfügung stehen.

²¹ Die Altersgrenze „ab 16“ ist üblich. Anders als bei der Erwerbsquote werden Menschen über 65 mit erfasst. Der Anteil von Schüler*innen entspricht logischerweise nicht dem Anteil der Schüler*innen im Gebiet, da nur jene erfasst werden, die älter als 15 Jahre sind.

²² asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019: Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 11. Hier liegt auch die Erwerbsquote für das Gebiet vor (80 % in 2018), die sich aber geringfügig von der Erwerbstätigenquote unterscheidet und deshalb nicht in der Tabelle erfasst werden kann.

²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024. Ergebnisse des Mikrozensus 2023. SB A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23 – S. 56, eigene Berechnungen.

²⁴ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 13.

4.3 Zwischenfazit Demografie

Die Bewohner*innenzahl im Gebiet Stralauer Kiez ist seit 2018 gewachsen und es kam zu geringen Verschiebungen zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, die aber im Rahmen erwartbarer demographischer Entwicklungen liegen und keine Änderung der Struktur darstellen.

Die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppen bis unter 45 Jahre, die für Innenstadtgebiete mit starken Aufwertungstendenzen typisch sind, nimmt geringfügig ab, ist aber weiterhin überdeutlich zu erkennen. Die Verschiebung geht vor allem zu Gunsten der darüber liegenden ‚45- bis unter 55-Jährigen‘, welche strukturell ebenfalls zur mittleren Gruppe im Familien- und Erwerbsalter gehören. Der Anteil der Auszubildenden und Studierenden und ihrer typischen Altersgruppe sinkt dagegen. Dasselbe gilt für Rentner*innen, wobei deren Altersgruppe stabil bleibt. Der Anteil von Deutschen mit Migrationsgeschichte steigt geringfügig auf etwas mehr als ein Zehntel der Bewohner*innen, der Anteil an Ausländer*innen steigt dagegen deutlich auf fast ein Drittel.

Zwar leben in den meisten Haushalten ein oder zwei Personen, Einpersonenhaushalte sind aber gegenüber der Gesamtstadt dennoch unterrepräsentiert. Die Bevölkerung konzentriert sich in Haushalten mit zwei und drei Personen, die gegenüber den Berliner Anteilen überrepräsentiert sind. Große Haushalte ab vier Personen erfahren dagegen keine Überrepräsentation. Die beiden besonders häufigen Haushaltstypen sind in sich divers und bestehen beispielsweise jeweils zu mehr als einem Achtel aus Wohngemeinschaften. Die großen Haushalte werden dagegen von Familien mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren dominiert. Diese machen fast die Hälfte der Mehrpersonenhaushalte aus. Die Einkommen liegen im Schnitt über dem Berliner Niveau, zeigen aber eine deutliche Spreizung. Besonders einkommensarm sind sehr kleine und große Haushalte sowie Haushalte mit Rentner*innen und Studierenden oder Auszubildenden. Auch Haushalte mit Selbstständigen liegen deutlich unter dem Gebietsmedian, während Haushalte mit Migrationsgeschichte sowie selbstnutzende Eigentümer*innen im Schnitt besser situiert sind. Die Erwerbstätigkeit im Gebiet hat zugenommen, was in Verbindung mit dem Rückgang der typischen Studierendenaltersgruppe von ‚18 bis unter 27 Jahre‘ auf eine Ausweitung der Erwerbstätigkeit insgesamt hindeutet.

5. Wohnverhältnisse

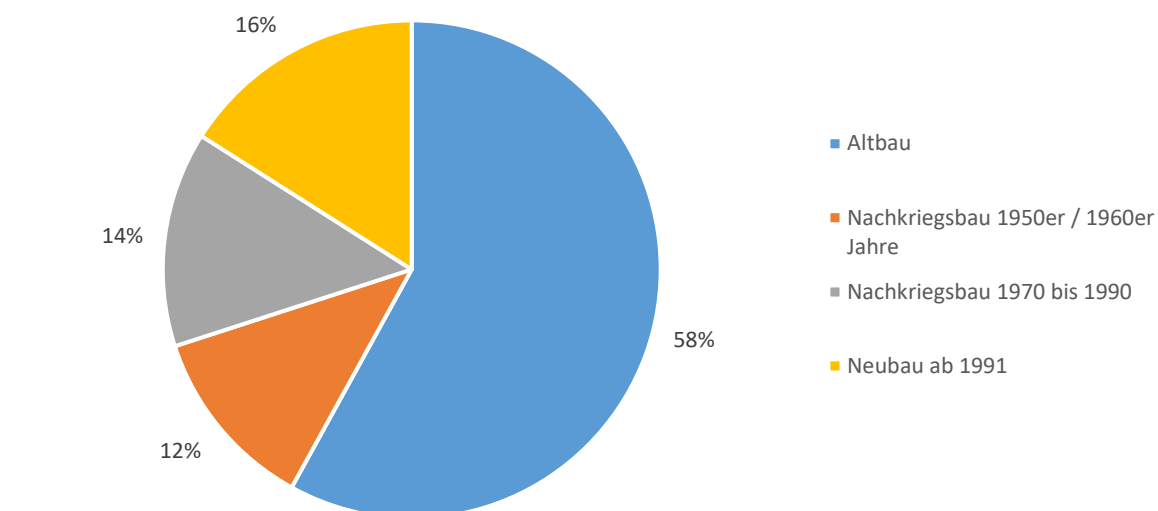
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet seine Steuerungswirkung maßgeblich durch eine Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen. Zudem kann als Anwendungskriterium für eine soziale Erhaltungsverordnung u.a. zum Tragen kommen, dass eine Passung zwischen Wohnungsangebot und örtlicher Haushaltsstruktur vorliegt, da beispielsweise der Bestand durch seine preisliche Gestaltung eine wichtige Versorgungsfunktion für lokale Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erfüllt. Nachfolgend werden deshalb die Erhebungsergebnisse zu den Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben auch Aufschluss zum lokalen Aufwertungspotenzial, welches im hinteren Teil des Gutachtens ausführlicher diskutiert wird. Im folgenden Kapitel werden Bestand und Belegung, Eigentumsverhältnisse, Mietpreisniveau und Mietbelastung, Mieterhöhungen sowie Mängel und Modernisierungen beleuchtet.

5.1 Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Ortsbegehung 5.032 Wohnungen in 273 Häusern gezählt, von denen bei etwa vier Prozent aufgrund von Klingelschild und Briefkasten ein Leerstand vermutet wird. Knapp drei Prozent der Haushalte haben befristete Mietverträge, etwa mehr als ein Prozent wohnt möbliert und 14 % kennen im eigenen Haus Wohnungen, die befristet und möbliert vermietet werden.²⁵

Die erfassten Wohnungen liegen, gemäß der baulichen Struktur des Quartiers, zu 58 % in Altbauten. 26 % entstammen der Nachkriegszeit und städtebaulichen Moderne bis 1990, 16 % wurden nach 1990 errichtet. In einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss wohnen fünf Prozent der befragten Haushalte, wobei dies fast ausschließlich Ausbauten in Altbauten betrifft.

Abb. 5: Baualtersklassen der Wohnungen im Gebiet Stralauer Kiez nach Angaben der Befragten



n=639

²⁵ Die Zahlen unterschätzen mit hoher Wahrscheinlichkeit das reale Ausmaß möblierter und befristeter Vermietung. Es werden nur Fälle erfasst, in denen die ganze Wohnung entsprechend vermietet wird. Auch existiert eine Vielzahl von Gründen, warum Menschen in entsprechenden Mietverhältnissen an einer postalisch zugestellten Studie nicht teilnehmen können oder wollen. Im Vergleich mit anderen durch die asum GmbH untersuchten Berliner Erhaltungsgebiete liegen im Untersuchungsgebiet Stralauer Kiez erhöhte Werte vor.

5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Die im Gebiet ermittelte Wohnfläche pro Kopf liegt mit 38,1 m² pro Person liegt geringfügig unter dem durchschnittlichen personengewichteten Flächenverbrauch in Berlin (38,3 m²) und über dem Wert des Bezirks (36,9 m²), welcher seinerseits in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist und noch in 2022 um einen halben Quadratmeter höher lag.²⁶ Zu beachten ist dabei die nach Haushaltsgröße sehr unterschiedliche Zahl. Deutlich über dem Durchschnitt liegt nur der Flächenverbrauch von Einpersonenhaushalten, während Haushalte mit drei und vier Personen klar darunter liegen. Seit 2018 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 37 m² um einen Quadratmeter gestiegen. Die Wohnungsstruktur hat sich dabei trotz Neubau kaum geändert.²⁷

Sieben Prozent der Befragten leben überbelegt, haben also pro Person nicht mindestens ein Zimmer zur Verfügung. Das Phänomen konzentriert sich bei den großen Haushalten ab vier Personen, unter denen bei 42 % eine Überbelegung vorliegt. Zugleich sind etwas mehr als vier Prozent der Haushalte unterbelegt, haben also mehr als ein Zimmer mehr, als es Personen gibt.²⁸ Insbesondere durch den relativ hohen Anteil an Dreizimmerwohnungen wäre im Gebiet eine Verteilung der vorhandenen Haushalte so möglich, dass Über- und Unterbelegung quasi nicht stattfinden. Die Problematik entspringt hier also nicht der Struktur der Wohnungen, sondern ihrer Verteilung.

Tab. 9: Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße

	Stralauer Kiez						Berlin
	2024						IBB 2023 ²⁹
in % aller Haushalte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	gesamt
1 Zimmer	09%	01%*	-	-	-	10%	23%
2 Zimmer ³⁰	22%	12%	02%	*	-	37%	33%
3 Zimmer	08%	17%	12%	03%	*	40%	27%
4 Zimmer	01%*	03%	03%	04%	-	11%	11%
5 u. m. Zimmer	-	*	*	*	*	02%*	06%
gesamt	41%	35%	13%	11%	1,1%*	100%	100%
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ³¹	57,0m ²	38,8m ²	30,7m ²	26,2m ²	*	38,1m ²	38,3m ²

5.1.2 Wohnungsausstattung

Die Wohnungen im Gebiet weisen zum Großteil einen Vollstandard auf. In 3 % der erhobenen Wohnungen liegt nur ein Teilstandard vor, d. h. es fehlt an einer zeitgemäßen Heizung oder einem vollwertigen Badezimmer. (s. Tabelle 10)

Dreißig Prozent der abgefragten Wohnungen werden mittels einer hauseigenen Zentralheizung beheizt, bei nur 13 % ist eine Etagenheizung verbaut. Ein Fernwärmeanschluss ist mit 43 % am häufigsten.

²⁶ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104.

²⁷ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019: Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 14 und 15.

²⁸ Für Einpersonenhaushalte wird, auch mit Rücksicht auf das insgesamt sehr geringe Angebot an Einzimmerwohnungen, in der Regel erst eine Situation mit mehr als zwei zusätzlichen Zimmern als Unterbelegung gewertet.

²⁹ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 37 (Daten von 2022).

³⁰ Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m² Fläche. Halbe Zimmer werden als ganze Zimmer gezählt. Beispiel: 1,5 Zimmer entsprechen in der Tabelle 2 Zimmern. Dies entspricht der Erfahrung, dass kleine Zimmer vollwertig in die Wohnnutzung einbezogen werden, etwa als Kinderzimmer oder günstiges WG-Zimmer. Kammern sind nicht eingeschlossen.

³¹ Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,1 m² ist personengewichtet und berücksichtigt, dass in größeren Haushalten auch mehr Menschen mit der entsprechenden Fläche leben. Berechnet man lediglich den Durchschnitt der Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte, ergibt sich eine Fläche von 43,6 m² pro Kopf. Im IBB Wohnungsmarktbericht 2023 wird eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,3 m² angegeben.

Nur 8 % der Befragten bejahen, dass in ihrer Wohnung eine energiesparende Heiztechnik verbaut ist. Dreißig Prozent der Befragten bestätigen, dass die Fassade ihres Wohnhauses gedämmt ist.³²

Im Sanitärbereich verfügen annähernd alle befragten Haushalte über ein vollständig ausgestattetes Badezimmer, darunter 13 % mit voneinander getrennter Wanne und Dusche. Hängende WCs weisen als wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmale etwa die Hälfte aller erfassten Wohnungen aus, beheizte Handtuchtrockner sind in 43 % der Wohnungen verbaut. Ebenerdig begehbare Duschen sind mit 15 % bisher eher selten. Im Fensterbereich zeigt sich, dass moderne Isolierglasfenster bereits die häufigste Fensterart sind (58 %). Doppelkassenfenster weisen aber weiterhin mehr als ein Viertel der Haushalte auf. In 8 % der Wohnungen sind sogar noch einfach verglaste Fenster verbaut.³³

Gemäß der Haushaltsbefragung sind insbesondere Balkone im erhobenen Wohnungsbestand häufig verfügbar. 70 % der erhobenen Wohnungen sind mit mindestens einem Balkon ausgestattet. Daten aus der Begehung zeigen indessen, dass bei 85 % der Wohngebäude mindestens ein Balkon verbaut ist (Abbildung 6). Aufzüge sind demgegenüber in deutlich weniger Gebäuden vertreten. Gemäß der Haushaltsbefragung hat ein Drittel der Befragten in ihrem Wohnhaus Zugang zu einem Aufzug. In der Begehung wurde bei einem Viertel der Häuser ein Aufzug festgestellt. Davon wiederum war ein Drittel nachträglich am Haus angefügt worden (Abbildung 7).

Zusammengefasst lässt sich anhand der Daten der Haushaltsbefragung feststellen, dass rund ein Drittel der Haushalte bereits mindestens drei höherwertige Ausstattungsmerkmale in der Wohnung bzw. dem Wohnhaus verbaut haben.³⁴ Werden die mittlerweile weit verbreiteten Merkmale „Handtuchtrockner“ und „hängendes WC“ nicht beachtet, verringert sich der Anteil auf 25 %.

Vorgreifend auf spätere Analysen deuten sich Aufwertungsspielräume an, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechtes fallen. Ohne im Einzelfall detaillierte Aussagen zur baulichen Umsetzbarkeit machen zu können, lässt sich für mehr als zwei Drittel der erfassten Wohnungen die Möglichkeit für den Einbau eines Aufzuges im Wohnhaus vermuten. Noch größere Potenziale zeigen sich hinsichtlich der Aufwertung von Sanitäranlagen, etwa durch den Einbau eines zweiten Bades oder WC. Ohne erhaltungsrechtlichen Schutz können solche Einbauten nicht nur in bereits großen Wohnungen geschehen, sondern auch die Folge von Wohnungszusammenlegungen sein. Neben solchen umfassenden Maßnahmen sind in mehr als der Hälfte der Wohnungen vergleichsweise niedrigschwellige Modernisierungen möglich, i.e. Einbau von Handtuchtrocknern oder hängenden WCs.

Auch zeigt sich bei der energetischen Ausstattung angesichts der geringen Verbreitung von Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen viel Spielraum für Aufwertungsprozesse. Für Dämmungen sind die Spielräume geringer, es verbleibt aber weiterhin ein relevanter Anteil ungedämmter Fassaden.

Da sich die gesetzlichen Vorschriften insbesondere für Heizung und Dämmung sowie die Umsetzung in Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin gerade im Wandel befinden, können die dargestellten Zahlen nur vorsichtig bewertet werden. Schon jetzt ist aber absehbar, dass energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten im Wesentlichen weiterhin auf das gesetzlich geforderte Maß beschränkt bleiben, da die oft umfassenden und kostspieligen Maßnahmen andernfalls erhebliche Verdrängungspotenziale bergen. Zu beachten ist, dass bei Angaben zum energetischen Sanierungsstand ein höherer Schätzfehler eingeplant werden muss, weil Mieter*innen oft weniger in der Lage sind, sichere Angaben zu diesen Merkmalen zu machen.

³² Zugleich traut sich ein Drittel der Befragten keine Aussage zur Fassadendämmung im eigenen Haus zu. In der Begehung (s. unten) wurden etwa zwei Drittel der Häuser im Gebiet als überwiegend gedämmt erfasst.

³³ Für Balkone und Aufzüge wurden zwei unterschiedliche Erhebungen durchgeführt. Zum einen wurden – gleich den anderen hier besprochenen Ausstattungsmerkmalen – die Haushalte im Gebiet befragt, ob ihre Wohnung über einen oder mehrere Balkone verfügt und ob im Haus ein Aufzug verbaut ist. Zum anderen wurde im Rahmen einer strukturierten Begehung adressengau erfasst, ob im jeweiligen Wohnhaus ein Aufzug und mindestens ein Balkon vorzufinden ist. Beide Werte erfassen unterschiedliche Sachverhalte und weichen deshalb zwangsläufig voneinander ab.

³⁴ Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2023) werden folgende Merkmale als hochwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, beheizter Handtuchhalter, ebenerdige Dusche, hängendes WC, Balkon ab 4 m², Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Isolierglasfenster und Solaranlage.

Gegenüber der letzten zurückliegenden Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2018 zeigt sich bei vorsichtiger Interpretation eine Zunahme von Fußbodenheizungen, Videosprechanlagen, Aufzügen, hochwertigen Bodenbelägen und großen Balkonen. Diese Merkmale werden allerdings erhaltungsrechtlich versagt und entsprechend fast ausschließlich im Neubau realisiert.

Die sonstigen Entwicklungen befinden sich im Bereich der statistischen Schwankung oder weisen Veränderungen in den abgefragten Merkmalen auf und sollten entsprechend nicht interpretiert werden.

Die Betrachtung des Zusammenhangs von Wohndauer und hochwertiger Ausstattung (vgl. Kapitel 7.4 zum Indikator) plausibilisiert das. Während Haushalte mit einer Wohndauer über 10 und unter 20 Jahre im Schnitt 2,6 hochwertige Merkmale in der Wohnung aufweisen, sind es bei den Zuzügen des letzten Jahres im Schnitt 7,2 Merkmale, bei den Zuzügen in den letzten 1-2 Jahren 4,9 hochwertige Merkmale.

Abb. 6: Balkone im Gebiet nach Wohnhäusern (Begehung) und Wohnungen (Erhebung)

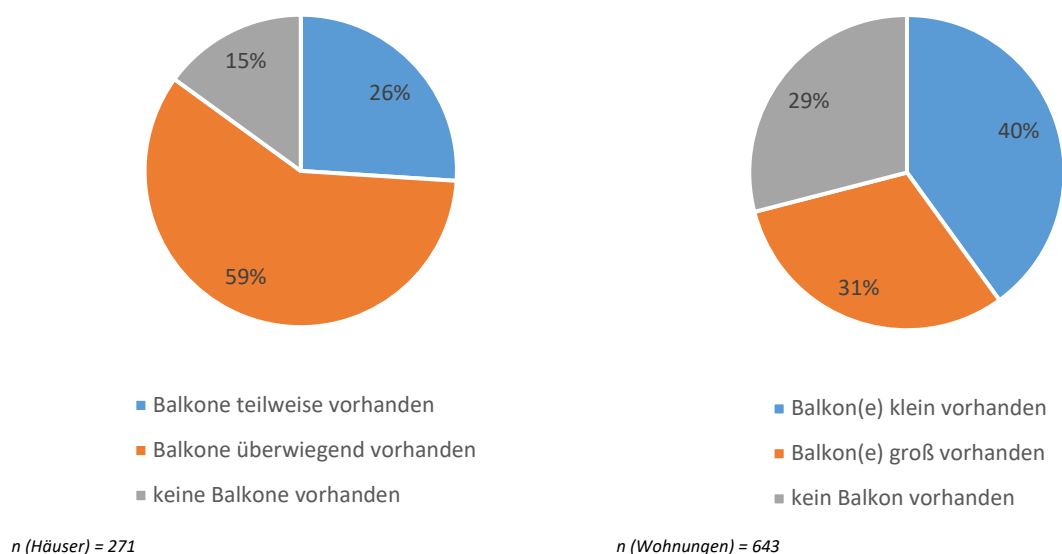
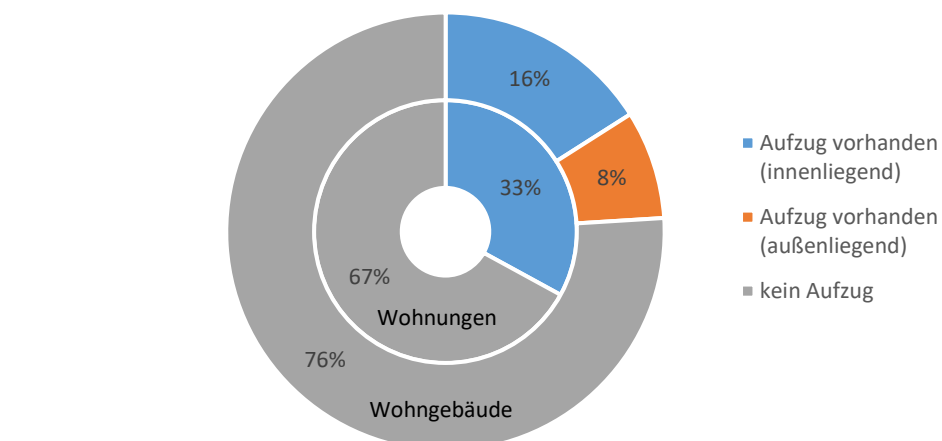


Abb. 7: Aufzüge im Gebiet nach Wohngebäuden (Begehung) und Wohnungen (Erhebung)



n (Wohnungen) = 627 | n (Häuser) = 269 |

Hinweis: Die Zahl der berücksichtigten Häuser variiert geringfügig, weil an einzelnen Häusern keine Bewertung des entsprechenden Merkmals möglich war.

Tab. 10: Wohnungsausstattung

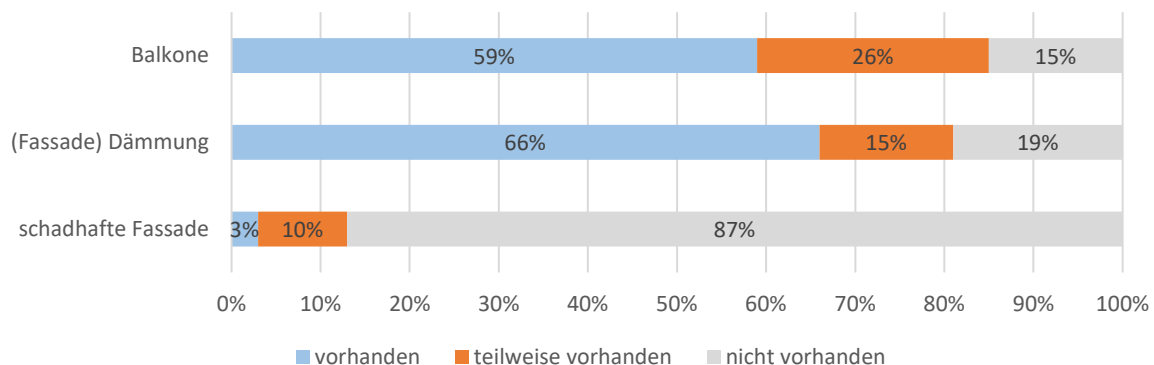
	Stralauer Kiez			Gültige Fälle (n)
	2024			
in % aller Haushalte	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht	
Heizung & Wohnklima				
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	02%	-	09%	636
Fernwärme	43%			
Zentralheizung im Wohnhaus	30%			
Etagenheizung	13%			
Fußbodenheizung	19%	80%	*	573
Kamin	03%	97%	*	568
Klimaanlage	*	99%	*	576
energiesparende Ausstattung				
Energiesparende Heizungsanlage	08%	66%	26%	621
Fassadendämmung	30%	37%	32%	629
Solar- oder Photovoltaikanlage	04%	89%	07%	616
Sanitärausstattung				
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	01%	-	-	652
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	86%			
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	13%			
zweites WC	07%	93%	-	601
zweites Bad	07%	93%	-	601
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	09%	91%	*	603
beheizter Handtuchhalter	43%	57%	*	620
hängendes WC	51%	49%	-	622
ebenerdige Dusche	15%	85%	-	610
sonstige Merkmale				
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	08%	-	07%	628
überwiegend Kasten-Doppelfenster	26%			
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	58%			
Balkon bis 4 m ²	40%	28%	01%	643
Balkon ab 4 m ² (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	31%			
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	10%	90%	*	611
Aufzug	33%	67%	-	627
Videogegensprechanlage	17%	83%	-	614
Audiogegensprechanlage	79%	21%	*	641
hochwertiger Bodenbelag	28%	70%	02%	632

5.1.3 Ausstattung der Häuser

Im Gegensatz zu den im Fragebogen erhobenen Wohnungsmerkmalen erfolgte die Erfassung der Hausausstattung durch eine Begehung.³⁵ Fahrstühle wurden in 24 % der Häuser erfasst, mehrheitlich innenliegend. Die für Nachrüstung typischen Außenfahrstühle bzw. Fassadengleiter machen 8 % der Fälle aus. Einen überwiegend schlechten Fassadenzustand weisen 3 % der Häuser auf, 10 % der erfassten Häuser haben zumindest eine teilweise schadhafte Fassade. Balkone sind in 59 % der Häuser überwiegend vorhanden, bei 26 % haben Teile des Hauses oder einzelne Wohnungen einen Balkon.

Überwiegend gedämmt sind 66 % der Häuser, bei 15 % liegt eine teilweise Dämmung vor. Weitere Angaben zu Balkonen, Fahrstühlen und Dämmung sowie zum Verhältnis von Haushaltsbefragung und Begehung sind Kapitel 5.1.2 zu entnehmen. In Kapitel 7.4 und 8.1.5 erfolgt die Auswertung der Daten im Hinblick auf den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung.

Abb. 8: Anteil der erfassten Gebäude mit Dämmung, schadhafter Fassade oder Balkon im Gebiet



n=271 (Gebäude; Seitenflügel und Hinterhäuser werden nicht extra gezählt)

5.2 Eigentumsverhältnisse

Für das soziale Erhaltungsrecht ist die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse insofern von Bedeutung, dass selbstnutzende Eigentümer*innen durch ihren besonderen juristischen Status kaum von ökonomisch begründeter Verdrängung betroffen sind. Im Gebiet wohnen 84 % der befragten Haushalte zur Miete und 1 % zur Untermiete, was etwa dem Berliner Durchschnitt entspricht.³⁶ Selbstnutzende Eigentümer*innen sind mit 15 % gegenüber der Stadtebene entsprechend nur minimal weniger verbreitet. Gegenüber ihrem Anteil im Bezirk machen sie im Untersuchungsgebiet einen größeren Anteil aus.

Landeseigene Unternehmen vermieten im Gebiet 12 % aller erfassten Mietwohnungen, Genossenschaften nur 7 %. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist damit für Berlin unterdurchschnittlich vertreten. Private Hauseigentümer*innen machen mehr als ein Drittel der Vermieter*innen aus, private Wohnungsunternehmen ein Viertel (s. Abbildung 9).

Vermietete Eigentumswohnungen machen etwa 17 % der Mietwohnungen aus, ein erfahrungsgemäß hoher Anteil, der gegenüber den 2018 erfassten Werten noch einmal um 2 Prozentpunkte gestiegen ist. Noch deutlicher ist der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen gestiegen, von 8 % auf 15 % (s. Tabelle 11 und 12).³⁷ Dies kann ein Indikator für Verdrängung durch Eigenbedarfskündigungen sein und wird in Kapitel 7.2 weiter geprüft.

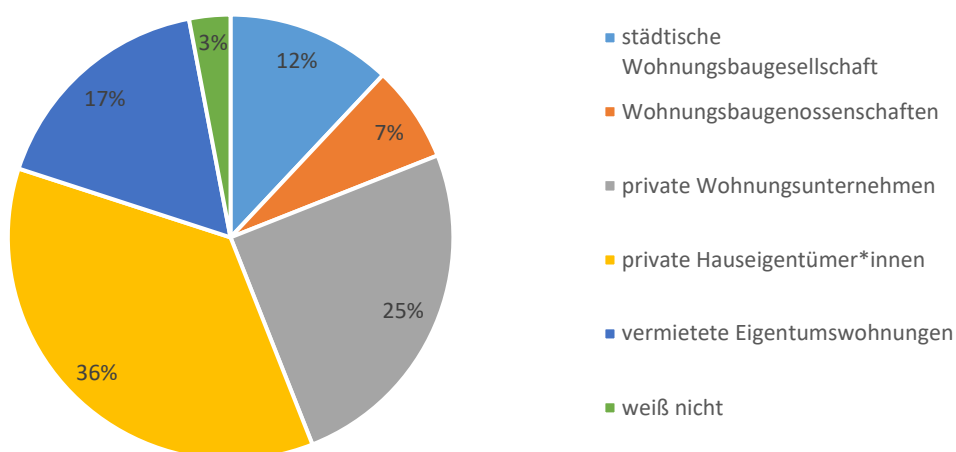
³⁵ Abweichungen bei den sich überschneidenden Kategorien können etwa aus der unterschiedlichen Wohnungszahl pro Haus, verschiedenen Antwortraten der mit den jeweiligen Merkmalen ausgestatteten Haushalte oder aus Unsicherheiten in der Beurteilung durch die Befragten resultieren. Auch kann die Begehung stets nur die von Straßen- und Hofseite einsehbaren Merkmale aufgreifen. Die Kategorie „teilweise“ weist darauf hin, dass ein Merkmal nur Teile des Hauses betrifft, also z.B. dass nur im Vorderhaus oder nur an einigen Wohnungen Balkone angebracht sind oder dass nur im Hinterhaus schadhafte Fassaden vorliegen.

³⁶ Die Zahlen sind auf Haushaltsebene erfasst, sodass nur Haupt- und Untermietverhältnisse in Bezug auf die ganze Wohnung erfasst werden. In Bezug auf die Gebietsbevölkerung läge der Anteil der Untermieter*innen mit hoher Wahrscheinlichkeit etwas höher. Ein Indiz dafür kann der Anteil von Wohngemeinschaften sein, in denen häufig Untermietverträge bestehen und die 7 % der befragten Haushalte ausmachen.

³⁷ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 20. Die zur Erfassung verwendeten Kategorien unterscheiden sich, sodass nur die unverändert dargestellten Kategorien im Text berücksichtigt wurden.

Tab. 11: Anteil von Mieter*innen, Untermieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen

	Stralauer Kiez	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Haushalte</i>	2024	IBB 2023 ³⁸	IBB 2023
Mieter*innen	84%	91%	84%
Untermieter*innen (der gesamten Wohnung)	1%		
selbstnutzende Eigentümer*innen	15%	09%	16%
Gültige Fälle (n)	656	n.n.	n.n.

Abb. 9: Eigentümer*innen von Mietwohnungen im Gebiet Stralauer Kiez

n=556

Tab. 12: Eigentümer*innenstruktur in den Mietwohnungen

	Stralauer Kiez	Berlin
<i>in % aller Haushalte, die zur Miete wohnen</i>	2024	IBB 2023 ³⁹
landeseigene Wohnungsunternehmen	12%	21%
Wohnungsbaugenossenschaften	07%	11%
private Wohnungsunternehmen	25%	68%
private Hauseigentümer*innen	36%	
vermietete Eigentumswohnungen	17%	
weiß nicht	03%	-
Gültige Fälle (n)	556	n.n.

³⁸ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104.³⁹ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 53.

5.3 Miete und Mietbelastung

5.3.1 Mietpreisniveau

Die durchschnittliche Bruttowarmmiete beträgt im Gebiet über alle Wohnungsgrößen und Baualterklassen hinweg 12,88 €/m². Die Nettokaltmiete (NKM) liegt bei 9,47 €/m² deutlich über dem Mietspiegelmittelwert 2024 von 7,21 €, obgleich dieser nur die zuletzt veränderten Mieten erfasst und entsprechend über den echten Bestandsmieten liegen sollte.⁴⁰ Gegenüber den 2018 erfassten Werten zeigt sich ein drastischer Anstieg von durchschnittlich 7,53 € um 26 %. Bei den Warmmieten beträgt der Anstieg durch die gestiegenen Nebenkosten sogar 32 %. Die Mieten für Altbauten bis 1949 liegen in den kleineren Wohnungen etwas über diesen Werten, in den größeren etwas darunter. Die Vermutung, hohe Mietpreise würden allein durch den hochwertigen Neubauanteil im Gebiet erzielt, muss also verworfen werden (s. Tabelle 13)

Untersucht man die Miethöhe nach Einzugsjahr, zeigt sich die Neuvermietung als bestimmend für die Mietpreisentwicklung. Etwa ein Drittel der Haushalte weist eine NKM über 10 €/m² auf. Diese Haushalte sind mit wenigen Ausnahmen ab 2014 in ihre Wohnung gezogen. Umgekehrt verteilen sich die 12 % günstige Mieten unter 6 €/m² NKM fast ausschließlich auf Haushalte, die vor 2014 einzogen. Unter den Einzügen ab 2019 zahlen sogar 45 % mehr als 12 €/m² NKM (s. Tabelle 14).⁴¹

Die Miethöhe unterscheidet sich deutlich zwischen den Wohnungsanbieter*innen. Während landeseigene Unternehmen und Genossenschaften im Schnitt NKM von unter 7,90 €/m² aufrufen, liegt die Miete bei privaten, nicht gemeinwohlorientierten Anbietern bei über 8,80 €/m². Die im Durchschnitt höchsten NKM werden in vermieteten Eigentumswohnungen und bei privaten Hauseigentümern verlangt (s. Tabelle 15).

Tab. 13: Gebietsspezifischer Mietspiegel

in € pro m ²	Stralauer Kiez				Stralauer Kiez		
	2024		Altbau		2018 ⁴²		Altbau
	alle Baualterklassen		(alle bis 1949)		alle Baualterklassen		(alle bis 1949)
	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²
unter 40 m ²	14,32€	9,94€	15,15€	10,00€	11,11€	8,53€	8,70€
40 bis unter 60 m ²	12,46€	9,38€	12,99€	10,10€	9,60€	7,04€	7,91€
60 bis unter 90 m ²	12,70€	9,32€	11,77€	8,52€	9,81€	7,63€	7,44€
90 m ² und mehr	12,74€	9,57€	11,56€	8,28€	9,61€	7,59€	7,10€
gesamt	12,88€	9,47€	12,22€	8,86€	9,75€	7,53€	7,38€
Gültige Fälle (n)	497	477	278	291	589	589	332

⁴⁰ Berlin.de, das offizielle Hauptstadtportal, 2014, Aktuelles: Neuer Mietspiegel liegt vor: Mietsteigerungen im Altbau. Veröffentlicht am 30. Mai 2024. (Zugriff 28.07.2024).

⁴¹ Der Korrelationskoeffizient r (stets zwischen -1 und +1) für die Variablen Wohndauer und Miethöhe beträgt $-.520^{***}$ für die Nettokaltmiete. Es liegt somit ein negativer Zusammenhang vor: Je höher die Wohndauer, desto niedriger die Mieten und vice versa. Der Zusammenhang ist (ausgedrückt durch die Sterne am Wert) hoch signifikant, also statistisch abgesichert.

⁴² asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 21.

Tab. 14: Quadratmeterkaltmiete nach Einzugszeitraum

	Stralauer Kiez								
	2024								
	unter 5 €/m ²	5,00 bis 5,99 €/m ²	6,00 bis 6,99 €/m ²	7,00 bis 7,99 €/m ²	8,00 bis 8,99 €/m ²	9,00 bis 9,99 €/m ²	10,00 bis 10,99 €/m ²	11,00 bis 11,99 €/m ²	mehr als 12,00 €/m ²
Einzug vor 2004 (n=159)	14%	20%	35%	20%	8%*	*	*	*	*
Einzug 2004 bis 2008 (n=90)	8%*	16%	40%	19%	14%	*	*	*	*
Einzug 2009 bis 2013 (n=75)	*	8%*	24%	33%	19%	7%*	*	*	*
Einzug 2014 bis 2018 (n=82)	*	*	*	14%	20%	12%	10%	6%*	31%
Einzug ab 2019 (n=116)	*	*	7%*	10%	7%*	10%	10%	9%*	45%
Insgesamt (n= 473)	4%	8%	18%	17%	13%	7%	7%	5%	22%

Tab. 15: Durchschnittliche Miethöhe nach Eigentümer*innentyp

	Stralauer Kiez	
	2024	
in € pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Gültige Fälle (n)
landeseigene Wohnungsunternehmen	7,85 €	64
Wohnungsbaugenossenschaften	7,60 €	40
private Hauseigentümer*innen	10,78 €	138
private Wohnungsunternehmen	8,86 €	199
vermietete Eigentumswohnungen	10,65 €	96
Weiß nicht/ unbekannt	10,02 €	19

5.3.2 Mietbelastung

Dieselbe Miethöhe kann je nach Einkommen eine unterschiedliche Belastung darstellen. Die Mietbelastungsquote gibt an, wie groß der Anteil des verfügbaren Einkommens ist, der für die Miete aufgebracht wird. Als Obergrenze der Belastbarkeit wird häufig eine Quote von 30 % angegeben. Allerdings gilt die Quote nur als Richtwert, weil sie nicht aufzeigt, wie hoch das nach Mietzahlung verbleibende Einkommen ist. Für arme Haushalte bedeuten 30 % oft bereits deutliche Einschnitte in anderen Lebensbereichen. Auch die Haushaltsgröße ist entscheidend, weil das nach Abzug der Miete verfügbare Einkommen auf mehrere Köpfe aufgeteilt wird. Die Mietbelastungsquote ist also aussagekräftiger als die reine Miethöhe, weil sie das Einkommen einbezieht. Zugleich kann dieselbe Mietbelastung für verschiedene Haushalte sehr unterschiedliche Auswirkungen haben.

Die Mietbelastungsquote im Gebiet beträgt durchschnittlich 24 % für die Bruttokaltmiete⁴³, 27 % für die Warmmiete – also den Wert, den die Haushalte tatsächlich aufbringen müssen. Besonders stark von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind Einpersonenhaushalte, die im Schnitt 31 % ihres Einkommens für die Miete aufbringen (s. Tabelle 16).

⁴³ Die Bruttokaltmiete umfasst neben der Nettokalt- oder Grundmiete auch die sogenannten kalten Nebenkosten. Für die realen Auswirkungen auf die Kaufkraft müsste die Bruttowarmmiete erfasst werden, gegebenenfalls sogar unter Berücksichtigung laufender wohnungsbezogener Kosten wie Strom oder Internet. Dies gilt insbesondere vor den Hintergrund steigender Energiekosten, durch die Heiz- und Warmwasserkosten einen deutlich größeren Teil der Miete ausmachen als noch vor wenigen Jahren. Da in Berlin jedoch bisher keine Vergleichswerte für Warmmietbelastungen vorliegen, beschränkt sich der Vergleich vorerst weiter auf die Bruttokaltmietbelastung.

Die Bruttokaltmietbelastung liegt insgesamt leicht unter dem Berliner Niveau, variiert aber zwischen den Haushaltsgrößen. So liegen Belastungen bei Zwei- und Dreipersonenhaushalten auf dem Berliner Niveau

In allen Haushaltsgrößen liegt die Bruttokaltmietbelastung von Haushalten, die im Berlinvergleich der unteren Einkommenshälfte zuzurechnen sind, über der für Berlin durchschnittlichen Belastung. Haushalte im Sozialhilfebezug sind dabei nicht mitgerechnet und würden die Belastungswerte deutlich erhöhen.⁴⁴ Bereits die durchschnittliche Belastung liegt hier bei 27 % in Bezug auf die Bruttokaltmiete und 32 % bezogen auf die tatsächlich gezahlte Bruttowarmmiete, für Einpersonenhaushalte sind es sogar 30 % bzw. 36 %.

Für größere Haushalte liegen zwar moderatere Belastungswerte vor, sie können aber wie bereits beschrieben auch nur geringere Belastungen tragen, weil ihr nach der Mietzahlung verbleibendes Einkommen aufgeteilt wird. Die geringere Belastung dieser Haushalte ist also nicht als höhere Zahlungsfähigkeit zu interpretieren. Im Gegenteil drückt sie aus, dass eine höhere Mietbelastung für diese Haushaltstypen nicht tragbar ist.

Insgesamt tragen 34 % der Haushalte ein Bruttowarmmietbelastung über 30 %. In der unteren Einkommenshälfte sind es mit 56 % mehr als die Hälfte. Die Unterschiede zwischen den moderaten Belastungswerten im Gebietsdurchschnitt und den hohen Belastungen von Haushalten mit geringen Einkommen weisen auf eine große Spreizung sowohl der Einkommen, als auch der Mieten hin, die im vorherigen Kapitel 5.3.1 und im Kapitel 4.2.3 bereits behandelt wurden.

Tab. 16: Mietbelastungsquoten

auf HH-Ebene, in % des Einkommens	Stralauer Kiez		Stralauer Kiez		Berlin
	2024 alle Haushalte		2024 Haushalte mit weniger als dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens		2022 ⁴⁵ alle Haushalte
	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung
1-Person-HH	31%	27%	36%	30%	32%
2-Personen-HH	25%	22%	31%	27%	22%
3-Personen-HH	26%	23%	32%	28%	23%
4-Personen-HH	23%	20%	27%	22%	22%
5 u. m.-Personen- HH	*	*	*	*	
gesamt	27%	24%	32%	27%	27%
Gültige Fälle (n)	432	348	147	125	n.n.

⁴⁴ Für die Ermittlung der Mietbelastung werden ausschließlich Haushalte berücksichtigt, deren Miete nicht über Zahlungen im Rahmen von Bürgergeld als Kosten der Unterkunft (KdU) berechnet wird. Diese Haushalte sind ebenfalls Teil der unteren Einkommensgruppen, erlauben wegen der Mietkostenübernahme aber keinen analogen Vergleich von Einkommen und Mietzahlung. Würde man KdU- und Regelsätze zu einem Einkommenswert verrechnen, ergäben sich für Leistungsbezieher*innen in der Regel Belastungswerte um die 50 %.

⁴⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. 2022. Berliner Mikrozensus 'Wohnen'. Größte erhobene Haushaltsgröße ist hier 4 Personen und mehr. Datenausgang übersendet durch das Amt für Statistik Berlin Brandenburg.

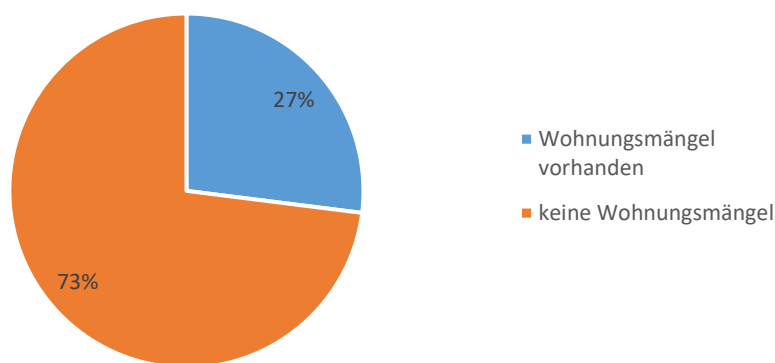
5.4 Modernisierung und Mängel

Als Teil der Wohnverhältnisse wurden bisher der Wohnungsbestand inklusive der Ausstattung, die Eigentums- und Mietverhältnisse sowie die Miethöhen mit daraus resultierender Mietbelastung besprochen. Zuletzt geht es um Wohnungsmängel sowie gewünschte und durchgeführte Modernisierungen. Die Erhebung der Mängel ergänzt als negatives Gegenstück die Erfassung der Ausstattung. Sie hilft zudem bei der nachträglichen Prüfung der Modernisierungswünsche, bei denen viele Befragte keine klare Trennung zwischen Instandhaltung und Modernisierung vornehmen. Während Wünsche und Mängel herangezogen werden, um vorhandene Ausstattung und durchgeführte Modernisierungen richtig interpretieren zu können, fließen letztere direkt in die Begründung der Erhaltungsverordnung ein.

5.4.1 Wohnungsmängel

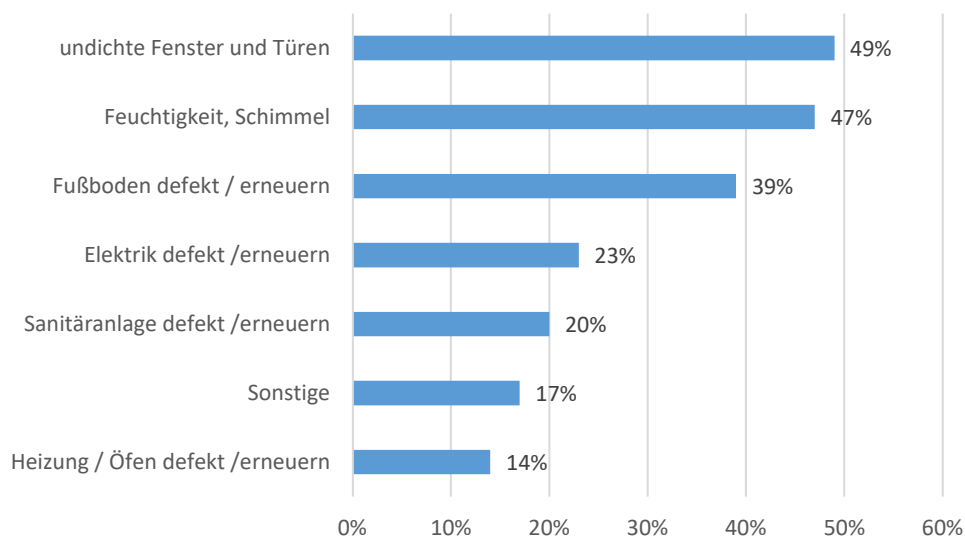
Von den befragten Haushalten berichten 27 % von gravierenden Wohnungsmängeln (s. Abbildung 10). Davon klagten 49 % der Haushalte mit Mängeln über undichte Fenster und Türen, gefolgt von Feuchtigkeit und Schimmel (47 %) sowie erneuerungsbedürftigen Fußböden (39 %) und defekter oder erneuerungsbedürftiger Elektrik (23 %) (s. Abbildung 11).

Abb. 10: Vorhandensein von gravierenden Wohnungsmängeln im Gebiet Stralauer Kiez



n=642

Abb. 11: Art der Wohnungsmängel (nur Haushalte mit Mängeln berücksichtigt)



n=175

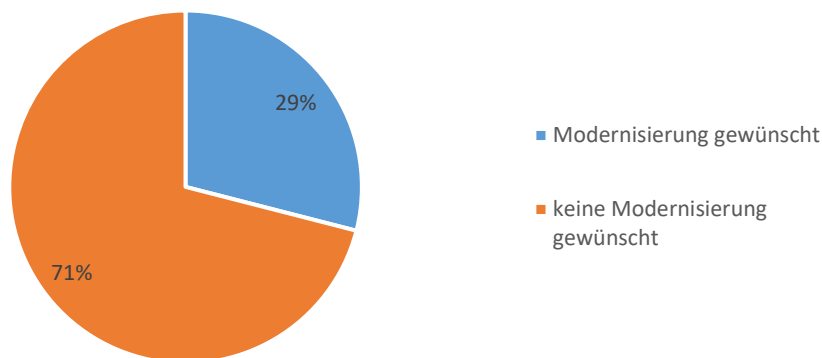
5.4.2 Modernisierungswünsche

Unter den Befragten wünschen sich 29 % eine Modernisierung (s. Abbildung 12). Bei Haushalten mit Modernisierungswunsch stehen an erster Stelle verbesserte Sanitäranlagen (42 %), gefolgt von energetischer Sanierung (28 %) und neuen energiesparenden Fenstern (26 %) sowie Balkonanbauten (25 %) (s. Abbildung 13).⁴⁶

Da schadhafte Fenster und Schimmel zu den Spitzenreitern der Mängelabfrage gehören, besteht Grund zur Annahme, dass bei einem wesentlichen Anteil eher eine Beseitigung vorliegender Mängel, also eine Instandhaltung, gefordert wird.

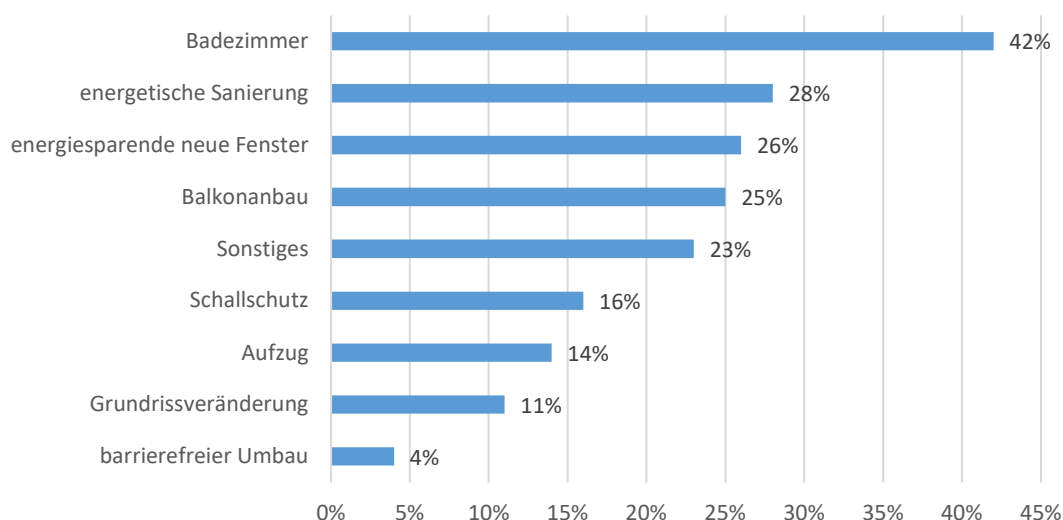
Die Vermutung wird bestärkt durch den Umstand, dass unter allen Haushalten 29 % einen Modernisierungswunsch äußern. Betrachtet man dagegen nur Haushalte mit Wohnungsmängeln, sind es mehr als 40 %, die eine Verbesserung – oder eben gegebenenfalls eine Reparatur – wünschen.

Abb. 12: Modernisierungswunsch



n=607

Abb. 13: Maßnahmenpräferenz bei bestehendem Modernisierungswunsch



n=177

⁴⁶ Auf die Gesamtstichprobe gerechnet, also auf Haushalte mit und ohne Modernisierungswunsch, machen die hier benannten Wünsche jeweils 7 % bis 12 % der Befragten aus. Es konnten jeweils mehrere Wünsche geäußert werden.

5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen

Die Fragebogenerhebung ergab, dass in 12 % der Haushalte mindestens eine Modernisierungsmaßnahme in den letzten fünf Jahren durchgeführt wurde (s. Tabelle 17). Weitere 1,3 % (bezogen auf alle Modernisierungen) beziehungsweise 1,5 % (Modernisierungen der letzten 5 Jahre) der Haushalte erhielten eine Modernisierungsankündigung, die nicht (oder bisher nicht) umgesetzt wurde.

Für 17 Modernisierungen wurden Erhöhungen der Monatsmiete angegeben, die von 0,50 € bis 350 € reichen, mit einem Mittelwert von 74 €. ⁴⁷ Größere Summen werden in der offenen Abfrage teilweise als „Komplettsanierung“ oder „Strangsanierung“ beschrieben.

58 Haushalte machten Angaben zur Art der Modernisierungsmaßnahmen, wobei durch die Möglichkeit der Mehrfachnennung 74 Maßnahmen erfasst wurden. Davon betraf je ein Viertel Badezimmer und Fenster, weitere 17 % bezogen sich auf Heizungen, 12 % betrafen die Fassade.

Tab. 17: Modernisierungen seit Einzug und seit einschließlich 2019

	Stralauer Kiez 2024
<i>in % aller Haushalte</i>	
es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt	24%
es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme seit 2019 durchgeführt	12%
Gültige Fälle (n)	616

5.4.4 Mieterhöhungen

Von den befragten Haushalten erhielten 71 % eine Mieterhöhung in den letzten fünf Jahren, von denen 61 % mit dem Mietspiegel oder über Vergleichsmieten begründet wurden, 22 % über Staffel- und Indexmieten. Die 10 % Mieterhöhungen wegen Modernisierung decken sich mit den 12 % durchgeführten Modernisierungen seit 2019 (s. Tabelle 18).

Tab. 18: Erhöhung der Kaltmiete in den letzten 5 Jahren und deren Gründe

	Stralauer Kiez 2024	
	ja, erhalten	Gültige Fälle (n)
<i>In % aller Haushalte</i>		
Mieterhöhung erhalten	71%	537
<i>in % aller Haushalte mit Mieterhöhung</i>		
Mietspiegel/Vergleichsmiete	61%	381
Staffel-/Indexmiete	22%	
Modernisierungsmaßnahmen	10%	
Auslaufen der Sozialbindung	01%	

⁴⁷ Insgesamt wurden 150 Modernisierungen angegeben. Diese Zahl ist mit großer Unsicherheit verbunden, da Befragte oft auch Instandhaltungsarbeiten als Modernisierung angeben. Die Errechnung eines Verhältnisses zwischen mietkostenneutralen und mieterhöhenden Modernisierungen würde keine belastbaren Zahlen liefern und den Anteil mieterhöhender Modernisierungen unterschätzen.

5.5 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Das Gebiet umfasst ca. 5.000 Wohnungen mit 4 % Leerstandverdacht. Befristete und möblierte Mietverträge sind gemessen am Gesamtbestand selten, allerdings kann dies nur in Bezug auf Hauptmietverhältnisse konstatiert werden, da zur Untermiete innerhalb einer Wohnung oder zur Ferienvermietung keine Daten vorliegen. Der Wohnungsbestand ist zu 58 % durch Altbau geprägt. Mit 26 % Nachkriegsbau und 16 % Neubau ab 1990 liegt eine gemischte Baualtersstruktur vor. Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur sind bei großzügiger Flächenversorgung von Einpersonenhaushalten passend, es liegt allerdings innerhalb des Bestandes eine Fehlverteilung vor, die zu einer deutlichen Überbelegung bei großen Haushalten führt.

Bei den in der Begehung erfassbaren Baumerkmale bestehen unterschiedliche, aber jeweils relevante Aufwertungsspielräume; das betrifft insbesondere Aufzüge, die in drei Vierteln der Häuser nicht verbaut sind. Jeweils über ein Drittel der Gebäude ist noch nicht überwiegend mit gedämmten Fassaden und Balkonen ausgestattet. Zwar liegt kaum mehr ein behebbarer Substandard vor (3 %), allerdings lässt sich für rund zwei Drittel der Haushalte auch noch kein gehobener Standard feststellen. Der Wert steigt auf drei Viertel, wenn hängende WCs und beheizte Handtuchhalter nicht berücksichtigt werden.

Mieter*innen sind im Gebiet ähnlich stark vertreten wie in der Gesamtstadt und seltener als im Bezirk, wobei gemeinwohlorientierte Vermieter*innen mit ihren durchschnittlich günstigeren Mieten nicht einmal ein Fünftel der erfassten Mietwohnungen anbieten. Die Miete im Gebiet ist seit 2018 drastisch gestiegen und liegt über dem Berliner Mietspiegel. Es liegt dabei eine starke Spreizung der Mieten vor, wobei die günstigen Wohnungen fast nur von langjährigen Bewohner*innen bewohnt werden, während neu hinzukommende Haushalte sehr hohe Mieten aufbringen.

Die Mietbelastung ist zugleich für Berlin eher unterdurchschnittlich, variiert aber zwischen den Haushaltsgrößen und fällt für geringe Einkommen hoch aus. Insgesamt zahlt mehr als ein Drittel der Haushalte mehr als 30 % seines Einkommens für die Bruttowarmmiete, bei den Einkommen unter dem Median ist es über die Hälfte der Haushalte. Auch hier zeigt sich eine deutliche Spreizung. Mängel betreffen insbesondere undichte Fenster, Schimmel und defekte Böden, was sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungswünschen spiegelt. Seit 2018 durchgeführte Modernisierungen betreffen 12 % der Haushalte und rufen Mieterhöhungen von durchschnittlich 74 € hervor. 71 % der Befragten erhielten in den letzten fünf Jahren eine Mieterhöhung.

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

Soziale Erhaltungsverordnungen sollen die gebietsspezifische Bevölkerungsstruktur vor baulichen Eingriffen bewahren, die sie nachhaltig verändern würden. Es wird erwartet, dass bei starker sozialer Veränderung die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen dem Viertel und seinen Bewohner*innen aufgehoben wird. Daraus ergeben sich städtebaulich negative Auswirkungen. Neben Wohnraum sind bei der Untersuchung der Passung auch soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet in den Blick zu nehmen.

Bei Infrastrukturen treten städtebauliche Probleme als Folge von Bevölkerungsveränderungen in Form von Fehlauslastung auf. So kann für Schulen oder Kitas eine Über- oder Unterauslastung drohen, wenn zu viele oder zu wenige Kinder der entsprechenden Altersstufe im Gebiet sind. Ein Zukunftsrisiko stellen auch einseitige Bevölkerungsstrukturen dar – wenn etwa eine bestimmte Bevölkerungsgruppe infolge einer Strukturveränderung der Bevölkerung sehr stark vertreten ist. Der Infrastrukturbedarf ‚wächst‘ dann z. B. mit der Altersgruppe, sodass erst besonders viele Kitaplätze und dann besonders viele Schulplätze benötigt werden, wobei der Bedarf schnell wieder zurückgeht, sobald die Altersgruppe aus einer der Institutionen hinauswächst.

Auch besondere Qualitäten der Infrastruktur können Ausgangspunkt von Fehlauslastungen sein. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur, kann beispielsweise ein in seiner Menge ausreichendes, aber an die speziellen Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung angepasstes Beratungs-, Kultur- oder Gastronomieangebot unpassend werden. Dabei wird jeweils vorausgesetzt, dass sich Struktur oder Nutzungsverhalten der bisherigen Bewohner*innenschaft von denen der zuziehenden Gruppen unterscheiden.

6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung

Wie bei der Bevölkerungsstruktur existiert zwar bisher keine allgemein verbindliche Auflistung, welche Aspekte und Einrichtungen für diese Untersuchungen von Bedeutung sind. Dennoch haben sich in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von *Schulen und Kitas*, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Zweitens werden *Grünanlagen und Spielplätze* betrachtet, die unter anderem zur Naherholung, als Treff- und Aufenthaltsorte und für Sport und Bewegung zahlreiche Funktionen übernehmen. Zuletzt betrachtet werden der *öffentliche Nahverkehr* und das Angebot *kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen*.⁴⁸

Die Fragebogenerhebung flankierend wurden die vorhandenen Infrastrukturen durch eine Desktoprecherche (u. a. mit Rückgriff auf den FIS-Broker) kartiert und in einer Gebietsbegehung überprüft. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage beim Schulamt zur Einordnung der Schulkapazitäten. Auf Vergleiche wird weitgehend verzichtet, da auf der Ebene des Bezirks und der Stadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung nur bedingt einsetzbar sind.

6.1.1 Kindertagesstätten und Schulen

Das Hauptaugenmerk im Bereich der Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen liegt auf Kitas und Grundschulen. Der Grundschulbesuch ist durch die Schulpflicht abgedeckt und die Belegung wird weitestgehend über Einzugsgebiete geregelt. Außerdem ist die lokale Versorgung von Kindern vor dem Wechsel in die Oberschule besonders wichtig, da sie weniger mobil und selbstständig sind als ältere Gruppen.

⁴⁸ Eine gewisse Unschärfe muss dabei in Kauf genommen werden, da die festgelegten Grenzen des Erhaltungsgebiets niemals ganz mit anderen lebensweltlichen, städtebaulichen oder administrativen Grenzen in Einklang stehen. Beispielsweise erstrecken sich Schuleinzugsgebiete über Gebietsgrenzen hinweg, Grünanlagen liegen unmittelbar am Rand des Gebiets und ÖPNV wird insbesondere genutzt, um das Gebiet zu betreten und zu verlassen. Im unmittelbaren Gebietsumfeld liegende Infrastrukturen werden in den Kartendarstellungen erfasst. Trotz der Unschärfe liefert die Erhebung über die Relevanz, die Versorgung und die Nutzung verschiedener Infrastrukturen wichtige Anhaltspunkte.

Im Erhaltungsgebiet befindet sich keine Schule. Die Grundschule des Einzugsgebiets ist die Emanuel-Lasker-Schule (Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe), die nördlich angrenzend des Stralauer Kiezes liegt. Nördlich hinter der Bahntrasse zwischen den Stationen Warschauer Straße und Bahnhof Ostkreuz liegt die Modersohn-Grundschule und südöstlich des Gebiets die Thalia-Grundschule. Des Weiteren befindet sich die August-Sander-Schule, eine Berufsschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt, unmittelbar östlich des Gebietes. Friedrichshain erfüllte dem SIKo 2021/2022 zufolge in dem Schuljahr 2019/2020 den Orientierungswert von 144 Schüler*innen pro Zug für eine gute Versorgung.⁴⁹ Daten des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg aus dem Schuljahr 2022/2023 attestieren für den Versorgungsbezirk Frankfurter Allee Süd wiederum im Allgemeinen ein Defizit. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass das Erhaltungsgebiet durch die angrenzenden Schulen ausreichend versorgt ist und die höheren Defizitwerte eher im Norden der Bezirksregion zu verorten sind. Die Prognose des Bezirksamtes geht von einem entstehenden Defizit im Versorgungsbezirk Frankfurter-Allee Süd in den Jahren 2029/2030 aus, unter anderem durch Neubau.⁵⁰

Im Gebiet liegen vier Kindertagesstätten, in unmittelbarer Nähe zum Gebiet gibt es zwei weitere. Die Bezirksregion Frankfurter Allee Süd zählt mit einem Defizit von -349 Plätzen zu den unterversorgten Bezirksregionen.⁵¹

Neben dem amtlich festgestellten Versorgungsgrad mit Kitas und Schulen wurde die subjektive Versorgung im Fragebogen abgefragt. 27 % der befragten Haushalte finden Kita- und Hortangebote wichtig, unter den Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren steigt der Wert auf 97 %. Das Angebot wird also von fast allen Haushalten der demographischen Zielgruppe als wichtig bewertet. Unter denen, die eine Einschätzung abgeben wollten, sehen 31 % die Versorgung als ausreichend.⁵² In der Relevanzgruppe – also jenen, die das Angebot zugleich als wichtig betrachten – sind es 47 % (s. Tabelle 19).

Grundschulen betrachten ebenfalls 27 % der Haushalte als wichtig, die Einschätzung zur ausreichenden Versorgung fällt mit 39 % für alle Haushalte und 58 % in der Relevanzgruppe etwas positiver aus. Haushalte mit Kindern unter 18 verhalten sich ähnlich wie die Relevanzgruppe, mit der sie eine starke Überschneidung haben (78 % dieser Haushalte finden Grundschulen wichtig und gehören damit zur Relevanzgruppe): Auch von ihnen finden 58 % das Angebot ausreichend.

Tab. 19: Bedeutung und Nutzung von Schulen, Kitas und Horteinrichtungen

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez			
	2024			
	Kita und Hort	Gültige Fälle (n)	Grundschule	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	27%	600	27%	602
ausreichend vorhanden	31%	593	39%	593
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	47%	160	58%	165
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	12%	570	13%	563
eher außerhalb d. Gebiets	09%		05%	
gar nicht	79%		83%	

⁴⁹ Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 42.

⁵⁰ SenBJF Eck-Daten Stand 09/2023 „Gesamtbilanz Grundschulen - Ortsteil Friedrichshain“ StaLa Daten Stand 31.12.2023

⁵¹ Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 29-30.

⁵² Bei den Tabellen im Kapitel 6.1 war im Fragebogen neben „ausreichend“ und „nicht ausreichend“ die Angabe „weiss nicht“ möglich. Diese Angaben wurden für die Darstellung in der Zeile „ausreichend vorhanden“ nicht berücksichtigt, um das Verhältnis nicht zu verzerren.

Abb. 14: Schulen und Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet

6.1.2 Grünanlagen und Spielflächen

Ein wichtiger Bestandteil öffentlicher Infrastruktur, welcher in der Regel direkt der bezirklichen Steuerung unterliegt, sind Grünflächen und Spielplätze. Sie sind vielfältig nutzbar sowie für breite Teile der Bevölkerung öffentlich zugänglich und leisten einen Beitrag für Mikroklima und Lebensqualität im Quartier. Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen sind ebenso wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen gruppenspezifisch. Vor allem Haushalte, in denen Kinder leben, brauchen und nutzen sie.

Innerhalb des Gebiets befinden sich zwei Grünstreifen entlang der Stralauer Allee/Ecke Modersohnstraße. Der Persiusplatz birgt den einzigen öffentlichen Spielplatz im Gebiet. Nördlich angrenzend an das Gebiet befinden sich eine Grünfläche am Rudolfplatz mit einem Spielplatz sowie die Laskerwiese mit einem Bolzplatz. Größere nahegelegene Grünanlagen, der Treptower Park, der Schlesische Busch, das Lohmühlenufer und der Görlitzer Park, befinden sich außerhalb des Gebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Spree. Der Planungsraum Stralauer Kiez gilt als nicht versorgt in Bezug auf wohnungsnahe Grünflächen.⁵³ Im Umweltatlas Berlin wird der Planungsraum ebenfalls als schlecht versorgt bewertet. In Bezug auf Spielplätze gehört das Gebiet als Teil der Bezirksregion Frankfurter Allee Süd zu der am schlechtesten versorgten Bezirksregion in Friedrichshain-Kreuzberg: Mit 41,3 % stehen weniger als die Hälfte der als Richtwert angedachten Spielplätze stehen zur Verfügung.⁵⁴

Die Unterversorgung, welche sich aus den amtlichen Daten ergibt, deckt sich nur zum Teil mit der subjektiv guten Versorgung.⁵⁵ 37 % aller Haushalte sehen Spielplätze als wichtige Infrastruktur, bei Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren sind es 100 %; bei Haushalten mit Kindern und Jugendlichen unter

⁵³ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 51.

⁵⁴ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 41.

⁵⁵ Einerseits kann dies in Gebietszuschnitten begründet sein. Insbesondere die Versorgung mit Spielplätzen wird auf einer räumlich größeren Ebene geprüft. Auch hängt die Nähe zu im Gebiet oder außerhalb des Gebiets liegenden Anlagen vom Wohnort ab. Befragte, die an den Rändern des Gebiets wohnen, beziehen in der Regel auch nahegelegene Infrastrukturen außerhalb des Gebiets in ihre Überlegung ein. Andererseits ist das subjektive Erleben der Versorgungslage von vielen Faktoren abhängig, die in amtliche Maße nicht integrierbar sind. Die beiden Bestimmungsmethoden sind hier nicht konkurrierend, sondern sich gegenseitig ergänzend zu betrachten.

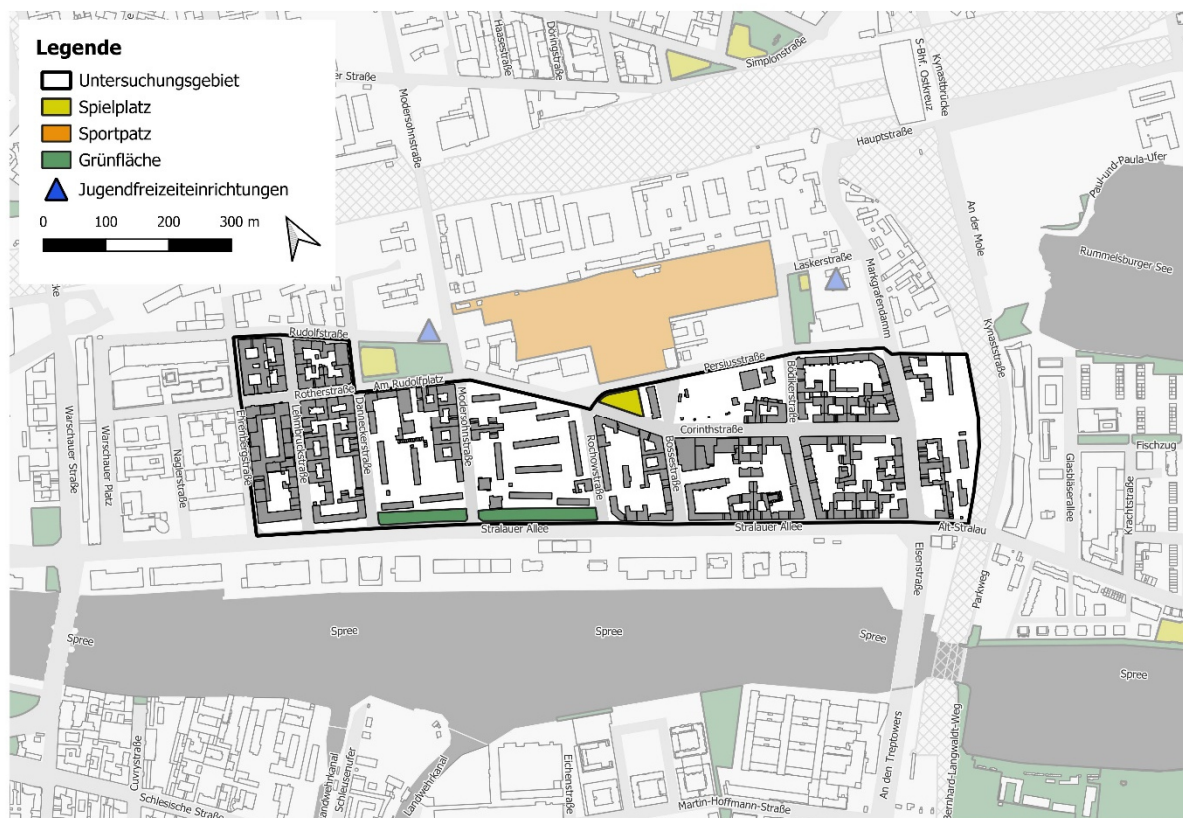
18 Jahren immer noch 91 %. 57 % der Befragten empfinden die Versorgung als), in der Relevanzgruppe (s. Kapitel 6.1.1) ist die Einschätzung mit 69 % etwas höher. Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren, die vollständig Teil der Relevanzgruppe sind und eine der wichtigsten Zielgruppen von Spielplätzen darstellen, sehen sich sogar zu 72 % ausreichend versorgt. Sofern Spielplätze genutzt werden, geschieht das bei mehr als 86 % der befragten Haushalte eher innerhalb des Gebiets.

Parks werden anders als Spielplätze von fast allen Haushalten als wichtige Infrastruktur erlebt. Die Nutzung findet zu 44 % eher im Gebiet statt und wird von 54 % der Haushalte als ausreichend empfunden (s. Tabelle 20).

Tab. 20: Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen und Parks

Stralauer Kiez				
2024				
in % aller Haushalte	Spielplätze	Gültige Fälle (n)	Parks/ Grünflächen	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	37%	607	97%	643
ausreichend vorhanden	57%	593	54%	612
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	69%	222	54%	587
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	32%	575	44%	608
eher außerhalb d. Gebiets	05%		53%	
gar nicht	62%		3%	

Abb. 15: Grünflächen, Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet



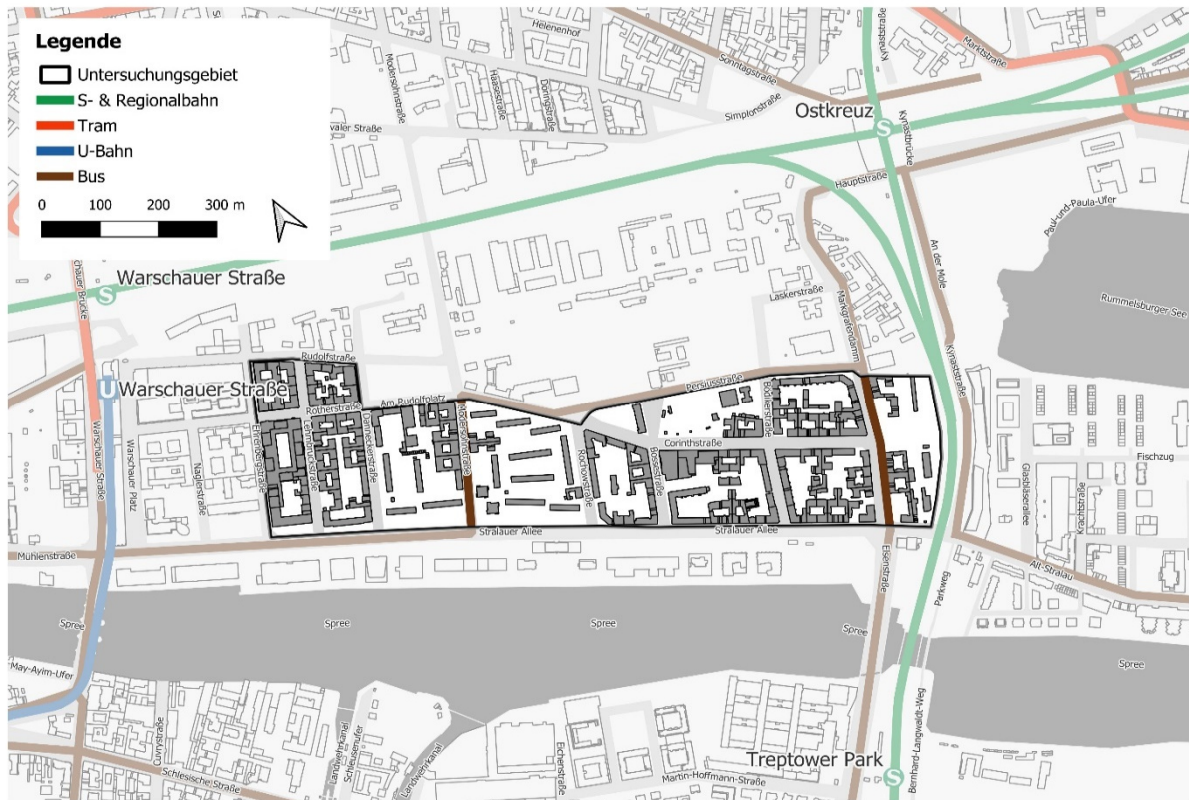
6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Westlich des sozialen Erhaltungsgebiets liegt die S+U Bahnstation sowie die Tramhaltestelle Warschauer Straße, nordöstlich liegt die S-Bahnstation Ostkreuz. Somit ist nicht nur die Nutzung der U-Bahn-Linien U1 und U3, der Tram-Linie M10, der S-Bahn-Linien S3, S5, S7, S8, S9, S75, S85 und der Ringbahn-Linien S41 und S42 möglich, hinzu kommen mehrere Linien des Regionalverkehrs am Ostkreuz. Im Gebiet fahren am Markgrafendamm zwischen den S-Bahnhöfen Ostkreuz und Treptower Park die Buslinien 194, M43 und N94. Die Buslinie 347 fährt durch den Stralauer Kiez vom S-Bahnhof Ostkreuz zur S+U-Bahnstation Warschauer Straße. Für die Individualmobilität sind die Stralauer Allee (Teil der Bundesstraße B96a), die Warschauer Straße, der Markgrafendamm und die Elsenstraße wichtige Verkehrsachsen.

Für wiederkehrende, alltägliche Wege (etwa zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz) nutzen 81 % der Befragten den ÖPNV, 65 % greifen entweder zusätzlich oder alternativ auf das Rad zurück, 44 % gehen zu Fuß. Einen geringeren Teil der Alltagsmobilität im Gebiet macht mit 24 % das eigene Auto und 11 % Carsharing der motorisierte Individualverkehr aus. (s. Tabelle 21)

Die Verteilung spiegelt sich in der Bewertung des ÖPNV wider, den 96 % der Personen im Gebiet als wichtig erachten. Entsprechend deckt sich auch die Einschätzung aller Haushalte mit der (fast deckungsgleichen) Relevanzgruppe: Ganze 83 % schätzen die Versorgung als ausreichend ein. Obgleich die Trennung zwischen „innerhalb“ und „außerhalb“ des Gebiets bei Mobilitätsmitteln weniger streng ist, da oft beides zugleich stattfindet, ist der hohe Anteil der Nutzungen „innerhalb“ zu würdigen. Der ÖPNV (in Form von Bussen) wird nicht nur genutzt, um das Gebiet zu verlassen, sondern auch, um im Gebiet Wege zurückzulegen. (s. Tabelle 22)

Abb. 16: ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsgebiets



Tab. 21: Alltägliche Nutzung von Verkehrsmitteln (zur Arbeit / zum Ausbildungs- und Studienplatz)

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	ÖPNV	Fahrrad	Fuß	Auto	Carsharing	Gültige Fälle (n)
Stralauer Kiez 2024	81%	65%	44%	24%	11%	657

Tab. 22: Bedeutung und Nutzung des ÖPNV

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez	
	2024	Gültige Fälle (n)
ÖPNV		
Angebot ist...		
wichtig	96%	642
ausreichend vorhanden	83%	623
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	83%	595
Nutzung erfolgt...		
eher im Gebiet	67%	600
eher außerhalb d. Gebiets	31%	
gar nicht	02%	

6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratung

Im Gebiet befinden sich zwei ausgewiesene allgemeinmedizinische Praxen. Es gibt keine Apotheke und kein Krankenhaus. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Sana Klinikum Lichtenberg. Die nächstgelegene Apotheke ist in der East Side Mall unweit der Warschauer Straße oder auf der gegenüberliegenden Seite der Spree. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine ausgewiesenen Beratungsstellen. Nördlich in der Modersohnstraße befinden sich das Familienzentrum FUN, in welchem Sozial- und Mietrechtsberatung angeboten wird, und das Kultur- und Nachbarschaftszentrum RuDi, in dem Rechts- und Sozialberatung angeboten wird.

89 % der Haushalte erleben Einrichtungen der Gesundheitsversorgung als wichtige Infrastruktur, welche allerdings nicht in ausreichender Menge (30 %) zur Verfügung steht. Entsprechend werden die Einrichtungen mehr als doppelt so oft außerhalb des Gebiets genutzt wie innerhalb. Die Einschätzung von Wichtigkeit ist bei Haushalten mit Rentner*innen noch einmal erhöht (100 %), doch auch sie schätzen die Versorgungslage nur zu 31 % als ausreichend ein.

Beratungsangebote richten sich an spezifische Gruppen und werden von etwa 32 % der Haushalte als wichtig erlebt. Die Einschätzung der ausreichenden Versorgung ist mit 15 % niedrig, in der Relevanzgruppe liegt der Wert etwas höher bei 25 %. Die Einrichtungen werden häufiger außerhalb des Gebiets als innerhalb besucht. Besonders nachgefragt sind Beratungsangebote bei armutsgefährdeten Haushalten, die sie zu 59 % als wichtig beschreiben. Auch für Arbeitslose ist die Wichtigkeit mit 58 % gegenüber der Allgemeinheit erhöht.

Tab. 23: Bedeutung und Nutzung von Gesundheits- und Beratungseinrichtungen

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez 2024			
	Gesundheitsversorgung	Gültige Fälle (n)	Beratungsangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	89%	629	32%	600
ausreichend vorhanden	30%	623	15%	584
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	30%	541	25%	184
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	31%	614	07%	576
eher außerhalb d. Gebiets	66%		23%	
gar nicht	04%		70%	

6.1.5 Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote

Im Gebiet selbst gibt es keine Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote. In unmittelbarer Nähe liegen das Familienzentrum FUN und das Kultur- und Nachbarschaftszentrum RuDi in der Modersohnstraße, die Kinderfreizeiteinrichtung ‚Die Nische‘ in der Rudolfstraße und das Jugendhouse E-LOK in der Laskerstraße. Das Bildungszentrum Friedrichshain ist in der Laskerstraße angesiedelt, dessen Profil die außerschulische (Nach-)Qualifikation ist und ein Café als Begegnungsort beherbergt. Hinter der nördlich des Erhaltungsgebiets verlaufenden Bahntrasse befinden sich drei weitere Jugendfreizeiteinrichtung. Die zwei nächstgelegenen öffentlichen Bibliotheken befinden sich nördlich des Gebiets auf der Frankfurter Allee.

Kulturelle Einrichtungen erleben im Gebiet einen hohen Zuspruch (für 86 % wichtig, nur 7 % nutzen sie gar nicht), die Versorgung im Gebiet sehen aber nur 28 % der Haushalte als ausreichend an. Entsprechend nutzen 79 % der Haushalte solche Einrichtungen eher außerhalb des Gebiets.

Da Freizeitangebote zielgruppenspezifisch arbeiten, ist eine Relevanzgruppe (s. Kapitel 6.1.1) von 59 % ein erfahrungsgemäß hoher Wert, der auf 64 % steigt, wenn nur Haushalte mit Einkommen unterhalb des Berliner Medianeinkommens betrachtet werden. Die Relevanzgruppe – also auch die potenziellen Nutzer*innen der Angebote – schätzen die Versorgung etwas besser ein als der Durchschnitt: 42 % der Relevanzgruppe findet das Angebot ausreichend. Die Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebiets findet, bezogen auf alle Haushalte, etwa zu gleichen Teilen statt.

Tab. 24: Bedeutung und Nutzung von kulturellen Einrichtungen, Freizeit- und Begegnungsangeboten

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez			
	2024			
	Kulturelle Einrichtungen	Gültige Fälle (n)	Freizeit- und Begegnungsangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	86%	628	59%	610
ausreichend vorhanden	28%	611	33%	599
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	27%	517	42%	339
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	15%	610	23%	582
eher außerhalb d. Gebiets	79%		25%	
gar nicht	07%		52%	

6.2 Soziale Netze

Nicht nur bauliche Struktur und lokale Infrastrukturen bestimmen, ob Wohnbevölkerung und Nachbarschaft in Passung zueinanderstehen, sondern auch die Beziehungen der Menschen untereinander. Diese sind städtebaulich insofern relevant, dass sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen werden. Mit besonderem Blick auf gegenseitige Hilfs- und Unterstützungsleistungen werden deshalb nachbarschaftliche Beziehungen erfasst (s. Tabelle 25).

Kleine Hilfen im Alltag wie die Annahme von Paketen oder das Gießen von Blumen finden bei 92 % der Haushalte statt. Noch höhere Werte erreichen Haushalte mit Kindern (99 %) und mit geringen Einkommen, die über 60 bis 100 % des Berliner Medianeinkommens verfügen (95 %). Auch Haushalte mit Migrationsgeschichte sind etwas häufiger in kleine Hilfen involviert (94 %). Dieselben Gruppen nutzen überdurchschnittlich häufig gemeinsam Haushaltsgeräte, Werkzeug oder Fahrzeuge.

Rentner*innen nehmen mit 89 % ebenfalls zum übergroßen Teil am Austausch kleiner Hilfsleistungen teil. Überdurchschnittlich geben sie Hilfe bei der Erledigung von Einkäufen als Anlass gegenseitiger Hilfe an. Armutsgefährdete Haushalte dagegen sind insgesamt überdurchschnittlich in kleine Hilfen involviert und zeigen Überrepräsentationen bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbar*innen sowie bei der Beratung in schwierigen Fragen.

Familien mit Kindern sind in den meisten Kategorien stärker vertreten als der Durchschnitt, ganz besonders aber bei Kinderbetreuung und beim Aufpassen auf Haustiere. Auch bei Haushalten mit Migrationsgeschichte sind die Werte in gleich mehreren Kategorien erhöht. Insgesamt zeigt sich ein umfassendes, ausdifferenziertes Unterstützungssystem.

Tab. 25: Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Stralauer Kiez					
	2024					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	Rentner*innen-HH	armutsgefährdete HH (<60 % des Medianeinkommens)	HH mit 60 – 100 % des Medianeinkommens	HH mit Migrationsgeschichte
kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen o. Blumen gießen	92%	99%	89%	93%	95%	94%
gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten, Werkzeug o. Fahrzeugen	30%	41%	08%*	27%	33%	35%
Hilfe im Haushalt	8%	12%	*	*	14%	7%
auf Haustiere aufpassen	22%	37%	08%*	21%*	26%	26%
keine gegenseitige Unterstützung	8%	*	11%	*	6%	7%
Betreuung von Kindern, Älteren o. eingeschränkten Nachbar*innen	14%	33%	11%	16%*	18%	12%
gemeinsame Freizeitaktivitäten	23%	34%	15%	21%*	24%	25%
Beratung bei schwierigen Fragen	24%	31%	20%	25%	30%	27%
Hilfe bei Erledigung von Einkäufen	15%	21%	16%	21%*	19%	15%
Sonstiges	15%	19%	11%	23%	17%	11%
Gültige Fälle (n)	657	156	61	44	168	191

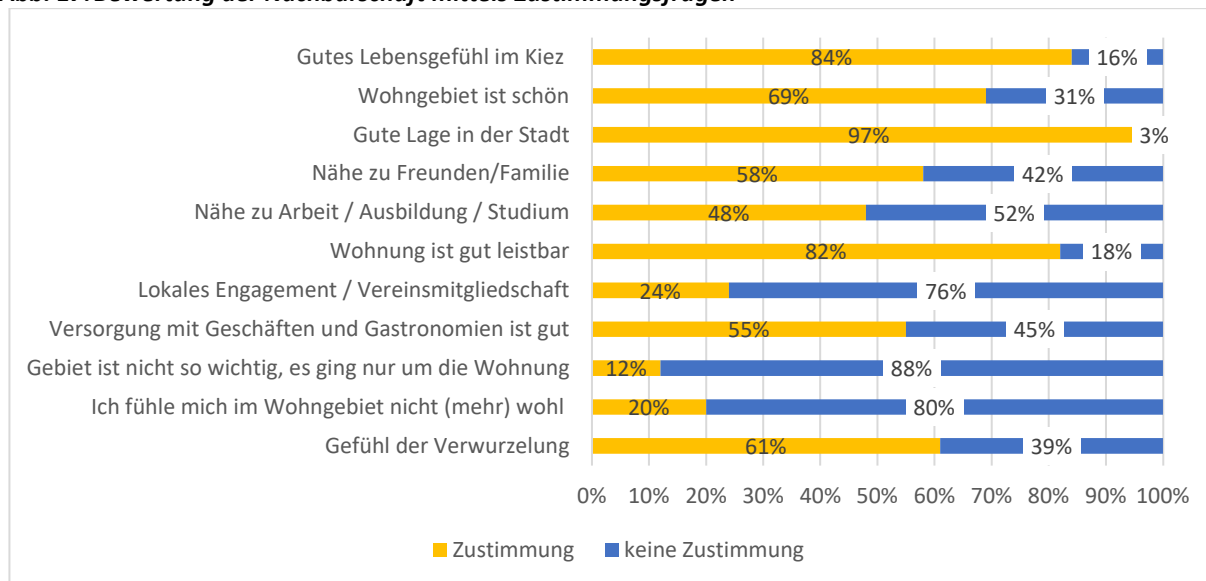
6.3 Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung

Bei der Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur ist zuletzt die Bindung an das Gebiet zu betrachten. Subjektiv ist dies durch allgemeine Bewertungsfragen zur Nachbarschaft und ihrer persönlichen Bedeutung für die Befragten möglich. Praktisch werden zudem Wohndauer und Umzugswünsche geprüft. Subjektive und praktische Bindung können sich widersprechen, wenn etwa das Wohngebiet nicht besonders gemocht wird, es aber wegen des Wohnungsangebots keine Alternative dazu gibt. Die praktische Dimension wird durch die subjektive nicht weniger relevant. In der Regel passen beide Dimensionen aber zueinander, sodass beispielsweise eine hohe Wohndauer gemeinsam mit besonderer Zufriedenheit mit dem Wohngebiet auftritt.

6.3.1 Bewertung der Nachbarschaft

Das Untersuchungsgebiet weist in Bezug auf das Lebensgefühl im Kiez, die Lage in der Stadt und die Leistbarkeit des Wohnens jeweils sehr hohe Zustimmungswerte über 80 % auf. 69 % finden das Wohngebiet schön, 61 % fühlen sich verwurzelt und 58 % schätzen die Nähe zu Familie und Freunden. Passend dazu ist der Anteil von Haushalten, die allein wegen der Wohnung im Gebiet leben (12 %) oder sich dort nicht (mehr) wohl fühlen (20 %) gering (s. Abbildung 17). Insgesamt zeigt sich eine sehr positive Bewertung der Nachbarschaft und eine starke Bindung auf sozialer, ästhetischer, funktionaler und emotionaler Ebene.

Abb. 17: Bewertung der Nachbarschaft mittels Zustimmungswerten



n=722

6.3.2 Wohndauer

Die Wohndauer wird in der Wohnung und im Gebiet erhoben, weil Personen oftmals innerhalb des Gebiets die Wohnung wechseln. Wegen dieser Fälle ist die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet stets etwas höher als die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung. Durchschnittlich wohnen die Befragten seit 12 Jahren in ihrer Wohnung und seit 13 Jahren im Gebiet. Zur Beurteilung der generellen Gebietsbindung, welche bei der Evaluation städtebaulicher Probleme zu beachten ist, soll vor allem die Wohndauer im Gebiet betrachtet werden. Etwa die Hälfte der Haushalte (48 %) wohnt bereits 10 oder mehr Jahre im Gebiet, bei 20 % sind es sogar 20 oder mehr Jahre.

Gegenüber den 2018 erfassten Werten stellt dies einen deutlichen Zuwachs dar. Die Wohndauer in der Wohnung lag damals bei unter 11 Jahren und der Anteil der Haushalte mit sehr langer Wohndauer (über 20 Jahre) lag drei Prozent unter dem heutigen Wert, der für lange Wohndauer (11 bis 20 Jahre) sogar vier Prozent unter dem Vergleichswert (s. Tabelle 26). Fluktuation findet also weiterhin statt, es gibt aber zugleich eine große Gruppe von Menschen, die seit 2018 in der Wohnung verblieben ist, wodurch sich die kollektive Wohndauer erhöht.

Tab. 26: Wohndauer

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez 2024		Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018 ⁵⁶
	Wohnung	Gebiet	Wohnung
weniger als 1 Jahr	03%	03%	13%
1-2 Jahre	11%	09%	17%
3-5 Jahre	20%	19%	12%
6-10 Jahre	22%	21%	23%
11-20 Jahre	27%	28%	23%
über 20 Jahre	16%	20%	13%
Ø Wohndauer in Jahren	12	13,4	10,75
<i>Gültige Fälle (n)</i>	654		813

6.3.3 Umzugsinteresse

Knapp zwei Drittel der befragten Haushalte haben an einem Umzug kein Interesse, der Rest ist unentschieden oder möchte umziehen (s. Tabelle 27). Unter den 13 % Haushalten mit Umzugswunsch möchte mehr als die Hälfte im Wohngebiet oder im Bezirk bleiben. Die 2018 erhobenen Daten sind nur begrenzt vergleichbar, da damals keine Mehrfach- sondern nur eine Einfachauswahl möglich war. Auch damals wünschten aber 40 % einen Verbleib im Wohngebiet, 24 % wollten damals das Gebiet verlassen (s. Tabelle 28). Nimmt man alle Haushalte mit Bleibewunsch im Kiez oder Bezirk zusammen (also Haushalte ohne Umzugswunsch mit unentschiedenen und entschlossenen, die im Kiez oder Bezirk bleiben möchten) betrifft dies 83 % der Haushalte.⁵⁷

Tab. 27: Umzugsinteresse (aus der Wohnung)

in % aller Haushalte	Stralauer Kiez 2024	Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018 ⁵⁸
kein Umzug gewünscht	63%	67%
unentschieden	24%	21%
Umzug ist gewünscht	13%	12%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	645	794

⁵⁶ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 34.

⁵⁷ Kleine Abweichungen von dieser Zahl in den Tabellen von Kapitel 7 sind möglich, weil dort auch einige Personen berücksichtigt werden, die sich zur Frage nicht geäußert haben. Die Abweichungen sind allerdings zu gering, um inhaltliche Implikationen anzuzeigen.

⁵⁸ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 35.

Tab. 28: Umzugsziele

<i>in % aller Haushalte</i>	Stralauer Kiez 2024		Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018⁵⁹
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH	HH mit Umzugswunsch
im Wohngebiet bleiben	28%	18%	40%
im Bezirk bleiben	25%	24%	n.e.
in anderes Innenstadtgebiet	24%	15%	n.e.
Außenbezirk oder Umland	24%	16%	n.e.
woanders hin	31%	23%	24%
weiß nicht	15%	36%	n.e.
<i>Gültige Fälle (n)</i>	81	155	216

6.3.4 Umzugsgründe

Die geringe Zahl der Haushalte mit Umzugswunsch erschwert eine Auswertung der Umzugsgründe. Deutlich zeigt sich der Wunsch nach einer größeren Wohnung, die etwas weniger als die Hälfte der Umzugswilligen (5 % aller Haushalte) betrifft. Dies deckt sich mit der im Kapitel 5.1.1 erfassten Belegungsstruktur, bei der genug große Wohnungen vorhanden sind, die aber nicht unbedingt von großen Familien genutzt werden. Ein gutes Drittel (ca. 4 % aller Haushalte) ist mit dem Wohnumfeld unzufrieden. Unter den unentschiedenen Haushalten zeigen sich zudem interpretierbare Werte für zu teure Wohnungen. Gegenüber den 2018 erhobenen Daten zeigen sich keine besonderen Veränderungen. Ein Absinken zeigt sich nur bei der Umzugswunschskategorie zum Beruf, die 2018 anders als 2024 allerdings als Teil der Kategorie „private Gründe“ unter dem Begriff „Beruf“ erfasst wurde (s. Tabelle 29).

Tab. 29: Umzugsgründe

<i>in % aller Haushalte mit entsprechender Umzugspräferenz</i>	Stralauer Kiez 2024		Stralauer Kiez asum/ TOPOS 2018⁶⁰
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH	HH mit Umzugswunsch
Wohnung zu klein	43%	36%	41%
Wohnung zu groß	*	*	03%*
Wohnung zu teuer	22%	20%	23%
Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer	*	*	n.e.
Beruf / Ausbildung / Studium	06%*	10%	13%
Probleme mit Vermieter*in / Kündigung	*	06%*	03%
Eigenbedarf angekündigt	07%*	*	06%
Wohnung nicht altersgerecht / barrierefrei	*	04%*	n.e.
Erwerb eines Eigenheims	14%	12%	13%
andere Gründe	21%	16%	n.e.
unzufrieden mit Wohnumfeld	35%	33%	n.e.
<i>Gültige Fälle (n)</i>	81	155	262

⁵⁹ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 35.

⁶⁰ asum GmbH & TOPOS Stadtforschung, 2019. Sozialstudie Stralauer Kiez 2019, S. 36.

6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur

Infrastrukturen werden intensiv genutzt. Grundschulen und Kitas/Horte werden von Haushalten mit Kindern als wichtig angesehen, die Schulversorgung ist gemäß amtlicher Einschätzung ausreichend, wird aber als knapp erlebt, wobei die betroffenen Gruppen (Haushalte mit Kindern) die Versorgung deutlich besser einschätzen als die Allgemeinheit. Für Grünanlagen und Spielplätze ist es umgekehrt: Hier ist die amtlich festgestellte Versorgung eher knapp, das Angebot wird aber als ausreichend angesehen. Auch hier schätzen die betroffenen Gruppen die Versorgung genauso gut oder besser als die Allgemeinheit ein. Der ÖPNV ist die häufigste Wahl für alltägliche Wege, gefolgt vom Fahrrad. Das spiegelt sich in seiner Wertschätzung als Infrastruktur. Weitere Angebote in Gesundheit, Beratung, Kultur und Freizeit werden vermehrt von Menschen mit geringen Einkommen (Beratung, Treffpunkte, Kultur) und Rentner*innen (Gesundheit, Beratung) genutzt, sodass von einer wichtigen (allerdings nicht immer als ausreichend erlebten) Versorgungsfunktion auszugehen ist. Es existiert zudem eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte mit gegenseitigen Hilfsleistungen, in welche die überwältigende Mehrheit der Haushalte eingebunden sind. Das Engagement ist gruppenspezifisch, wobei insbesondere Haushalte mit Kindern bei fast allen Hilfsleistungen stark eingebunden sind. Die Bewertung der Nachbarschaft in symbolischen wie praktischen Belangen ist positiv, wobei das Lebensgefühl, die zentrale Lage und die Leistbarkeit des Wohnens besonders geschätzt wird. Etwa die Hälfte der Befragten lebt bereits seit mehr als 10 Jahren im Gebiet, ein Fünftel sogar mehr als 20 Jahre. Ein Umzugsinteresse besteht bei etwas mehr als einem Zehntel der Haushalte, etwa zwei Drittel möchten nicht umziehen.

7. Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche

Zur Begründung der Erhaltungsverordnung muss, wie in Kapitel 3.1 dargelegt, zuerst ein Dreischritt belegt werden: Es sind Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu belegen, welche durch städtebauliche Prozesse ausgelöst werden und die ihrerseits zu negativen städtebaulichen Folgen führen. Erst dann ist in einem vierten Schritt zu prüfen, ob die Bedingungen für derartige Veränderungen auch zukünftig gegeben sind – also bauliche und sozialstrukturelle Veränderungen erwartbar bleiben. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine Darstellung der aktuellen – zu schützenden – Sozialstruktur inklusive ihrer Wohnverhältnisse und Verhältnisse zum Wohngebiet. Dies erfolgte ausführlich in den letzten drei Kapiteln. In mehreren Bereichen wurden neben dem aktuellen Zustand bereits Dynamiken beschrieben. Kapitel 7 vertieft diese Untersuchung mit Gruppenvergleichen zu Baualtersklasse, Zuzug, Eigentumsform (inklusive Vermieter*innentyp), Ausstattung, Modernisierung und Migrationsgeschichte. Die Analysen sind Voraussetzung für die in Kapitel 8 geleistete Zusammenfassung aller vier Begründungsschritte mit den daraus abgeleiteten städtebaulichen Erwartungen und Empfehlungen.

7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen

In der ersten Gruppenanalyse werden Bevölkerungsstrukturen im Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990 verglichen, um feststellen zu können, in welchem Maß die Baualtersklasse bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau, da diese ggf. durch bauliche Maßnahmen verändert werden.

Der Altbaubestand dominiert zwar das Gebiet, Nachkriegs- und Neubau sind aber in relevanter Menge vorhanden. Die Bevölkerungsstruktur unterscheidet sich insbesondere zwischen Neubauten und Nachkriegsbauten, während der Altbau in vielen Fällen einen Platz in der Mitte einnimmt.

So sind die Haushalte im Neubau besonders groß, haben überdurchschnittlich oft Kinder und Menschen leben selten allein. Im Nachkriegsbau dagegen wohnen kleinere Haushalte, die besonders selten Kinder haben und in denen öfter nur eine Person lebt. Jeweils dazwischen liegt nicht nur der Gebietsmittelwert, sondern auch der Wert der Altbaubevölkerung.

Im Neubau ist die mittlere Altersgruppe von 27 bis unter 45 Jahre sehr stark überrepräsentiert, Studierende und Rentner*innen sind sehr selten. Auch hier bildet der Nachkriegsbau mit seinem sehr hohen Anteil an Rentner*innen, der leichten Überrepräsentation von Haushalten mit Studierenden und Auszubildenden sowie dem etwas unterdurchschnittlichen Anteil an Menschen der mittleren Altersklasse den Gegenpol. Die Positionierung des Altbaus liegt wieder zwischen den beiden Kontrastfolien, lehnt aber beim geringen Rentner*innenanteil zum Neubau, beim höheren Studierenden- und Auszubildendenanteil dagegen zum Nachkriegsbau.

Haushalte im Neubau sind weit überdurchschnittlich erwerbstätig, besonders selten erwerbslos und fast nie von Armut betroffen. Ihre Einkommen liegen weit über dem Gebietsmedian, egal ob Haushaltseinkommen oder Äquivalenzeinkommen betrachtet werden. Die deutlich höheren Erwerbseinkommen zeigen, dass dies nicht nur eine Folge der demographisch naheliegenden höheren Erwerbsbeteiligung ist, sondern zusätzlich wesentlich höhere Löhne existieren. Einkommen im Nachkriegsbau liegen dagegen in allen drei Kategorien weit unter dem Gebietsmedian und die Erwerbsbeteiligung ist unterdurchschnittlich – Menschen arbeiten seltener und verdienen dabei weniger Geld, was vor dem Hintergrund des höheren Rentner*innen- und Studierendenanteils nicht überrascht. Entsprechend ist hier auch die Armutsgefährdung am höchsten. Haushalte im Altbau liegen auch hier dem Gebietsdurchschnitt näher, weisen dabei aber in allen drei Kategorien leicht unterhalb des Gebietsmedians liegende Einkommen auf und gehören etwas häufiger zur unteren Hälfte der Berliner Einkommen, obgleich sie überdurchschnittlich am Erwerbsleben beteiligt sind. Die Kombination lässt vermuten, dass die Bewohner*innen des Altbaus einerseits seltener die Extreme der lokalen Sozialstruktur abbilden, dass aber andererseits die Werte dieser häufigsten Baualtersklasse nicht per se im Mittelfeld liegen, sondern durch Überlagerungen einer in sich diversen Struktur entstehen.

Zuletzt leben Menschen im Neubau in besonders hochwertig ausgestatteten Wohnungen und zahlen mehr als das Doppelte der im Nachkriegsbau üblichen Mieten. Sie weisen trotz ihrer hohen Einkommen die durchschnittlich höchste Mietbelastung auf, verbrauchen dabei aber auch die meiste Wohnfläche pro Kopf. Sie sind einerseits am häufigsten Eigentümer*innen, haben andererseits den geringsten Bleibewunsch und die kürzeste Wohndauer. Auch hier ist von einer Überlagerung zwischen Haushalten mit hohen Einkommen im Eigentum und Haushalten, die im teuren Neubau nur notgedrungen und bei hoher Mietbelastung eine Bleibe finden, auszugehen. Haushalte im Nachkriegsbau haben die geringste Miete und auch die geringste Mietbelastung, leben dafür aber auch pro Kopf auf der mit Abstand geringsten Fläche und haben besonders wenige höhere Ausstattungsmerkmale. Ihre Wohndauer ist besonders hoch. Haushalte im Altbau tragen etwas höhere Mieten und haben etwas besser ausgestattete Wohnungen als im Nachkriegsbau und verbrauchen deutlich mehr Fläche (wenn auch weniger als im Neubau), was mit einer für das Gebiet durchschnittlichen Mietbelastung verbunden ist. Ihre Wohndauer ist durchschnittlich, ihr Bleibewunsch allerdings besonders hoch.

Der Anteil von Haushalten mit Migrationsgeschichte ist im Neubau besonders hoch. In Kapitel 7.5 wird dargestellt, dass diese Gruppe im Untersuchungsgebiet in ihrer Struktur eher dem wohlhabenden Doppelverdiener*innen- und Familienzuzug zuzurechnen ist und keine eigene verdrängungssensible Gruppe bildet.

Im Ergebnis zeigen sich für die drei Baualtersklassen distinkte Sozial- und Wohnverhältnisse. Der Nachkriegsbau ist verhältnismäßig günstig, hat aber die weitaus größten Aufwertungspotenziale und die verdrängungssensibelste Bevölkerung. Haushalte im Altbaubestand sind zwar ökonomisch nur geringfügig besser aufgestellt, bewegen sich aber sozial weiter unter den Gebietsmittelwerten und tragen bei kaum besser ausgestatteten Wohnungen wesentlich höhere Mieten. Gering fallen die baulichen Aufwertungsspielräume und sozialen Verdrängungspotenziale im Neubau aus, wo trotz der im Median sehr hohen Einkommen durch die extremen Mietwerte die höchste Mietbelastung vorliegt.

Tab. 30: Gegenüberstellung Gebäudealter⁶¹

	Stralauer Kiez			
	2024			
	alle HH	Altbau bis 1949	Nachkriegsbau bis 1989	Neubau ab 1990
n=	657	374	163	102
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	2,02	1,76	2,13
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	38%	48%	29%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	26%	18%	28%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	47%	46%	60%
Studierenden-/Azubianteil	08%	09%	10%	04%
Rentner*innenanteil	07%	03%	20%	03%
Erwerbslosenquote	04%	04%	05%	02%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	89%	69%	94%
Anteil HH mit Migrationsgeschichte	30%	29%	19%	50%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	3.230	2.716	5.100
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.500	2.391	2.200	3.453
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.586	2.500	3.536
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	38%	42%	45%	10%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	07%	12%	02%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,86	7,49	15,38
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	27%	24%	30%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	2,7	2,3	9,8
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	39,05	35,22	39,54
Ø Zimmer/WE	2,55	2,45	2,70	2,76
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	12,23	16,85	4,51
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	09%	15%	21%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	83%	76%	66%
Anteil Eigentümer*innen	14%	11%	16%	26%

⁶¹ Mit Rücksicht auf die Größe einiger Teilgruppen wird die Schreibweise für geringe Fallzahlen (%*) in Kapitel 7 nicht verfolgt. Die statistischen Unsicherheiten werden in der Auswertung durch Vorbehalte, Tendenzaussagen oder Interpretationsverzicht berücksichtigt.

7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Über die Betrachtung des Zuzugs lassen sich eine mögliche Veränderungsdynamik und ein zunehmender Verdrängungsdruck untersuchen. In der zweiten Gruppenanalyse wird deshalb geprüft, ob die Sozialstruktur von in den letzten Jahren zugezogenen Haushalten signifikant von der Struktur der ansässigen Bevölkerung abweicht. Eine besondere Rolle spielt der sozioökonomische Status zuziehender Haushalte. Ist dieser deutlich höher als bei Ansässigen, werden neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen, die u. a. finanziell eine größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat oder in der Lage ist, eine höhere Mietbelastung zu tragen.⁶²

Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage schafft für Eigentümer*innen einen Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da mit steigenden Mietpreisen in einzelnen Wohnungen sowohl die über den Mietspiegel ausgewiesenen Mieten, als auch die allgemeinen Preiserwartungen der Investor*innen beim Kauf steigen – der lokale Aufwertungsdruck nimmt zu. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet, wodurch veränderte Anforderungen an Wohnungsbestand und Infrastrukturen entstehen können. Beide Entwicklungen können gemeinsam städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

Ab 2019 zugezogene Haushalte sind im Durchschnitt kleiner und umfassen etwa 1,87 Personen, während Haushalte, die bereits vor 2019 in der Region wohnten, durchschnittlich 2,01 Personen umfassen. Zuziehende wohnen dabei nicht öfter allein, haben aber deutlich seltener Kinder. Sie gehören fast doppelt so häufig wie die länger ansässigen Haushalte zur mittleren Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre) und sind damit in einer Lebensphase, die typischerweise mit beruflicher Etablierung und einer höheren Mobilität, aber auch mit potenzieller Familiengründung verbunden ist. Rentner*innen finden sich in dieser Gruppe überhaupt nicht, dafür ein erhöhter Anteil an Auszubildenden und Studierenden.

Zuziehende Haushalte sind – für ihre Altersstruktur nicht unüblich – überdurchschnittlich erwerbstätig und haben dabei wesentlich höhere Einkommen zur Verfügung als die Stammbewölkerung. Der Unterschied bleibt bestehen, wenn man nur die Einkommen der Erwerbshaushalte berücksichtigt, kann also nicht beispielsweise mit den fehlenden Renter*innen erklärt werden. Während unterdurchschnittlich viele zuziehende Haushalte ein Einkommen unter dem Berliner Median haben, ist die Armutsgefährdungsquote nicht anders als im Durchschnitt, die Erwerbslosenquote liegt sogar darüber. Hier muss von einer Überlagerung verschiedener Gruppen im Zuzug ausgegangen werden: Ein kleiner Teil der Zu- und Umzüge wird durch die hohen Einkommenswerte nicht abgedeckt, sondern gehört zu einer hochgradig verdrängungssensiblen Gruppe.

Der Unterschied in den Mietkosten ist ebenfalls bemerkenswert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei den ab 2019 zugezogenen Haushalten bei 11,98 Euro pro Quadratmeter, deutlich höher als die 8,12 Euro pro Quadratmeter bei den bereits vor 2019 ansässigen Haushalten. Diese Haushalte haben im Durchschnitt 4,5 höherwertige Ausstattungsmerkmale, verglichen mit 3,2 bei den länger ansässigen Haushalten. Deutlich höhere Mieten korrespondieren wie auch in Kapitel 7.4 dargestellt mit höheren Einkommen. Die Einkommensunterschiede gleichen allerdings die höheren Mieten nicht aus, sodass Zuziehende bei gleicher Pro-Kopf-Wohnfläche eine deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung tragen und etwas häufiger einen Auszugswunsch äußern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die ab 2019 zugezogenen Haushalte tendenziell jünger, kleiner, wohlhabender und mobiler sind als die bereits vor 2019 wohnhaften Haushalte. Trotz der Überlagerung mit kleineren, verdrängungssensiblen Teilgruppen wie Studierenden und Auszubildenden weisen sie eine insgesamt distinkte Struktur auf: Es handelt sich zu großen Teilen um Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit hohem Einkommen im mittleren Lebensalter, häufig mit Migrationsgeschichte. Sie haben seltener Kinder, sind aber im typischen Familiengründungsalter.

⁶² Wie beschrieben können Haushalte je nach Form und Größe unterschiedliche Mietbelastungen tragen. So kann eine studentische Wohngemeinschaft selbst mit kleinem Pro-Kopf-Einkommen in der Regel mehr Geld aufbringen als eine Familie, in der möglicherweise nur eine Person in Vollzeit beschäftigt ist. Je nach Lebensumstand und Bedürfnislage sind auch geringe Resteinkommen unterschiedlich verkraftbar. Zur Bewertung ist darum nicht nur das Einkommen der Zuziehenden relevant, sondern insbesondere auch die gezahlte Miete.

Tab. 31: Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2019

	Stralauer Kiez		
	2024		
	alle HH	bereits vor 2019 wohnhalt	ab 2019 zugezogen
n=	657	430	224
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	2,01	1,87
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	40%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	27%	19%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	38%	73%
Studierenden-/Azubianteil	08%	06%	14%
Rentner*innenanteil	07%	11%	-
Erwerbslosenquote	04%	03%	05%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	82%	89%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	30%	24%	40%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	3.000	3.600
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.500	2.308	2.778
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.500	2.950
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	38%	42%	32%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	08%	08%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	8,12	11,98
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	26%	30%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	3,2	4,5
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	38,29	38,32
Ø Zimmer/WE	2,55	2,63	2,39
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	16,83	2,79
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	11%	16%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	81%	77%
Anteil Eigentümer*innen	14%	15%	13%

7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Der dritte Abschnitt enthält Gruppenanalysen zur Struktur von Mieter*innen- und Eigentümer*innenhaushalten sowie zur Struktur der Mieter*innenhaushalte bei unterschiedlichen Anbieter*innen.

Umwandlungen von Mietshäusern in Eigentumswohnungen sind Teil der durch das soziale Erhaltungsrecht adressierbaren städtebaulichen Eingriffe. Die Umwandlung wirkt sich auf zwei Arten aus: Einerseits können die Wohnungen in Selbstnutzung übergehen. Sind Fluktuation und Leerstand gering, birgt die Umwandlung fast immer das Risiko einer Eigenbedarfskündigung. Zu prüfen ist, ob nachrückende selbstnutzende Eigentümer*innen eine andere Sozialstruktur aufweisen als Mieter*innen. Andererseits können die Wohnungen weiter zur Miete angeboten werden. Ob sich daraus eine distinkte Mieter*innenstruktur ergibt, ist zu prüfen.

Erhaltungsrechtlich nicht steuerbar ist die Art der Anbieter*innen von Mietwohnungen. Sie ist aber analyserelevant, weil verschiedene Anbieter*innentypen erfahrungsgemäß unterschiedliche Vermietungs- und Modernisierungspraktiken verfolgen. Die Tätigkeit landeseigener Unternehmen unterliegt politischer Steuerung, während Genossenschaften in besonderer Weise durch ihre Mieter*innen kontrolliert werden. Auch zwischen privaten Anbieter*innen existieren Differenzen in ihrer Bewirtschaftung, die etwa von Professionalisierungsgrad und Bestandsgröße abhängen. Zu prüfen ist, ob sich diese erwarteten Unterschiede tatsächlich in der Wohnungs- und Sozialstruktur abbilden.

7.3.1 Mieter*innenhaushalte versus Selbstnutzende Eigentümer*innen

Selbstnutzende Eigentümer*innen machen etwa 15 % aller Haushalte aus und sind dabei eine eher kleine, aber für die Bevölkerungsstruktur des Gebiets relevante und zur statistischen Auswertung ausreichend große Gruppe.

Keine Auswertung ist dagegen für Haushalte möglich, die zur Untermiete Wohnen. Die wenigen Fälle lassen allerdings mit großer Vorsicht ein sehr prekäres Milieu mit geringen Einkommen und trotz minimaler Wohnfläche hoher Mietbelastung vermuten.

Selbstnutzende Eigentümer*innenhaushalte wohnen seltener allein, in größeren Haushalten und haben häufiger Kinder – allerdings ohne, dass die Familie hier die dominierende Haushaltsform wäre. Studierende und Auszubildende sind geringfügig seltener und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Hauptmietende, sondern Teil von Eigentümer*innenfamilien. Die mittlere Altersgruppe ist unterrepräsentiert, Rentner*innen sind dagegen etwas häufiger vertreten als im Gebietsdurchschnitt. Da Eigentümer*innen eine relativ kleine Gruppe darstellen, sollten diese Befunde allerdings mit Vorsicht interpretiert werden, da die Abweichung nur durch wenige Haushalte bedingt ist. Deutlich zeigt sich allerdings ein höherer Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte und ein deutlich höheres Einkommen, welches mit größeren Wohnungen, mehr Wohnfläche pro Kopf und besser ausgestatteten Wohnungen verbunden ist.

Mieter*innenhaushalte bilden die deutliche Mehrheit der Haushalte im Gebiet und prägen damit in allen Kategorien den Gebietsdurchschnitt. Sie weichen schon aus statistischen Gründen nur dort deutlich vom Durchschnitt ab, wo die Eigentümer*innen ihrerseits eine starke Abweichung in die jeweils andere Richtung aufweisen. So haben Mieter*innen unterdurchschnittliche Einkommen, sind öfter armutsgefährdet und ihre Wohnungen sind weniger gut ausgestattet.

Strukturell heben sich Eigentümer*innenhaushalte also vor allem durch ihre in verschiedenen Einkommens- und Erwerbsindikatoren ersichtliche, deutlich höhere Zahlungsfähigkeit hervor, mit der die meisten Haushalte im Gebiet kaum konkurrieren können. Die (aktuell deutlich erschwerte) Umwandlung in Einzeleigentum sowie der Einsatz der Eigenbedarfskündigung zur Beendigung eines Mietverhältnisses in bereits umgewandelten Wohnungen bergen also erhebliche Potenziale zur Veränderung der Sozialstruktur und können auch im Einzelfall diesbezüglich Vorbildwirkung entfalten.

Tab. 32: Gegenüberstellung Mieter*innen- / Untermieter*innen- / Eigentümer*innen-Haushalte

	Stralauer Kiez			
	2024			
	alle HH	Mieter*innen-HH	Untermieter*innen-HH	Eigentümer*innen-HH
n=	657	554	7	95
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	1,93	2,57	2,08
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	41%	43%	32%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	23%	29%	27%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	50%	71%	42%
Studierenden-/Azubianteil	08%	08%	14%	07%
Rentner*innenanteil	07%	07%	-	12%
Erwerbslosenquote	04%	04%	13%	01%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	85%	71%	82%
Anteil HH mit Migrationsgeschichte	30%	27%	86%	41%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	3.200	2.500	4.000
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.500	2.400	1.300	3.000
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.600	2.667	3.333
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	38%	40%	57%	26%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	08%	29%	04%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	9,48	8,28	-
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	27%	31%	-
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	3,2	1,6	6,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	38,02	31,18	40,33
Ø Zimmer/WE	2,55	2,49	3,07	2,86
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	12,15	6,71	11,56
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	13%	14%	09%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	79%	100%	80%
Anteil Eigentümer*innen	14%	-	-	100%

Hinweis: Die Werte für Untermieter*innen sind wegen der geringen Fallzahl nicht auszuwerten und entsprechend blass dargestellt.

7.3.2 Vermieter*innentyp

Bei Analyse verschiedener Anbietertypen kommt es zu Einschränkungen, da landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften im Gebiet nur im geringen Maße vertreten sind. Die Fallzahlen sind ausreichend für eine vorsichtige Interpretation, insbesondere sehr kleine prozentuale Abweichungen können aber in den Fehlerspielraum fallen und sind nicht belastbar.

Gesichert feststellbar ist, dass Haushalte in *Genossenschaften und Landeseigenen Wohnungsunternehmen* (LWU) kleiner sind und öfter allein wohnen. Auch ein im Vergleich zu anderen Anbietertypen deutlich erhöhter Anteil an Rentner*innen ist feststellbar. In LWU sind zudem Haushalte mit Auszubildenden und Studierenden überrepräsentiert. Gesichert sind zudem geringere Einkommen und eine erhöhte Armutsgefährdung, die bei den LWU besonders deutlich ausfällt. In Kombination mit verhältnismäßig geringeren Mieten (vgl. auch Kapitel 5.3.1) bei einfacher Ausstattung und einer deutlich eingeschränkten Wohnfläche ergibt sich für beide Anbieter eine durchschnittliche Mietbelastung.

*Private Hauseigentümer*innen* bilden in ihrer Mieter*innenschaft und Mietengestaltung eine Brücke zwischen den gemeinwohlorientierten und den verbleibenden privaten Anbietern. Die Ausstattung ist ähnlich, aber Mieten und Einkommen sind etwas höher als im Gemeinwohlsektor, liegen aber immer noch unter dem Gebietsdurchschnitt. Die Haushalte nutzen geringfügig mehr Wohnfläche, können dies aber durch die höheren Einkommen so ausgleichen, dass keine höhere Mietbelastung entsteht. Demographisch bewegt sich diese größte der fünf Gruppen nah am Gebietsdurchschnitt, wobei Haushalte mit Kindern etwas überrepräsentiert, migrantische Haushalte und Alleinlebende dagegen etwas unterrepräsentiert sind.

Haushalte, die in *privaten Wohnungsunternehmen* (PWU) und bei *Vermieter*innen einzelner Eigentumswohnungen* leben, zahlen im Durchschnitt die mit Abstand höchsten Mieten und haben ebenfalls mit Abstand die größten Einkommen, wobei Mieter*innen privater Wohnungsunternehmen am meisten verdienen. Beide Gruppen nutzen überdurchschnittlich viel Wohnfläche, erreichen aber durch die Einkommen eine durchschnittliche Mietbelastung. In beiden Fällen ist es die mittlere Altersklasse, die wie beim Zuzug (Kapitel 7.2) die Altersstruktur dominiert. Unterschiede zeigen sich in der Demographie: Mieter*innen in Eigentumswohnungen haben seltener Kinder und häufiger Studierende oder Auszubildende oder Rentner*innen im Haushalt, was möglicherweise die zwar überdurchschnittlichen, im Vergleich zu PWU aber etwas geringeren Einkommen erklärt. Plausibel wird der Effekt vor dem Hintergrund, dass die Einkommen der Erwerbshaushalte ähnlich überdurchschnittlich sind. Auch sind in den wirtschaftlich stärkeren PWU-Haushalten öfter migrantische Haushalte vertreten, die in diesem Gebiet wie bereits angesprochen eher durch einkommensstarke Familien und Paare geprägt sind.

In der Gesamtschau zeigen sich Trennlinien in Soziodemographie und Wohnverhältnissen insbesondere zwischen dem Gemeinwohlbestand aus LWU und Genossenschaften auf der einen und den PWU und vermieteten Eigentumswohnungen auf der anderen Seite. Hohe Mieten und die zu ihrer Bewältigung notwendigen größeren Einkommen konzentrieren sich im zweiten Bereich. Zugleich sind Menschen mit Einkommen unter dem Berliner Median sowie verdrängungssensible Gruppen wie Rentner*innen, Studierende oder Erwerbslose weiterhin bei allen Vermietertypen vertreten und dort einer anbieterspezifischen Verdrängungsgefahr ausgesetzt.

Tab. 33: Gegenüberstellung Haushalte nach Vermieter*innentyp

	Stralauer Kiez					
	2024					
	alle HH	LWU	Genossen- schaft	priv. Woh- nungsunter- nehmen	priv. Hausei- gentümer*in	priv. Woh- nungseigen- tümer*in
n=	657	64	40	138	198	93
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	1,71	1,68	2,00	2,06	1,91
Anteil an Einpersonenhaushal- ten	40%	57%	50%	38%	37%	41%
Anteil an Haushalten mit Kin- dern	24%	19%	23%	23%	28%	19%
Mittlere Altersklasse (27 bis un- ter 45 Jahre)	49%	39%	37%	61%	45%	60%
Studierenden-/Azubianteil	08%	13%	05%	08%	07%	13%
Rentner*innenanteil	07%	18%	14%	03%	03%	09%
Erwerbslosenquote	04%	06%	02%	04%	04%	04%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	67%	74%	93%	89%	82%
Anteil HH mit Migrationsge- schichte	30%	20%	13%	40%	26%	27%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	2.300	2.783	4.000	3.000	3.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.500	1.850	2.200	2.739	2.300	2.483
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.300	2.333	2.850	2.450	2.833
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	38%	62%	42%	26%	45%	34%
Haushalte unterhalb Armuts- schwelle	08%	21%	13%	02%	10%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	7,85	7,60	10,78	8,87	10,65
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	28%	23%	28%	28%	28%
Ø höherwertige Ausstattungs- merkmale	3,7	3,0	2,3	4,1	2,6	3,8
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	35,30	36,59	39,78	37,50	38,38
Ø Zimmer/WE	2,55	2,40	2,56	2,63	2,45	2,49
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jah- ren	12,02	12,61	18,23	9,51	12,89	11,33
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	13%	11%	16%	11%	17%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	86%	91%	75%	79%	76%
Anteil Eigentümer*innen	14%	-	-	-	-	-

7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Gemeinsam mit der Betrachtung der Eigentumsformen ist die Untersuchung von Modernisierungsauswirkungen entscheidend für die Feststellung, inwieweit beobachtete Sozialstrukturveränderungen auf städtebaulich steuerbare Faktoren zurückzuführen sind. Weil neben sozialen Merkmalen auch Miethöhen und Eigentumsquoten erhoben werden, verweist die Analyse zugleich auf eine mögliche negative städtebauliche Folge veränderter Sozialstrukturen – den Verlust von preiswertem Wohnraum. Zuerst geprüft wird deshalb ein Zusammenhang zwischen dem Ausstattungszustand und der Miete sowie dem Einkommen der Bewohner*innen. Dies ist wichtig, da Modernisierungen häufig bei Mieter*innenwechseln stattfinden. Sie wirken sich auf Neuvermietungsmiete aus, können aber von aktuellen Mieter*innen kaum beschrieben werden. Im zweiten Schritt werden Modernisierungen betrachtet, deren Effekt direkt beschrieben werden kann, da sie im laufenden Mietverhältnis geschehen sind.

7.4.1 Besondere Ausstattungsmerkmale

Um den Zusammenhang von Modernisierungsgrad und Miete beziehungsweise Einkommen prüfen zu können, wird ein additiver Index aus 19 wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen gebildet, die bereits Teil der Tabelle in Kapitel 5.1.2 sind. Es zeigt sich ein deutlicher, wenn auch nicht linearer Zusammenhang zwischen der Ausstattung und der Miete sowie Ausstattung und Einkommen.⁶³ 14 % der Haushalte haben keine Merkmale besonderer Ausstattung, der höchste erfasste Wert liegt bei 17 Merkmalen. 90 % aller Haushalte haben nicht mehr als 8 Merkmale, wobei keine Merkmalsstufe mehr als 20 % der Haushalte auf sich versammelt. In Tabelle 34 wurden deshalb Haushalte mit bis zu 8 Merkmalen dargestellt. Ersichtlich wird auch hier die Verbindung von Ausstattung, Miete und Einkommen.⁶⁴

Bei der Betrachtung von Wohnungen mit typischen, besonders Miet- und Einkommensrelevanten Merkmalen, fällt zuerst deren überdurchschnittliche Größe auf, die auch mit einem höheren Wohnflächenverbrauch pro Kopf verbunden ist. Die betreffenden Wohnungen werden auch deutlich häufiger von selbstnutzenden Eigentümer*innen bewohnt. Das ist erstens bei der Bewertung von Miete und Mietbelastung zu berücksichtigen, wenn die Gruppe an sich geringe Fallzahlen aufweist. Solche hohen Mieten und Mietbelastungen finden sich in Wohnungen mit zweiten Bädern und großen oder zweiten Balkonen. Zweitens sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen in fast jedem Falle ehemalige Mietwohnungen. Die Möglichkeit zum Einsetzen besonderer Ausstattungsmerkmale macht also die Umwandlung (sofern rechtlich erlaubt) und Umnutzung (sofern durchsetzbar) attraktiver (s. Tabelle 35).

Entsprechend zur Haushaltsgröße sind Einpersonenhaushalte besonders ausgestatteten Wohnungen seltener, Kinder speziell im Falle zweiter Bäder deutlich häufiger, Rentner*innen sind dagegen in allen drei Kategorien seltener. Die Unterrepräsentation hat Implikationen für die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Aufzügen mit der Begründung der Altersgerechtigkeit. In Verbindung mit den geringen Einkommen von Rentner*innen und den besonders hohen Einkommen von Haushalten in mit Fahrstuhl ausgestatteten Wohnungen muss vermutet werden, dass der nachträgliche Anbau eines Fahrstuhls zwar baulich die Altersgerechtigkeit erhöht, finanziell aber von den meisten Rentner*innen nicht tragbar ist. Einkommen in besonders ausgestatteten Wohnungen sind derweil höher als in der Durchschnittsbevölkerung, die Erwerbslosigkeit ist geringer, die Erwerbsbeteiligung ist erhöht. Die Wohnungen mit zweiten Bädern setzen sich in einzelnen Punkten insofern ab, dass markante Strukturmerkmale wie hohe Einkommen, große Erwerbsbeteiligung und großer Flächenkonsum hier auf die Spitze getrieben werden. Auch migrantische Haushalte sind hier besonders stark vertreten (s. Tabelle 35).

Insgesamt zeigt sich ein starker Zusammenhang zwischen Ausstattung und Sozialstruktur. Wohnungen mit besonders vielen hochwertigen Merkmalen werden zu deutlich höheren Mieten und an deutlich kaufkräftigere Haushalte vermietet, die auch demographisch Besonderheiten aufweisen.

⁶³ Die Korrelation (nach Pearson, zw. -1 und 1, „**“ zeigen hier die statistische Signifikanz an) liegt mit .524** zwischen Warmmiete/m² und Ausstattungsskala sowie .434** zwischen Äquivalenzeinkommen und Ausstattungsskala jeweils mit einem signifikanten Effekt im positiven Bereich. Mit der höheren Ausstattung sind also tendenziell auch höhere Mieten und Einkommen verbunden. Ein entsprechender Zusammenhang besteht auch zwischen Miete und Einkommen selbst.

⁶⁴ Die kleinen „Rückschritte“ etwa bei der Miete von Haushalten mit drei und vier Merkmalen sind erwartbar und stellen den durch die Korrelation nachgewiesenen und aus der Tabellenansicht ersichtlichen Zusammenhang nicht in Frage. Sie sind Folge verschiedener überlagernder Effekte, da die Miete auch von anderen Variablen wie Wohnungsgröße oder Wohndauer abhängig ist.

Tab. 34: Äquivalenzeinkommen und Kaltmiete nach Anzahl wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale

Merkmale	Stralauer Kiez 2024			
	Ø Kaltmiete/m ²	Gültige Fälle (n)	mittleres Äquivalenzeinkommen	Gültige Fälle (n)
0	7,88€	70	2.319€	74
1	8,33€	88	2.156€	99
2	8,57€	99	2.403€	109
3	8,46€	69	2.378€	76
4	8,43€	43	2.629€	49
5	8,68€	22	2.953€	24
6	11,97€	14	3.260€	15
7	13,52€	18	3.173€	24
8	14,77€	16	3.948€	20

Tab. 35: Gegenüberstellung von Haushalten nach Wohnungsausstattung

	Stralauer Kiez 2024			
	alle HH	Aufzug und Altbau	großer Balkon/Zweitbalkon	zweites WC/Bad
n=	657	90	214	66
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	2,21	2,14	2,82
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	29%	30%	08%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	30%	26%	45%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	42%	50%	46%
Studierenden-/Azubianteil	08%	11%	08%	08%
Rentner*innenanteil	07%	04%	05%	04%
Erwerbslosenquote	04%	03%	03%	03%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	87%	91%	95%
Anteil an migrantischen Haushalten	30%	26%	34%	42%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	3.771	4.400	6.000
Median ÄE in €	2.500	2.500	3.000	3.333
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.667	3.333	3.333
Anteil ÄE unter Median	38%	40%	23%	10%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	05%	03%	02%
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	9,47	9,31	11,57	12,09
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	28%	29%	29%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	5,0	7,0	9,7
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	38,28	39,40	40,37	42,38
Ø Zimmer/WE	2,55	2,69	2,87	3,86
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	10,74	8,85	8,26
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	06%	14%	14%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	89%	72%	73%
Anteil Eigentümer*innen	14%	27%	23%	30%

7.4.2 Durchgeführte Modernisierung im Mietverhältnis

Ein Großteil der Modernisierungen wird erfahrungsgemäß zwischen den Wohnverhältnissen durchgeführt, weshalb bereits die Miethöhe bei kürzerer Wohndauer (Kapitel 5.3.1) und die Miethöhe nach Ausstattungsstandard (Kapitel 7.4.1) erfasst wurden. Ein Teil der Modernisierungen findet aber im laufenden Mietverhältnis statt (dazu Kapitel 5.4.3) und soll hier zusätzlich betrachtet werden.

[Fortführung des Kapiteltextes nach der Tabelle]

Tab. 36: Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Modernisierung seit 2018

	Stralauer Kiez			
	2024			
	alle HH	modernisiert seit 2019, Gemeinwohl	modernisiert seit 2019, privat	nicht modernisiert seit 2019
n=	657	6	38	423
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	1,50	2,03	1,95
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	50%	32%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	-	27%	24%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	44%	64%	46%
Studierenden-/Azubianteil	08%	-	05%	10%
Rentner*innenanteil	07%	11%	-	08%
Erwerbslosenquote	04%	-	02%	05%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	83%	100%	82%
Anteil an migrantischen Haushalten	30%	-	32%	25%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	2.925	4.000	3.000
Median ÄE in €	2.500	2.591	2.875	2.211
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.849	2.875	2.444
Anteil ÄE unter Median	38%	25%	41%	45%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	25%	03%	10%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	5,96	10,51	8,36
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	24%	28%	26%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	1,7	4,0	2,2
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	42,07	37,79	37,41
Ø Zimmer/WE	2,55	2,92	2,36	2,49
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	16,17	6,37	14,24
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	-	08%	13%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	100%	72%	81%
Anteil Eigentümer*innen	14%	-	-	-

Wegen der geringen Fallzahl kann über Modernisierungen bei gemeinwohlorientierten Anbietern keine Aussage getroffen werden. Auch über die bei privaten Anbietern seit 2019 erfassten Modernisierungen, bei denen ausreichend Informationen für eine Strukturanalyse vorliegen, können wegen der geringen Fallzahl nur Tendenzaussagen getroffen werden. Im Vergleich zu allen nicht modernisierten Wohnungen zeigen privat vermietete und seit 2019 im Mietverhältnis modernisierte Wohnungen einen höheren Anteil der mittleren Altersklasse und eine höhere Erwerbsbeteiligung. Auch die Einkommen und Mieten sind sehr deutlich erhöht, wobei bei durchschnittlichem Flächenkonsum eine höhere Mietbelastung resultiert.

Die distinkte Struktur der Haushalte zuletzt modernisierter Wohnungen weist große Ähnlichkeiten zum Zuzug (Kapitel 7.2) auf, der vor allem durch Doppelverdienerhaushalte mit hohen Einkommen im mittleren Alter geprägt ist. Die deutlich geringere Wohndauer der betreffenden Haushalte macht eine starke Überlappung beider Gruppen plausibel. Daraus würde resultieren, dass zuziehende Haushalte nicht nur in teurere, oft bereits vor Einzug modernisierte Wohnungen gelangen, sondern auch nach dem Einzug eher mit Modernisierungen zu rechnen haben.

7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte

Prüffrage in der letzten Gruppenanalyse ist, ob Haushalte mit Migrationsgeschichte sich in sozialen, wohnlichen oder gebietsbezogenen Merkmalen strukturell von Haushalten ohne Migrationsgeschichte unterscheiden. Der Anteil dieser Haushalte in Analyse und Empfehlungen kann nur dann als distinktes Strukturmerkmal berücksichtigt werden, wenn ein solcher Unterschied vorliegt.

Die Gruppe der Haushalte mit Migrationsgeschichte ist ausreichend groß für eine detaillierte Auswertung. Die betreffenden Haushalte sind deutlich größer als der Gebietsdurchschnitt. Grund dafür ist sowohl der etwas höhere Anteil an Haushalten mit Kindern, als auch die deutlich selteneren Einpersonenhaushalte. Insgesamt sind Haushalte mit Migrationsgeschichte etwas jünger: Neben dem höheren Anteil an Kindern gibt es auch mehr Menschen im mittleren Alter und fast keine Rentner*innen.

Die Einkommen der Haushalte mit Migrationsgeschichte liegen in allen Kategorien (Haushaltseinkommen, Äquivalenzeinkommen und Einkommen der Erwerbshaushalte) über dem Gebietsdurchschnitt und damit zumindest im Mittel über denen von Haushalten ohne Migrationsgeschichte. Fast alle Haushalte dieser Gruppe sind erwerbstätig, sodass auch die Anteile armutsgefährdeter Haushalte deutlich abgesenkt sind, wobei die Erwerbslosigkeit auf einem für das Gebiet durchschnittlichen Niveau liegt.

Die betreffenden Haushalte müssen im Schnitt höhere Mieten zahlen und schränken sich deutlich in ihrer pro Kopf Wohnfläche ein, woraus eine durchschnittliche Warmmietbelastung resultiert. Da die Wohndauer etwas geringer ausfällt als im Gebietsdurchschnitt, können hohe Mieten auch auf die späteren Zuzüge zurückgeführt werden. Deutlich erhöht ist der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen.

Obgleich im Gebiet jeder dritte Haushalt mit Migrationsgeschichte der unteren Einkommenshälfte Berlins zuzurechnen ist und jeder zwanzigste Haushalt armutsgefährdet ist, zeichnen Einkommensniveau, Mietbelastung und demographische Zusammensetzung ein deutliches Bild: Haushalte mit Migrationsgeschichte sind im Untersuchungsgebiet keine verdrängungssensible Gruppe, die wegen ihrer Besonderheiten besonders gewichtet oder berücksichtigt werden müsste. Sollten diese Haushalte geringe Einkommen aufweisen, alleinerziehend, besonders groß oder in sonstiger Weise verdrängungssensibel sind, werden sie an anderer Stelle über die entsprechenden Merkmale berücksichtigt.

Tab. 37: Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Migrationsgeschichte

	Stralauer Kiez		
	2024		
	alle HH	HH mit Migrationsgeschichte	HH ohne Migrationsgeschichte
n=	657	191	454
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	2,26	1,84
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	25%	46%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	28%	23%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	61%	43%
Studierenden-/Azubianteil	08%	08%	08%
Rentner*innenanteil	07%	01%	10%
Erwerbslosenquote	04%	04%	04%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	96%	80%
Anteil an HH mit Migrationsgeschichte	30%	100%	0-
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	4.000	3.000
Median ÄE in €	2.500	2.667	2.380
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.778	2.667
Anteil ÄE unter Median	38%	35%	39%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	05%	09%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	10,95	8,80
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	27%	28%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	4,3	3,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	34,59	39,88
Ø Zimmer/WE	2,55	2,64	2,51
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	8,07	13,62
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	14%	11%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	77%	80%
Anteil Eigentümer*innen	14%	20%	12%

Teil C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die Prüfung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung erfolgt in vier Schritten. Zu prüfen ist, ob:

1. eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung vorliegt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern darauf, ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.
2. bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, sind im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflussbar.
3. eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

Die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen ist damit abgeschlossen. Erst dann wird überprüft, ob:

4. die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotenzial) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotenzial) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fortauern werden; und ob dies durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden kann.

Informationen und Analysen, welche zur Beurteilung notwendig sind, wurden in den Kapiteln 4 bis 7 dargestellt, sodass in Kapitel 8 die schrittweise Prüfung erfolgen kann. Auch Teil des Kapitels sind aus den Ergebnissen der Prüfungen abgeleitete Empfehlungen zu Verordnungsinhalt und Gebietsbegrenzung.

8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur

8.1.1 Aktuelle Sozialstruktur

Bevor auf etwaige Entwicklungstendenzen innerhalb der Sozialstruktur eingegangen werden kann, sind Kernaussagen zum erhobenen Ist-Zustand der Sozialstruktur zusammenzufassen. Dies erfolgte bereits im Zwischenfazit (Kapitel 4.3), welches mit geringen Anpassungen übernommen wird.

Die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppen bis unter 45 Jahre, die für Innenstadtgebiete mit starken Aufwertungsstendenzen typisch sind, ist weiterhin überdeutlich zu erkennen, Rentner*innen sind – ebenfalls typisch für Aufwertungsgebiete – gegenüber Stadt und Bezirk unterrepräsentiert. Menschen mit Migrationsgeschichte machen einen wesentlichen Teil der Bevölkerung aus, sind aber (s. Analyse in Kapitel 7.5) keine per se verdrängungssensible Gruppe. Zwar leben in den meisten Haushalten ein oder zwei Personen, dennoch sind Einpersonenhaushalte gegenüber der Gesamtstadt unterrepräsentiert. Die Bevölkerung konzentriert sich in Haushalten mit zwei und drei Personen, die gegenüber den Berliner Anteilen überrepräsentiert sind. Große Haushalte ab vier Personen erfahren keine Überrepräsentation. Die beiden besonders häufigen Haushaltstypen sind in sich divers und bestehen beispielsweise jeweils zu mehr als einem Achtel aus Wohngemeinschaften. Die großen Haushalte werden dagegen von Familien mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren dominiert. Die Einkommen liegen im Schnitt über dem Berliner Niveau, zeigen aber eine deutliche Spreizung. Besonders

einkommensarm sind sehr kleine und große Haushalte sowie Haushalte mit Rentner*innen und Studierenden oder Auszubildenden. Auch Haushalte mit Selbstständigen liegen deutlich unter dem Gebietsmedian, während Haushalte mit Migrationsgeschichte sowie selbstnutzende Eigentümer*innen im Schnitt besser situiert sind.

8.1.2 Aktuelle Wohnverhältnisse

Die Indikatoren zur Wohnungsversorgung und zum Wohnungsbestand zeigen für Milieuschutzgebiete typische Verhältnisse - neben charakteristischen Besonderheiten wie den besonders großen Altbaubestand. Auch hier wird in angepasster Form auf ein Zwischenfazit zurückgegriffen (Kapitel 5.5).

Das Gebiet umfasst ca. 5.000 Wohnungen mit 4 % Leerstandverdacht. Befristete und möblierte Mietverträge sind gemessen am Gesamtbestand selten, allerdings kann dies nur in Bezug auf Hauptmietverhältnisse konstatiert werden, da zur Untermiete innerhalb einer Wohnung oder zur Ferienvermietung keine Daten vorliegen. Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch Altbau geprägt. Mit etwa einem Viertel Nachkriegsbau und einem guten Sechstel Neubau ab 1990 liegt eine gemischte Baulattersstruktur vor. Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur sind bei großzügiger Flächenversorgung von Einpersonenhaushalten passend, es liegt allerdings innerhalb des Bestandes eine Fehlverteilung vor, die zu einer deutlichen Überbelegung bei großen Haushalten führt. Bei den in der Begehung erfassbaren Baumerkmale bestehen unterschiedliche, aber jeweils relevante Aufwertungsspielräume. Das betrifft insbesondere Aufzüge, die in drei Vierteln der Häuser nicht verbaut sind. Jeweils über ein Drittel der Gebäude ist noch nicht überwiegend mit gedämmten Fassaden und Balkonen ausgestattet. Zwar liegt kaum mehr ein behebbarer Substandard vor, allerdings lässt sich für rund zwei Drittel der Haushalte auch noch kein gehobener Standard feststellen. Der Wert steigt auf drei Viertel, wenn hängende WCs und beheizte Handtuchhalter nicht berücksichtigt werden. Mieter*innen sind im Gebiet ähnlich stark vertreten wie in der Gesamtstadt und seltener als im Bezirk, wobei gemeinwohlorientierte Vermieter*innen mit ihren durchschnittlich günstigeren Mieten nicht einmal ein Fünftel der erfassten Mietwohnungen anbieten. Die Miete im Gebiet liegt über dem Berliner Mietspiegel. Es liegt dabei eine starke Spreizung der Mieten vor, wobei die günstigen Wohnungen fast nur von langjährigen Bewohner*innen bewohnt werden, während neu hinzukommende Haushalte sehr hohe Mieten aufbringen. Die Mietbelastung ist im Durchschnitt für Berlin eher unterdurchschnittlich, variiert aber zwischen den Haushaltsgrößen und fällt für geringe Einkommen hoch aus. Insgesamt zahlt mehr als ein Drittel der Haushalte mehr als 30 % seines Einkommens für die Warmmiete, bei den Einkommen unter dem Median ist es über die Hälfte der Haushalte. Auch hier zeigt sich eine deutliche Spreizung. Mängel betreffen insbesondere undichte Fenster, Schimmel und defekte Böden, was sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungswünschen spiegelt.

8.1.3 Gebietsbindung, Nachbarschaft und Infrastruktur

In Kapitel 6 wurde eine insgesamt hohe Gebietsbindung festgestellt, die sich sowohl auf die Nutzung lokaler Infrastrukturen als auch auf nachbarschaftliche Netzwerke und allgemeine Aspekte der Wohnortverbundenheit bezog. Diese wurden im Zwischenfazit (Kapitel 6.4) wie folgt dargestellt:

Die Infrastrukturen im Gebiet erfahren eine intensive Nutzung. Grundschulen und Kitas/Horte werden von Haushalten mit Kindern als wichtig angesehen, die Schulversorgung ist gemäß amtlicher Einschätzung ausreichend, wird aber als knapp erlebt, wobei die tatsächlich betroffenen Gruppen (Haushalte mit Kindern) die Versorgung deutlich besser einschätzen als die Allgemeinheit. Für Grünanlagen und Spielplätze ist es umgekehrt: Hier ist die amtlich festgestellte Versorgung eher knapp, das Angebot wird aber als ausreichend angesehen. Auch hier schätzen die betroffenen Gruppen die Versorgung genauso gut oder besser als die Allgemeinheit ein. Der ÖPNV ist die häufigste Wahl für alltägliche Wege, gefolgt vom Fahrrad. Der ÖPNV wird als enorm wichtig angesehen, auch für Wege im Gebiet. Weitere Angebote in den Bereichen Gesundheit, Beratung, Kultur und Freizeit werden vermehrt von Menschen mit geringen Einkommen (Beratung, Treffpunkte, Kultur) und Rentner*innen (Gesundheit, Beratung) genutzt, sodass von einer wichtigen (allerdings nicht immer als ausreichend erlebten) Versorgungsfunktion auszugehen ist. Es existiert zudem eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte mit gegenseitigen Hilfsleistungen, in welche die überwältigende Zahl der Haushalte eingebunden sind. Das

jeweilige Engagement ist gruppenspezifisch, wobei insbesondere Haushalte mit Kindern bei fast allen Hilfsleistungen besonders stark eingebunden sind.

Die Bewertung der Nachbarschaft in symbolischen wie praktischen Belangen ist positiv, wobei das Lebensgefühl, die zentrale Lage und die Leistbarkeit des Wohnens von besonders vielen Befragten geschätzt wird. Etwa die Hälfte der Befragten lebt bereits seit mehr als 10 Jahren im Gebiet, ein Fünftel sogar mehr als 20 Jahre. Ein Umzugsinteresse besteht bei etwas mehr als einem Zehntel der Haushalte, etwa zwei Drittel möchten nicht umziehen.

8.1.4 Veränderung der Sozialstruktur

Für Einschätzungen zur Sozialstrukturdynamik im Gebiet sind die beobachtbaren Veränderungsdynamiken sowie ihre baulichen Zusammenhänge zusammenzufassen. Die Veränderung der Sozialstruktur bezieht sich dabei sowohl auf die in Kapitel 4 getätigten Vergleiche mit früheren Erhebungen oder älteren amtlichen Daten, als auch auf die Zuzugsanalyse in Kapitel 7.2.

Seit 2018 ist die **Bevölkerung im Gebiet vor allem durch Neubau deutlich gewachsen** (Kapitel 4.1.1), sodass geringe Verschiebungen in der Sozialstruktur nicht allein durch Umzüge im Wohnungsbestand erklärt werden können. Eine relevante Veränderung der durchschnittlichen **Haushaltsgröße** (also ein ‚Zusammenrücken‘ oder ein ‚Sich Ausbreiten‘) ist dabei nicht feststellbar. Die zuletzt über alle Baualtersklassen hinweg zugezogenen Haushalte sind etwas kleiner als der Gebietsdurchschnitt (Kapitel 7.2), während Haushalte in Neubauten (ab 1990) geringfügig größer sind (Kapitel 7.1).

Die Überrepräsentation der **mittleren Altersgruppen** bis unter 45 Jahre, die für Innenstadtgebiete mit starken Aufwertungstendenzen typisch sind, nimmt geringfügig ab, ist aber weiterhin überdeutlich zu erkennen. Die Verschiebung geht vor allem zu Gunsten der darüber liegenden 45 bis unter 55-Jährigen, welche strukturell ebenfalls zur mittleren Gruppe im Familien- und Erwerbsalter gehören. Der Anteil der Auszubildenden und Studierenden und ihrer typischen Altersgruppe sinkt dagegen, obgleich dieser **Beschäftigungstypus** im Zuzug etwas überrepräsentiert ist. Der Anteil von Deutschen mit Migrationsgeschichte steigt geringfügig auf etwas mehr als ein Zehntel der Bewohner*innen, der Anteil an Ausländer*innen steigt dagegen deutlich auf fast ein Drittel ist (Kapitel 7.2; 4.1.1 und 4.3).

Obgleich der im folgenden Absatz dargestellte Zuzug weiterhin eine sehr aufwertungstypische Struktur aufweist und die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppe nährt, können die zaghaften Verschiebungen in der Altersstruktur als vorsichtiges Indiz für den Erfolg des Verdrängungsschutzes gelesen werden: Die zuvor innenstadttypisch überrepräsentierte mittlere Kohorte altert in ihren Wohnungen, wodurch die darüber liegenden Kohorten wachsen. Langfristig muss dieser Trend an der Stabilität oder Entwicklung der obersten Altersklasse gemessen werden. Die **ökonomische Lage** der Haushalte im Gebiet hat sich im Median seit 2018 deutlich verbessert (Kapitel 4.2.3). Da allerdings der Rückgang der Armutsgefährdung im Vergleich zum Wachstum des Medianeinkommens eher gering ausfällt, muss vermutet werden, dass das Einkommenswachstum weniger durch einen Lohnzuwachs der breiten Bevölkerung als durch Zuzug mit hohen Einkommen begründet ist, was in der Zuzugsanalyse plausibilisiert wird (Kapitel 7.2).

Diese in Kapitel 7.2 durchgeführte Analyse von Haushalten, die ab 2019 in das Gebiet gekommen sind, zeigt weitere deutliche Besonderheiten des **Zuzugs**. Dieser ist dominiert von Ein- und Zweipersonen-Haushalten, die sehr häufig aus der mittleren (erwerbstätigen) Altersklasse kommen und seltener Kinder haben als der Gebietsdurchschnitt. Die Haushaltseinkommen sind im Durchschnitt höher, ebenso die Erwerbseinkommen. Die überwiegend kleinen, meist erwerbstätigen Haushalte mit hohen Löhnen und weniger zu versorgenden Kindern sind in der Lage, deutlich höhere Mieten aufzubringen als der Gebietsdurchschnitt. Sie nutzen dabei pro Kopf die gleiche Wohnfläche, müssen aber trotz der hohen Einkommen eine höhere Mietbelastung tragen – ein deutliches Indiz dafür, dass dieselben Mieten für die weniger wohlhabenden, langjährigen Bewohner*innen nicht mehr tragbar wären.

Es zeigen sich im Zuzug also deutliche strukturelle Unterschiede zur Stammbevölkerung. Die zuziehenden Haushalte sind kleiner und zahlungskräftiger, sodass sie Mieten tragen können, zu denen sich die Stammbevölkerung nicht versorgen kann. Zwar fallen die messbaren sozialstrukturellen Verschiebungen seit 2018 eher gering aus, was als vorsichtiges Indiz für die Wirksamkeit des Verdrängungsschutzes gewertet werden kann. Allerdings würde ein Anhalten des Zuzugs in der dargestellten Struktur mit dazugehöriger, aufwertungsbedingter Mietsteigerung eine strukturelle Verdrängung weniger zahlungskräftiger Gruppen im Gebiet befördern, die weiterhin etwa 40 % der Bevölkerung ausmachen (Einkommen unter dem Berliner Median).

8.1.5 Veränderung der Wohnverhältnisse und der baulichen Struktur

Weiterführend ist zu diskutieren, inwiefern **bauliche Prozesse** mit den Sozialstrukturdynamiken in Verbindung gebracht werden können. Auch die Art des Wohnungseigentums ist hierbei von Bedeutung. Herangezogen werden dafür insbesondere Zeitvergleiche und dynamische Indikatoren aus Kapitel 5 sowie Beobachtung zu Effekten von Ausstattung, Modernisierung und Eigentumsform aus Kapitel 7.

Neubau findet im Untersuchungsgebiet als Nachverdichtung in relevantem Umfang statt, ist aber erhaltungsrechtlich bei Errichtung nicht steuerbar. Nach Bezug geht er in den vom Milieuschutz erfassten Bestand über, hebt die durchschnittlichen Ausstattungsstandards im Gebiet und ist in der Lage, eine bauliche Vorbildfunktion zu entwickeln, was in der Genehmigungspraxis zu berücksichtigen ist. Die Wohnungsstruktur hat sich seit 2018 durch den Neubau allerdings kaum verändert (Kapitel 5.1.1).

Ein Vergleich der **Ausstattung** mit 2018 ist wegen der Art der Daten nur bedingt möglich. Bei vorsichtiger Interpretation lässt sich aber ein Anstieg mehrerer hochwertiger Ausstattungsmerkmale feststellen, darunter insbesondere Fußbodenheizungen und Aufzüge (Kapitel 5.1.2). Ein Teil dieser Merkmale muss dem Neubau zugerechnet werden. Das Thema wird weiterhin in den Betrachtungen zu Modernisierung und besonderer Ausstattung behandelt. Zur Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen, zum Verlust von Sozialbindungen, zu Wohnungsverkäufen und zu amtlich geprüften Bau- und Nutzungsänderungen wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

Die **Eigentumsquote** ist wie in Kapitel 5.2 dargestellt gestiegen. Allerdings lässt sich die im Vergleich mit dem Erhebungsjahr 2018 erfasste Verdopplung des Anteils selbstnutzender Eigentümer*innen weder mit deren Wohndauer, noch mit der Struktur des Zuzugs verifizieren (Kapitel 7.3 und 7.2). Unter diesen Umständen ist zwar weiterhin ein deutlicher Anstieg plausibel – immerhin ein Drittel aller selbstnutzenden Eigentümer*innen wohnt seit maximal 5 Jahren im Gebiet – allerdings keine Verdopplung.

Überdeutlich zeigt sich dagegen ein Anstieg der **Mieten**, welcher insbesondere über die Neuvermietungs-mieten realisiert wird (Kapitel 5.3.1), während in den moderateren Mieten vieler langjähriger Bewohner*innen ein Indikator für die Schutzwirkung der Erhaltungssatzung – zumindest im Bestand – gesehen werden kann. **Mieterhöhungen** im Bestand betreffen allerdings drei Viertel der Haushalte, sodass auch im Bestand nicht von stabilen Mieten, sondern nur von einem weniger drastischen Anstieg die Rede sein kann (Kapitel 5.4.4). Durchgeführte **Modernisierungen** sind je nach Art und Anbieter mit sehr kleinen bis sehr großen Mietveränderungen verbunden, wobei bei mehr als einem Zehntel aller Haushalte in den letzten 5 Jahren eine Modernisierung durchgeführt wurde (Kapitel 5.4.3).

In Kapitel 7.3 werden unter anderem die Implikationen von Umwandlungen in Einzeleigentum (dazu s. auch Kapitel 8.4.3) geprüft, wobei sowohl die wachsende Gruppe **der selbstnutzenden Eigentümer*innen** in ihrer Wohn- und Sozialstruktur untersucht wird, als auch die der **Mieter*innen vermieteter Eigentumswohnungen**. In beiden Fällen handelt es sich nicht explizit um eine bauliche Änderung, sondern eher um eine Umstellung der „Tenure“, also der Eigentums- und Verfügungsrechte, die aber für das soziale Erhaltungsrecht relevante Effekte hat und über Umwandlungsvorbehalte gesteuert wird. Selbstnutzende Eigentümer*innen haben deutlich höhere Einkommen und nutzen trotz der größeren Haushalte mehr Fläche. Sie unterscheiden sich strukturell deutlich von der Mieter*innenschaft, wie in Kapitel 7.3.1 dargestellt wird. Mieter*innen von Eigentumswohnungen müssen gemeinsam mit Mieter*innen privater Wohnungsunternehmen die höchsten Mieten aufbringen und ermöglichen dies bei durchschnittlichem Flächenverbrauch durch überdurchschnittliche Haushalts- und Erwerbseinkommen. Auch hier wird eine distinkte, teils mit den Mieter*innen privater Wohnungsunternehmen geteilte, Struktur sichtbar, die sich aus dem erhöhten Verwertungsdruck in dieser Wohnform ergibt, wie in Kapitel 7.3.2 erläutert wird.

Die strukturellen Effekte von Modernisierung und besonderer Ausstattung wurden in Kapitel 7.4 geprüft. Dabei wurde ein positiver Zusammenhang von Ausstattung, Miete und Einkommen deutlich: Wo Wohnungen mehr wohnwerterhöhende Merkmale aufweisen, werden auch deutlich höhere Mieten verlangt und es sind Menschen mit deutlich höheren Einkommen wohnhaft. Während Wohnungen mit Zweitbad und großem Balkon/Zweitbalkon nicht nur von überwiegend wohlhabenden, sondern auch großen Haushalten bewohnt werden – wodurch die Merkmale eine tatsächliche Wohnfunktion erfüllen, ist bei Altbauwohnungen mit Fahrstuhl ein reduzierter Anteil von Rentner*innen zu verzeichnen, obgleich diese Gruppe erfahrungsgemäß am häufigsten auf Fahrstühle angewiesen ist. Für Wohnungen bei privaten Anbietern, die seit 2019 modernisiert wurden, lässt sich neben den beschriebenen Einkommenseffekten eine eher dem Zuzug ähnliche Struktur erkennen.

Insgesamt wird deutlich, dass Veränderungen der baulichen Struktur und der Nutzung (bzw. „Tenure“, s. Glossar) stattfinden, welche mit großen Unterschieden in Sozialstruktur und Wohnverhältnissen einhergehen. Zugleich sind Modernisierungs- und Preisgeschehen in langjährigen Mietverhältnissen deutlich gebremst. Dies kann als Indikator für die Wirkung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung gewertet werden.

8.1.6 Bewertung

Zusammenfassend zeigt die Analyse, dass Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden und Aspekte, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts fallen (d. h. Ausstattungsänderungen und Grundstücksaufteilungen, die erst ab Ende 2021 vom § 250 BauGB erfasst werden), diese Prozesse unterstützen. Auf Besonderheiten in der Struktur des Zuzugs wurde in den Kapitel 7.2 und 8.1.4 eingegangen. Der Einfluss baulicher Maßnahmen wurde in Kapitel 8.1.5 belegt.

In den nächsten Abschnitten wird geprüft, ob im Gebiet die Voraussetzungen bestehen, dass sich jene (auch) baulich bedingten Veränderungsprozesse fortsetzen oder intensivieren könnten (Kapitel 8.2 bis 8.4), bevor abschließend auf die städtebaulichen Folgen der (voranschreitenden) Bevölkerungsdynamik im Gebiet eingegangen wird (Kapitel 8.5).

8.2 Aufwertungspotenzial

Mit Blick auf die zukünftige Wirkung der Erhaltungsverordnung ist zu prüfen, inwieweit bauliche Spielräume bestehen, deren Ausnutzung die beobachtete oder prognostizierte Sozialstrukturveränderung fortsetzen oder intensivieren kann. Wo ein solches Aufwertungspotenzial vorliegt, kann auch die Steuerung baulicher Maßnahmen eine Wirkung entfalten.

Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet setzt sich zu 58 % aus Altbauten zusammen, weitere 26 % entfallen auf Nachkriegsbauten. Letztere standen lange Zeit nicht im Fokus der Untersuchungen von Aufwertung. Mittlerweile haben allerdings auch diese Bauten ein Alter erreicht, in dem sowohl der Ausstattungszustand bei Errichtung veraltet ist als auch nach Gebäudezyklus wesentliche Investitionen notwendig sind. Folglich zeigt sich eine Gebäudestruktur, in der bereits altersbedingt von größeren Aufwertungsspielräumen auszugehen ist. Der Anteil von Neubauten, deren Ausstattung (s. Kapitel 7.1) kaum weitere Aufwertung zulässt, ist mit 16 % am geringsten (s. Kapitel 5.1).

Weiterführend zeigt sich aus der detaillierten Erhebung der Ausstattungsmerkmale, dass nur ein Drittel aller Wohnungen bereits drei oder mehr höherwertige bzw. als wohnwerterhöhend klassifizierte, Ausstattungsmerkmale aufweist und auch Aufzüge nur etwa bei einem Drittel der Wohnungen im Haus vorkommen. Entsprechend ergeben sich, wie in Kapitel 5.1.2 ausführlich dargestellt, gebietsspezifisch erhebliche Aufwertungsspielräume. Auch zeigt sich bei der energetischen Ausstattung angesichts der geringen Verbreitung von Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nicht oder nur bedingt im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts beeinflusst werden können. Fassadendämmungen werden zwar von den Befragten eher selten angegeben, sind aber in der Begehung für die überwiegende Zahl der Gebäude erfasst worden (Kapitel 5.1.3). Immerhin bei einem Drittel des Bestandes kann die Fassade noch teilweise oder ganz gedämmt werden.

Zusammenfassend zeigen sich somit weiterhin verschiedene Aufwertungspotenziale im Bestand. Die Untersuchung bestätigt zudem, dass ausstattungsreiche Wohnungen im Gebiet sowohl zu höheren Preisen vermietet werden als auch, dass eine Nachfrage nach diesem Wohnraum besteht (Kapitel 7.4 und 8.1.5). Folglich bestehen für die Eigentümer*innenseite, die zahlenmäßig von privaten, nicht gemeinwohlorientierten Anbieter*innen dominiert wird, Anreize, die gegebenen Aufwertungspotenziale gewinnsteigernd wahrzunehmen.

Diese Überlegung führt zur Betrachtung des Aufwertungsdrucks (s. Kapitel 8.4), also der Frage, inwiefern Umstände darauf hinweisen, dass Aufwertungspotenziale auch genutzt werden. Zuvor wird jedoch auch auf sozialer Ebene das „Potenzial“ für weitere Veränderung, also die Verdrängungsgefahr, bewertet.

8.3 Verdrängungsgefahr

Für einen erheblichen Teil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet besteht weiterhin eine Verdrängungsgefahr. Diese kann erstens aus den Miet- und Eigentumsverhältnissen abgeleitet werden, welche die Betroffenen mit unterschiedlichen Rechten ausstatten und sie verschiedenen Logiken der Wohnungsbewirtschaftung unterwerfen. Zweitens ist die Verdrängungsgefährdung aus dem Verhältnis von Miete und Einkommen abzuleiten, wobei geringe Einkommen in besonderer Form zu berücksichtigen sind. Drittens existieren darüber hinaus individuelle Wohnungsbedarfe oder Positionen am Wohnungsmarkt, welche eine zusätzliche Verdrängungsgefahr bedeuten können. Nach allen drei Ansätzen sind Verdrängungspotenziale im Gebiet bestimmbar. Sie werden im Folgenden dargestellt.

8.3.1 Eigentumsverhältnisse und Vermieter*innentypen

Zur Miete oder Untermiete wohnen etwa 85 % der erfassten Haushalte. Die Gefahr einer mieteninduzierten Verdrängung trifft also annähernd die gesamte Bewohner*innenschaft des Gebiets (Kapitel 5.2). Die in Kapitel 5.3 (und weiterhin im folgenden Kapitel 8.4) dargestellten – jeweils über dem Berliner Niveau liegenden – Miethöhen und Mietsteigerungen machen diese allgemeine Gefährdung konkret.⁶⁵

Die Miete ist gemäß den Darstellungen in Kapitel 5.3.1 und 7.3 bei privaten und gewinnorientierten Anbietern deutlich höher als im landeseigenen und genossenschaftlichen Bestand. Letzterer hat zwar eine mietendämpfende Wirkung, macht aber im Gebiet zusammengekommen weniger als ein Fünftel der Wohnungen aus (Kapitel 5.2).

Über 40 % der Befragten wohnen in vermieteten Eigentumswohnungen und Wohnungen privater Wohnungsunternehmen, in denen die Mieten besonders hoch ausfallen und die Mieter*innenschaft eine distinkte Sozialstruktur mit höherer Kaufkraft aufweist (Kapitel 5.2 und 7.3.2).

8.3.2 Mietbelastung und Einkommen

Eine Verdrängungsgefahr ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von Einkommen und Miete. Je höher der bereits für die Miete aufgewendete Teil des Einkommens ist, desto weniger tragbar werden zukünftige Mieterhöhungen. Die Mietbelastung (bruttowarm) liegt im Gebiet bei durchschnittlich 27 % (Kapitel 5.3.2), wobei ein Drittel der Haushalte diese 30 %-Marke überschreiten (s. Tabelle 38).

Menschen mit geringen Einkommen sind dabei doppelt gefährdet, weil sie schon bei geringeren absoluten Mieten an ihre Belastungsgrenzen stoßen und im Falle eines Auszugs geringere Chancen haben, sich am höherpreisigen Neuvermietungsmarkt durchzusetzen. 38 % der erfassten Haushalte haben weniger Einkommen zur Verfügung als der Berliner Median, 8 % gelten als armutsgefährdet (Kapitel 7.1 und 4.2.3). In der unteren Einkommenshälfte überschreitet mit 56 % ein deutlich höherer Anteil an Haushalten die 30 %-Warmmietbelastungsmarke als im Gesamtgebiet. 26 % dieser Gruppe bringen sogar mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete auf (Tabelle 38).

Eine hohe Mietbelastung kann auch die obere Einkommenshälfte treffen, wenn die Mieten entsprechend hoch sind. Immerhin 20 % dieser Gruppe erreichen oder überschreiten die 30 %-Warmmietbelastungsmarke. Erhöhte Mietbelastungen von durchschnittlich 30 % werden auch im Zuzug erreicht. Dieser ist zwar insgesamt einkommensstärker als der Gebietsdurchschnitt. Die zuziehenden Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen werden aber von den durchschnittlich deutlich höheren Mieten besonders getroffen (Kapitel 7.2).

⁶⁵ Hinzu kommt, dass mindestens 15 % der Mieter*innenhaushalte über Staffel- oder Indexmietverträge verfügen (Kapitel 5.4.4, 22 % der Mieterhöhungen, die 71 % der Mietenden treffen). Diese Vertragsformen sind erfahrungsgemäß mit einer besonders hohen individuellen Mietendynamik verbunden, was den finanziellen Druck auf die Mieter*innen zusätzlich erhöht. Untermiete (1 %; Kapitel 5.2) und möblierte bzw. befristete Vermietungen (1 % bzw. 3 %; Kapitel 5.1) stellen weitere Risikofaktoren dar, weil die juristische oder durchsetzbare Wohnsicherheit reduziert wird und höhere Wohnkosten entstehen.

Tab. 38: Anteil der Haushalte mit erhöhter Warmmietbelastung

		Stralauer Kiez	
		2024	
in % aller Haushalte		alle HH	HH mit Einkommen unter Median
Bruttowarm- mietbelastung	...über 30 %	34%	56%
	...über 40 %	13%	26%
	...über 50 %	05%	09%
Gültige Fälle (n)		432	147

8.3.3 Besondere Bedarfsgruppen

Neben wirtschaftlichen Faktoren kann sich eine Verdrängungsgefährdung auch durch besondere Wohnbedürfnisse oder Benachteiligungen am Wohnungsmarkt ausdrücken. Diese können sich sowohl im aktuellen Mietverhältnis ausdrücken, als auch in den Chancen zur gebietsnahen Wohnraumversorgung im Falle eines Auszugs.

Überbelegung trifft 7 % der Haushalte und ist mit besonderer Gefährdung verbunden, da überbelegte Haushalte nicht durch weiteres ‚Zusammenrücken‘ ausgleichen können. Eng verbunden ist das Problem mit **großen Haushalten** von vier oder mehr Personen. Diese machen 12 % der Haushalte aus und sind nicht nur besonders häufig überbelegt, sondern durch ihre besonderen Platzbedarfe am Wohnungsmarkt benachteiligt (Kapitel 5.1.1).

Große Haushalte sind häufig **Familien** mit 2 oder mehr Kindern, die mindestens 8 % aller Haushalte ausmachen. Sie weisen ebenfalls besondere Wohnbedarfe auf und sind in der Konkurrenz am Wohnungsmarkt im Nachteil gegenüber Haushalten, bei denen die überwiegende Zahl der Haushaltsmitglieder zum Haushaltseinkommen beiträgt. Hinzu kommen 6 % **Alleinerziehende**, bei denen dieses ‚Beitragsphänomen‘ auch dann auftritt, wenn nur ein Kind im Haushalt ist. Auch sind Alleinerziehende besonders häufig armutsbetroffen (Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).⁶⁶

Ebenfalls durchschnittlich geringere Einkommen und häufiger besondere Wohnbedarfe weisen **Rentner*innen** auf, die 7 % der Gebietsbevölkerung ausmachen (Kapitel 4.2.3 und 4.2.4). Zuletzt erfahren Menschen mit **Migrationsgeschichte** häufig Diskriminierungen am Wohnungsmarkt. Ihre konkrete Verdrängungsgefährdung wird wie bei anderen Gruppen auch stark von ihrem ökonomischen Status geprägt (Kapitel 7.5).

Insgesamt äußern mehr als 80 % der Haushalte einen **Bleibewunsch**, da sie entweder gar nicht umziehen oder beim Umzug im näheren Umfeld verbleiben möchten (Kapitel 6.3.3). Dies bedeutet nicht automatisch eine Verdrängungsgefährdung, verweist aber auf die individuellen und strukturellen Kosten einer möglichen Verdrängung, die in Kapitel 8.5 behandelt werden. Dasselbe gilt für den großen Anteil von Haushalten, die bereits über 10 Jahre im Gebiet wohnen (48 %; Kapitel 6.3.2).

Der Blick wird zuletzt auf den Aufwertungsdruck gelenkt, welcher Aufschlüsse darüber gibt, ob vorhandene Aufwertungspotenziale auch weiterhin ausgenutzt werden. Über eine Beobachtung laufender Marktprozesse kann diesbezüglich ein begründeter Verdacht erlangt werden.

⁶⁶ 8 % der erfassten Haushalte sind armutsgefährdet, unter den Alleinerziehenden sind es 21 %.

8.4 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck ist hoch. Dies ist erstens aus den dargestellten Umfrageergebnissen zur Modernisierung (s. Kapitel 5.4 und 7.4) und Mietentwicklung (s. Kapitel 5.3 und 5.4.4 sowie 7.2 zu Mieten zuziehender Haushalte) abzuleiten. Insbesondere sind der deutliche Anstieg der Mieten sowie der klare Zusammenhang zwischen Ausstattungsstandard, Miete und Einkommen zu beachten.

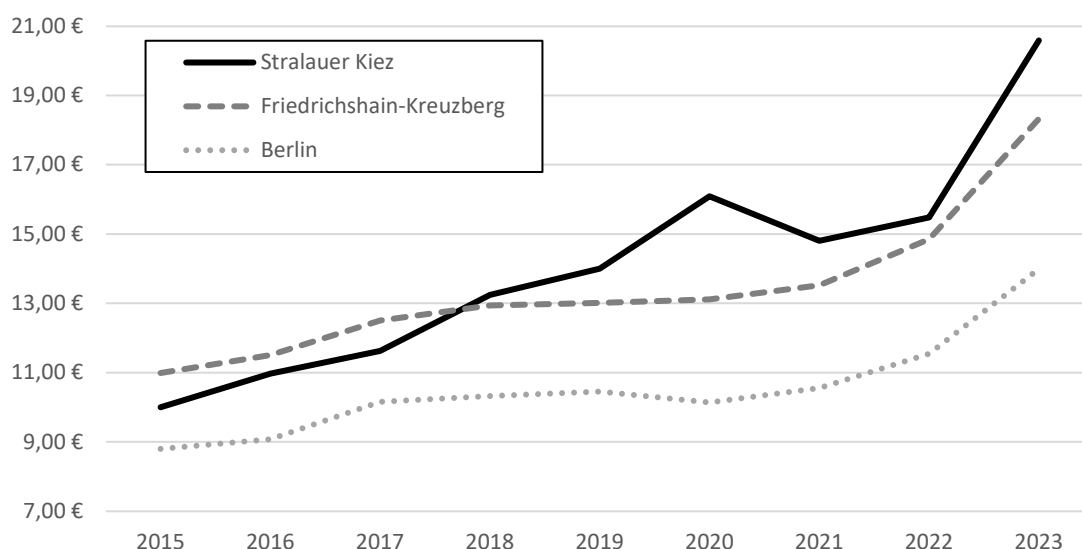
Zweitens kann der Aufwertungsdruck auf Basis der im Folgenden präsentierten amtlichen Statistik zu Angebotsmieten, Sozialwohnungsbestand, Umwandlung in Eigentum, Wohnungsverkäufen und Modernisierungen abgeleitet werden. Es wäre ausreichend, mit städtischen Daten zu arbeiten und darzustellen, dass die beschriebenen Prozesse auch im Untersuchungsgebiet ablaufen. In dieser Studie liegt die Mehrzahl der Daten jedoch auf Planungsraumbene vor, ist also annähernd gebietsgenau.⁶⁷

8.4.1 Mietentwicklung

Nach Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) steigen die Angebotsmieten (nettokalt) im Planungsraum Stralauer Kiez stärker als im Bezirk und in Berlin. Während sich zwischen den Jahren 2015 und 2023 im Bezirk und in Berlin die Angebotsmieten um mehr als die Hälfte erhöht haben, haben sie sich im Gebiet verdoppelt. Seit 2019 – dem Jahr des erstmaligen Erlassens der Erhaltungsverordnung Stralauer Kiez – stiegen die erfassten Angebotsmieten im Gebiet um rund 47 %. Auch in dieser Hinsicht zeigt sich somit ein größerer Anstieg der Angebotsmieten gegenüber Bezirk (41 %) und der Gesamtstadt (34 %). Aufgrund des Anstiegs liegen Angebotsmieten aus dem Jahr 2023 im Gebiet mit einem Durchschnittswert von 20,59 €/m² deutlich über den Vergleichswerten auf Bezirksebene (18,33 €/m²) wie auch Stadtebene (13,99 €/m²).

Im Gebiet Stralauer Kiez wird also eine deutliche Dynamik in der Entwicklung der Angebotsmieten deutlich, wobei das aktuelle Mietniveau sowie der Anstieg der Mieten über dem bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Für einen hohen Aufwertungsdruck ist dies ein deutlicher Indikator.

Abb. 18: Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2023



Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

⁶⁷ Das soziale Erhaltungsgebiet liegt im Planungsraum Stralauer Kiez. Dieser erstreckt sich in allen Himmelsrichtungen über das Gebiet hinaus, besonders im Norden. Der Zuschnitt des Erhaltungsgebiets erfolgte so, dass möglichst die gesamte Wohnbebauung im Planungsraum erfasst wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass die im Planungsraum erfassten Indikatoren fast ausschließlich die Wohnbebauung im Erhaltungsgebiet berücksichtigen und außerhalb des Gebiets keine relevanten Mengen von Wohnraum vorhanden sind.

8.4.2 Sozialwohnungen

Geförderte Sozialwohnungen sind ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Gemäß der Fördersystematik sind Preis- und Belegungsbindung befristet, sodass mit der Zeit immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Dabei stellt gerade dieser Bindungsverlust für Eigentümer*innen einen Anreiz dar, in den ehemals sozial geförderten Häusern u. a. mittels Ausstattungsveränderungen oder Aufteilungen in Einzeleigentum große Gewinnpotenziale auszuschöpfen. Sie rufen dabei potentiell Mietpreise ab, die die Belastungsgrenze ihrer angestammten Mieter*innenschaft überschreiten.

Gemäß den Daten der SenSBW existieren im Gebiet Stralauer Kiez keine Wohnungen mit Sozialbindung im Jahr 2023. Dies gilt auch für den Zeitraum davor. Die verfügbaren Daten geben Sozialwohnungsbestände bis zum Jahr 2017 an. Zu keinem Zeitpunkt registriert der Senat Sozialwohnungen in dem Gebiet.

Während in dieser Hinsicht keine Aussage zum Verwertungsdruck für Wohnraum im Gebiet gemacht werden kann, gibt die Abwesenheit von Sozialwohnungen bereits Aufschluss über die Notwendigkeit des Erhalts von preisgünstigem Wohnraum im Gebiet, wie sie in Abschnitt 8.5.1 diskutiert wird.

8.4.3 Aufteilung von Wohnungen (Grundbuchumschreibung)

Das Aufteilungsgeschehen ist gegenüber Bezirk und Gesamtstadt deutlich ausgeprägter. Über 17 % der Wohnungen wurden im Gebiet Stralauer Kiez zwischen 2016 und 2022 neu aufgeteilt. In Friedrichshain-Kreuzberg waren es ca. 13 %, in ganz Berlin etwas mehr als 6 %. Dabei liegt auch die jährliche Aufteilungsrate mit 2,5 % des Wohnungsbestandes über Bezirk (1,7 %) und Gesamtberlin (0,9 %).

Bezirk und Gebiet sind also hinsichtlich des Anteils der betroffenen Wohnungen in einer Vorreiterposition. Im gesamten Stadtgebiet kam es vor allem im Jahr 2021 zu einer Aufteilungswelle, welche vermutlich auf die Ankündigung einer Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zurückgeht. Umwandlungen sind durch diese Regelung im ganzen Stadtraum mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen. Zugleich ist ihre Geltungsdauer auf fünf Jahre begrenzt (Ende 2025) und muss auf bundespolitischer Ebene verlängert werden.

Zusätzlich erlaubt der verfügbare Datenbestand auch, Aussagen zum Aufteilungsgeschehen auf Ebene der Flurstücke zu machen. Hier zeigt sich, dass gemäß Datenbestand von 2022 rund 46 % der Flurstücke mit Wohnnutzung im Gebiet bereits aufgeteilt sind. Entsprechend ist für mehr als die Hälfte der Flurstücke noch keine Aufteilung erfolgt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dieser Anteilswert nicht die teils sehr unterschiedliche Größe der Flurstücke mit einbezieht.

Auch lässt sich anhand der amtlich übermittelten Daten feststellen, dass 2022 und 2023 auch nach Erlass des § 250 BauGB noch 12 Abgeschlossenheitsbescheinigungen an 10 Adressen beantragt wurden, wobei die Vorgänge nur zum Teil das ganze Haus betrafen.

Es zeigt sich im Gebiet Stralauer Kiez ein Aufteilungstrend. Die Aufteilungsrate liegt dabei deutlich über der in Bezirk und Gesamtstadt. Kapitel 7.3 zeigte, dass Aufteilungen nicht nur das Risiko einer Eigenbedarfskündigung mit sich bringen, sondern auch bei weiterer Nutzung als Mietwohnung eine deutliche Aufwertung nach sich ziehen. Für einen Verdrängungsdruck sind sie ein starker Indikator.

Tab. 39: Wohnungsaufteilungen gemessen am Wohnungsbestand

	aufgeteilte Wohnungen		
	pro Jahr	seit 2016	2022
Stralauer Kiez	2,5%	17,3%	2,4%
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	1,7%	13,2%	1,7%
Berlin	0,9%	6,1%	0,8%

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

Abb. 19: Aufgeteilte Flurstücke mit Wohn- und Mischnutzung im Untersuchungsgebiet

$N(\text{Flurstücke}) = 188$

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

8.4.4 Wohnungsverkäufe

Im Gebiet Stralauer Kiez wurden seit 2016 insgesamt 11,9 % der Wohnungen als Einzeleigentum verkauft, also im Schnitt rund 1,5 % pro Jahr. Diese Werte liegen deutlich über den Vergleichswerten auf Bezirks- und Stadtebene. Dabei schwankt das Verkaufsgeschehen im Gebiet. So brach das Verkaufsgeschehen um 2019 ein, schließt im Jahr 2022 mit einem Wert von 1,6 % allerdings wieder zu dem Niveau vor 2019 auf. Die dargestellten Zahlen beziehen sich auf verkaufte Einzelwohnungen, Mietshäuser sind unberücksichtigt (Tabelle 40).

Im Falle eines Hausverkaufs bestand bis 2021 die Möglichkeit, das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten zu nutzen. Seit Anwendungsbeginn 2015 bis April 2022 hatte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg davon in 31 Fällen mit insgesamt 740 Wohnungen Gebrauch gemacht, in 91 Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung getroffen.⁶⁸ Seit November 2021 kann die bisherige Praxis durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht fortgeführt werden, wodurch die Schutzwirkung des Instruments fehlt.

Das Verkaufsgeschehen im lokalen Eigentumswohnungsbestand weist eine Dynamik auf, die über der von Bezirk und Stadt liegt. Trotz einer aller Wahrscheinlichkeit durch den Berliner Mietendeckel hervorgerufenen Abfall in den Jahren 2019 und 2020 bleibt diese Tendenz bestehen. Da Wohnungsverkäufe insbesondere an angespannten und dynamischen Märkten den Verwertungsdruck erhöhen, liegt ein starker Verdrängungsdruckindikator vor.

⁶⁸ SenSBW, April 2022. Antwort auf die Schriftliche Anfrage „Milieuschutz in Berlin – aktueller Stand“ (Drucksache 19/11393). S. 15.

Tab. 40: Wohnungsverkäufe gemessen am Wohnungsbestand

	verkaufte Wohnungen	
	pro Jahr	seit 2016
Stralauer Kiez	1,5%	11,9%
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	0,9%	7,0%
Berlin	0,6%	4,5%

8.4.5 Modernisierung und Instandhaltung

In Kapitel 7 wurden die Effekte von Modernisierungsmaßnahmen dargelegt. Dabei wurde festgestellt, dass preistreibende Maßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit überwiegend bei Mieter*innenwechsel stattfinden, obgleich auch die während des Mietverhältnisses durchgeführten Modernisierungen teils mit erheblichen Umlagen verbunden waren. Sofern sie nicht verfahrensfrei sind, werden Modernisierungsvorgänge ebenso wie Nutzungsänderungen auf bezirklicher Ebene in der elektronischen Bauakte festgehalten (Kapitel 7.4).

Im Zeitraum von 2019 bis 2023 gab es im Gebiet Stralauer Kiez pro Jahr durchschnittlich 10 Anträge auf bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen, die nach der sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind. Die Regeln, denen die Genehmigungen folgen, sind Wohnungseigentümer*innen über öffentlich verfügbare Materialien zugänglich. Unter den gegebenen Umständen wird erwartet, dass die Anzahl der Anträge niedrig ist und die Anzahl der Bewilligungen hoch. Im Durchschnitt wurden 88 % der Anträge im Zeitraum 2019-2023 bewilligt. Die Gesamtzahl der Anträge pro Jahr schwankt stark von drei Anträgen im Jahr 2019 über 19 Anträgen im Jahr 2021 zu sieben Anträgen im Jahr 2023. Die Bewilligungsquote liegt seit 2022 bei 100 %. Ihr Tiefstwert lag im Jahr 2020 bei 67 %. Mit 43 % macht die Kategorie ‚An- und Einbau von Aufzügen‘ sowohl den größten Anteil aller Anträge von 2019 bis 2023 aus, als auch in den einzelnen Jahren, mit Ausnahme des Jahres 2022. In diesem Jahr liegt die Kategorie ‚Anbau von Erstbalkonen bis 4 m² mit 21 % gleichauf.

Die speziellen Umstände erlauben nicht, anhand der erfassten Zahlen weitreichende Aussagen zu treffen oder Vergleiche anzuführen. Festzuhalten ist, dass Regelungen des sozialen Erhaltungsrechts das Modernisierungsgeschehen und den Wunsch der Eigentümer*innen nach Modernisierung (auch solche, die nicht genehmigungsfähig sind) eindämmt, aber es weiterhin ein erhebliches Interesse der Eigentümer*innen an baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen gibt.

Es kann ein im erhaltungsrechtlich zulässigen Rahmen (und teils darüber hinaus) reges Modernisierungsgeschehen mit fortwährend hohem Modernisierungsinteresse konstatiert werden, wobei eine verbesserte Ausstattung höhere Mieten und solventere Mieter*innen nach sich zieht. Für einen bestehenden Aufwertungsdruck ist dies ein deutlicher Indikator.

8.4.6 Nachfrageseite

In vorangegangenen Kapiteln wurde festgestellt, dass die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet stärker wächst als in Bezirk und Land und dass die zuletzt zugezogenen Haushalte im Mittel über besonders hohe Einkommen verfügen. Die letzten verfügbaren Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung zeugen für 2019/2020 ein Wanderungsvolumen (Zuzüge und Fortzüge addiert, bezogen auf 100 Einwohner*innen) von 34,7 bei einem Berliner Mittelwert von 23,5.

Der attestierte Aufwertungsdruck existiert also nicht nur auf der Angebotsseite. Es existiert auch eine ausreichend zahlungskräftige Nachfrage und ein reges Wanderungs- und Neuvermietungs-geschehen, sodass sich der Aufwertungsdruck in die Wohnverhältnisse übersetzen kann.

8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen

Für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, nachdem die bisherigen notwendigen Bedingungen geklärt sind, eine der hinreichenden Bedingungen das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Für den Fall, dass das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht weiter eingesetzt würde, zeigt sich für das Gebiet eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen.

8.5.1 Verlust preiswerten Wohnraums

Die Gesamtstadt Berlin gilt seit dem 01.06.2015 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Beschluss des Berliner Senats. Grund dafür ist die anhaltende Unterversorgung mit Wohnraum aufgrund der hohen Zuwanderungsquote nach Berlin, die bisher nicht durch ausreichende Neubautätigkeiten ausgeglichen werden konnte und den Wohnungsmarkt in ganz Berlin unter Druck setzt. Die Einschätzung wurde vom Senat 2020 mit Bezug auf § 556d Absatz 2 BGB und 2021 zur Anwendung von § 250 BauGB erneut getroffen und gilt weiterhin.

Neben der allgemeinen Versorgungslücke besteht ein deutlicher Mangel an preiswertem Wohnraum. Dieser entsteht durch beständige Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und in laufenden Verträgen. Entscheidender Anteil daran haben Modernisierungsmaßnahmen über § 559 BGB, die im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts regulierbar sind. Auch Eigenbedarfskündigungen nach § 573 BGB können zum Verlust preiswerten Wohnraums führen. Hier ist die vorausgehende Aufteilung in Einzeleigentum, welche selbst schon eine mietpreistreibende Wirkung hat (Kapitel 7.3), regulierbar.⁶⁹

Weiterhin sinkt die Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich, was die soziale Versorgungslücke vergrößert.⁷⁰ Mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte liegt mit ihren Einkommen unter den Grenzen des § 9 WoFG (gemäß Stufenfestlegung des Landes Berlin) und ist sozialwohnungsberechtigt. Dem steht ein Bestand von nicht einmal 90.000 Sozialwohnungen im Jahr 2023 gegenüber.

Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum können baurechtliche Instrumente eingesetzt werden, die öffentliche Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum vermeiden bzw. mindern sollen und vorhandenen Wohnraum somit preiswert erhalten sollen. Je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte, die aus Gebieten wie dem Gebiet Stralauer Kiez verdrängt werden, desto größer sind die erwartbaren städtebaulichen Probleme für das Land Berlin. Ein relevanter Teil der Gebietsbevölkerung ist einkommensschwach oder sogar armutsgefährdet (Kapitel 4.2.3). Aber auch Haushalte mit höherem Einkommen können verdrängungsgefährdet sein, wenn die Mietbelastung entsprechend hoch ist (Kapitel 8.3). Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage können selbst diese solventeren Haushalte in der Regel nicht im Gebiet versorgt werden. Die bestehenden Altbauten und Nachkriegsbauten stellen zur Versorgung dieser Haushalte ein nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Nur wenn vorhandener preiswerter Wohnraum längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden, ist die Deckung des Wohnungsbedarfs von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen unter den gegebenen Umständen zu sichern. Die sozialstrukturellen Folgen der Herstellung einer über diesen Standard hinausgehenden Ausstattung wurden im Bericht deutlich aufgezeigt.

⁶⁹ Die Einschränkung der Umwandlung nach § 250 BauGB gilt aktuell nur bis Ende 2025, sodass dieser Aspekt wegen des aktuellen Rückgangs von Umwandlungen keinesfalls vernachlässigbar ist.

⁷⁰ Zwar sind im Gebiet selbst keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelistet. Der Rückgang des leistbaren Angebots wirkt sich aber gesamtstädtisch auf den Wohnungsmarkt aus und ist somit auch im vorliegenden Fall zu berücksichtigen.

8.5.2 Entstehung einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur

In neu vergebene Wohnungen zieht eine Bevölkerung mit einer ungleichgewichtigen Altersstruktur ein. Erwachsene im Alter von 27 bis 44 Jahren machen unter den Zugewanderten der letzten fünf Jahre einen Anteil von 73 % aus, während sie in der Stammbevölkerung des Gebiets (schon vor 2019 wohnhaft) nur 38 % betragen. Ebenfalls im Zuzug überrepräsentiert sind Studierende und Auszubildende mit 14 % (in der Stammbevölkerung 6 %). Diese Gruppe befindet sich oftmals in einer Lebensphase, die durch wechselnde Wohnansprüche und eine hohe Wohnmobilität gekennzeichnet ist – aufgrund von Auszug aus dem Elternhaus, wechselnden Ausbildungs- und Studienorten, Familiengründung, persönliche Entwicklung und nicht zuletzt prekäre Wohnverhältnisse. Haushalte mit Rentner*innen finden sich nicht unter den Zuziehenden (0 % vs. 11 % in der Stammbevölkerung). Wenn Altersstrukturen ungleichgewichtig und potenziell volatil sind, führt dies in absehbarer Zeit zu sich schnell verändernden Anforderungen an den Wohnungsbestand und die soziale Infrastruktur, infolge von beispielsweise schnell steigenden Zahlen an Neugeborenen, eine zeitliche Häufung von Schulabschlüssen oder Umzugswellen. Das äußert sich dann in Über- und Unterauslastungen der sozialen Infrastruktur, die periodisch aufeinander folgen und städtebaulich schwer zu bewältigen sind. Während der Zuzug in anderen Erhaltungsgebieten von Familien geprägt ist, bei denen sich zukünftige Bedarfe zumindest vorsichtig abschätzen und planen lassen, ist ein von im hohen Maße internationalen Einpersonenhaushalten und Doppelverdienerpaaren mit hohem Einkommen im Alter einer potenziellen Familiengründung dominierter Zuzug in seinen zukünftigen Bedarfen sehr unklar.

8.5.3 Zusätzliche Bedarfe und Fehlbelastung von Infrastrukturen

In Wohngebieten entwickeln sich durch die infrastrukturelle Ausstattung, die nachbarschaftlichen Kontakte und die Vertrautheit Strukturen, auf die ein Großteil der Bewohner*innen angewiesen ist. Diese gewachsenen, sich kontinuierlich weiterentwickelnden Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die staatlich zu organisierende und bereitzustellende Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung, deren Struktur und deren Kosten. Durch die beschriebenen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (Kapitel 8.5.2 und 8.1.4) droht diese langfristig aus dem Gleichgewicht zu geraten, was zu einer Fehlpassung zwischen Gebiet und Bewohner*innen führt. Das Problem bleibt nicht auf das Gebiet beschränkt, da beispielsweise die Verdrängung älterer und einkommensschwacher Haushalte nicht nur eine Unterauslastung der von ihnen besonders intensiv genutzten Angebote bedeuten würde, sondern an anderer Stelle auch einen zu deckenden Mehrbedarf erzeugen würde.

Es hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet enge soziale Netze existieren. Die Befragten beschreiben intensive nachbarschaftliche Beziehungen, enge persönliche Netzwerke und bewerten ihr Wohngebiet positiv. Diese Netzwerke nachbarschaftlicher Unterstützung übernehmen nach Bedarfen differenziert, etwa für Haushalte mit Familien, Rentner*innen oder geringen Einkommen, unterschiedliche Funktionen. Wenn die Sozialstruktur des Gebiets sich übermäßig wandelt, führt dies neben einer Fehlbelastung bestehender Infrastrukturen darüberhinausgehend zu einem zusätzlichen Bedarf, da informelle Netze wegfallen.

8.6 Empfehlungen

In der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich im Gebiet Stralauer Kiez weiterhin Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur abspielen, die potenziell städtebauliche Probleme hervorrufen. Auch konnte gezeigt werden, dass neben einem ausreichenden Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial auch der notwendige Aufwertungsdruck gegeben ist. Die zentralen Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind damit gegeben. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch einen Zuzug von Haushalten aus, die einkommensstärker sind und höhere Mieten stemmen können. Unter den Zugezogenen finden sich überdurchschnittlich häufig Personen der mittleren Altersklasse, sodass perspektivisch eine ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur und Fehlauslastung der Infrastruktur zu erwarten ist. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet anzuwenden. Aufwendige Modernisierungen von Wohnraum, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinausgehen, sind ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse. Diese gehen vor allem mit Mieter*innenwechseln und der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einher. Der Umwandlungsprozess ist somit eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung (zum § 250 BauGB s. Kapitel 8.5.1). Es ist daher sinnvoll, Veränderungsprozesse soweit durch Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

8.7 Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets

Im Gebiet Stralauer Kiez findet die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets auf Basis einer existierenden Verordnung statt. Im Abschnitt 8.7.1 erfolgt zuerst eine Beurteilung einzelner Teilgebiete. Der finale, unveränderte Gebietsumriss wird in Abschnitt 8.7.2 vorgelegt.

8.7.1 Teilgebiete

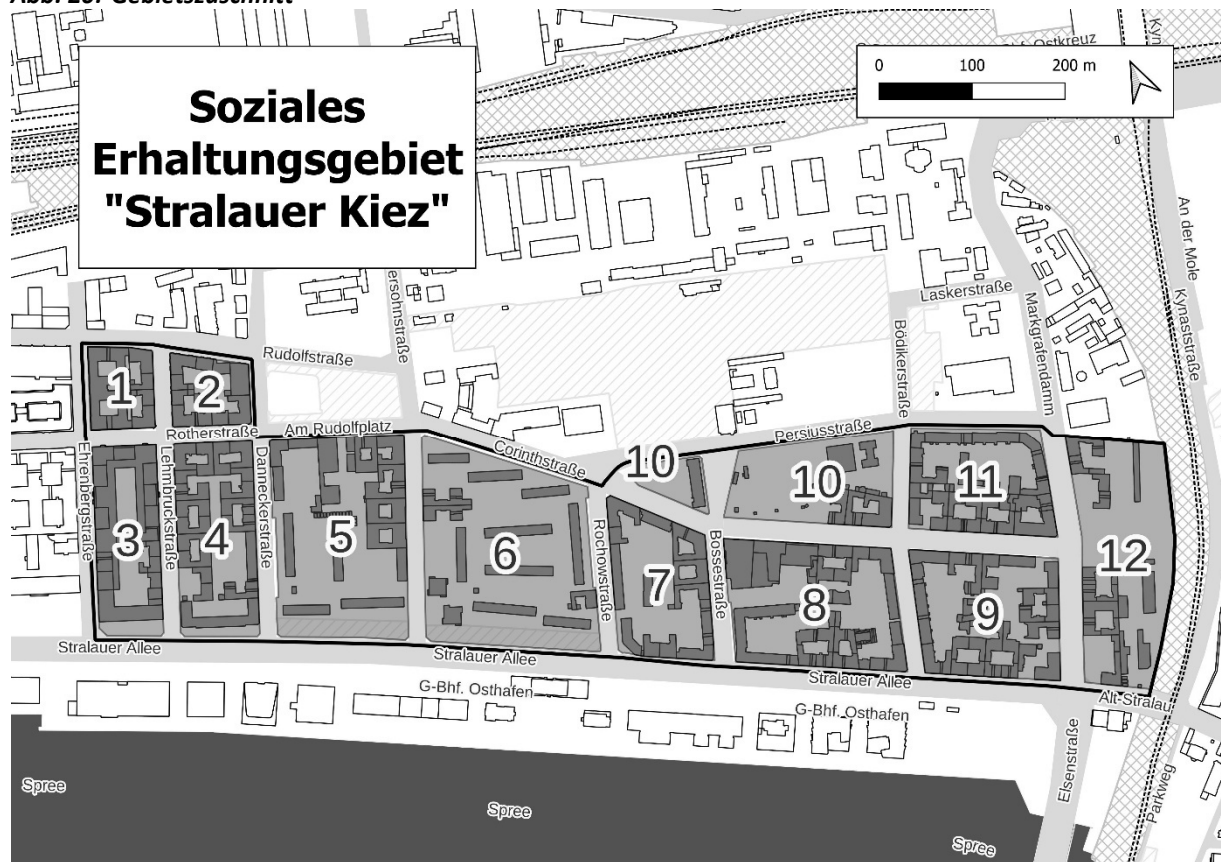
In Anhang 9.2 erfolgt eine vergleichende Strukturdarstellung von insgesamt vier Teilbereichen des Gebiets. Da es sich um ein kleines Gebiet mit wenigen natürlichen Trennlinien handelt, ist dieser Vergleich nur bedingt notwendig. Das gilt insbesondere, da das Gebiet nicht in eine dichte Bebauung eingefügt ist, sondern durch starke räumliche Barrieren (insbesondere Bahntrassen, Gewerbegürtel und die Spree) begrenzt wird, sodass sich eine geteilte Insellage ergibt. Die Barrieren erzeugen für alle Bewohnenden gleichermaßen Hürden beim Erreichen und der Nutzung von Infrastrukturen umliegender Gebiete. Eine Erweiterung ist durch die umfassende Einbeziehung von Wohngebäuden im aktuellen Zugschnitt nicht naheliegend und wurde nicht geprüft. Für ein Heraustrennen einzelner Gebiete ist schon vor dem Hintergrund der dargestellten ‚geteilten Insellage‘ nicht plausibel, sofern keine gravierenden Gründe vorliegen.

Im Vergleich kann dargestellt werden, dass die grundsätzlichen Strukturmerkmale, die für das ganze Gebiet geprüft wurden, auch in allen Teilgebieten zu finden sind. Das Gebiet sollte also in seiner Gänze von der Erhaltungsverordnung geschützt werden.

8.7.2 Abgrenzung des Gebiets

Es wird ein Beibehalten des bestehenden Gebietszuschnitts empfohlen. Die östliche Grenze des Gebiets bildet dabei die Bahntrasse des S-Bahnring, sodass die Gebäude zwischen Markgrafendamm und Bahntrasse noch erfasst werden. Die südliche Grenze bildet von der Ehrenbergstraße im Westen bis zur benannten Bahntrasse im Osten die Stralauer Allee, welche auf dem Abschnitt jenseits des Markgrafendamm unter dem Namen Alt-Stralau fortgeführt wird. Die Westgrenze des Gebiets bildet die Ehrenbergstraße zwischen Stralauer Allee und Rudolfstraße. Die Nordgrenze wird zuletzt von der Ehrenbergstraße aus zuerst durch die Rudolfstraße bis zur Danneckerstraße definiert. Die Danneckerstraße bildet die Grenze bis zur Straße Am Rudolfplatz. Anschließend bildet Am Rudolfplatz die Nordgrenze, verlängert durch die Corinthstraße bis diese auf die Persiusstraße trifft. Anschließend bildet die Persiusstraße bis zum Markgrafendamm die Nordgrenze des Gebiets. Den letzten Teil der Gebietsgrenze bildet die in gerader Linie fortgedachte Persiusstraße bis zur östlichen Bahntrasse.

Abb. 20: Gebietszuschnitt



Hinweis: Die Nummerierung in Abbildung 20 spiegelt die kleinste erhobene Blockeinheit wider und kann als Hilfestellung für die Zuordnung der Blöcke im Teilgebietsvergleich (Kapitel 9.2) dienen. Dort sind die Gebiete 1 bis 4 zu „West Außen“ zusammengefasst, die gemäß Umweltatlas eine Mischung aus Alt- und Neubau darstellen. „West Innen“ sind die großen Blöcke 5 und 6, die überwiegend den 1960er Jahren zugeordnet werden. Die 1970er Jahre dominieren in Block 7, 8 und 10, die zu „Ost Innen“ zusammengefasst sind. In Block 9, 11 und 12 überwiegt als „Ost Außen“ der Altbau.

8.8 Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen

Die Untersuchung hat für das Gebiet Stralauer Kiez ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Es resultiert daraus eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die weitere Anwendung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB beseitigt bzw. verringert werden sollen.

Wesentlicher Faktor bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe. Ob ein Haushalt die im Bestand oder bei neuer Anmietung geforderte Miete tragen kann, hängt maßgeblich von seinem Einkommen ab. Je höher das Einkommen ausfällt, desto höher ist die tragbare Miete. Bei steigenden und hohen Mieten birgt ein geringes Einkommen das Risiko, sich nicht im Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können. Verdrängung droht insbesondere Haushalten in der unteren Einkommenshälfte.⁷¹

Solche Haushalte, die über weniger als den Berliner Einkommensmedian verfügen, sind wesentlicher Bestand der durchmischten gebietlichen Sozialstruktur. Die Erhaltungsverordnung schützt keine spezifische Gruppe, sondern die Zusammensetzung der Sozialstruktur. Zur Erreichung dieses Ziels muss allerdings den Gruppen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, die am stärksten von direkter oder indirekter Verdrängung bedroht sind – insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen.

Deshalb sollen im Rahmen dieser Untersuchung gebietsspezifische Mietbelastungsschwellen bestimmt werden. Sie zeigen an, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen einkommensärmerer Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, weil für sie die Miete nicht mehr tragbar ist. Die Überschreitung dieser Schwellen birgt das Risiko einer Umstrukturierung der Bevölkerung, was sie zu einem aussagekräftigen Beurteilungskriterium drohender Verdrängung macht. Für die Ermittlung der Belastungsschwellen werden folgende Parameter herangezogen:

- **Kaltniete der gesamten Wohnung** sowie die **Kaltniete pro Quadratmeter**. Beide Werte gehen an unterschiedlicher Stelle in den Prozess ein. Zur Analyse werden die Gesamtwohnungsmieten sogenannten Mietstufen mit einer Spanne von jeweils 50 € zugeordnet.
- **Anteile von mietenden Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen im Gebiet sowie das Einkommen jedes Haushalts**. Die Unterschreitung wird am Berliner Äquivalenzeinkommen gemessen. Es ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.
- **Wohnungsgrößen**, ohne deren Berücksichtigung die absolute Wohnungsmiete nicht interpretierbar ist, weil große Wohnungen automatisch höhere Kosten verursachen. Bekannt muss auch die Durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet sein.

Bevor eine differenzierte Analyse für die einzelnen Größenklassen unternommen erfolgt, wird in einem **ersten Schritt** die Mietbelastungsschwelle für alle⁷² Haushalte des Untersuchungsgebiets modelliert.⁷³ Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die strukturelle Wirkungen entfalten können, indem sie den Schwellenwert überschreiten.

Betrachtet man alle Haushalte, für die sowohl Daten zur Gesamtmiete als auch zum Äquivalenzeinkommen vorliegen, haben insgesamt 40 % der mietenden Haushalte weniger als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietstufen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in den einzelnen Kaltmietenstufen höher als im Gebietsdurchschnitt. Geringer fällt der Anteil dagegen in Wohnungen im höheren Mietsegment aus.

⁷¹ Wie in Kapitel 8.3 dargestellt existiert auch oberhalb des Medianeinkommens eine größere Gruppe von Haushalten, welche sehr große Teile ihres Einkommens für Miete aufbringen muss. Dieser Gruppe bleibt aber auch bei hoher Mietbelastung ein größeres Resteinkommen.

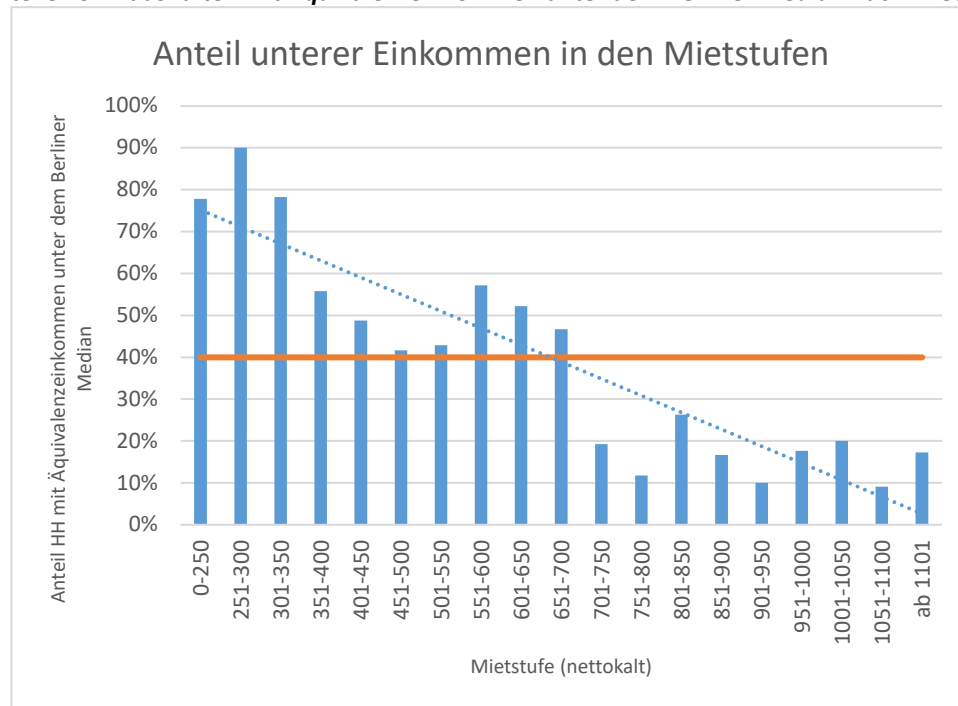
⁷² Der Verweis „alle“ bezieht sich auf alle Haushalte, für die vollständige Informationen zur Nettokaltniete, zur Wohnungsgröße, zum Einkommen, zur Haushaltsgröße und zum Alter der Haushaltsmitglieder vorliegen. Durch die auf 408 Fälle verkleinerte Stichprobe können einzelne hier dargestellte Anteilswerte von Werten im Hauptbericht abweichen, wie bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians.

⁷³ vgl. hierzu auch: asum GmbH: „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“, Juni 2020 (unveröffentlichtes Manuskript) und: asum GmbH „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“, Dezember 2024 (unveröffentlichtes Manuskript).

Diesen Zusammenhang zeigt auch die anhand der erfassten Daten modellierte Schätzfunktion.⁷⁴ Ab einer Nettokaltmiete über 690 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten in den einzelnen Mietstufen unter den gebietstypischen Anteil von 40%.

In der Abbildung 21 ist dieser Punkt erkennbar als der Schnittpunkt zwischen der fallenden linearen Schätzfunktion für den Anteil unterdurchschnittlicher Einkommen in der jeweiligen Mietstufe (in blau) und der Konstante, welche den Anteil im Gebiet anzeigt (in orange). Der Schnitt findet innerhalb der Mietstufe von über 650 bis 700 € statt. Die Auflösung der mathematischen Funktion erlaubt jedoch durch Interpolation die Bestimmung eines konkreten Grenzwerts von 690 €.

Abb. 21: Anteile von Haushalten mit Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median nach Mietgruppen



n=408

Im **zweiten Schritt** wird diese Gesamtmietsschwelle durch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Datensatz geteilt, um eine Quadratmetermiete zu erhalten. Bei einer Wohnungsgröße von 74,61m² ergibt sich eine Gesamtmietsschwelle von 9,25 €/m².

Da sich die Quadratmetermieten unterschiedlicher Wohnungsgrößen üblicherweise deutlich unterscheiden, wird die Mietbelastungsschwelle mit Hilfe der in Kapitel 5.3 bestimmten Miethöhen ausdifferenziert. In Tabelle 41 zeigt die erste Spalte die Durchschnittswerte der Wohnungsgrößenklassen und den Gesamtdurchschnitt aus Kapitel 5.3. Die zweite Spalte zeigt, wie sehr die Miete der jeweiligen Größenklasse vom Gesamtdurchschnitt abweicht. In der dritten Spalte werden diese Abweichungen auf den Mietschwellenwert heraufgerechnet (bzw. im Falle einer negativen Abweichung abgezogen). Somit ergeben sich zusätzlich zur Gesamtmietsschwelle vier größenklassenspezifische Werte.

⁷⁴ Es handelt sich um eine lineare Regression mit hoher Statistischer Güte. Die Güte orientiert sich am **Bestimmtheitsmaß R²**, definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R² akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind meist geringere R² (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt r²=0,809 eine hohe Effektstärke der Regression.

Tab. 41: Mietbelastungsschwellen nach Wohnungsgrößenklasse (in Euro nettokalt pro m²)

	Durchschnittliche Kaltmiete / m ²	Differenz der Klasse zum Gesamtwert	Modellierte Mietschwelle /m ²
unter 40 m ²	9,94 €	0,47 €	9,72 €
40 bis unter 60 m ²	9,38 €	-0,09 €	9,15 €
60 bis unter 90 m ²	9,32 €	-0,15 €	9,10 €
90 m ² und mehr	9,57 €	0,10 €	9,35 €
gesamt	9,47 €	-	9,25 €
<i>n</i>	477		408

Eine Berücksichtigung der Nebenkosten ist im aktuellen Modell der Mietbelastungsschwellen nicht vorgesehen. Im Gebiet betragen die durchschnittlichen kalten Betriebskosten 1,62 €/m², die Kosten für Heizung und Warmwasser dagegen durchschnittlich 1,45 €/m².

9. Anhang

9.1 Glossar

Begriff	Erklärung
ÄE	Abkürzung: Äquivalenzeinkommen. Beschreibt das nach Alter und Haushaltsgröße gewichtete Nettoeinkommen des Haushalts und macht die Einkommen sehr verschiedener Haushalte vergleichbar.
Armutsgefährdungsquote	Anteil der Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 % des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens
Aufwertungspotenzial / Aufwertungsdruck	Das Aufwertungspotenzial beschreibt die baulichen Spielräume für eine weitere Aufwertung des Bestandes (etwa durch Balkonanbau). Der Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit solche Spielräume bisher ausgenutzt werden und ob diese Ausnutzung weiterhin zu erwarten ist.
BauGB	Abkürzung: Baugesetzbuch
BGB	Abkürzung: Bürgerliches Gesetzbuch
Erwerbstätigenquote / Erwerbslosenquote	Die Erwerbstätigenquote zeigt an, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Eine geringe Erwerbstätigenquote zeigt zum Beispiel einen hohen Anteil von (Früh-)Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern und -frauen an. Die Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitssuchend sind. Demgegenüber stehen die erwerbstätigen und die nicht am Erwerbsleben beteiligten Personen.
EWR	Abkürzung: Einwohnerregister. Offizielle Zahlen des Landesamtes für Statistik.
HH	Abkürzung: Haushalt
IBB	Abkürzung: Investitionsbank Berlin. Die IBB veröffentlicht die jährlichen Wohnungsmarktberichte.
Korrelationsanalyse	Der Korrelationskoeffizient Pearson's r ist ein statistisches Maß für den Zusammenhang zwischen zwei Variablen. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein perfekter positiver Zusammenhang besteht bei $r=1$.
LWU	Abkürzung: Landeseigene Wohnungsunternehmen (des Landes Berlin)
Mietbelastungsquote	Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote ist bestimmbar in Bezug auf die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete (mit kalten Nebenkosten) oder die Bruttowarmmiete (mit kalten und warmen Nebenkosten).
Mietbelastungsschwelle, auch: Mietschwelle	Die Mietschwelle ist ein statistisch ermittelter Wert, bei dessen Erreichen Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr mit Wohnraum versorgen können.
MSS	Monitoring Soziale Stadtentwicklung; Sozialmonitoring auf kleinräumlicher Ebene, erstellt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.
n (Gültige Fälle)	n bezeichnet die verwertbaren Fälle. Es bezieht sich auf Haushalte (also ausgefüllte Fragebögen), Personen (in den Bögen erfasste einzelne Haushaltsmitglieder) oder Häuser (bei der Begehung).

NKM	Abkürzung: Nettokaltmiete. Mietkosten für eine Wohnung ohne kalte und warme Betriebskosten, auch Grundmiete genannt.
PWU	Abkürzung: private Wohnungsunternehmen
Relevanzgruppe	Alle Menschen, die in Kapitel 6.1 bei einem konkreten Infrastrukturangebot angeben, dieses wichtig zu finden.
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Tenure	Engl. Fachbegriff für Miet- und Eigentumsverhältnisse, mit dem etwa Unterschiede zw. selbstgenutztem Eigentum, Miete und Untermiete oder zwischen der Miete bei einer Genossenschaft, einem landeseigenen Unternehmen und privatem Bestand (ggf. in einer vermieteten Eigentumswohnung) beschrieben werden können.
UG	Abkürzung: Untersuchungsgebiet
Verdrängungspotenzial / Verdrängungsgefahr	Verdrängungsgefahr betrifft bestimmte Gruppen von Menschen, weil sie beispielsweise ein geringes Einkommen haben. Das Verdrängungspotenzial sagt aus, wie stark solche Gruppen in der Bevölkerung vertreten sind.
Wirtschaftshaushalt / Wohnhaushalt	Der Wirtschaftshaushalt wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Der Wohnhaushalt sind alle Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen, egal ob sie gemeinsam wirtschaften oder nicht.
WG	Abkürzung: Wohngemeinschaft; Menschen, die gemeinsam einen Wohnhaushalt bilden.

9.2 Übersicht der Teilgebiete

Zur Überprüfung des aktuellen Gebietszuschnitts wurden einzelne Teilgebiete des Erhaltungsgebiets gesondert betrachtet. Die Zuordnung der einzelnen Blöcke inklusive Karte ist dem Kapitel 8.7.1 zu entnehmen. Das Gebiet „West-Außen“ liegt westlich der Danneckerstraße, „Ost-Außen“ östlich der Bödikerstraße. Die beiden Innengebiete werden durch die Rochowstraße getrennt. Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung an die im Berliner Geoportal dargestellten dominanten Baualtersklassen und stellt sicher, dass für alle Teilgebiete eine zur Auswertung ausreichende Datenbasis vorliegt (Tabelle 42).

Die Teilgebiete weisen strukturelle Eigenheiten auf, etwa eine etwas überdurchschnittlich wohlhabende Bevölkerung mit vielen Familien in West-Außen und eine etwas unterdurchschnittlich wohlhabende Bevölkerung mit vielen Rentner*innen in West-Innen. Eine Betrachtung der einzelnen Erhebungsblöcke zeigt aber, dass auch diese Tendenzen nicht in einer jeweils homogenen oder prinzipiell nicht erhaltungsrechtlich relevanten Struktur begründet liegen. Vielmehr handelt es sich um die innerhalb eines gemischten Wohngebiets erwartbaren Schwankungen. Eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der Teilgebiete, die sich auf den Zuschnitt des Gebiets auswirken würde, ist nicht festzustellen.

Tab. 42: Sozial- und Wohnstruktur drei Teilgebieten des Untersuchungsgebiets.

	Stralauer Kiez				
	2024				
	alle HH	Gebiet „West Außen“	Gebiet „West Innen“	Gebiet „Ost Innen“	Gebiet „Ost Außen“
n=	657	173	135	199	143
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,96	2,24	1,79	1,94	1,83
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	29%	48%	39%	45%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	32%	20%	23%	20%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	49%	46%	40%	60%	48%
Studierenden-/Azubianteil	08%	10%	09%	05%	11%
Rentner*innenanteil	07%	04%	13%	06%	08%
Erwerbslosenquote	04%	03%	04%	06%	03%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	90%	76%	88%	81%
Anteil an migrantischen Haushalten	30%	32%	18%	38%	26%
Median Haushaltseinkommen in €	3.300	4.000	2.500	3.500	3.000
Median ÄE in €	2.500	2.778	1.933	2.667	2.396
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.667	2.875	2.250	2.700	2.633
Anteil ÄE unter Median	38%	32%	57%	30%	40%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	08%	5%	18%	05%	06%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	9,47	10,30	7,79	10,16	9,19
Ø Warmmietbelastung (brutto)	27%	29%	26%	27%	28%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	3,7	5,4	2,4	3,3	3,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	38,28	38,44	38,33	37,04	39,95
Ø Zimmer/WE	2,55	2,69	2,40	2,55	2,52
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	12,02	10,26	14,76	11,08	12,79
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	13%	10%	14%	12%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	79%	77%	83%	78%	80%
Anteil Eigentümer*innen	14%	18%	01%	12%	25%

9.3 Fragebogen

Zur Einpassung in das Erscheinungsbild des Berichts mussten am Format des Fragebogens kleine Änderungen vorgenommen werden. Dies betrifft die Schriftart- und Größe einiger Fragenerklärungen sowie die Kopf- und Fußzeile des Bogens.

Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Stralauer Kiez 2024“

Hinweis: Lesen Sie sich Fragen und Erläuterungen in Ruhe durch. Dem Fragebogen liegt ein Blatt mit Erklärungen bei. Nehmen Sie Ihren Mietvertrag zur Hand. Sie können den Bogen auch online ausfüllen.

Note: This questionnaire can be filled online in both German and English language. An English version of the cover letter is available online. Use the website and your personal entry code noted below this text.

Bitte ausfüllen und einsenden bis zum 2. Juni 2024 **Please complete and return by June 2nd, 2024.**

Website: xxx Persönliches Passwort: xxx

1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?

(Auf der Rückseite des Anschreibens finden Sie die Karte. Tragen Sie die Nummer des Blocks ein, in dem Sie wohnen.)
Blocknummer:.....

2. Wann wurde Ihr Haus gebaut?

(Bitte schätzen Sie, sollten Sie es nicht genau wissen.)

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Altbau bis 1918 | ☐ ₄ Nachkriegsbau 1970 bis 1990 |
| ☐ ₂ Altbau 1919 bis 1949 | ☐ ₅ Neubau ab 1991 |
| ☐ ₃ Nachkriegsbau 1950er / 1960er Jahre | |

3. Wohnen Sie in einem nachträglich (nach 1990) ausgebauten Dachgeschoss?

- ☐₁ ja ☐₂ nein ☐₃ weiß nicht

4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung und im Wohngebiet?

(Sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Wohngebiet lebt.)

in Ihrer Wohnung (seit dem Jahr):..... im Gebiet (seit dem Jahr)

5. Wie groß ist Ihre Wohnung?

(Bei der Zimmeranzahl Bad, Küche und Flur nicht mitrechnen. Die Fläche der Wohnung finden Sie im Miet- oder Kaufvertrag. Bitte die Fläche der gesamten Wohnung angeben. Kleine Zimmer zwischen 6 m² und 10 m² können als halbe Zimmer notiert werden)

Anzahl der Zimmer:..... Fläche in m²:.....

6. Wohnen Sie in der Wohnung zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?

(Wenn Sie im selbstgenutzten Eigentum wohnen, fahren Sie nach dieser Frage bitte mit Frage 12 fort.)

- ☐₁ zur Miete ☐₂ zur Untermiete ☐₃ selbstgenutztes Eigentum

7. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in Ihrer Wohnung?

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ städtische Wohnungsbaugesellschaft
(Gewobag, Gesobau, degewo, WBM, HOWOGE, Stadt&Land) | ☐ ₄ private*r Hauseigentümer*in
(Familie / Privatperson besitzt das Mietshaus) |
| ☐ ₂ Wohnungsbaugenossenschaft
(WBG- Friedrichshain, FriedrichsHeim e.G., DIESE eG usw.) | ☐ ₅ private*r Einzeleigentümer*in
(vermietete Eigentumswohnung) |
| ☐ ₃ privates Wohnungsunternehmen
(Vonovia, Covivio, Heimstaden, Adler usw.) | ☐ ₆ weiß nicht / nicht bekannt |

8. Wurde in den letzten fünf Jahren die Kaltmiete Ihrer aktuellen Wohnung erhöht?

- ☐₁ ja ☐₂ nein

Falls ja: Welcher Grund wurde vom Vermieter / von der Vermieterin angegeben?

(Mehrfachnennung ist möglich, falls mehrere Gründe genannt wurden oder es mehrere Erhöhungen gab.)

- | | |
|--|---|
| ☐ ₁ Mietspiegel / Vergleichsmieten | ☐ ₁ Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung |
| ☐ ₁ Staffel-/Indexmietvertrag | ☐ ₁ Sonstiges |
| ☐ ₁ Modernisierungsmaßnahmen | ☐ ₁ weiß nicht / nicht bekannt |

9. Wie hoch ist die aktuelle Miete für Ihre gesamte Wohnung im Monat?

(Im Falle einer Wohngemeinschaft (WG) bitte Werte für die gesamte Wohnung eintragen.)

monatliche **Gesamtmiete** / Warmmiete : €.....

monatliche **Grundmiete** / Kaltmiete: €.....

monatliche **Nebenkosten** insgesamt
(Nur die Kosten, die als Teil der Miete gezahlt werden.) €.....

Dem Fragebogen
liegt ein Blatt mit Er-
läuterungen bei. Dort
sind die unterschied-
lichen Bestandteile
der Kosten erklärt.

Können Sie sagen, wie sich die Nebenkosten Ihrer Wohnung zusammensetzen?

monatliche Vorauszahlung für **Betriebskosten** €.....

monatliche Vorauszahlung für
Heiz- u. Warmwasserkosten €.....

Sind die Heizkosten Teil der oben angegebenen Gesamtmiete?

☐₁ ja, sind Teil der Gesamtmiete

☐₂ nein, werden extra abgerechnet

10. Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet?

(Möbel wie Bett und Sofa sind dann im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Frage bezieht sich auf die gesamte Wohnung, nicht einzelne WG-Zimmer.)

☐₁ ja

☐₂ nein

11. Ist Ihr Mietvertrag zeitlich befristet?

☐₁ ja, Befristung auf ein Jahr oder weniger

☐₂ ja, Befristung auf mehr als ein Jahr

☐₃ nein, keine Befristung

12. Wissen Sie von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden?

☐₁ ja

☐₂ nein

13. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Heizung / Klima

a) Kohle-/Holzofen, Gamat, Nachtspeicherheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Fernwärmeheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) Gebäude-Zentralheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Etagenheizung (z.B. Gasetagenheizung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Fußbodenheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) Kamin	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Klimaanlage (fest in der Wohnung verbaut)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

Energiesparende Ausstattung

h) moderne energiesparende Heizanlage (Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

14. Welche weitere Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Sanitärausstattung			
a) ausschließlich Toilette (keine Badewanne / Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) von Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) zweites WC (Gäste-WC ohne Badewanne oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) zweites Bad (WC, Badewanne und/oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) beheizter Handtuchrockner	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) hängendes WC (an der Wand befestigt, berührt nicht den Boden)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) ebenerdige Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

sonstige Merkmale der Wohnung / des Wohnhauses			
a) überwiegend Einfachfenster (Einfachverglasung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) überwiegend Kasten-Doppelfenster (zwei hintereinander angebrachte Fenster)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Balkon unter 4 m ²	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Balkon 4 m ² oder größer (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zweiter Balkon (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Aufzug	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) Gegensprechanlage mit Video	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Gegensprechanlage ohne Video (nur Ton)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen / Laminat zählen nicht als hochwertiger Bodenbelag)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

15. Wurde die Ausstattung Ihrer Wohnung in den letzten 5 Jahren durch Eigentümer*in / Vermieter*in modernisiert?

(z.B. Einbau eines zweiten Bades, Einbau neuer Isolierglasfenster, Einbau einer modernen Heizung)

☐₁ ja ☐₂ nein ☐₃ nein, wurde aber angekündigt

Wann wurde die letzte Modernisierungsmaßnahme durchgeführt?(Jahr)

Um wieviel hat sich hierdurch die monatliche Miete erhöht?€

Was wurde modernisiert / eingebaut?

16. Hat Ihre Wohnung gravierende Mängel?

☐₁ ja ☐₂ nein

Falls ja: Um welche Mängel handelt es sich?
(Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Feuchtigkeitsschäden, Schimmel | ☐ ₁ Heizung, Öfen defekt / erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ undichte Fenster, Türen | ☐ ₁ Fußboden erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ Sanitäranlage defekt / erneuerungsbedürftig | ☐ ₁ Sonstiges |
| ☐ ₁ Elektronik defekt / erneuerungsbedürftig | |

17. Wünschen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung, auch wenn dies eine Mieterhöhung zur Folge haben kann?

(Eigentümer*innen: Planen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung?)

☐₁ ja

☐₂ nein

Falls ja: Welche Verbesserungen / Maßnahmen wünschen Sie?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

☐₁ Modernisierung des Badezimmers

☐₁ Ein- oder Anbau eines Aufzugs

☐₁ energieeinsparende neue Fenster

☐₁ Grundrissveränderung(en)

☐₁ Schallschutzmaßnahmen

☐₁ barrierefreier Umbau

☐₁ energetische Gebäudesanierung
(z.B. Heizungsaustausch, Fassadendämmung)

☐₁ Balkonanbau

☐₁ Sonstiges

18. Bitte teilen Sie uns mit, inwiefern Sie die Angebote und Einrichtung nutzen:

Das Angebot bzw. die Einrichtung...	...ist für Ihren Haushalt im Alltag wichtig?		...ist in Ihrem Wohngebiet ausreichend vorhanden?			...wird von Ihrem Haushalt häufiger innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt?		
	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend	weiß nicht	im Gebiet	eher außerhalb	gar nicht
Kindertagesstätten / Hort	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Grundschulen	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Spielplätze	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Grünanlagen / Parks	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentlicher Nahverkehr	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Gesundheitseinrichtungen (z.B. Arztpraxen)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Beratungseinrichtungen (z.B. Sozialberatung)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Begegnungs- und Freizeitangebote (z.B. Jugendclubs, Senioren- oder Nachbarschaftstreffs)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Kulturelle Einrichtungen / Angebote (z.B. Bibliothek, Theater, Kino)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃

19. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend im Alltag?

(z.B. auf dem Weg zur Arbeit, zum Studium oder zur Ausbildung. Mehrfachnennung ist möglich!)

☐₁ eigenes Auto

☐₁ Carsharing

☐₁ Fahrrad

☐₁ ÖPNV (Bus, S/U-Bahn, Tram)

☐₁ überwiegend zu Fuß

20. Wie unterstützen Sie und Ihre Nachbar*innen sich gegenseitig?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

☐₁ kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen, Blumen gießen

☐₁ Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbarn

☐₁ gemeinsame Nutzung z.B. von Haushaltsgeräten, Werkzeug oder Fahrzeugen

☐₁ gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsame (Hof-)Feste, Ausflüge, Grillen usw.)

☐₁ Hilfe im Haushalt

☐₁ Beratung bei schwierigen Fragen

☐₁ auf Haustiere aufpassen

☐₁ Hilfe bei Erledigung von Einkäufen

☐₁ es gibt keine gegenseitige Unterstützung

☐₁ Sonstiges

21. Stimmen Sie folgenden Aussagen über Ihr Wohngebiet zu?

Das Lebensgefühl im Wohngebiet gefällt mir.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich finde mein Wohngebiet schön.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich schätze die Lage des Wohngebietes in der Stadt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich wohne nahe bei Freunden und / oder Familie.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Meine Wohnung liegt nahe am Ort meiner Arbeit / Ausbildung / Studium.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich kann mir gut leisten, hier zu wohnen.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich engagiere mich im Gebiet oder bin hier Mitglied in einem Verein.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomie ist gut.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Das Gebiet ist nicht so wichtig, mir kommt es auf die Wohnung an.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich im Wohngebiet nicht (mehr) wohl.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich hier verwurzelt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu

22. Planen Sie, in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

☐₁ ja ☐₂ noch unentschieden ☐₃ nein

Falls Sie planen, aus der Wohnung auszuziehen: Was sind Gründe dafür?

- | | |
|---|--|
| ☐ ₁ Wohnung ist zu klein | ☐ ₁ Probleme mit Vermieter, Kündigung |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu groß | ☐ ₁ Eigenbedarf wurde angekündigt |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu teuer | ☐ ₁ Wohnung ist nicht altersgerecht / barrierefrei |
| ☐ ₁ Wohnung wird modernisiert, ist dann zu teuer | ☐ ₁ Erwerb von Eigenheim / Eigentumswohnung |
| ☐ ₁ Arbeit / Ausbildung / Studium | ☐ ₁ andere Gründe |
| ☐ ₁ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, und zwar: | |

Falls Sie planen, aus Ihrer Wohnung auszuziehen: Wo möchten Sie hinziehen?

- | | |
|--|---|
| ☐ ₁ im Wohngebiet bleiben | ☐ ₁ in einen Außenbezirk oder ins Umland ziehen |
| ☐ ₁ im Bezirk bleiben | ☐ ₁ woanders hin ziehen |
| ☐ ₁ in ein anderes Innenstadtgebiet ziehen | ☐ ₁ Das weiß ich noch nicht. |

23. Wie viele Personen leben fest in Ihrer Wohnung?

(Sie selbst mitgerechnet)

.....(Anzahl)

24. Wie hoch ist gewöhnlich das monatliche Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

(Berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie evtl. Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, aber nicht das städtische Wohngeld. Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.)

.....€ (monatliches Einkommen im Haushalt)

25. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen staatlichen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Arbeitslosengeld I (ALG I) | ☐ ₁ Grundsicherung |
| ☐ ₁ Bürgergeld (ehemals ALG II, Hartz IV) | ☐ ₁ sonstige staatliche Leistungen (BAföG etc.) |
| ☐ ₁ Wohngeld in Höhe von: | ☐ ₁ Kosten der Unterkunft in Höhe von: |
- (Mietzuschuss bei mittleren und geringen Einkommen) (Mietkostenübernahme bei Bezug von Bürgergeld und Grundsicherung im Alter)

26. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person.

	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Alter						
Geburtsjahr						
Stellung im Beruf von Haushaltsmitgliedern, die älter als 15 Jahre alt sind (Bitte nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung.)						
Beamte*r	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
angestellt / Facharbeiter*in	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
selbstständig	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
in Rente / Pensionär*in	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
in Ausbildung / Studium	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅
in Umschulung	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆
arbeitslos / arbeitssuchend	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇
Hausfrau /-mann	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈
Schüler*in	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉
Sonstiges	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀
Staatsbürgerschaft von Haushaltsmitgliedern (Mehrfachnennungen sind möglich.)						
mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
deutsche Staatsangehörigkeit durch Einbürgerung oder Adoption erhalten	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
mindestens ein Elternteil wurde nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
doppelte Staatsbürgerschaft	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
keine deutsche Staatsangehörigkeit	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅

27. Wenn Sie nicht allein wohnen: Was beschreibt Ihren Haushalt am besten?

☐₁ Partnerschaft (in einer Beziehung lebende Menschen, keine Kinder im Haushalt)
 ☐₃ Wohngemeinschaft (zusammenwohnend, keine reine Partnerschaft)

☐₂ Familie (Partnerschaft / alleinerziehend, Mehrgenerationenwohnen)
 ☐₄ Anderes:

28. Hier ist Platz für Ihre persönlichen Kommentare und Anmerkungen:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! Hinweise zum Datenschutz: Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Den Belangen des Datenschutzes wird Rechnung getragen. Die Daten werden anonym erhoben und ausschließlich zusammengefasst analysiert. Es ist nicht möglich, anhand der erhobenen und ausgewerteten Daten einzelne Personen oder Haushalte zu identifizieren.