

## Sozialstudie Samariterviertel 2020



Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

# Sozialstudie Samariterviertel 2020

Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## Endbericht

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Herr Eccarius

Auftragnehmer: asum  
Angewandte Sozialforschung und Mieterberatung GmbH  
Thaerstraße 30D 10249 Berlin

Bearbeitung: Kerima Bouali  
Sigmar Gude  
Regina Jäkel  
Martin Rohde  
Charlotte Weber

Datum: 18.11.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>1</b>
<b>TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2 GEBIETSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3 VORGEHEN DER UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB .....	5
3.2 Daten und Datenerhebung.....	6
<b>TEIL B: ANALYSE .....</b>	<b>7</b>
<b>4 SOZIO-DEMOGRAFISCHE ZUSAMMENSETZUNG .....</b>	<b>7</b>
4.1 Kurzüberblick .....	7
4.2 Demografische Struktur und deren Entwicklung .....	7
4.2.1 Altersstruktur .....	7
4.2.2 Migrationshintergrund .....	8
4.2.3 Einwohnerentwicklung .....	10
4.3 Soziale Lagen .....	11
4.3.1 Kurzüberblick .....	11
4.3.2 Haushaltsgrößen .....	12
4.3.3 Einkommensverhältnisse .....	13
4.3.4 Erwerbssituation und Qualifikation .....	15
<b>5 WOHNVERHÄLTNISSSE .....</b>	<b>17</b>
5.1 Kurzüberblick .....	17
5.2 Wohnungsbestand .....	18
5.2.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung .....	18
5.2.2 Ausstattung der bewohnten Wohnungen .....	19
5.2.3 Anzeichen für Zweckentfremdung.....	21
5.3 Eigentumsverhältnisse .....	21
5.4 Mietpreisniveau und Mietbelastung .....	21
5.5 Wohnzufriedenheit.....	24
5.6 Modernisierungen .....	25

<b>6</b>	<b>ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEWÖHNERSCHAFT .....</b>	<b>26</b>
6.1	Kurzüberblick .....	26
6.2	Passgenauigkeit der Haushalts- und Wohnungsgrößen .....	27
6.3	Nutzung und Bewertung der lokalen Infrastruktur .....	28
6.3.1	Inanspruchnahme und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen .....	28
6.3.2	Nutzung und Bewertung lokaler Angebote, Einrichtungen und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche .....	30
6.3.3	Verkehrssituation .....	31
6.4	Soziale Netze .....	32
6.5	Übergreifende Bewertung des Gebietes und dortiger Entwicklungen .....	34
6.6	Wohndauer und Wohnperspektiven .....	36
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DER GEBIETSBEVÖLKERUNG .....</b>	<b>39</b>
7.1	Wanderungsbewegungen als Indikator für Strukturveränderungen der Bevölkerung .....	39
7.2	Strukturwandel durch Zuzug .....	46
7.3	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen .....	49
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen .....	50
7.5	Strukturwandel im Zuge von Umwandlungsprozessen .....	53
7.6	Einkommenshöhe als Indikator für Strukturveränderungen der Bevölkerung .....	55
	<b>TEIL C: SCHLUSSFOLGERUNGEN .....</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG .....</b>	<b>57</b>
8.1	Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur .....	57
8.2	Aufwertungspotential .....	60
8.3	Verdrängungsgefahr .....	61
8.4	Aufwertungsdruck .....	63
8.5	Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen .....	63
8.6	Empfehlungen .....	65
8.7	Begründete Abgrenzung von Gebieten .....	67
8.9	Entwicklung eines Vorschlags/ Modells zur Berechnung einer gebietsspezifischen Belastungsgrenze .....	68

# Teil A: Einleitung und Vorbemerkungen

## 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Juli 2019 hat das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eine Untersuchung für das Gebiet „Samariterviertel“ in Auftrag gegeben, die überprüfen soll, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Bereits ein Screening zu Steuerungsbedarfen aufgrund bestehender und zu erwartender Aufwertungs- und Verdrängungsverläufe im Ortsteil Friedrichshain zeigte Anfang des vorigen Jahres die Notwendigkeit einer planerisch-administrativen Intervention im Verdachtsgebiet. Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Veränderungen der Bevölkerungsstruktur durch Verdrängungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess und die Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum ausgelöst werden können. Auch schafft die soziale Erhaltungsverordnung die Grundlage zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts bei Wohnimmobilienverkäufen innerhalb des Gebiets, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, der Aufwertungsspielraum und der Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur analysiert. Ebenso beinhaltet diese Untersuchung eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards, der für das Genehmigungsverfahren von Bedeutung ist, sowie Empfehlungen zur zukünftigen Genehmigungspraxis. Ferner wird in Verknüpfung oder als Ergänzung zur Voraussetzungsprüfung die allgemeine Sozialstruktur und Wohnungsversorgung des Gebietes Samariterviertel ermittelt und abgebildet, deren Erhalt und städtebaulich funktionale Sicherung Ziel der Verordnung ist.

## 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet Samariterviertel liegt im Norden des Ortsteils Friedrichshain des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg und an der Grenze zum Stadtbezirk Pankow. Es wird südlich durch die Frankfurter Allee, östlich durch den Stadtbahnring, nördlich durch die Eldenaer Straße sowie im Westen durch die Proskauer Straße, Rigaer Straße, Liebigstraße, Bänschstraße und die Proskauer Straße begrenzt (siehe Abbildung 1: Gebietskarte). Das zu untersuchende Gebiet setzt sich zusammen aus dem bis 2008 förmlich festgelegten „Sanierungsgebiet Samariterviertel“ sowie einem „Erweiterungsgebiet“<sup>1</sup>. Charakteristisch ist die überwiegend gründerzeitliche Baustruktur mit fünfgeschossig bebauten Baublöcken, baumbestandenen Straßenzügen sowie die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem. Die Altbausubstanz wurde im ehemaligen Sanierungsgebiet zu einem hohen Anteil umfassend modernisiert und instandgesetzt. Wohnungsneubau erfolgte ab Beginn der 2000er Jahre in Baulücken, durch Blockrandschließung und durch Dachgeschoßausbau. Die soziale Infrastruktur, Grün- und Freiflächen wurden durch umfangreiche öffentliche Investitionen erneuert und erweitert. Private Wohnhöfe vor allem im

---

<sup>1</sup> *Nachfolgend genannt: Untersuchungsgebiet Samariterviertel – Untersuchungsgebiet; ehemals förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet Samariterviertel – ehemaliges Sanierungsgebiet; Gebiet, welches über das ehemalige Sanierungsgebiet hinausreicht - Erweiterungsgebiet.*

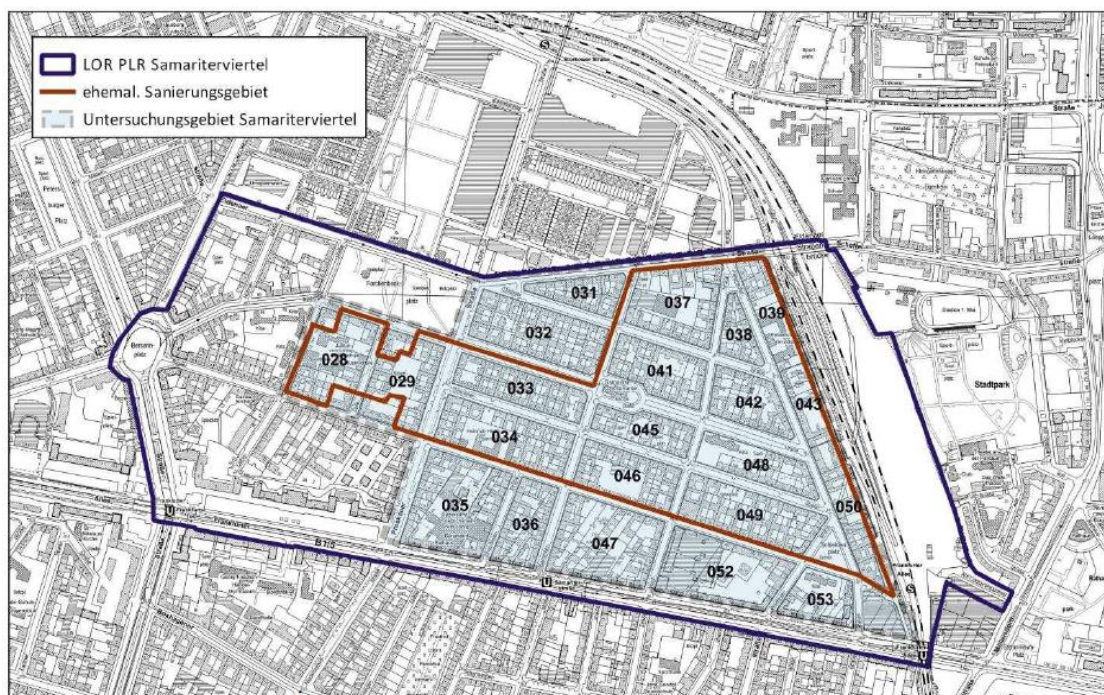
ehemaligen Sanierungsgebiet ebenfalls entsiegelt und begrünt. Größte gebietsversorgende und im Rahmen der Sanierung neu gestaltete öffentliche Grünfläche ist der im Norden des Untersuchungsgebietes angrenzende Forckenbeckplatz. Das Untersuchungsgebiet ist als Wohnquartier sehr attraktiv und das auch für gutverdienende Einkommensgruppen, die in den letzten 10 Jahren verstärkt zugezogen sind. Durch öffentliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen bis Mitte der 2000er Jahre bestehen außerdem noch Belegungs- und Mietenbindungen in relevantem Umfang, die allerdings bis 2026 vollständig ausgelaufen sein werden. Prägend für die Gewerbestruktur sind kleinere Gewerbebetriebe im Dienstleistungssektor oder für die Nahversorgung sowie gastronomische Einrichtungen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des lebensweltlich orientierten Raums (LOR) Samariterviertel (02050602). 22 der 27 bewohnten Blöcke des LOR gehören zum Untersuchungsgebiet Samariterviertel. In ihm wohnen rund drei Viertel aller Einwohner\*innen des LOR.

Diese Unterschiede sind zu berücksichtigen, da einige soziale und bauliche Strukturdaten für Sekundäranalysen nur auf der Ebene des gesamten LOR zur Verfügung stehen, nicht jedoch für den abgegrenzten Untersuchungsbereich<sup>2</sup>. Bei den Blöcken, die im LOR über den Untersuchungsbereich hinausgehen, handelt es sich jedoch – mit Ausnahme eines neu bebauten, verdichteten Blocks zwischen Frankfurter Allee, Liebigstraße, Rigaer Straße und Proskauer Straße – um bauliche Strukturen, die denen des Untersuchungsgebietes sehr ähnlich sind. Daher besteht Grund zu der Annahme, dass relevante Daten zum LOR auch weitgehend auf das Untersuchungsgebiet übertragen werden können.

Abbildung 1: Gebietskarte Untersuchungsgebiet Samariterviertel mit ehemaligem Sanierungsgebiet, Planungsraum (LOR) und statistischen Blöcken

#### Untersuchungsgebiet "Samariterviertel" 2019/2020



Quelle: Berlin Open Data und FIS Broker 2019; Bearbeitung: asum GmbH.

<sup>2</sup> Dies wird jeweils vermerkt bei der Quellenangabe: LOR-Datenbasis.

## 3 Vorgehen der Untersuchung

### 3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für eine Prozessanalyse zur Überprüfung und ggf. späteren Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung sind folgende Schritte zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur.*

Damit ist es fachlich geboten, die Struktur der Gebietsbevölkerung speziell in ihren demografischen, sozialen und Wohnungsversorgungsaspekten detailliert zu beschreiben. Nur wenn tatsächlich strukturelle Veränderungen stattfinden, kann der Zusammenhang zwischen Bevölkerung und Stadtstruktur gestört werden. Dies ist die Voraussetzung für den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung.

Die differenzierte Darstellung der Bevölkerungsstruktur und der wichtigsten Bevölkerungsgruppen erfolgt im ersten Teil der Analyse (Kap. 4 - 6).

Im zweiten Teil der Analyse werden die Veränderungstendenzen der Sozialstruktur dargelegt und Strukturen nach Einzugsperiode (speziell der letzten Jahre), nach Eigentumsform (speziell Mieter\*innen im Einzeleigentum), nach Wohnungsqualität und nach Modernisierungsgeschehen untersucht (Kap. 7.2 und 7.3).

2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind.*

Ohne diesen Nachweis kann nicht dargelegt werden, dass durch den Erlass einer Erhaltungsverordnung ein Einfluss auf die Veränderungsprozesse erreicht werden kann. Wird der Prozess allein oder weit überwiegend durch andere Ursachen ausgelöst, wie z. B. durch die allgemeine Mietentwicklung, die ohne bauliche Aufwertung aufgrund der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt Mieten verteuert, ist eine Erhaltungsverordnung wirkungslos.

Die Analyse, ob und wie weit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kap. 7.4 und 7.5 vorgenommen.

3. *Begründung, dass eine Veränderung der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.*

Auf Basis der differenzierten Analyse, wie sich die Strukturveränderungen auf die verschiedenen sozialen Gruppen auswirken, können städtebauliche Folgen mit ausreichender Präzision vorhergesagt werden. Dies erfolgt in Kap. 8.5.

Wenn dieser Dreierschritt von der (ggf. absehbaren) Veränderung der Bevölkerungsstruktur über den Einfluss baulicher Maßnahmen bis zu den städtebaulichen Folgen belegt ist, sind die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt, die der Gesetzgeber fordert.

In diesem Zusammenhang sind bisher die Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial noch ohne Relevanz, weil der Ablauf des Prozesses genau analysiert wurde und

nicht durch notwendigerweise ungenaue Indikatoren angezeigt werden muss. Die Relevanz dieser drei Indikatoren zeigt sich erst mit der Prüfung, ob der analysierte Prozess sich auch in Zukunft noch weiter fortsetzen wird und kann. Sind z. B. keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet oder sind unter absehbaren wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen keine Investitionsmöglichkeiten über den durchschnittlichen Wohnungszustand hinaus mehr möglich, dann macht der Erlass einer Erhaltungsverordnung keinen Sinn.

### **3.1 Daten und Datenerhebung**

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Zeitraum der Erhebung war der November 2019. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z. B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 800 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1004 verwertbare Datensätze zugrunde.

Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet die Befragungsunterlagen an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben des Bezirks bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 35 Fragen

- 1.) zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Einkommensentwicklung, Wohndauer),
- 2.) zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierungszeitpunkt, Mängel)
- 3.) und zum Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Nutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft, Umzugsabsicht sowie -gründe).

Daten und Werte innerhalb des Textes und der Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind, sind Ergebnisse der Haushaltsbefragung der asum GmbH. Andere Quellen werden jeweils gesondert benannt. Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser evaluieren zu können, werden Daten aus der Paralleluntersuchung zum sozialen Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz (Ortsteil Friedrichshain) sowie Daten aus der Untersuchung zum sozialen Erhaltungsgebiet Stralauer Kiez (Ortsteil Friedrichshain von 2018) zum Vergleich herangezogen.

Zur besseren Übersichtlichkeit ist in den Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist in der Regel unterhalb der Tabelle mit (n=) angegeben. Insbesondere, wenn mehrere Gruppen miteinander verglichen werden sollen, sind zusätzliche Spalten mit Fallzahlen hinderlich. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Daher werden Werte, die auf weniger als 10 Fällen basieren, mit Sternchen (\*) gekennzeichnet, um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzaussage gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 5, wird auf die Ausgabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (\*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z. B. Haushalte mit mindestens vier Personen in Einzimmerwohnungen).

Die Prozentwerte in den Tabellen sind stets auf ganze Zahlen gerundet. Durch die Rundung ergeben 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. Eine Angabe von Nachkommastellen würde insbesondere bei Werten auf der Basis geringer Fallzahlen eine Genauigkeit vortäuschen, die bei Stichprobenerhebungen dieses Umfangs nicht gegeben ist.

## Teil B: Analyse

### 4 Sozio-demografische Zusammensetzung

#### 4.1 Kurzüberblick

- Die Einwohnerzahl ist im letzten Jahrzehnt kontinuierlich gestiegen. Eine wichtige Ursache war der relativ umfangreiche Neubau und Dachgeschoßausbau.
- Mehr als drei Viertel der Bewohner\*innen befinden sich im erwerbsfähigen Alter.
- Gegenüber dem Ortsteil Friedrichshain ist die lokale Bevölkerung im Schnitt jünger.
- Der Anteil der Migrant\*innen ist überproportional angestiegen.

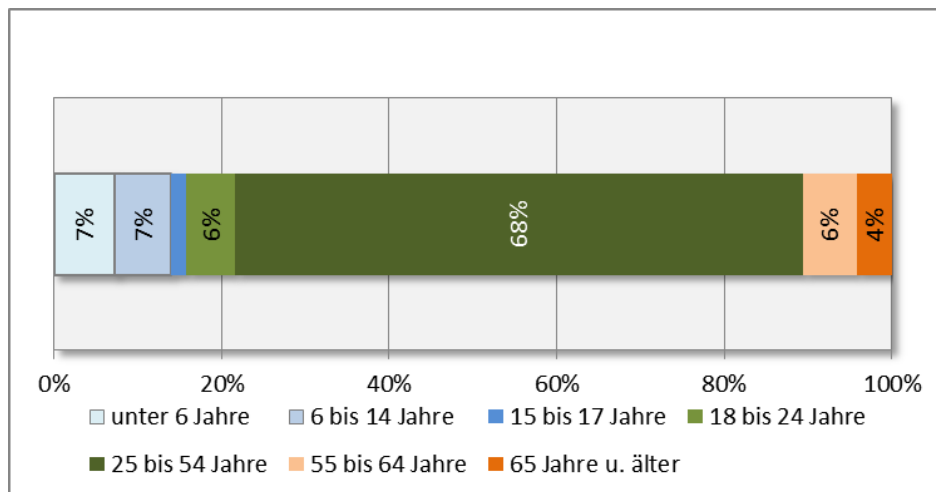
#### 4.2 Demografische Struktur und deren Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet Samariterviertel befindet sich innerhalb des lebensweltlich orientierten Raums (LOR) Samariterviertel (02050602). 22 der 27 bewohnten Blöcke des LOR gehören zum Untersuchungsgebiet Samariterviertel. In ihm wohnen rund drei Viertel aller Einwohner\*innen des LOR.

Im gesamten Untersuchungsgebiet Samariterviertel wohnen nach aktuellem Stand des Einwohnermelderegisters (31.12.2019) 16.813 Menschen in Hauptwohnung. Das ehemalige, förmlich festgelegte Sanierungsgebiet hat nach aktuellem Stand 10.965 Einwohner\*innen. Im übergeordneten lebensweltlich orientierten Raum (LOR) Samariterviertel (02050602) leben insgesamt 21.899 Einwohner\*innen, d. h. insgesamt 30% mehr als im Untersuchungsgebiet<sup>3</sup>.

##### 4.2.1 Altersstruktur

Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister Stand 31.12.2019

Etwa 84% aller Gebietsbewohner\*innen sind Erwachsene. Rund 15% sind minderjährige Kinder und Jugendliche im Vorschul- und im Schulalter. Etwa 10% aller Bewohner\*innen sind ältere Menschen im Vorrenten- oder Rentenalter jenseits der Altersgrenze von 55 Jahren.

<sup>3</sup> Diese Unterschiede sind zu berücksichtigen, da einige soziale und bauliche Strukturdaten für Sekundäranalysen nur auf der Ebene des gesamten LOR zur Verfügung stehen, nicht jedoch für den abgegrenzten Untersuchungsbereich. Dies wird jeweils vermerkt unter der Quellenangabe: LOR-Datenbasis.

Der Abhängigkeitsquotient<sup>4</sup> beträgt demnach rund 1 zu 4 für das Untersuchungsgebiet als Ganzes. 25 Personen unter 15 bzw. über 64 Jahren stehen 100 Personen im erwerbsfähigen Alter gegenüber.

Das Verhältnis zwischen Frauen und Männern beträgt im Untersuchungsgebiet 48% zu 52%.

Tabelle 1: Altersstruktur im Vergleich (Stand 31.12.2019)

	Einwohner*innen	unter 6 Jahre	6 bis 14 Jahre	15 bis 17 Jahre	18 bis 26 Jahre	27 bis 54 Jahre	55 bis 64 Jahre	65 Jahre u. älter
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>16.813</b>	<b>1.195</b>	<b>1.197</b>	<b>287</b>	<b>1.481</b>	<b>10.800</b>	<b>1.137</b>	<b>716</b>
<b>in %</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,1%</b>	<b>1,7%</b>	<b>8,8%</b>	<b>64,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,3%</b>
OT Friedrichshain	100,0%	6,7%	6,2%	1,4%	10,2%	58,7%	7,5%	9,2%
Bezirk Fhain/Kberg	100,0%	6,4%	7,0%	2,0%	10,6%	54,0%	9,9%	10,1%
Berlin	100,0%	6,0%	7,7%	2,3%	9,8%	42,3%	12,8%	19,1%

Das Untersuchungsgebiet unterscheidet sich vom Ortsteil Friedrichshain durch einen höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen, einen höheren Anteil Erwachsener in den mittleren Altersgruppen und einen deutlich geringeren Anteil älterer Personen ab 55 Jahre. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wie auch in Berlin als Ganzes ist der Anteil älterer Personen nochmals vergleichsweise höher als im Ortsteil Friedrichshain.

#### 4.2.2 Migrationshintergrund

Im Untersuchungsgebiet leben rund 5.300 Personen, die einen Migrationshintergrund haben. Das sind ein Drittel aller Einwohner\*innen des Untersuchungsgebiets. Davon sind fast 3.700 Personen Ausländer\*innen, d. h. etwa ein Fünftel aller Einwohner\*innen.

Abbildung 3: Migrationshintergrund (Stand 31.12.2019)

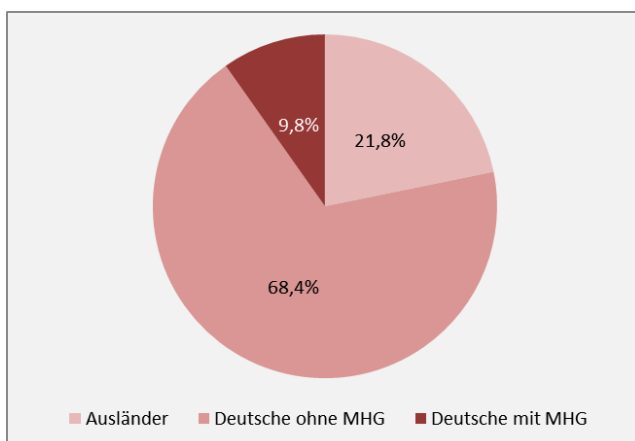


Tabelle 2: Migrationshintergrund im Vergleich (Stand 31.12.2019)

	Deutsche ohne MGH	Deutsche mit MGH	Ausländer*innen	MGH gesamt
<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>11.506</b>	<b>1.644</b>	<b>3.663</b>	<b>5.307</b>
<b>in %</b>	<b>68,4%</b>	<b>9,8%</b>	<b>21,8%</b>	<b>31,6%</b>
OT Friedrichshain	65,3%	10,7%	24,0%	34,7%
Bezirk Fhain/Kberg	55,3%	16,9%	27,8%	44,7%
Berlin	65,0%	14,4%	20,6%	35,0%

<sup>4</sup> Abhängigkeitsquotient: Verhältnis der wirtschaftlich abhängigen Altersgruppen (Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr im erwerbsfähigen Alter sind) zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter. Als Grenzwerte des erwerbsfähigen Alters wurden hier die Jahrgänge zwischen 15 und 64 Jahren definiert.

Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist im Untersuchungsgebiet etwas geringer als im Ortsteil Friedrichshain und auch im Vergleich mit Berliner Verhältnissen. Während in Berlin als Ganzes das Verhältnis zwischen Deutschen mit Migrationshintergrund und Ausländer\*innen rund 2 zu 3 beträgt, ist es im Untersuchungsgebiet etwa 1 zu 2. Der strukturelle Anteil von Ausländer\*innen an der Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist hier höher als im Ortsteil Friedrichshain und auch in Berlin insgesamt.

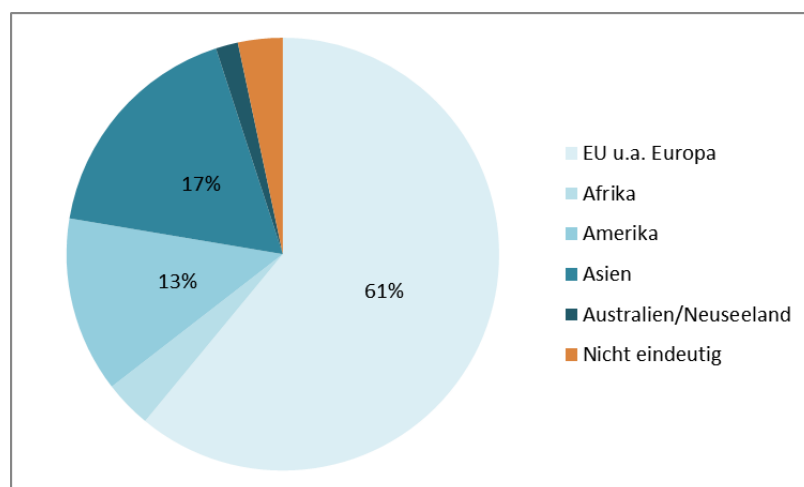
Das Untersuchungsgebiet unterscheidet sich ferner deutlich vom Bezirk als Ganzes, was vor allem vom Ortsteil Kreuzberg des Bezirks mit seinem deutlich höheren Anteil an Personen mit Migrationshintergrund herrührt.

Tabelle 3: Herkunftsgebiete der Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich (Stand 31.12.2019)

	EU-Staaten	Ehemals Jugoslawien und ehemals Sowjetunion	Türkei und arabische Staaten	Sonstige <sup>5</sup>
<b>PLR des Untersuchungsgebiets<sup>6</sup></b>	<b>3.368</b>	<b>830</b>	<b>600</b>	<b>2.283</b>
<b>in % aller Einwohner*innen</b>	<b>15,4%</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,7%</b>	<b>10,4%</b>
OT Friedrichshain	14,4%	4,1%	3,8%	11,4%
Bezirk Fhain/Kberg	14,3%	3,6%	13,5%	10,5%
Berlin	11,1%	5,4%	8,9%	7,7%

Bezogen auf die Herkunft kommen im Planungsraum, zu dem das Untersuchungsgebiet zu drei Viertel gehört, Personen mit Migrationshintergrund vor allem aus EU-Staaten und diversen anderen Staaten. Der Anteil von Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien, der ehemaligen Sowjetunion oder deren Nachfolgestaaten sowie aus der Türkei oder arabischen Staaten ist dagegen deutlich geringer. Insbesondere hinsichtlich des Anteils von Bewohner\*innen mit türkischer oder arabischer Herkunft unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet wie auch der Ortsteil Friedrichshain deutlich vom anderen Ortsteil Kreuzberg.

Abbildung 4: Herkunftsgebiete aller Personen mit Migrationshintergrund im (LOR) Planungsraum (Stand 31.12.2019)



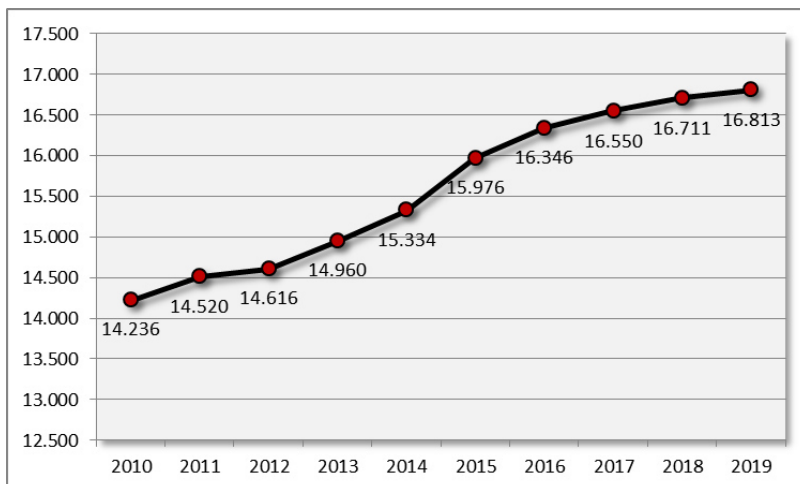
<sup>5</sup> Hier zusammengefasst: Eine Mischung aus europäischen Staaten (z. B. Albanien, Island, Norwegen, Schweiz) sowie zahlreichen Staaten Afrikas und Lateinamerikas sowie einige unklare Herkunftsstatusse.

<sup>6</sup> Für das Untersuchungsgebiet liegen Daten zu den Herkunftsgebieten von Migrant\*innen nicht gebietsscharf vor, jedoch für den Planungsraum Samariterviertel (LOR), in welchem das Untersuchungsgebiet zu großem Teil liegt.

### 4.2.3 Einwohnerentwicklung

Die Zahl der Einwohner\*innen im Untersuchungsgebiet ist seit 2010 um etwa 2.600 Personen bzw. um 18% gestiegen. Im gesamten Zeitraum ist ein kontinuierlicher, in den letzten fünf Jahren ein sogar noch etwas stärkerer jährlicher Zuwachs erfolgt. Eine wesentliche Ursache des Bevölkerungsanstiegs ist die rege Neubautätigkeit im Gebiet im letzten Jahrzehnt.

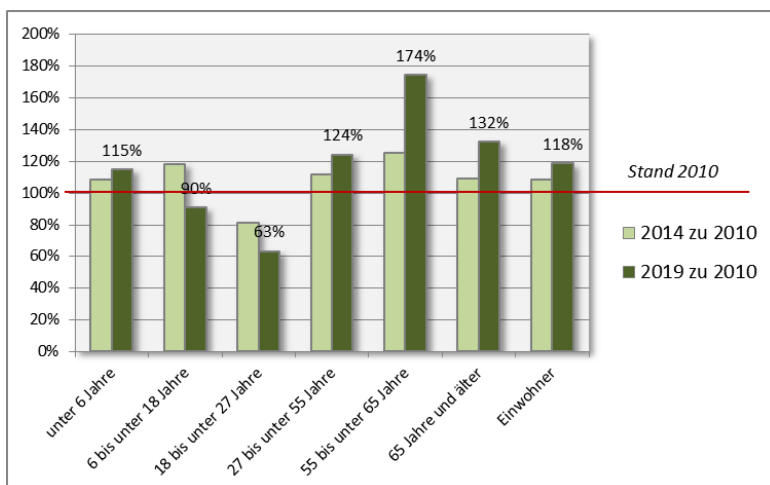
Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet (absolut)



Dabei hat sich vor allem die Anzahl von Personen unter 18 Jahren, insbesondere der Kinder und Jugendlichen im Schulalter, und von älteren Personen zwischen 55 Jahren und dem Rentenalter überdurchschnittlich erhöht. Relativ stellen letztere mit einem Anteil von 4% an der Gesamtbevölkerung jedoch weiterhin einen sehr kleinen Teil dar. Gesunken ist dagegen die Zahl junger Erwachsener unter 27 Jahren. In den Jahren, als ein Teil des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ausgewiesen war, hatten sie einen deutlich höheren Anteil.

Die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets hat sich also hin zu mehr Kindern und zu mehr älteren Erwachsenen verändert.

Abbildung 6: Veränderung der Anteile der Altersklassen 2010 - 2014 und 2014 - 2019



Besonders stark gestiegen ist der relative Anteil von Ausländer\*innen an der Gebietsbevölkerung. Gegenüber dem Jahr 2010 hat er sich von 11% auf 21% verdoppelt. Mit der wachsenden Zahl der

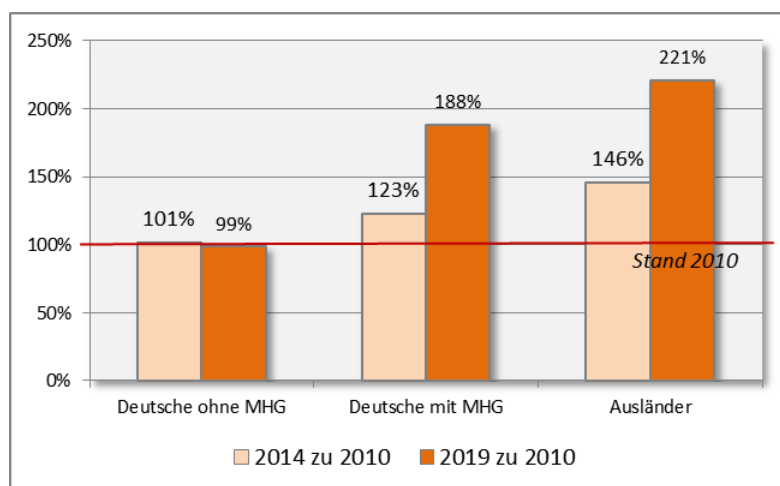
Gebietsbewohner\*innen hat sich die absolute Zahl von ausländischen Gebietsbewohner\*innen im gleichen Zeitraum absolut sogar etwas mehr als verdoppelt.

Der relative Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund an der Gebietsbevölkerung ist im PLR<sup>7</sup> Samariterviertel gegenüber 2010 um vier Prozentpunkte von 6% auf 10% ebenfalls gestiegen, aber bei weitem nicht so stark wie der der ausländischen Bewohner\*innen (Anstieg von 12% auf 23%).

*Tabelle 4: Migrationshintergrund - Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 2010 und 2019 im Planungsraum Samariterviertel (LOR)*

	Deutsche ohne MHG	Deutsche mit MHG	Ausländer*innen PLR/(U-Gebiet)	Einwohner*innen
PLR Samariterviertel 2010 (31.12.2010)	14.894	1.156	2.129 (1.573)	18.179
PLR Samariterviertel 2014 (31.12.2014)	15.110	1.420	3.101 (2.301)	19.631
PLR Samariterviertel 2019 (31.12.2019)	14.682	2.179	5.038 (3.663)	21.899

*Abbildung 7: Relatives Wachstum der Zahl von Personen mit und ohne Migrationshintergrund im Zeitvergleich (PLR Samariterviertel)*



## 4.3 Soziale Lagen

### 4.3.1 Kurzüberblick

- Im Gebiet dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte.
- In rund einem Viertel der Haushalte leben ein oder mehrere Kinder unter 18 Jahren.
- Die Gebietsbevölkerung ist durch eine Mischung unterschiedlicher sozialer Gruppen gekennzeichnet, mit einem für Berliner Verhältnisse vergleichsweise höheren sozioökonomischen Status.
- Das Einkommen der Bevölkerung des Verdachtsgebietes liegt im Durchschnitt über den Vergleichswerten der Stadt und des Bezirks. Allerdings zeigt sich eine rechtsschiefe Einkommensverteilung, d. h. die Mehrheit der erhobenen Einkommen liegt unterhalb des Gebietsdurchschnittes.
- Mehr als die Hälfte der Bevölkerung im Erwerbstätigenalter befindet sich in einem Angestelltenverhältnis. Zugleich weisen Angestelltenhaushalte ein vergleichsweise hohes Einkommen auf.

<sup>7</sup> Die Zahlen für Personen mit Migrationshintergrund liegen für das Untersuchungsgebiet für 2010 und 2014 nicht vor; jedoch die Zahlen der Ausländer\*innen.

- Markant ist die Situation der zweithäufigsten Erwerbsgruppe, der Selbstständigen-Haushalte. Bereits hier liegen die erhobenen Äquivalenzeinkommenswerte unter dem Gebietsdurchschnitt, wenngleich noch über dem Berliner Niveau.
- Die Erwerbslosenquote liegt mit 6% unter dem Berliner Wert.
- Die Gebietsbevölkerung verfügt zumeist über eine hohe Qualifikation. Rund zwei Drittel der befragten Personen über 15 Jahren verfügt über einen akademischen Abschluss. Nur 6% können (noch) keinen Berufsabschluss vorweisen, die meisten von ihnen sind noch unter 25 Jahre alt.

#### 4.3.2 Haushaltsgrößen

Im Untersuchungsgebiet Samariterviertel leben derzeit rund 8.400 Haushalte<sup>8</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,04 Personen.

Tabelle 5: Haushaltsgrößenstruktur im Vergleich (nach Personenzahl)

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	gesamt
<b>Untersuchungsgebiet 2019 (relativ %)</b>	<b>35%</b>	<b>39%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>
<b>Untersuchungsgebiet 2019 (absolut)</b>	<b>ca. 3.000</b>	<b>ca. 3.300</b>	<b>ca. 1.300</b>	<b>ca. 900</b>	<b>ca. 8.400</b>
Boxhagener Platz 2019 (Verdachtsgebiet)	39%	37%	13%	11%	100%
Bezirk Fhain/Kberg 2018 <sup>9</sup>	62%	21%	9%	8%	100%
Berlin 2018 <sup>10</sup>	53%	28%	10%	9%	100%

Zwei Drittel aller Haushalte sind Mehrpersonenhaushalte. Der Trend früherer Jahre, in denen Single-Haushalte in starkem Maße in innerstädtische Altbauquartiere zogen, ist mittlerweile gestoppt. Es ist eine umgekehrte Entwicklung zu beobachten, mit einer deutlichen Reduzierung des Anteils von Single-Haushalten und einer Zunahme des Anteils von Mehrpersonenhaushalten, besonders stark von Zweipersonenhaushalten.

Tabelle 6: Anteil und Zahl der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren

<i>Anteile an allen Haushalten</i>	Familien gesamt	Paare mit Kind(ern)	Allein- erziehende	Ø Kinderzahl pro Haushalt mit Kind(ern)	Familien mit 1 Kind	Familien mit 2 u. m. Kindern
<b>Untersuchungsgebiet 2019 (in %)</b>	<b>25%</b>	<b>19%</b>	<b>6%</b>	<b>1,4</b>	<b>16%</b>	<b>9%</b>
<b>Untersuchungsgebiet 2019 (absolut)</b>	<b>ca. 2.100</b>	<b>ca. 1.600</b>	<b>ca. 500</b>	<b>1,4</b>	<b>ca. 1.300</b>	<b>ca. 800</b>
Boxhagener Platz 2019 (Verdachtsgebiet)	22%	17%	5%	1,5	13%	9%
Bezirk Fhain/Kberg 2018	21%				12%	9%
Berlin 2018 <sup>11</sup>	18%	13%	5%	1,6	10%	8%

<sup>8</sup> Bei der Analyse der Haushaltsstruktur ist zu beachten, insbesondere beim Vergleich mit Daten des Amtes für Statistik, dass es unterschiedliche Definitionen für den Begriff „Haushalt“ gibt: Der „Haushalt“ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Sie hat zur Folge, dass dabei der Anteil kleiner Haushalte sehr hoch ist, weil Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Einzelhaushalte gezählt werden, wenn sie angeben, wirtschaftlich voneinander unabhängig zu agieren. Der „Haushalt“ als Wohnungsbelegung wird gebildet von allen Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen. Dieser Wert wird z. B. vom Amt für Statistik im „Mikrozensus Wohnen“ veröffentlicht. Bei dieser Untersuchung ist dieser Haushaltsbegriff der Sinnvolle, denn es steht im Vordergrund, wie viele Personen eine Wohnung nutzen und wie viele mit ihrem Einkommen zur Mietzahlung beitragen.

<sup>9</sup> Quelle: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg.

<sup>10</sup> Quelle: ebenda.

<sup>11</sup> Quelle: ebenda.

Die mittlere Kinderzahl in Haushalten mit Kindern beträgt im Untersuchungsgebiet 1,4. In 60% aller Haushalte mit Kindern wurden alle Kinder erst nach Zuzug ins Gebiet geboren, in 75% aller Familien mindestens eines der Kinder.

Einer weiteren Zunahme der Zahl von Familien mit Kindern sind Grenzen vor allem im Wohnungsangebot gesetzt. Größere familiengeeignete Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind zu gut der Hälfte durch Haushalte ohne Kinder bewohnt, die mit durchschnittlich 13 Jahren länger als die Familien – mit durchschnittlich 10 Jahren – in diesen Wohnungen wohnen. Die lange Wohndauer der Haushalte ohne Kinder in den größeren Wohnungen lässt absehbar kaum Fluktuationsprozesse zugunsten freiwerdender Wohnungen für Haushalte mit Kindern erwarten. Hinzu kommt, dass Haushalte ohne Kinder in den größeren Wohnungen auch bereits höhere Mieten zahlen. In der Konkurrenz um größeren Wohnraum würde das Familien mit unterhaltspflichtigen Kindern bei Wohnungswechseln eher an Grenzen der Zahlungsfähigkeit bringen.

### 4.3.3 Einkommensverhältnisse

Die Einkommenssituation der Haushalte im Untersuchungsgebiet grenzt sich deutlich sowohl vom Bezirk als auch von Berlin als Ganzem ab. Im Durchschnitt sind die Haushalte im Gebiet finanziell deutlich bessergestellt als im Bezirk oder in Berlin.

Tabelle 7: Einkommensverteilung und mittlere Haushaltseinkommen im Vergleich<sup>12</sup>

in % aller Haushalte	Untersuchungsgebiet 2019	Boxhagener Platz 2019 (Verdachtsgebiet)	Fhain/Kberg 2018	Berlin 2018 <sup>12</sup>
unter 900 €	5%	4%	11%	8%
900 – unter 1.300 €	7%	7%	17%	15%
1.300 – unter 1.500 €	4%	5%	5%	7%
1.500 – unter 2.000 €	11%	12%	15%	17%
2.000 – unter 2.600 €	19%	19%	15%	16%
2.600 – unter 3.200 €	14%	13%	11%	11%
3.200 € und mehr	40%	40%	26%	26%
	100%	100%	100%	100%
Mittleres Einkommen (Median)	2.777 €	2.860 €	2.050 €	2.100 €
Äquivalenzeinkommen (Median) <sup>13</sup>	1.960 €	2.220 €	----	1.673 €
Armutsgefährdungsquote	10%	8,3%	18,0%	16,5%

Nach wie vor besteht allerdings auch ein Grundsockel von einkommensarmen Haushalten im Gebiet. Während in Berlin und im Bezirk die Armutsgefährdungsquote<sup>14</sup> bei 16% bzw. 18% liegt, sind im Untersuchungsgebiet jedoch nur 10% aller Personen armutsgefährdet, weil sie weniger als 60% des vergleichbaren aktuellen Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben. Bei Paaren mit Kind(ern) ist diese Quote mit 4% aller Personen sehr gering, bei Alleinerziehenden dagegen beträgt sie 19%. Ähnlich hoch ist sie bei Einpersonenhaushalten, in denen 18% aller Personen armutsgefährdet sind.

<sup>12</sup> Quelle: ebenda.

<sup>13</sup> Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen setzt das Haushaltsnettoeinkommen in Beziehung zur Haushaltsgröße und gibt so einen, den tatsächlichen Lebenserfordernissen adäquateren Vergleichswert wieder als das mittlere Einkommen.

<sup>14</sup> Anteil der Personen mit einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten (1.004 €). (Äquivalenzeinkommen auf Basis der neuen OECD-Skala); Quelle: Mikrozensus 2018 und Befragungsergebnisse gemessen am Berliner Landesmedian.

Die im Berlin- und Bezirks-Vergleich günstigere Einkommenssituation hat sich mehrheitlich durch Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und weniger durch Einkommenszuwächse der langjährigen „Stammbevölkerung“ ergeben. Die folgende Grafik zeigt deutlich, dass die Einkommen der in die Bestandswohnungen des Gebiets Zugezogenen seit zwei Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen sind und aktuell weit über dem Berliner Durchschnitt liegen.

Abbildung 8: Mittlere Äquivalenzeinkommen (€) im Wohnungsbestand (ohne Neubau) nach Zuzugszeitpunkt

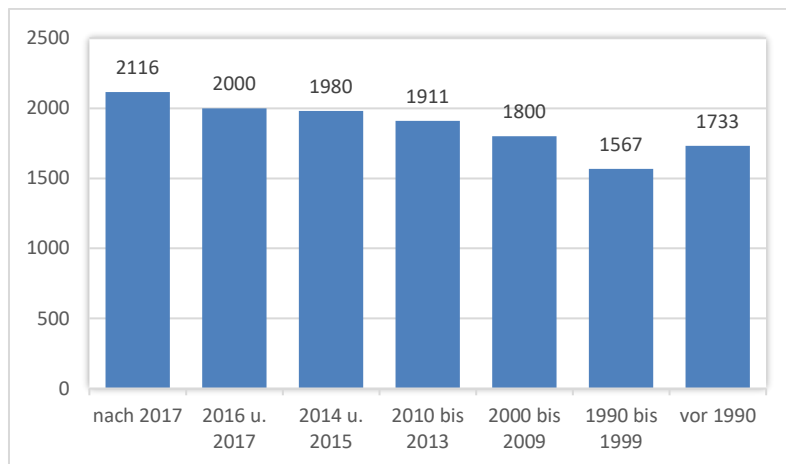


Tabelle 8: Einkommenssituation verschiedener Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet

in % der Haushalte des Typs	alle Haushalte	1-Pers-HH	2-Pers-HH ohne Kinder	HH mit Kind(ern)	darunter Alleinerziehende
n=	916	311	307	232	57
% aller Haushalte	100%	34%	34%	25%	6%
Einkommen (Median)	2.777 €	1.900 €	3.400 €	3.300 €	2.000 €
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.960 €	1.900 €	2.275 €	1.750 €	1.450 €
Armutsgefährdungsquote	10%	18%	7%	5%	19%

Unter den Haushaltstypen sind die kinderlosen Paare mit Abstand am besten gestellt. Eine sehr problematische Einkommenssituation haben die Alleinerziehenden. Auch die Rentnerhaushalte liegen mit ihrem Einkommen deutlich unter dem Berliner Durchschnitt.

Die Einkommenssituation der Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, unterscheidet sich kaum vom Gebietsdurchschnitt, liegt aber deutlich über dem Berliner Durchschnitt.

Tabelle 9: Einkommenssituation verschiedener Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet

in % der Haushalte des Typs	alle Haushalte	Haushalt mit MGH	reiner Rentner-Haushalt	Haushalt unsicherer Erwerb*	Akademiker-Haushalt**	Studi-/ Azubi-Haushalt
n=	916	182	54	43	660	26
% aller Haushalte	100%	20%	6%	5%	72%	3%
Einkommen (Median)	2.777 €	3.000 €	1.800 €	890 €	3.000 €	1.500 €
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.960 €	1.866 €	1.585 €	811 €	2.133 €	1.130 €
Armutsgefährdungsquote	10%	13%	23%	79%	7%	49%

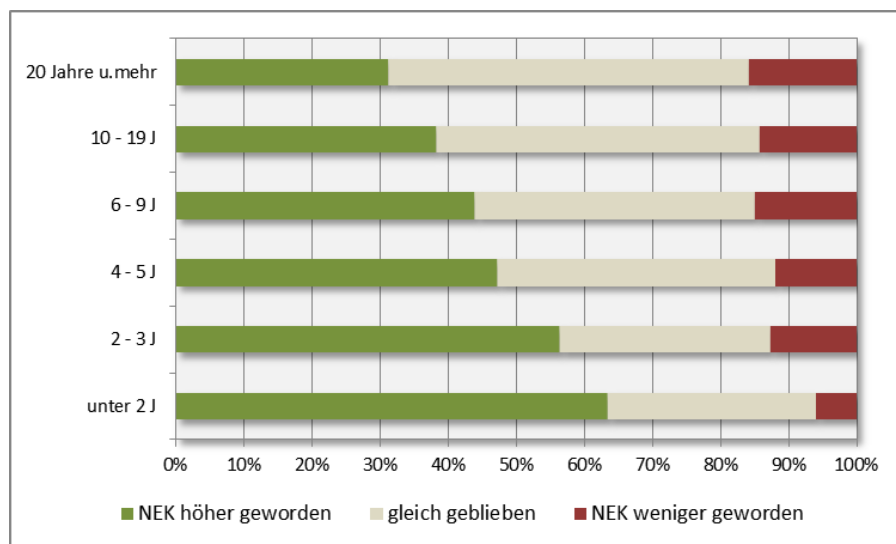
\* Haushalte (nur) mit arbeitslosen Personen, Personen in Umschulungen oder mit Grundsicherung

\*\* Akademiker-Haushalte: Personen mit Fachhochschul- oder Hochschul-/Universitätsabschluss

Nach Angaben der Befragten hat sich das Einkommen bei knapp der Hälfte in den letzten drei Jahren nichts verändert. Jeder siebte Haushalt gab jedoch eine Verringerung, gut 40% aller Haushalte dagegen eine Erhöhung des Einkommens an.

Dabei zeichnen sich Unterschiede zwischen langjährigen Gebietsbewohner\*innen und neu Zugezogenen ab. Bewohner\*innen, die bereits 10 Jahre und länger im Gebiet leben, deklarieren nicht in überdurchschnittlichem Maße, dass sie in den letzten Jahren Einkommensverluste zu verzeichnen hatten. Offenbar sind diejenigen geblieben, deren finanzielle Verhältnisse das Wohnen in diesem Quartier (noch) ermöglichen. Haushalte, die erst seit kurzem im Gebiet wohnen, haben im Unterschied zu langjährigen Gebietsbewohner\*innen überdurchschnittlich oft Einkommenszuwächse angegeben. Die Einkommensentwicklung, die mit Erwerbslage und Qualifikation zusammenhängt, ist demnach in erster Linie durch Zuzüge erfolgt. Das hat zu einem überdurchschnittlichen Einkommensniveau beigetragen und ist ein Ausdruck von Gentrifizierung.

Abbildung 9: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen der letzten 3 Jahre nach Wohndauer im Gebiet



#### 4.3.4 Erwerbssituation und Qualifikation

Erwerbstätige Personen prägen die soziostrukturellen Verhältnisse in den Haushalten des Untersuchungsgebiets mehrheitlich und in deutlich stärkerem Maße als im Vergleich zum Bezirk und der Stadt insgesamt. Der Anteil von erwerbstätigen Personen zwischen 15 und 64 Jahren beträgt 81%.

Tabelle 10: Erwerbsquoten im Vergleich

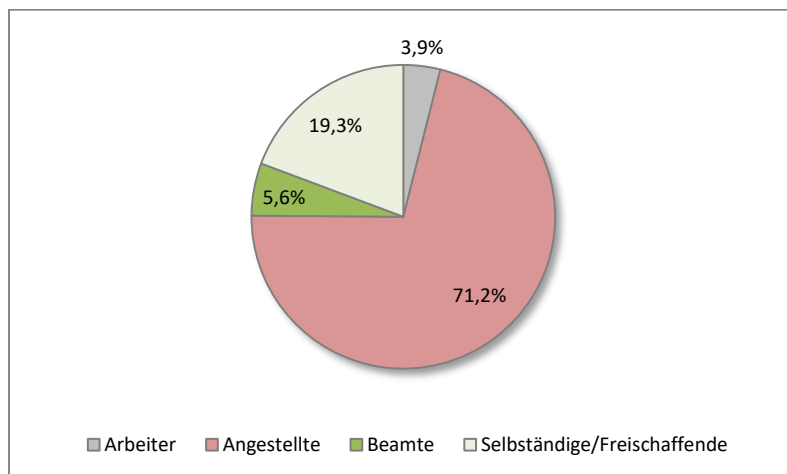
	Untersuchungsgebiet 2019	Verdachtsgebiet Boxhagener Platz 2019	Fhain/ Kberg 2018	Berlin 2018 <sup>15</sup>
Erwerbstätigenquote <sup>16</sup>	80,9%	81,3%	74,6%	72,9%
Erwerbsquote	87,0%	87,6%	80,9%	79,1%
Erwerbslosenquote	6,1%	6,3%	6,3%	6,2%

<sup>15</sup> Quelle: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg.

<sup>16</sup> Erwerbstätigenquote: Prozentualer Anteil der Erwerbstätigen an Personen in der Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen; Erwerbsquote: Prozentualer Anteil der Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Erwerbslose) an Personen in der Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen; Erwerbslosenquote: Prozentualer Anteil der Erwerbslosen an Personen in der Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen.

Den Hauptteil der Erwerbstätigen nehmen Angestellte ein (71%), gefolgt von Selbständigen bzw. Freischaffenden (19%). Dies entspricht im Wesentlichen auch der Struktur im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Im Berlinvergleich ist der Anteil der Selbständigen bzw. Freischaffenden überdurchschnittlich hoch, der Anteil von Arbeiter\*innen dagegen geringer.

Abbildung 10: Berufliche Stellung der Erwerbstätigen (15 bis unter 65 Jahre)



Allerdings ist die soziale Lage der Selbständigen im Gebiet nicht homogen. Jeder sechste Haushalt, in dem Selbständige leben, befindet sich finanziell unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle. Andererseits verfügt jeder Fünfte dieser Haushalte über mindestens das Doppelte des Berliner bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommens. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte mit Selbständigen bzw. Freischaffenden ist etwas niedriger als der Gebietsdurchschnitt. 6% aller Selbständigen und auch 6% aller Erwerbspersonen gehen einem Mini-Job nach. Den höchsten Anteil an Mini-Jobber\*innen gibt es unter Studierenden mit 41%. Sie stellen ein Drittel aller Personen mit Mini-Job.

Insgesamt erhalten 8% aller Haushalte als Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII. Trotz Erwerbstätigkeit von Haushaltsmitgliedern leben 2% aller erwerbstätigen Personen als Aufstocker\*innen, die auf Transferleistungen von ALG II ergänzend zum Erwerbseinkommen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können.

Der hohe Anteil von Erwerbstätigen und die geringe Zahl von Personen mit ALG II-Bezug weisen auf Gentrifizierungsprozesse hin.

Tabelle 11: Erwerbsstruktur der Personen des Untersuchungsgebiets 2019

Anteile an allen Personen über 15 Jahre in %	Erwerbstätig <sup>17</sup>	Studium / Ausbildung	Rentner*in	Unsichere Lagen	Nicht erwerbstätig / sonst.		Selbständig / Freischaff.	Arbeitslos (ALG II)
<b>Untersuchungsgebiet 2019</b>	<b>76%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>	<b>4%</b>
Verdachtsgebiet Boxhagener Platz 2019	77%	10%	5%	5%	3%	100%	15%	2%

<sup>17</sup> Da hier alle Personen über 15 Jahre einbezogen sind, ist der Anteil der Erwerbstätigen etwas geringer als in Tab. 10 ausgewiesen. Dort stellen die 15- bis unter 65-Jährigen die Bezugsgröße dar.

Höher qualifizierte Bevölkerungsgruppen sind für das Gebiet prägend. Besonders auffällig ist der überproportionale Anteil von Personen mit Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss.

Tabelle 12: Höchste Qualifikation der Personen des Untersuchungsgebiets 2019

Anteile an allen Personen über 15 Jahre in %	(noch) ohne Ausbildung	in Studium / Ausbildung	Facharbeiter / Lehre	Meister / Techniker	Fachhochschulabschluss	Hochschulabschluss	gesamt
<b>Untersuchungsgebiet 2019</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>21%</b>	<b>1%</b>	<b>16%</b>	<b>52%</b>	<b>100%</b>
Verdachtsgebiet Boxhagener Platz 2019	4%	4%	18%	1%	12%	61%	100%
Berlin	17%	8%	37%	5%	8%	25%	100%

Der Anteil reiner studentischer Haushalte hat sich im Vergleich zum ehemaligen Sanierungsgebiet deutlich reduziert. Nur noch 3% aller Haushalte sind reine studentische Haushalte. Sie kommen offenbar nicht mehr so häufig in das Gebiet wie in den zurückliegenden Jahren, was auf die geringe Verfügbarkeit freier Wohnungen und die Preissituation auf dem lokalen Wohnungsmarkt zurückgeführt werden kann.

Das hohe Qualifikationsniveau der Bewohner\*innen ist vornehmlich durch Zuzüge von außen verursacht und stellt eine weitere Tendenz von Gentrifizierungsprozessen im Gebiet dar.

Von den Haushalten, in denen höher qualifizierte Personen leben, sind knapp 40% erst innerhalb der letzten 5 Jahre ins Gebiet zugezogen. Von Haushalten, in denen durchschnittlich oder geringer qualifizierte Personen leben, wohnen gut 80% länger als 5 Jahre, zwei Drittel sogar länger als 10 Jahre in diesem Gebiet. Haushalte mit Personen, die keine akademischen Qualifikationen haben, stellen mit einem Viertel aller Haushalte eine Minderheit im Gebiet dar, die jedoch strukturell relevant ist.

## 5 Wohnverhältnisse

### 5.1 Kurzüberblick

- Im Gebiet gibt es 8.400 bewohnte Wohnungen. Der weitaus größte Teil wurde vor 1948 gebaut (78%). Aus der Periode bis 1990 stammen 6% der Wohnungen. Bei 16% handelt es sich um Neubauwohnungen, die nach 1990 erstellt wurden. 6% der Neubauwohnungen sind Dachgeschoßausbauten in Bestandsgebäuden.
- Die derzeitige Wohnraumversorgung ist, bezogen auf Fläche und Zuschnitte der Wohnungen, weitgehend adäquat zur Zahl der Personen, die im Haushalt leben.
- Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 76 m<sup>2</sup> bzw. 2,5 Zimmer, bei einer Pro-Kopf-Wohnfläche von durchschnittlich 37m<sup>2</sup>. Eine gravierende Überbelegung liegt nur in sehr wenigen Fällen vor. Von den Mieter\*innen empfinden ca. drei Viertel ihre Wohnsituation in Bezug auf Größe, Ausstattung, Zustand und Miete als zufriedenstellend bzw. sehr zufriedenstellend.
- 90% der befragten Haushalte leben zur Miete. 25% der Wohnungen sind bereits in Eigentum aufgeteilt.
- Private Eigentümer\*innen (Haus oder Wohnung) dominieren mit Abstand (81%) die lokale Eigentümerstruktur, gefolgt von Wohnungsbaugesellschaften.

- Nahezu alle Wohnungen im Verdachtsgebiet verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung entsprechend dem Vollstandard, d. h. über Bad und moderne Heizung. Gehobene Ausstattungsmerkmale sind im Bestand vor allem in modernisierten und in umgewandelten Wohnungen vorhanden.
- In ca. 14% der Wohnungen wurden Modernisierungsarbeiten innerhalb der letzten drei Jahre durchgeführt bzw. sind derzeit im Gange. In weiteren 3% wurden Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Gleichzeitig sprechen sich nur 16% der Haushalte für weitere Modernisierungsarbeiten aus, sollten diese mit einer Mieterhöhung verbunden sein.
- Die durchschnittlichen Mieten liegen durchweg über denen des Berliner Mietspiegels 2019. Sie sind in den letzten Jahren kontinuierlich wie in erheblichem Umfang gestiegen und liegen in den 2019 neu vermieteten Altbauwohnungen bereits über 10,50 €/m<sup>2</sup>.
- Die derzeitige Mietbelastung (bruttokalt) im Verdachtsgebiet liegt aufgrund der hohen Durchschnittseinkommen bei 25% und damit deutlich unter dem Berliner Wert.

## 5.2 Wohnungsbestand

Im Rahmen der Gebietsbegehung wurden 9.100 Wohnungen gezählt. Bei 423 Wohneinheiten lag erkennbarer Leerstand vor. Ein Teil des Fluktuationsleerstands und eventuelle Ferienwohnungen bzw. gewerblich genutzte Wohnungen konnten im Rahmen einer Begehung aber nicht erkannt werden. Wir gehen von etwa 8.400 bewohnten Wohnungen aus.<sup>18</sup>

Altbauwohnungen bilden die Mehrheit des Wohnungsbestandes. Neubauwohnungen, errichtet nach 1990, nehmen einen Anteilswert von ca. 16% ein. Gebäude, die in der Periode nach 1948 bis 1990 entstanden sind, haben mit 6% nur einen geringen Anteil am Wohnungsbestand. Diese, mit Hilfe einer Gebietsbegehung ermittelte Struktur des Wohnungsbestandes geht konform mit den Befragungsergebnissen der Haushalte. Mit 78% gaben mehr als drei Viertel aller Befragten an, in einem Gebäude zu leben, das vor 1945 errichtet wurde.

64% des Wohnungsbestandes sind der mittleren Wohnlage, 36% der guten Wohnlage gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2019 zuzurechnen.

### 5.2.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Der Wohnungsbestand des Gebiets ist durch eine Wohnungsstruktur mit überwiegend 1,5- bis 3-Zimmerwohnungen geprägt, die drei Viertel des Bestandes ausmachen. Zugleich liegt mit rund 45% eine markante Zahl an familieneigneten Wohnungen, d. h. Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern, vor. Die durchschnittliche Zimmeranzahl beläuft sich auf 2,5 Zimmer pro Wohnung, die durchschnittliche Wohnungsgröße auf rund 76m<sup>2</sup>. Pro Kopf stehen den Bewohner\*innen ca. 37m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Werte sind vergleichbar mit denen des sozialen Erhaltungsgebiets Stralauer Kiez.

Ca. 85% der Haushalte leben in Wohnungen, deren Zimmerzahl gleich oder um ein Zimmer größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder. Dies wird in der Regel als angemessene Versorgung angesehen.

---

<sup>18</sup> Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geht für den gesamten Planungsraum 50602 Samariterviertel von 11.004 Wohneinheiten aus. Davon sind nach den Ergebnissen des Mikrozensus Wohnen 2018 rund 5% nicht zu Wohnzwecken vermietet (Leerstand, gewerbliche Nutzung, Umbauarbeiten). Es verbleiben 10.454 bewohnte Wohnungen. Der Planungsraum hat 27 Blöcke, von denen 22 Blöcke in diese Untersuchung einbezogen sind. Das entspricht 80% der Blöcke. 80% von 10.435 sind ca. 8400 Wohnungen.

Eine Überbelegung (ein Zimmer weniger als Personen im Haushalt) liegt bei ca. 7% der Haushalte vor, eine starke Überbelegung (mind. zwei Zimmer weniger als Personen im Haushalt) bei rund 1%\*<sup>19</sup>.

Tabelle 13: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße

	Samariterviertel Verdachtsgebiet					
	2019					
in % aller Haushalte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt
1 Zimmer	9%	1%	-	-	-	10%
2 Zimmer	22%	20%	2%	1%	*	45%
3 Zimmer	3%	14%	9%	4%	*	30%
4 Zimmer	1%	3%	4%	4%	1%*	13%
5 u. m. Zimmer	-	*	*	1%	*	2%
gesamt	35%	38%	15%	10%	2%	100%

n=806

### 5.2.2 Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Die große Mehrheit der abgefragten Wohnungen verfügt hinsichtlich der Heiz- und Sanitärbedingungen über eine zeitgemäße Ausstattung. 99% der Wohnungen weisen, orientiert am Berliner Mietspiegel, einen Vollstandard auf<sup>20</sup>. Nur in einem Prozent der Wohnungen liegt eine Minderausstattung aufgrund der Nichtgegebenheit eines vollstandardspezifischen Ausstattungsmerkmals vor, d. h. es fehlt eine zeitgemäße Heizung oder ein vollausgestattetes Bad.

Verschiedene wohnwerterhöhende Merkmale sind bereits in Teilen des abgefragten Wohnungsbestandes verfügbar. Hervorzuheben sind hochwertige Fußböden (24%), Bäder mit Dusche und Wanne (26%) sowie Videosprachanlagen (12%). Insgesamt drei Viertel der Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, bei 24% mit einer Größe von mehr als 4m<sup>2</sup>. Aufzüge stehen einem Viertel der befragten Haushalte zur Verfügung. Dieser vergleichsweise hohe Wert ist wesentlich durch den hohen Anteil an Neubauten, die nach 1990 fertiggestellt wurden, bedingt, die fast alle mit einem Aufzug ausgestattet sind.

Bei einer Differenzierung nach Gebäudealter lässt sich feststellen, dass insbesondere Neubauwohnungen gehobene Ausstattungsmerkmale aufweisen. Wie Tabelle 14 zu entnehmen ist, werden in dieser Kategorie gehobene Ausstattungsmerkmale überproportional häufig genannt.

Der Ausstattungszustand der Altbauten und der Nachkriegsbauten unterscheidet sich in den meisten Ausstattungsmerkmalen nur graduell. Stärkere Unterschiede zeigen sich bei den Balkonen, mit denen die Altbauten häufiger ausgestattet sind, sowie den Aufzügen und energiesparenden Modernisierungen, die häufiger im Nachkriegsbestand vorkommen.

Der Vergleich mit dem ebenfalls im Ortsteil Friedrichshain gelegenen Stralauer Kiez zeigt nur geringfügige Unterschiede. Am stärksten fällt der Unterschied in der Ausstattung der Gebäude mit einem Aufzug aus, der im Samariterviertel deutlich häufiger vorkommt. Das liegt einerseits an dem

<sup>19</sup> Allerdings wird ein Teil der größeren, familieneigneten Wohnungen von kleinen Haushalten bewohnt, während größere Haushalte mit Kindern nicht ausreichend versorgt sind (siehe unten).

<sup>20</sup> Wohnungen weisen einen Vollstandard auf, wenn sie über eine Zentralheizung oder eine Gasetagenheizung (bzw. eine andere zeitgemäße Heizung) als auch ein Bad, bestehend aus Toilette sowie Dusche und/oder Wanne, verfügen.

höheren Anteil an Neubauwohnungen im Samariterviertel, andererseits sind auch die Nachkriegsbauten dort häufiger mit einem Aufzug ausgestattet.

Tabelle 14: Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau

	Samariterviertel Verdachtsgebiet alle 2019	Samariterviertel Verdachts-gebiet Altbauten (vor 1948) 2019	Samariterviertel Verdachts-gebiet Bauten zwischen 1948-1990 2019	Samariterviertel Verdachts-gebiet Neubauten (nach 1990) 2019	Boxhagener Platz Verdachts- gebiet 2019	Stralauer Kiez 2018
<i>in % aller Haushalte</i>						
<b>Heizung</b>						
Ofenheizung / Gamat	1%*	1%*	-	-	2%	1%*
Gas-Etagenheizung	16%	20%	12%*	*	21%	19%
Zentralheizung / Fernwärme	83%	79%	88%	99%	77%	79%
moderne Heizung insgesamt	99%	99%	100%	100%	98%	98%
<b>Sanitärausstattung</b>						
nur Innen-WC (keine Dusche oder Wanne)	1%*	1%*	-	-	2%	1%*
Bad mit Dusche oder Wanne	73%	79%	79%	48%	75%	78%
Bad mit Dusche und Wanne	26%	21%	21%	52%	24%	22%
Bad vollst. gefliest	78%	75%	81%	100%	65%	77%
2. WC	15%	9%	*	48%	12%	8%
Bad insgesamt	99%	99%	100%	100%	98%	99%
<b>energetisch-moderne Ausstattung</b>						
Energiesparheizung	20%	14%	13%*	#	27%	23%
Wärmedämmte Hausfassade	22%	13%	34%	#	27%	34%
Wärmedämmung Kellerdecke	14%	9%	15%	#	9%	12%
Wärmedämmung Hausdach	8%	3%	5%*	#	22%	16%
Solaranlagen	3%	2%	-	6%*	3%	4%
Einbauküche	31%	25%	26%	60%	27%	48%
Doppelfenster	36%	44%	27%	6%*	38%	33%
Isolierglasfenster	60%	53%	68%	93%	73%	67%
<b>weitere Ausstattungsmerkmale</b>						
Balkon u. 4m <sup>2</sup>	52%	58%	35%	31%	50%	47%
Balkon ü. 4m <sup>2</sup> / Terrasse / Loggia	24%	16%	23%	68%	24%	18%
Parkett / hochwertiger Fußboden	24%	14%	11%*	62%	28%	24%
Fußbodenheizung	11%	2%	*	56%	9%	9%
Aufzug	27%	13%	34%	97%	32%	8%
Hof begrünt	49%	42%	61%	83%	56%	46%
Videosprechanlage	12%	3%	10%*	58%	11%	13%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: alle Gebäude: n=813, Altbauten: n=759, Nachkriegsbauten: n=62, Neubauten: n=158;

# viele der befragten Neubaubewohner haben die Frage zur energetischen Ausstattung nicht beantwortet. Wir gehen davon aus, dass alle Neubauten über eine derartige Ausstattung verfügen.

### 5.2.3 Anzeichen für Zweckentfremdung

Rund ein Viertel der Befragten gab an, dass in ihrem Haus Wohnungen für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Allerdings bleibt vorerst offen, inwiefern besagte Nutzungen tatsächlich im Widerspruch zur Wohnnutzung des Hauses stehen und inwiefern Mieter\*innen korrekt zwischen Laden- und reinen Wohneinheiten ihres Hauses differenzieren. Die Frage, ob Wohnungen ihres Hauses als Ferienwohnungen genutzt werden, wurde von ca. 11% aller Befragten bejaht, die vorwiegend im Südosten des Gebietes wohnen. Beides lässt aber keinen genauen Aufschluss über die Zahl oder den Anteil an gewerblichen oder als Ferienwohnung genutzten Wohnungen zu.

### 5.3 Eigentumsverhältnisse

Deutlich über die Hälfte der Wohnungen gehört privaten Einzeleigentümer\*innen und liegt in Gebäuden, die nicht in Einzeleigentum aufgeteilt sind. Ein Drittel der Wohnungen ist bereits in Einzeleigentum aufgeteilt. Wohnungsbaugesellschaften, sowohl private als auch städtische, sind mit insgesamt einem Anteil von 14% an allen Wohnungen ebenso wie Genossenschaften (4%) schwach vertreten.

Tabelle 15: Vermieterstruktur

in % aller Haushalte / in % aller zur Miete wohnenden Haushalte	Samariterviertel Verdachtsgebiet	Boxhagener Platz Verdachtsgebiet	Stralauer Kiez Soz. Erhaltungs-gebiet	Luisenstadt Soz. Erhaltungs-gebiet
	2019	2019	2018	2016
<i>Haushalt lebt in Wohnung als...</i>				
Eigentümer*in der eigenen Wohnung	10%	12%	8%	8%
Mieter*in	90%	88%	92%	92%
<i>Haushalt lebt zur Miete bei...</i>				
private Wohnungseigentümer*in	26%	22%	15%	16%
private Hauseigentümer*in	56%	58%	50%	51%
Wohnungsbaugesellschaft	14%	16%	24%	24%
Genossenschaft	4%	3%	8%	8%
Hauptmieter*in (Untermietverhältnis)	1%*	1%	1%*	1%
andere Träger*in etc.	1%*	1%	1%*	1%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: Angaben zu Eigentumsverhältnis: n=878

Selbstgenutztes Wohneigentum ist bis jetzt nur marginal im Verdachtsgebiet vorhanden. Nur 10% der befragten Haushalte sind Eigentümer\*innen ihrer Wohnung. Dementgegen leben 90% der Befragten zur Miete.

### 5.4 Mietpreisniveau und Mietbelastung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt bei 8,03 €/m<sup>2</sup>. Vollstandardwohnungen im Altbaubestand kosten durchschnittlich 7,54 €/m<sup>2</sup> und in den zwischen 1948 und 1990 gebauten Wohnungen 7,08 €/m<sup>2</sup>. Wesentlich teurer sind die ab 1990 erstellten Neubauwohnungen mit 10,61 €/m<sup>2</sup>. Die Warmmieten liegen jeweils ca. 2,40 €/m<sup>2</sup> höher.

Die Mieten im Vergleichsgebiet Stralauer Kiez liegen auf vergleichbarem Niveau<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Die Mieten im Stralauer Kiez wurden ein Jahr früher erhoben und liegen daher etwas niedriger.

Tabelle 16: Zusammenfassung Mietniveau

in € pro m <sup>2</sup>		Samariterviertel Verdachtsgebiet	
		2019	
		Ø Nettokaltmiete	Ø Warmmiete
Teilstandard		6,51 €	8,52 €
Vollstandard	alle	8,03 €	10,42 €
	alle ohne DG	7,90 €	9,88 €
	Altbau	7,54 €	9,88 €
	Nachkriegsbau	7,08 €	9,66 €
	Neubau	10,61 €	13,46 €
Dachgeschoss		9,44 €	11,94 €
gesamt		8,03€	10,42 €

Teilstandard: n=12, Vollstandard: alle: n=798, Altbau: n=640, Nachkriegsbau=49, Neubau: n=88

Tabelle 17: Mietniveau nach Wohnungsgröße

in € pro m <sup>2</sup>		Samariterviertel Verdachtsgebiet	
		2019	
		Ø Nettokaltmiete	Ø Warmmiete
unter 40 m <sup>2</sup>		8,92 €	11,96 €
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>		8,23 €	10,86 €
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>		7,89 €	10,36 €
90 m <sup>2</sup> und mehr		8,02 €	10,11 €
gesamt		8,03€	10,42 €

unter 40m<sup>2</sup>: n=60, 40 bis unter 60 m<sup>2</sup>: n=210, 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>: n=340, 90 m<sup>2</sup> und mehr: n=185

Tabelle 18: Mietniveau im Altbau und Nachkriegsbau

in € pro m <sup>2</sup>	Samariterviertel Verdachtsgebiet		Berliner Mietspiegel	
	2019		2019 mittlere Wohnlage	
	Ø Nettokaltmiete Altbau	Ø Nettokaltmiete Bauten zw. 1948-1990	Ø Nettokaltmiete Altbau vor 1918	Ø Nettokaltmiete Neubau 1950-64
unter 40 m <sup>2</sup>	8,56 €	* €	8,43 €	6,85 €
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	7,95 €	7,70 €	7,43 €	6,11 €
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	7,53 €	6,40 €	6,77 €	6,00 €
90 m <sup>2</sup> und mehr	7,26 €	* €	6,77 €	6,77** €
gesamt	7,54 €	7,08 €	-	-

Die Quadratmetermieten im Gebiet liegen erheblich über den Mittelwerten in den vergleichbaren Mietspiegelfeldern des Berliner Mietspiegels. Dies ist ein Indikator für einen hohen Aufwertungsdruck im Gebiet.

Die Mieten im Altbau liegen sowohl im Gebiet als auch im Mietspiegel über denen des Nachkriegswohnungsbaus. Die Differenz zwischen der aktuellen Durchschnittsmiete und der jeweiligen Mietspiegelmiete ist beim Altbau etwas größer als beim Nachkriegswohnungsbaus.

Betrachtet man die Mietentwicklung der letzten Jahre in diesen beiden Beständen anhand der Mieten nach Einzugsperiode bzw. -jahr in die Wohnung, so fällt auf, dass die Wohnungen im Altbau ab 2010 deutlich teurer wurden<sup>22</sup>.

Tabelle 19: Mietniveau nach Zuzugsjahr

aktuelle Nettomieten in € pro m <sup>2</sup>	Samariterviertel Verdachtsgebiet							
	2019							
	vor 2000	2000 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016	2017	2018	2019
Altbau	5,88 €	6,53 €	6,98 €	8,39 €	9,28 €	10,11 €	9,96 €	10,84 €
Nachkriegsbau	5,33 €	5,15* €	*	7,86 €	7,77* €	9,37* €	11,11* €	*

Die Mietbelastungsquoten liegen mit 25,2% für die Bruttokaltmiete und 28,8 % für die Warmmiete auf gleicher Höhe wie am Boxhagener Platz aber unter der Quote im Stralauer Kiez (26,4%) und unter dem entsprechenden Berliner Wert (29,0%<sup>23</sup>).

Tabelle 20: Mietbelastung

	Samariterviertel Verdachtsgebiet	
	2019	
	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmietbelastung
1 Person	27,3 %	31,4 %
2 Personen	23,6 %	27,0 %
3 Personen	27,3%	30,0 %
4 u. m. Personen	22,1 %	26,2 %
5 u. m. Personen	22,5 %	25,0 %
gesamt	25,2 %	28,8 %

Bruttokaltmietbelastung: 1 Person: n= 212, 2 Personen: n= 261, 3 Personen: n=101, 4 Personen: n= 59, 5 u. m. Personen: n= 13

Tabelle 21: Mietbelastung der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60% und 100% des Berliner Äquivalenzeinkommen (median)

	Samariterviertel Verdachtsgebiet	
	2019	
	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmietbelastung
1 Person	31,1 %	35,0 %
2 Personen	28,1 %	33,6 %
3 Personen	31,7 %	34,3 %
4 u. m. Personen	25,9 %	31,3 %
5 u. m. Personen	22,4 %*	24,5 %*
gesamt	29,2 %	33,5 %

1 Person: n= 209, 2 Personen: n= 256, 3 Personen: n= 100, 4 Personen: n= 57, 5 u. m. Personen: n= 13

<sup>22</sup> Aufgrund der geringen Fallzahlen für die Nachkriegswohnungen können die Angaben nur als Tendenzaussagen, nicht als abgesicherte Ergebnisse gesehen werden.

<sup>23</sup> Quelle: Mikrozensus Sondererhebung Wohnen 2014.

Große Haushalte ab vier Personen haben üblicherweise eine niedrigere Mietbelastung als kleine, so auch im Untersuchungsgebiet. Große Haushalte können eine höhere Mietbelastung nicht verkraften. Daher müssen sie weit überwiegend in einer überbelegten Wohnung leben, weil sie eine adäquat große Wohnung nicht bezahlen können. So leben 97% aller Haushalte mit bis zu drei Personen in Wohnungen, die mindestens so viele Zimmer wie Personen im Haushalt haben. Bei Haushalten mit vier oder mehr Personen wohnt die Hälfte in Wohnungen mit mindestens einem Zimmer weniger als Personen.

## 5.5 Wohnzufriedenheit

Die Mehrheit der befragten Bewohner\*innen bewertet ihre derzeitige Wohnung positiv. Durchgehend gaben mindestens zwei Drittel der Bewohner\*innen an, dass sie mit Größe, Ausstattung sowie Zustand ihrer Wohnung bzw. ihres Wohngebäudes zufrieden oder sehr zufrieden sind. Auch das Verhältnis der Miete zur Wohnung wird von knapp zwei Dritteln positiv eingeschätzt. Mit alleinigem Fokus auf negative Einschätzung stechen Angaben zum baulichen Zustand und zur Miethöhe hervor. Hier gaben jeweils mehr als 20% eine überwiegend negative Einschätzung ab.

Tabelle 22: Bewertung der Wohnung

	Samariterviertel Verdachtsgebiet				
	2019				
<i>in % aller Haushalte</i>	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden	keine Angabe
Größe der Wohnung	47%	41%	9%	3%	*
Ausstattung der Wohnung	26%	56%	15%	2%	1%*
baulicher Zustand der Wohnung	22%	52%	21%	4%	1%*
baulicher Zustand des Gebäudes	21%	51%	22%	5%	1%
Miethöhe im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der Wohnung	20%	38%	24%	8%	10%

*n= 1.004*

Die Bestandswohnungen wurden etwas weniger positiv beurteilt. Auch armutsgefährdete Haushalte<sup>24</sup> bewerten ihre Wohnung etwas kritischer, insbesondere den baulichen Zustand.

Differenziert nach Eigentümer\*innen der genutzten Wohnungen sind nur wenige Unterschiede zu erkennen. Zum Beispiel ist der Anteil negativer Bewertungen der Miete sowohl bei Wohnungen im Besitz privater Haus- und Wohnungseigentümer\*innen als auch bei Wohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften mit zwischen 30% und 36% überdurchschnittlich hoch. Die beste Einschätzung bzgl. der Miethöhe liegt für genossenschaftliche Wohnungen vor, deren Miete zu 85% positiv bewertet wird.

<sup>24</sup> Ein Haushalt gilt nach Definition des Bundesamts für Statistik als armutsgefährdet, wenn sein Äquivalenzeinkommen max. 60% des lokalen mittleren Äquivalenzeinkommens beträgt. Da in Berlin das mittlere Äquivalenzeinkommen bei 1673 € liegt, gilt ein Haushalt als armutsgefährdet, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes 1004 € oder weniger beträgt.

Tabelle 23: Wohnungsmängel

	Samariterviertel	Samariterviertel	Samariterviertel	Samariterviertel
	Verdachtsgebiet	Verdachtsgebiet	Verdachtsgebiet	Verdachtsgebiet
	alle HH	armutsgefährdete HH	Haushalte mit mind. durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	ab 2016 zugezogene Haushalte
	2019	2019	2019	2019
<i>in % aller Haushalte</i>				
Feuchtigkeit / Schimmel	14%	23%	13%	11%
undichte Fenster	25%	31%	22%	20%
defekte Heizung	6%	8%*	6%	4%
defekte Sanitäranlagen	5%	13%	3%	3%*
defekte Elektrik	5%	10%	3%	2%*
Sonstiges	20%	23%	19%	16%
keine Mängel	44%	29%	49%	52%

alle HH: n=1004, armutsgefährdete HH: n=205, HH mit mind. durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen: n=556, ab 2016 zugezogene HH: n=245

Mit 56% machte etwas mehr als die Hälfte der befragten Haushalte Angaben zu Mängeln in ihrer Wohnung. Ein Fünftel nannte undichte Fenster als Mangel, gefolgt von Feuchtigkeit beziehungsweise Schimmel, was 14% der Befragten angaben. Armutsgefährdete Haushalte sind überdurchschnittlich von Mängeln betroffen. Gut 70% dieser Haushalte gab mindestens einen Wohnungsmangel an. Unterdurchschnittlich nannten Haushalte mit einem mindestens durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen sowie ab 2016 zugezogene Haushalte Mängel.

## 5.6 Modernisierungen

In den zurückliegenden drei Jahren wurden in rund 11% der Wohnungen bzw. den zugehörigen Häusern Arbeiten zur Modernisierung durchgeführt – in 3% finden derzeit Modernisierungsarbeiten statt, in weiteren 3% sind sie angekündigt. Bewohner\*innen von Altbauten sind am stärksten von Modernisierungsarbeiten betroffen. Hier bestätigten zusammengefasst rund 20%, dass Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, werden oder anstehen. Etwas überdurchschnittlich werden Modernisierungsarbeiten in Häusern durchgeführt, die privaten Eigentümer\*innen gehören. Hier wurden in rund 23% der Wohnungen Modernisierungsarbeiten durchgeführt, abgeschlossen oder angekündigt. Dahingegen beläuft sich der Anteilswert für Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften auf 13% sowie der von aufgeteiltem Wohneigentum im Bestand auf nur 8%. In aufgeteiltem Wohneigentum ist die Anzahl wohnwerterhöhender Merkmale überdurchschnittlich hoch, was ein Indiz dafür ist, dass bei Aufteilungen im Bestand in der Regel vor dem Verkauf eine umfassende Modernisierung erfolgt ist. Über Modernisierungen geben Neumieter\*innen dann keine Auskunft mehr.

Über den Preiseffekt der durchgeführten Modernisierungen lässt sich aufgrund der begrenzten Fallzahl nur eine eingeschränkte Aussage treffen. Auf Basis der eingegangenen 77 Angaben lässt sich festhalten, dass die Quadratmetermiete in Folge von Modernisierungsarbeiten im Durchschnitt um 1,52 €/m<sup>2</sup> steigt.

Tabelle 24: Modernisierungen

	Samariterviertel Verdachtsgebiet	Stralauer Kiez Soz. Erhaltungsgebiet	Boxhagener Platz Verdachtsgebiet	Luisenstadt Soz. Erhaltungsgebiet
<i>in % aller Haushalte</i>	2019	2018	2019	2016
<i>Modernisierung aktuell oder innerhalb der letzten 3 Jahre</i>				
nein	78%	77%	75%	70%
ja, abgeschlossen	11%	13%	14%	16%
ja, laufen gerade	3%	6%	4%	6%
angekündigt	3%	3%	2%	3%
keine Angabe	5%		5%	
<i>wenn ja, Art der Modernisierung</i>				
Dämmung	Fassade	3%	7%	3%
	Keller/Dach	3%	3%	2%
isolierte Fenster	4%	6%	4%	3%
Modernisierung der Heizung	2%	4%	3%	5%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=1.004

Modernisierungswünsche, soweit sie mit Mieterhöhungen einhergehen, werden nur von einem kleinen Teil (16%) der befragten Haushalte geäußert. Jeweils 5% der Befragten wünschten sich ein verbessertes Heizungssystem und bessere Fenster. Einen Aufzugseinbau wollen nur 1% der Befragten haben.

## 6 Zusammenhänge zwischen Städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

### 6.1 Kurzüberblick

- Die **Wohnungs- und Haushaltsgrößenstruktur** ist mit einem hohen Anteil von Kleinhaushalten mit ein bis drei Personen sowie Wohnungsgrößen mit einem ähnlich hohen Anteil von ein bis drei Zimmern **derzeit zueinander passend**. Es gibt jedoch Haushalte, bei denen aufgrund einer zu kleinen Wohnung ein Umzugsinteresse besteht.
- Die hohe Nutzungsintensität und die überwiegend positive Bewertung des örtlichen Infrastrukturangebots zeigen eine hohe **Passgenauigkeit von Gebietsbevölkerung und örtlichen Einrichtungen** an. Viel genutzt sind insb. das lokale Einkaufsangebot sowie die Grünflächen im Gebiet und in der Umgebung. Haushalte mit Kindern nutzen die Angebote des Gebietes überproportional, darunter insbesondere auch Grünflächen und Sportmöglichkeiten.
- Viele Bewohner\*innen legen (berufsbezogene) Alltagswege vorwiegend mit dem ÖPNV und dem nicht-motorisierten Individualverkehr (NMIV) zurück, **weniger als die Hälfte der Haushalte besitzt einen PKW**. Die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet wird als überwiegend gut empfunden, wobei die Bewertung des Straßenbilds deutlich schlechter ausfällt. So wird unter anderem die Lärmbelastung und die Sauberkeit öffentlicher Verkehrsflächen bemängelt.
- **Die Mehrheit der befragten Haushalte schätzt ihren Kiez**. Besonders betont wird das Zusammenspiel aus stadträumlicher Lage und Atmosphäre als Qualitätsmerkmal – der Kiez sei ruhig und doch zentral. Auch das gastronomische Angebot und die kulturelle Vielfalt der

Nachbarschaft, die unter anderem als tolerant und gemischt wahrgenommen wird, werden als positive Charakteristika des Gebiets hervorgehoben. **Die Entwicklung des Kiezes wird dabei jedoch kritisch gesehen.** Zwar sieht die Hälfte der Befragten ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Veränderungen. Allerdings übersteigt die Wahrnehmung ausschließlich negativer Entwicklungen, darunter an erster Stelle genannt das hohe Neubaugeschehen mit einhergehender Verdichtung sowie steigende Mieten und eine damit zusammenhängende Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung, deutlich die Empfindung, dass Veränderungen ausschließlich die Lebensqualität im Gebiet verbessern würden.

- Für viele besteht eine ggf. über Jahre **gewachsene Bindung zum Gebiet** und seinen Bewohner\*innen, nicht zuletzt lebt fast die Hälfte von ihnen bereits seit mehr als 10 Jahren im Samariterviertel. Nachbarschaftliche Kontakte gehen dabei vielfach über ein gelegentliches Grußwort hinaus und ergänzen in Form von z. B. Beratung, Freizeitgestaltung und Betreuungsunterstützung infrastrukturelle Angebote. Insb. Familienhaushalte sind in Nachbarschaftsnetze eingebunden, die einen alltagsunterstützenden Charakter haben.
- **Die weit überwiegende Mehrheit der Befragten (80%) möchte im Gebiet wohnen bleiben.** Auch von denen, die umziehen wollen oder müssen, möchte knapp die Hälfte im Untersuchungsgebiet wohnen bleiben. Gründe für einen Auszug sind an erster Stelle eine zu hohe Miete, gefolgt von der Größe der Wohnung, familiären Gründen oder auch, dass das Wohngebiet als zu laut empfunden wird. Insgesamt zeigt sich ein hoher Grad an Zustimmung zum Samariterviertel bei seinen Bewohner\*innen, wobei der Bleibewille auch als günstige Voraussetzung für die Sicherung und den Ausbau der positiven Wechselbeziehungen zwischen städtebaulicher und sozialer Struktur gesehen werden kann.

## 6.2 Passgenauigkeit der Haushalts- und Wohnungsgrößen

Im Rahmen der sozialen Erhaltungssatzung können Grundrissänderungen, das Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen untersagt werden, um eine vorhandene Passgenauigkeit der Haushaltsstruktur der Wohnbevölkerung und der Wohnungsgrößenstruktur zu erhalten.

Im Untersuchungsgebiet sind die Wohnungsgrößen und das Wohnumfeld derzeit auf die vorhandenen Gruppen der Wohnbevölkerung zugeschnitten, auch wenn bereits eine Konkurrenz um größeren Wohnraum zwischen verschiedenen Bewohnergruppen – insb. zwischen größeren Familienhaushalten und einkommensstarken Kleinhaushalten – spürbar ist.

Die Mehrheit der Wohnungen im Samariterviertel sind Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, wobei 2-Zimmerwohnungen insgesamt den größten Anteil ausmachen. Mit einem Anteil von 45% von Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern gibt es darüber hinaus einen recht hohen Anteil familiengeeigneter Wohnungen im Gebiet. Die Wohnungen sind weit überwiegend (83%) angemessen belegt (vgl. Tab. 13).

Die Größenstruktur der Wohnungen entspricht dem hohen Anteil von kleinen bis mittleren Haushalten. Knapp drei Viertel der im Gebiet lebenden Haushalte sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte (vgl. Tab. 5). Über drei Viertel dieser Haushalte bewohnen die Wohnungen mit maximal 3 Zimmern im Gebiet.

Die Mieten im Gebiet sind in den letzten Jahren kontinuierlich und in erheblichem Umfang gestiegen, überproportional in kleineren Wohnungen. Dies verdeutlicht den gewachsenen Druck auf einkommensschwache Kleinhaushalte und spiegelt die gestiegene Nachfrage nach innenstadtnahem

Wohnraum wider. Vor allem gut situierte kinderlose Haushalte fragen verstärkt attraktive Wohnungen dort nach.

Bezahlbare kleine Wohnungen werden aber von einkommensschwachen kleinen Haushalten dringend benötigt. Ca. die Hälfte der Kleinwohnungen im Untersuchungsgebiet werden von kleinen Haushalten mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen bewohnt. Die Zusammenlegung von kleinen günstigen Wohnungen würde den vorhandenen Druck auf einkommensschwache Kleinhaushalte weiter erhöhen.

Wohnungen mit über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zu einem überwiegenden Teil familieneeignet sind (3 oder mehr Zimmer), werden häufig nicht von größeren Haushalten bewohnt. Gut die Hälfte der Haushalte, die diese Wohnungen nutzt, hat keine Kinder, bei mehr als einem Drittel handelt es sich um Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Knapp ein Viertel der großen Wohnungen wird von Kleinhaushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen (150% und mehr des Äquivalenzeinkommens) bewohnt. Hinzu kommt, dass Haushalte ohne Kinder in den größeren Wohnungen auch bereits höhere Mieten zahlen. Ein weiterer Anstieg der Mieten in diesen Wohnungen durch Modernisierungsmaßnahmen würde daher dazu führen, dass sich noch weniger Familien mit unterhaltspflichtigen Kindern diese größeren Wohnungen leisten könnten bzw. bei einem notwendigen Wohnungswechsel an die Grenzen ihrer Zahlungsfähigkeit kommen.

### **6.3 Nutzung und Bewertung der lokalen Infrastruktur**

#### **6.3.1 Inanspruchnahme und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen**

Das Untersuchungsgebiet weist ein differenziertes Angebot an Geschäften, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Grünräumen auf. Die überwiegend positive Bewertung der Angebote und Einrichtungen durch die befragten Haushalte und die Tatsache, dass die Befragten kaum Angaben, bestimmte Einrichtungen zu vermissen, deuten darauf hin, dass das bestehende Angebot den Bedürfnissen der hier lebenden Gebietsbewohnerschaft weitgehend entspricht.

Um die Bedeutung einschätzen zu können, die die einzelnen Angebote für die Alltagsgestaltung der Gebietsbewohner\*innen hat, wurden die Nutzungsintensität und eine Bewertung der infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen abgefragt.

Diese sind in unterschiedlichem Maße in den Alltag der Bewohner\*innen eingebunden. Örtliche Einkaufsmöglichkeiten werden praktisch von allen befragten Haushalten genutzt, zumeist oft. Zudem werden sie weit überwiegend als sehr gut bewertet.

Ebenfalls intensiv genutzt werden die örtlichen Grünflächen sowie Cafés und Kneipen. Über zwei Drittel aller befragten Haushalte machen mindestens gelegentlich von diesen Angeboten Gebrauch. Zugleich wird besagten Angeboten die vergleichsweise beste Qualität attestiert. So wird die Ladenstruktur des Gebietes von mehr als drei Viertel der Befragten als überwiegenden gut eingeschätzt. Cafés und Kneipen sowie örtliche Grünflächen werden ebenfalls von mehr als der Hälfte der Befragten vorwiegend positiv bewertet.

Etwas seltener machen die Bewohner\*innen des Untersuchungsgebiets von kulturellen Einrichtungen und lokalen Sportmöglichkeiten Gebrauch, die im Vergleich zu den anderen Einrichtungen auch am häufigsten von den Befragten im Gebiet vermisst werden. Gut ein Drittel (kulturelle Einrichtungen) bzw. gut ein Viertel (Sportmöglichkeiten) der befragten Haushalte nutzt diese Angebote gelegentlich

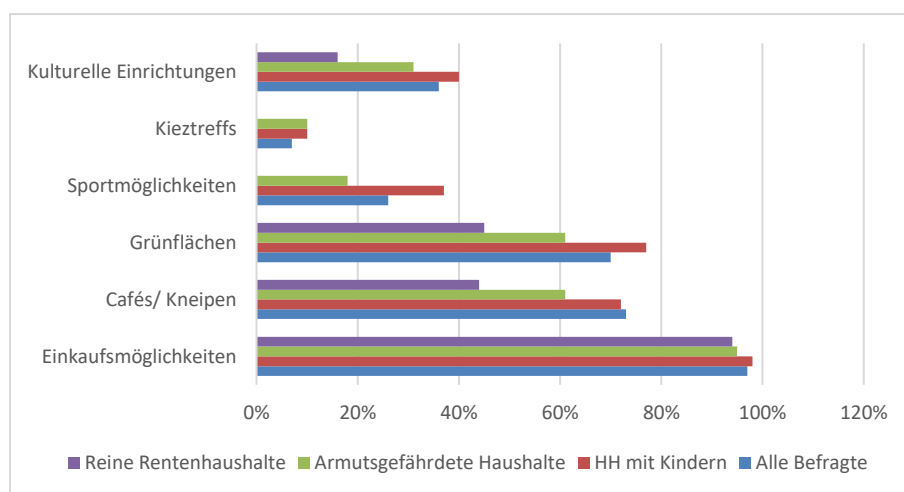
oder öfter. Die Bewertung dieser Angebote fällt dabei unter denen, die hier Angaben machten, mehrheitlich positiv aus.

Nicht oder nur mit geringer Frequenz sind Kieztreffs sowie Senioreneinrichtungen in den Alltag der befragten Haushalte eingebunden. Anteilswerte für mindestens gelegentliche Nutzungen variieren hier zwischen unter 1% (Senioreneinrichtungen)<sup>25</sup> und 7% (Kieztreffs). Analog zu der seltenen Nutzung gaben nur wenige Befragte eine Bewertung für diese Einrichtungen ab. Diese fällt dabei für Kieztreffs überwiegend positiv aus. Senioreneinrichtungen, die von 93% der Befragten keine Wertung erhielten, schneiden im Vergleich etwas schlechter ab. Unter denen, die angaben, Senioreneinrichtungen mindestens gelegentlich zu nutzen (n=6), fällt das Urteil jedoch überwiegend positiv aus.

Tabelle 25: Inanspruchnahme und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen

in % aller Haushalte		Samariterviertel Verdachtsgebiet									
		2019									
		Häufigkeit der Nutzung						Bewertung			
oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe	fehlt im Gebiet	sehr gut	überwiegend gut	eher mangelhaft	schlecht		
Einkaufsmöglichkeiten	93%	4%	*	*	2%	*	71%	28%	1%*	*	
Cafés/ Kneipen	26%	47%	16%	3%	8%	1%*	39%	55%	9%	1%*	
Grünflächen	29%	41%	14%	4%	12%	5%	13%	54%	29%	5%	
Sportmöglichkeiten	10%	16%	17%	32%	25%	7%	14%	56%	26%	5%	
Senioreneinrichtungen	*	*	2%	71%	27%	3%	10%	28%	41%	20%	
Kieztreffs	2%	5%	15%	55%	23%	4%	16%	57%	23%	3%	
kulturelle Einrichtungen	7%	29%	25%	18%	21%	11%	19%	59%	19%	3%	
Straßenraum	-	-	-	-	-	-	6%	45%	37%	12%	

Abbildung 11: Inanspruchnahme lokaler Angebote und Einrichtungen durch unterschiedliche Haushaltstypen



<sup>25</sup> Auch unter differenzierter Betrachtung von Haushalten mit mind. einem über 59 Jahre alten Mitglied liegt eine unterdurchschnittliche Nutzungshäufigkeit vor. So gaben insgesamt 94% der entsprechenden befragten Haushalte an, Senioreneinrichtungen nie zu nutzen oder machten keine Angabe zu dieser Frage.

Die Infrastrukturangebote des Kiezes sind dabei auch in hohem Maße in den Alltag von Bevölkerungsgruppen wie Haushalte mit Kindern, armutsgefährdete Haushalte und reine Rentnerhaushalte eingebunden, die verstärkt auf eine wohnortnahe Infrastruktur angewiesen sind. Haushalte mit Kindern nutzen die Angebote des Gebietes, darunter insb. auch Grünflächen und Sportmöglichkeiten, überproportional. Armutsgefährdete und reine Rentnerhaushalte machen etwas seltener als der Durchschnitt von den gebietseigenen Angeboten Gebrauch, wobei gerade armutsgefährdete Haushalte sie aber ebenfalls in hohem Maße nutzen.

### 6.3.2 Nutzung und Bewertung lokaler Angebote, Einrichtungen und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche

Die Nutzung und Bewertung von freizeitbezogenen sowie bildungsbezogenen Kinder- und Jugendeinrichtungen durch Familien mit Kindern fällt überwiegend positiv aus. Unter den befragten Haushalten, die angaben, diese Einrichtungen mindestens gelegentlich oder öfter zu besuchen, fällt die Beurteilung noch positiver aus, hier bewerten über 70% Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen als gut oder sehr gut.

Häufig binden Haushalte mit Kindern lokale Spielplätze in ihren Alltag ein. Die Hälfte der Befragten nutzt sie oft, insgesamt 70% nutzen sie mindestens gelegentlich. Demgegenüber besuchen nur 8% die örtlichen Spielplätze nie. Drei Viertel der befragten Haushalte mit Kindern bewerten die Spielplätze dabei überwiegend gut oder sehr gut.

Damit fällt ihre Beurteilung beispielsweise deutlich positiver aus als im sozialen Erhaltungsgebiet Stralauer Kiez. Die positive Wahrnehmung und intensive Nutzung der Spielplätze im Untersuchungsgebiet kann auch darauf zurückgeführt werden, dass Spielplätze während der Sanierungsphase mit starker Bürgerbeteiligung entworfen und erbaut wurden.

Tabelle 26: Nutzung und Bewertung von Kinder- und Jugendeinrichtungen im Gebiet

in % aller Haushalte mit Kind(ern) im jeweils für die Einrichtung zutreffenden Alter	Samariterviertel Verdachtsgebiet									
	2019									
	Häufigkeit der Nutzung						Bewertung			
	oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe	fehlt im Gebiet	sehr gut	überwieg. gut	eher mangelhaft	schlecht
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	3%*	7%	16%	41%	33%	9%	17%	51%	26%	6%
Spielplätze	50%	21%	11%	8%	10%	*	32%	60%	9%	*

Haushalte mit Kind(ern) (bzgl. Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen): n=257

Haushalte mit Kind(ern) unter 15 Jahren (bzgl. Spielplätze): n=219

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Bildungseinrichtungen werden zu einem hohen Anteil von Familien mit Kindern im entsprechenden Alter genutzt. Gut zwei Drittel der Haushalte mit Kindern im Kitaalter verorten ihre Kita in Wohnnähe, wobei weitere 18% eine Kita im gleichen Ortsteil besuchen. Die weit überwiegende Zahl (91%) von Haushalten mit Kindern nutzt öffentliche Grundschulen in Wohnortnähe.

Tabelle 27: Verortung und Bewertung von Bildungseinrichtungen durch Familien mit Kindern

in % aller Haushalte mit Kind(ern), die die entsprechende Einrichtung besuchen	Samariterviertel Verdachtsgebiet						
	2019						
	Verortung genutzter Bildungseinrichtungen			Bewertung lokaler Bildungseinrichtungen			
	in Wohnnähe	weiter entfernt, aber im Ortsteil	außerhalb des Ortsteils	sehr gut	überwiegend gut	eher mangelhaft	schlecht
Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita)	67%	18%	16%	34%	49%	10%	6%*
Öffentliche Grundschule	91%	6%*	*	27%	57%	14%	2%*

Haushalte mit Kind(ern) im Kita-Alter: n=114, Haushalte mit Kind(ern) im Grundschulalter: n=104

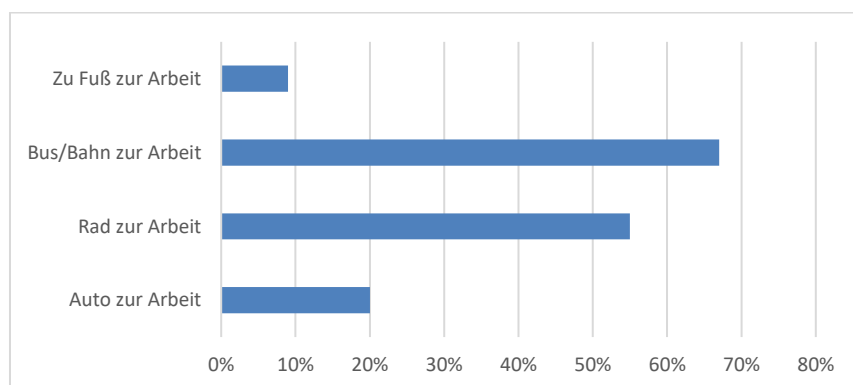
Der überwiegende Teil der befragten Haushalte mit Kindern im entsprechenden Alter bewertet sowohl die lokalen Kitas als auch die Schulen überwiegend positiv. Die hohe Inanspruchnahme und gute Bewertung der örtlichen Kinderbetreuungs- und schulischen Einrichtungen sowie von Spielplätzen deuten auf eine hohe Passgenauigkeit dieser zumeist öffentlichen Infrastruktur und der Gebietsbewohnerschaft und auf eine starke Bindung von Familien an das Untersuchungsgebiet hin.

### 6.3.3 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet wird von der Hälfte der Befragten als überwiegend gut oder sehr gut eingeschätzt. Der Straßenraum wird von 40% der Befragten überwiegend positiv, von weiteren 41% der Befragten allerdings als überwiegend negativ bewertet. Im Vergleich zu anderen lokalen Angeboten, die von den Befragten eine Wertung erhielten, kommt ihm damit die schlechteste Bewertung zu.

Insgesamt ergab die Befragung eine PKW-Dichte von 223 Fahrzeugen pro 1000 Einwohner\*innen und liegt somit deutlich unter den Werten für Gesamtberlin (351 Fahrzeuge pro 1000 Einwohner\*innen)<sup>26</sup> und noch etwas unter dem Wert des sozialen Erhaltungsgebiets Stralauer Kiez (rund 256 Fahrzeuge pro 1000 Einwohner\*innen).

Abbildung 12: Verkehrsmittelnutzung in den Haushalten für den Arbeits-/Ausbildungsweg (Mehrfachnennungen möglich)



<sup>26</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungszahl vom 31.12.2018, Zahl der Kraftfahrzeuge vom 01.01.2019, eigene Rechnung. Es wurde ausschließlich PKWs und Krafträder (Motorräder etc.) in der Rechnung berücksichtigt.

Mit 40% besitzt weniger als die Hälfte der Haushalte des Untersuchungsgebiets mindestens ein Auto. 3% gaben an, zwei oder mehr Autos zu besitzen. Die große Mehrheit der Haushalte besitzt kein Auto. Die geringe PKW-Dichte ist dabei typisch für innerstädtische Altbauquartiere, die allgemein häufig von einer schwierigen Parksituation und einer guten ÖPNV-Anbindung charakterisiert werden. Auch im Untersuchungsgebiet besteht laut Aussagen einiger Befragter ein Parkplatzproblem. Auf der anderen Seite weist das Gebiet unter anderem durch den Anschluss an das Berliner S- und U-Bahnnetz eine sehr gute ÖPNV-Anbindung auf. Dies bestätigt auch eine Betrachtung des Verkehrsverhaltens der Gebietsbevölkerung. Dafür wurde nach den Verkehrsmitteln gefragt, die hauptsächlich für den täglichen Arbeitsweg genutzt werden. Hier zeigt sich, dass in einem Fünftel der Haushalte hauptsächlich der PKW für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz genutzt wird, in 67% der Haushalte wiegt die Nutzung des ÖPNV und in 55% das Fahrrad vor. 9% gaben an, ausschließlich zu Fuß zur Arbeit zu gehen. Dass viele Befragte von der Möglichkeit Gebrauch machten, mehrere Verkehrsmittel zu nennen, weist außerdem auf ein multimodales Verkehrsverhalten hin.

Insgesamt deuten die häufig intensive Nutzung und überwiegend gute Bewertung der lokalen Infrastruktur auf eine hohe Passgenauigkeit zwischen den Bedarfen der im Untersuchungsgebiet lebenden Bevölkerung und der vorhandenen Infrastruktur und Angebote hin. Nicht zuletzt wurde im Rahmen der Sanierung auch die öffentliche Infrastruktur, darunter z. B. Spielplätze im Gebiet, unter Einbeziehung der Bewohner\*innen und Aufwendung öffentlicher Gelder instandgesetzt und aufgewertet. Bei einer grundlegenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur bestünde das Risiko des Verlustes dieser Passgenauigkeit. Dies wäre in doppelter Hinsicht problematisch. Einerseits wären die vergangenen Investitionen vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe mitunter „umsonst“ getätigt worden. Andererseits bestünde die Gefahr jene Bewohner\*innen zu verdrängen, die besonders auf die wohnortnahe Infrastruktur angewiesen sind. Diese müsste dann ggf. in den Gebieten, in die sie verdrängt werden, neu geschaffen werden.

#### **6.4 Soziale Netze**

Gewachsene nachbarschaftliche Kontakte stehen häufig für eine starke Gebietsbindung der Gebietsbevölkerung und haben das Potenzial, öffentliche infrastrukturelle Leistungen zu unterstützen bzw. zu ergänzen. Um einen differenzierten Einblick zu bekommen, in welcher Intensität und in welcher Form nachbarschaftliche Kontakte vorliegen und inwiefern sie für die individuelle Alltagsgestaltung und Alltagsbewältigung der Gebietsbevölkerung von Relevanz sind, wurde Bewohner\*innen in zwei Fragen die Möglichkeit gegeben, ihre nachbarschaftlichen Kontakte anhand von vorgegebenen Antwortmöglichkeiten zu charakterisieren.

Zum ersten wurde nach der Intensität der nachbarschaftlichen Kontakte im Haus gefragt. Mehr als 60% der Befragten kennen demnach ihre Nachbar\*innen und grüßen sich mindestens, wobei ein größerer Anteil sich zusätzlich in kleineren alltäglichen Dingen hilft. Bei 17% der Befragten liegen enge Kontakte zu Nachbar\*innen vor, denen sie eine große Bereitschaft zur Hilfe attestieren. Knapp ein Fünftel der befragten Haushalte hat nach eigenen Angaben keinen oder nur wenig Kontakt zu anderen Hausbewohner\*innen.

Tabelle 28: Intensität der Kontakte unter Nachbar\*innen

	Samariterviertel Verdachtsgebiet					
	2019					
<i>in % aller Haushalte</i>	alle Haushalte	HH mit Kindern	reine Rentner-HH	armutsgefährdete HH	HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen	ab 2016 Zugezogene
enge Kontakte zw. Mieter*innen, große Bereitschaft zur Hilfe	17%	29%	19%	19%	16%	10%
Mieter*innen kennen sich, Hilfe in kleinen Dingen	34%	44%	36%	29%	34%	25%
Mieter*innen kennen und grüßen sich	30%	18%	29%	32%	30%	33%
wenige Kontakte	17%	9%	13%	16%	18%	28%
keine oder sehr wenige Kontakte	2%	*	3%*	4%*	2%	4%

alle Haushalte: n=1004, HH mit Kindern: n=257, reine Rentner-HH: n=64, armutsgefährdete HH: n=205, HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen: n=556, ab 2016 zugezogene HH: n=245

Bei einer Differenzierung nach Haushaltstypen zeigt sich, dass die Haushalte, die typischerweise auf eine wohnortnahe Infrastruktur bzw. Unterstützung zur Alltagsbewältigung angewiesen sind, wie Haushalte mit Kindern, reine Rentnerhaushalte und armutsgefährdete Haushalte, ausgeprägte nachbarschaftliche Kontakte haben. Insbesondere Haushalte mit Kindern pflegen überdurchschnittlich enge Kontakte mit Nachbar\*innen. Haushalte, die ab 2016 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, sind demgegenüber weniger stark mit der Nachbarschaft vernetzt. Knapp ein Drittel dieser Haushalte gab an, keine oder wenige Kontakte mit Nachbar\*innen zu haben. Mehr als drei Viertel der Haushalte, die in den letzten drei Jahren zugezogen sind, hat keine Kinder. Das Einkommen ist bei fast der Hälfte (47%) überdurchschnittlich (150% und mehr des Äquivalenzeinkommens). Neben der vergleichsweise kurzen Wohndauer könnte auch die soziale Lage der Haushalte dafür sprechen, dass sie weniger auf die sozialen Netze im Gebiet angewiesen sind und diese daher auch seltener unterhalten.

In einer zweiten Frage wurde über die Intensität des Kontaktes hinaus auch das Vorhandensein und die Art der nachbarschaftlichen Unterstützungsleistung ermittelt, die stärker noch die Qualität und den materiellen Gehalt von Nachbarschaft widerspiegeln und eine Ergänzung infrastruktureller Leistungen darstellen können. Die Hälfte der befragten Haushalte gibt an, dass derartige nachbarschaftliche Hilfestellungen im Untersuchungsgebiet bestehen. Am häufigsten stehen sich Nachbar\*innen im Untersuchungsgebiet nach eigenen Aussagen beratend zur Seite. Ein Drittel der Befragten nannte Beratung bei Problemen als Art des Kontakts. Knapp ein Viertel der Befragten unternimmt gemeinsame Freizeitaktivitäten mit anderen Hausbewohner\*innen. 15% unterstützt sich bei der Betreuung von Kindern und anderen bedürftigen Haushaltsmitgliedern und weitere 13% bei Erledigungen und Einkäufen. Bei einem Fünftel der Haushalte besteht laut eigener Aussage keine gegenseitige Hilfestellung und 30% machten keine Angabe.

Tabelle 29: Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar\*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Samariterviertel Verdachtsgebiet					
	2019					
	alle Haushalte	HH mit Kindern	reine Rentner-HH	armutsgefährdete HH	HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen	ab 2016 Zugezogene
Einkäufe, Erledigungen	13%	19%	14%*	14%	10%	7%
Betreuung von Kindern und anderen Bedürftigen	15%	35%	13%*	13%	15%	7%
Beratung bei Problemen	32%	47%	28%	30%	31%	18%
gemeinsame Freizeitaktivitäten	24%	42%	13%*	20%	23%	19%
Sonstiges (u.a. Reparaturen, Versorgung von Tieren)	10%	10%	17%	11%	11%	5%
keine	20%	10%	20%	22%	20%	30%
keine Einschätzung möglich	30%	20%	28%	31%	30%	39%

alle Haushalte: n=1004, HH mit Kindern: n=257, reine Rentner-HH: n=64, armutsgefährdete HH: n=205, HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen: n=556, ab 2016 zugezogene HH: n=245

Analog zur Intensität der Kontakte liegt der Anteil von Hilfestellungen bei Haushalten mit Kindern insgesamt deutlich höher als der Durchschnitt. Am häufigsten helfen sich Haushalte mit Kindern ebenfalls durch Beratung bei Problemen (47%). Auch gemeinsame Freizeitaktivitäten unternehmen mehr als 40% der befragten Familien, gefolgt von Betreuungsleistungen (35%). Keine Hilfestellungen bestehen nur bei 10% der Haushalte mit Kindern. Ähnlicher zum Durchschnitt gestaltet sich die Vernetzung zu Nachbar\*innen bei reinen Rentnerhaushalten und armutsgefährdeten Haushalten. Die Anteile gegenseitiger Hilfestellungen bei ab 2016 zugezogenen Haushalte liegen demgegenüber unter dem Durchschnitt, was auch mit der vergleichsweise geringeren Intensität nachbarschaftlicher Kontakte korrespondiert.

Die gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen im Samariterviertel können als stabilisierender Faktor für die Bevölkerungsstruktur angesehen werden, indem sie Haushalte bei der Alltagsbewältigung unterstützen, die besonders darauf angewiesen sind (wie Familien, armutsgefährdete Haushalte) und damit ggf. ihren Verbleib im Gebiet unterstützen.

## 6.5 Übergreifende Bewertung des Gebietes und dortiger Entwicklungen

Als Teil der Abfrage zu der Nutzung und Bewertung der Infrastruktur des Untersuchungsgebietes wurden die Befragten gebeten im Rahmen einer offenen Antwortmöglichkeit Aspekte zu benennen, die sie am Samariterviertel besonders schätzen. Dabei zeigt sich, dass Lage und stadträumliche Einbettung des Gebietes besonders positiv von den Gebietsbewohner\*innen bewertet werden, wobei auch die ruhige Lage als positives Merkmal heraussticht. Weiterhin schätzen die befragten Haushalte die verkehrliche Anbindung. Sie nehmen die Nachbarschaft insgesamt positiv wahr, wobei vor allem die kulturelle Vielfalt des Gebietes als Qualität hervorgehoben wird, ebenso wie das örtliche Angebot im Gebiet in Form der lokalen Gastronomie und von Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Atmosphäre des Gebietes ist für die Befragten von Bedeutung. So nannte ein Fünftel das Lebensgefühl im Untersuchungsgebiet als positives Attribut. Grünflächen und Sportangebote nannten mit 8%

vergleichsweise weniger Befragte als Gebietsqualität. Insgesamt sind etwas weniger Qualitätsmerkmale genannt worden als im Vergleichsgebiet Stralauer Kiez.

Tabelle 30: Qualitäten des Gebiets (Auswertung offener Antworten)

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Samariterviertel	Boxhagener Platz	Stralauer Kiez
	Verdachtsgebiet	Verdachtsgebiet	Soz. Erhaltungsgebiet
	2019	2019	2018
stadträumliche Lage	32%	32%	35%
verkehrliche Anbindung	29%	31%	33%
Nachbarschaft (allgemein)	23%	21%	30%
Lebensgefühl	20%	14%	26%
ruhige Lage	18%	7%	18%
Gastronomie	15%	24%	11%
Grünflächen und Sportangebote	8%	5%	7%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=1.633

Veränderungen des Untersuchungsgebiets innerhalb der letzten drei Jahre werden von dem überwiegenden Teil der befragten Kiezbewohner\*innen wahrgenommen. Nur 7% gaben an, keine Veränderungen wahrzunehmen. Für knapp die Hälfte der Befragten halten sich positive und negative Veränderungen die Waage. Eine starke Differenz zeigt sich zwischen der Einschätzung überwiegend positiver bzw. negativer Entwicklungen. Während ein Drittel der Befragten vor allem negative Veränderungen beobachtet, empfinden nur 7% die Entwicklungen als überwiegend positiv. Insgesamt nannten die Befragten deutlich mehr negative als positive Aspekte.

Am häufigsten stehen die Befragten Neubauvorhaben im Gebiet kritisch gegenüber (17%) und problematisieren in diesem Zusammenhang vereinzelt auch eine „Verdichtung“ sowohl in Form einer baulichen Verdichtung als auch in Form der zunehmenden Bevölkerungsdichte im Untersuchungsgebiet. Am zweithäufigsten empfinden die Befragten steigende Mieten (15%) und eine damit einhergehende Verdrängung alteingesessener Bevölkerungsschichten (9%) als negative Entwicklung. Einzelne Befragte sehen konkret Gentrifizierung als negative Veränderung im Gebiet und kritisieren beispielsweise die Verdrängung von Kulturorten. Dies fasst eine Person auf ihrem Fragebogen so zusammen: „Mieter im Haus mussten ausziehen, weil es zu teuer wurde/ Kulturelle Einrichtungen mussten Bauvorhaben weichen“. Eine andere Person notierte: „Neubau hochpreisiger Wohnungen, Wegzug v. Freunden, Schließung von wichtigen Kultureinrichtungen, steigende soziale Unsicherheit → Mietsteigerung“.

Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen wird von einigen Befragten kritisiert (4%). Tourismus als Teil negativer Veränderungen, der im Vergleichsgebiet Boxhagener Platz am häufigsten problematisiert wird, spielt im Samariterviertel eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

Einen Zugewinn in ihrer Lebensqualität sehen Befragte beispielsweise in einer Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (10%) oder der Entstehung von neuem interessanten Gewerbe (4%).

Tabelle 31: Subjektive Bewertung der Veränderungen im Gebiet

in % aller Haushalte	Samariterviertel		Boxhagener Platz		Stralauer Kiez	
	Verdachtsgebiet		Verdachtsgebiet		Soz. Erhaltungsgebiet	
	2019		2019		2018	
überwiegend positive	7%		4%		6%	
sowohl positive als auch negative	46%		47%		42%	
überwiegend negative	33%		35%		32%	
keine spürbaren	7%		8%		10%	
keine Angaben	7%		7%		11%	

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=1.004

Haushalte, die innerhalb der letzten Jahre zugezogen sind, bewerten die Veränderungen etwas positiver als der Durchschnitt. Mehr als die Hälfte sieht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Veränderungen, wobei 11% ausschließlich positive Entwicklungen erkennen.

Bewohner\*innen, die bereits länger als 10 Jahre im Untersuchungsgebiet wohnen, nehmen Entwicklungen demgegenüber negativer wahr als der Durchschnitt. Nur 2% der befragten Haushalte mit langer Wohndauer erkennt ausschließlich positive Veränderungen, während 46% eine Verschlechterung der Lebensqualität wahrnimmt.

## 6.6 Wohndauer und Wohnperspektiven

Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet entspricht knapp dem Durchschnitt der Wohndauer in Berliner Innenstadtgebieten. Bei Berücksichtigung des besonders hohen Anteils an Neubauten, die in den letzten Jahren fertiggestellt wurden, entspricht die Wohndauer im Samariterviertel der im Stralauer Kiez.

Tabelle 32: Wohndauer

in % aller Haushalte	Samariterviertel		Boxhagener Platz		Stralauer Kiez	
	Verdachtsgebiet		Verdachtsgebiet		Soz. Erhaltungsgebiet	
	2019		2019		2019	
	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	6%	5%	6%	5%	5%	5%
1-2 Jahre	13%	13%	16%	14%	17%	15%
3-5 Jahre	15%	14%	13%	13%	13%	14%
6-10 Jahre	23%	22%	23%	22%	24%	23%
11-20 Jahre	30%	29%	29%	31%	28%	28%
über 20 Jahre	12%	17%	12%	15%	14%	16%
durchschnittl. Wohndauer	<b>9,7 Jahre</b>	<b>11,1 Jahre</b>	9,8 Jahre	11,1 Jahre	10,8 Jahre	12,1 Jahre

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=1.004

Bei 85% aller befragten Haushalte ist das Jahr, in welchem sie in das Gebiet gezogen sind, identisch zu dem Jahr, in welchem sie ihre Wohnung bezogen. Damit sind 15% der Haushalte innerhalb des Gebiets umgezogen, eine ähnliche Größenordnung wie sie für den Stralauer Kiez ermittelt wurde (16%).

Die Mehrheit der Haushalte (75%) lebte auch vor ihrem Einzug in Berlin. Mit 40% stammt mehr als ein Drittel aus Friedrichshain, einschließlich 5% an Haushalten, die schon immer im Samariterviertel gelebt haben. Weitere 35% stammen aus anderen Berliner Bezirken bzw. Ortsteilen, maßgeblich aus

Lichtenberg, Prenzlauer Berg und Kreuzberg. Knapp 20% sind aus einem anderen deutschen Bundesland gekommen. Direkt aus dem Ausland sind 4% der Befragten zugezogen.

Die Verbundenheit der Bevölkerung zum Samariterviertel zeigt sich ferner nicht nur im Rahmen der Betrachtung der Wohndauer (sowie in den unter 6.3. bis 6.4. dargestellten Aussagen), sondern ebenso in der Auswertung zu Wohnperspektiven. Die Mehrheit der befragten Haushalte möchte ihren Wohnsitz im Kiez, einschließlich bspw. ihrer lebensweltlichen Verankerungen, auch in Zukunft erhalten. Ca. 70% der Haushalte plant grundsätzlich keinen Umzug. Nur rund 12% sind fest entschlossen, in absehbarer Zeit ihre Wohnung zu wechseln, weitere 17% schließen einen Umzug nicht kategorisch aus. Bei den Angaben, in welches Gebiet sie ziehen würden, sollten sie ihre Wohnung verlassen (müssen), sprachen sich 47% für einen Verbleib im Gebiet aus. Damit beabsichtigt ca. ein Fünftel, im Zuge eines Auszugs aus der Wohnung auch das Gebiet zu verlassen.

Tabelle 33: Umzugswünsche

	Samariterviertel Verdachtsgebiet	Boxhagener Platz Verdachtsgebiet	Stralauer Kiez Soz. Erhaltungsgebiet	Luisenstadt Soz. Erhaltungsgebiet
<i>in % aller Haushalte</i>	2019	2019	2018	2016
kein Umzug gewünscht	71%	67%	67%	66%
unentschieden	17%	19%	21%	21%
Umzug ist gewünscht	12%	14%	12%	13%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=950

Tabelle 34: Gewünschtes Wohnumfeld bei Umzug

	Samariterviertel Verdachtsgebiet		Boxhagener Platz Verdachtsgebiet		Stralauer Kiez Soz. Erhaltungsgebiet	
<i>in % aller Haushalte</i>	2019		2019		2018	
	alle HH	HH mit Auszugs- interesse	alle HH	HH mit Auszugs- interesse	alle HH	HH mit Auszugs- interesse
im Gebiet bleiben	47%	32%	43%	29%	40%	28%
unentschieden	33%	30%	25%	27%	36%	31%
Gebiet verlassen	36%	38%	32%	44%	24%	41%

Samariterviertel: alle: n=950, Auszugsinteresse: n=277

Die wichtigsten Gründe für einen Wohnungswechsel sind die hohen Mieten und die Größe der Wohnung. Daneben werden Defizite im Gebiet wie Lärm und Verschmutzung genannt. Mit 10% gibt ein recht hoher Anteil an allen Haushalten an, eine Kündigung wegen Eigenbedarf zu fürchten.

Unter den Haushalten, die einen Auszug planen oder über ihn nachdenken, ist die mangelnde Größe der Wohnung dafür der Hauptgrund (39%), gefolgt von der teuren Wohnung (26%). Einen Eigenbedarf des Vermieters haben 6% als Auszugsgrund angegeben.

Tabelle 35: Gründe für Wohnauszug, Haushalte mit Auszugsinteresse

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Samariterviertel		Boxhagener Platz	Stralauer Kiez
	Verdachtsgebiet		Verdachtsgebiet	Soz. Erhaltungsgebiet
	2019		2019	2018
	alle Haushalte	Haushalte mit Auszugsinteresse	Haushalte mit Auszugsinteresse	Haushalte mit Auszugsinteresse
<i>wohnungsbedingte Gründe</i>				
Wohnung zu teuer	22%	26%	22%	23%
Wohnung zu klein	19%	39%	45%	41%
Wohnung zu groß	2%	6%	3%	3%*
<i>mietbedingte Gründe</i>				
Eigenbedarf des Eigentümers	10%	6%	4%	6%
Kündigung aus anderem Grund	5%	4%	4%	3%*
<i>Eigentumsbildung</i>				
Umzug in Eigentumswohnung	4%	7%	10%	6%
Bau eines Eigenheimes	3%	7%	9%	7%
<i>Gründe im Wohnumfeld</i>				
zu laut	11%	24%	43%	35%
zu schmutzig	8%	18%	36%	28%
nicht kinderfreundlich	2%	5%	13%	12%
<i>private Gründe</i>				
Beruf	6%	12%	12%	13%
Familie	15%	31%	28%	24%

Verdachtsgebiet Samariterviertel: alle HH: n=950, HH mit Auszugsinteresse: n=277

Bei einer Kombination der Fragen zur Umzugsabsicht und zum Umzugsziel ergibt sich, dass der weit überwiegende Teil der Haushalte (20%) entweder gar nicht umziehen oder bei einem Umzug im Samariterviertel bleiben möchte. Damit erhält das Untersuchungsgebiet einen vergleichsweise sehr hohen Grad an Zustimmung bei seinen Bewohner\*innen, der noch etwas höher ist als in den Vergleichsgebieten Boxhagener Platz und Stralauer Kiez.

Tabelle 36: Verbleib im Gebiet

in % aller Haushalte	Samariterviertel		Boxhagener Platz	Stralauer Kiez
	Verdachtsgebiet		Verdachtsgebiet	Soz. Erhaltungsgebiet
	2019		2019	2018
kein Umzug geplant	71%	67%	67%	
bei Umzug im Gebiet bleiben	9%	10%	9%	
bei Umzug <u>nicht</u> im Gebiet bleiben	20%	23%	24%	

Verdachtsgebiet Samariterviertel: n=950

Insgesamt zeigt sich, dass im Untersuchungsgebiet ein vielfach passender Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohnbevölkerung und der Struktur des Wohnungsbestandes sowie der örtlichen

Infrastruktureinrichtungen und Angebote besteht. Es lässt sich aktuell eine Wechselbeziehung zwischen der Bewohnerschaft und der Gebietsstruktur identifizieren, deren Auflösung zu negativen städtebaulichen Folgen im Gebiet oder an anderen Orten in der Stadt führen könnte.

## 7 Entwicklungstendenzen in der Gebietsbevölkerung

Wie unter 3.1 bereits dargelegt, wird die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, in vier Untersuchungsschritten vorgenommen. Es wird überprüft, ob:

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

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

4. die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fort dauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden können.

Im ersten Schritt wird analysiert, wie weit sich die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Wohnungsbeständen, Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1989 unterscheiden, um feststellen zu können, in welchem Maße der Faktor Wohnungsbestand 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. Im Neubau kommen bauliche Maßnahmen nur sehr selten vor. Die Bevölkerung in den Neubauten muss aber beachtet werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen zu analysieren und zu bewerten sind.

### 7.1 Wanderungsbewegungen als Indikator für Strukturveränderungen der Bevölkerung

Die Struktur einer Bevölkerung ist keine statische Größe. Strukturelle Veränderungen erfolgen unter anderem durch Bevölkerungsaustausch im Gefolge von Wanderungen<sup>27</sup>. Für die Entwicklung des Bevölkerungsbestandes und seiner Struktur sind der Grad der Mobilität und die Richtung und soziodemografische Zusammensetzung von Migrationsströmen von Bedeutung.

---

<sup>27</sup> Bei der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Samariterviertel ist der Zuzug in die Neubauwohnungen besonders zu beachten, da die Neubautätigkeit in den letzten Jahren hoch war. Vgl. dazu auch 7.2 und 7.3.

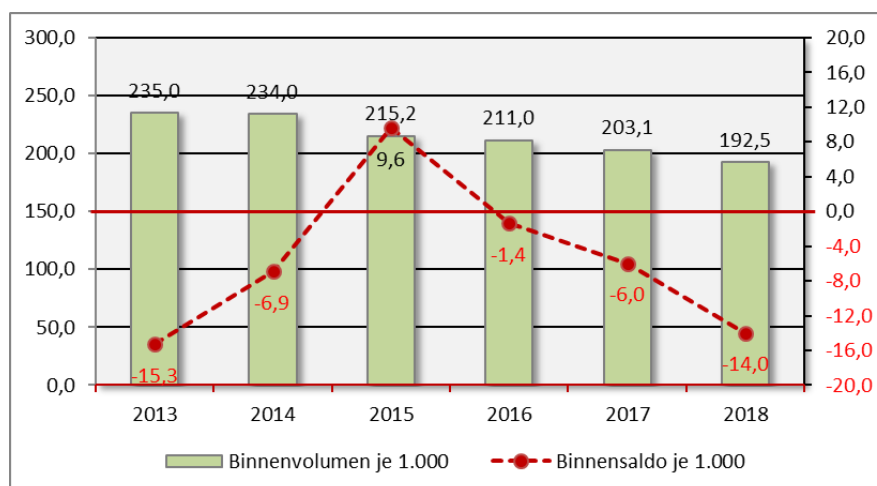
Im Gebiet Samariterviertel<sup>28</sup> sind Wanderungen im gesamtstädtischen wie auch bezirklichen Vergleich besonders stark ausgeprägt. Zwischen 2016 und 2018 sind pro Jahr jeweils etwa 7.200 Personen zwischen unterschiedlichen Herkunfts- bzw. Zielorten unterwegs gewesen (Wanderungsvolumen<sup>29</sup>).

### **Binnenwanderung**

Mehrheitlich wurde innerhalb Berlins umgezogen. Das Binnenwanderungsvolumen war in den letzten Jahren etwa 1½-mal so groß wie das Außenwanderungsvolumen. 2013 lag das Binnenwanderungsvolumen bei 235 je 1.000 Personen. Im Jahr 2018 betrug es 193 je 1.000 Personen und lag somit deutlich über dem Bezirksdurchschnitt von 123 je 1.000 Personen. Es war insbesondere doppelt so hoch wie der Berliner Wert von 88 je 1.000 Personen.

Per Saldo hatte das Gebiet überwiegend Verluste an Einwohner\*innen aus Fort- und Zuzügen innerhalb Berlins zu verzeichnen. 2015 gab es zwar einmalig einen leichten Gewinn, seit 2015 nahmen die Verluste jedoch wieder zu und lagen im Jahr 2018 bei rund 14 je 1.000 Einwohner\*innen.

Abbildung 13: Binnenwanderungsvolumen und -saldo je 1.000 Einwohner\*innen 2018 im Untersuchungsgebiet (PLR)



### **Binnenfortzüge**

Vor allem die Fortzüge in andere Bezirke bzw. Planungsräume Berlins bieten Anhaltspunkte, inwieweit sich die sozioökonomische Zusammensetzung durch die Migrationsströme selektiv verändert.

Zwischen 2007 und 2012 wurde für das Untersuchungsgebiet eine überdurchschnittlich hohe jährliche Fortzugsrate von Personen nicht nur im Vergleich der Berliner Planungsräume insgesamt, sondern auch innerhalb des Bezirks und des Ortsteiles Friedrichshain festgestellt<sup>30</sup>. Im Durchschnitt aller Planungsräume lag die Rate bei 8%, für das Untersuchungsgebiet wurde sie zwischen 12 und 16% geschätzt. Für Zeiträume nach 2012 sind die Fortzugsraten ebenfalls überdurchschnittlich.

Während aus Friedrichshain-Kreuzberg zwischen 2016 und 2018 in jedem Jahr rund 7% aller Bewohner\*innen in andere Teile Berlins weggezogen, waren es in den Berliner Bezirken im Schnitt 4 % bis 5%. Für das Untersuchungsgebiet ist der Anteil weggezogener Personen etwa 1½-mal so hoch wie

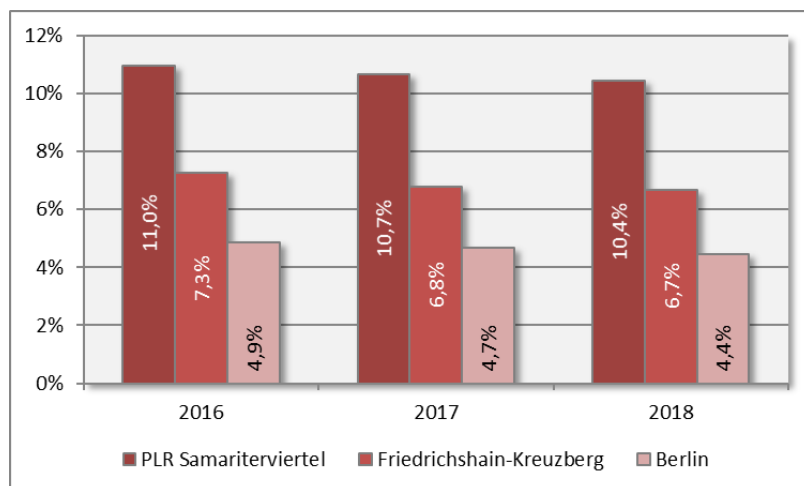
<sup>28</sup> Hier der Planungsraum (PLR) Samariterviertel aufgrund der vorhandenen Datenlage.

<sup>29</sup> Volumen: Gesamtzahl der Zu- und Wegzüge.

<sup>30</sup> Quelle: Beran, Nuissl (2019); Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten – das Beispiel Berlin; Hrsg. Wüstenrot Stiftung Karte S. 49, S. 51.

im Bezirk insgesamt und mehr als doppelt so hoch wie im Mittel aller Berliner Bezirke<sup>31</sup>. Das Gebiet hatte durchgängig überdurchschnittliche Verluste an andere Berliner Bezirke. Der Saldo der Binnenwanderung innerhalb Berlins ist negativ. Das Untersuchungsgebiet selbst haben jährlich rund 10% der Bewohner\*innen, bzw. zwischen 2016 und 2018 insgesamt knapp 7.000 Personen, verlassen. Bei einer gleichgebliebenen Einwohnerzahl von rund 21.000 ist das ein enormer personeller Austausch mit anderen Berliner Bezirken. Es gibt keine Anzeichen, dass sich der Trend der Binnenwanderungsverluste merklich verlangsamen könnte.

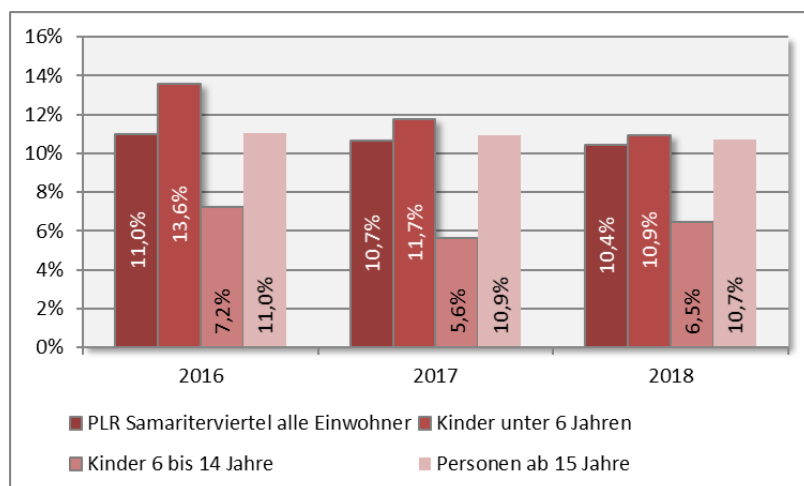
Abbildung 14: Binnenfortzüge innerhalb Berlins in andere Bezirke/PLR (% aller Personen)



### Wanderung von Kindern

Die überdurchschnittliche Wanderungsdynamik spiegelt sich noch deutlicher bei Kindern aus dem Untersuchungsgebiet wider. Insbesondere Kinder im Vorschulalter unter 6 Jahren weisen (mit ihren Eltern) noch höhere Wegzugsraten auf als die Gebietsbewohner\*innen insgesamt.

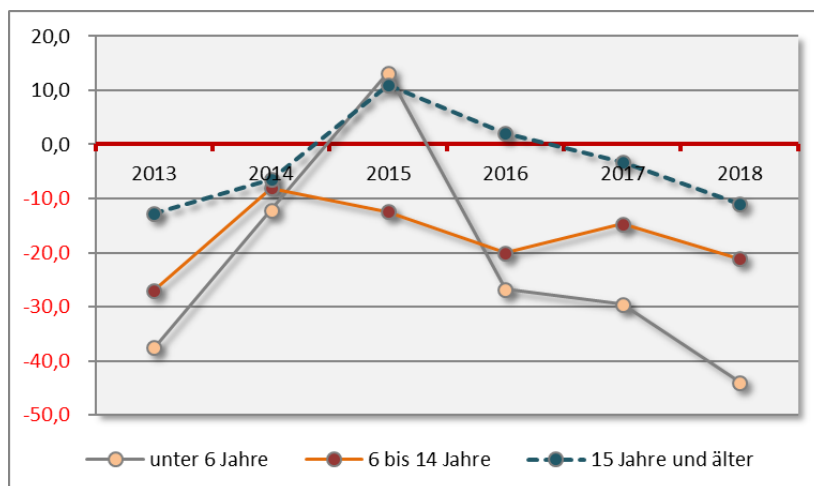
Abbildung 15: Binnenfortzüge aus dem Gebiet in andere Bezirke/PLR (% aller Personen je Alterskohorte)



<sup>31</sup> Quelle aller Daten zu Wanderungsbewegungen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Sonderauswertungen. Amtliche Daten zu Wanderungsbewegungen stehen für Berlin als Ganzes hinsichtlich der Außenwanderung, für die Binnenwanderung zwischen den Berliner Bezirken sowie kleinräumiger für drei Planungsräume (PLR) des Bezirks, in denen die Untersuchungsgebiete liegen, zur Verfügung. Für die Planungsräume wurden ferner Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zu altersspezifischen selektiven Wanderungen von Kindern im Schulalter unter 15 Jahren ausgewertet. Die für diese Studie auswertbare Datenlage umfasst alle Jahresschnitte zwischen 2013 und 2018.

Trotz Zuzügen aus anderen Regionen der Stadt hatten alle drei untersuchten Altersklassen der Gebietsbevölkerung zwischen 2013 und 2018 per Saldo Verluste im Austausch mit anderen Regionen der Stadt. Bei Kindern im Vorschulalter waren tendenziell die stärksten Wanderungsverluste zu verzeichnen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2015. Ab 2016 stiegen die Verluste bei Kindern im Vorschulalter und bei Personen ab 15 Jahre wieder zunehmend. Bei Kindern im Schulalter waren die Binnenwanderungsverluste relativ konstant.

Abbildung 16: Salden der Binnenwanderung im Untersuchungsgebiet innerhalb Berlins (je 1.000 Personen der jeweiligen Altersgruppe)

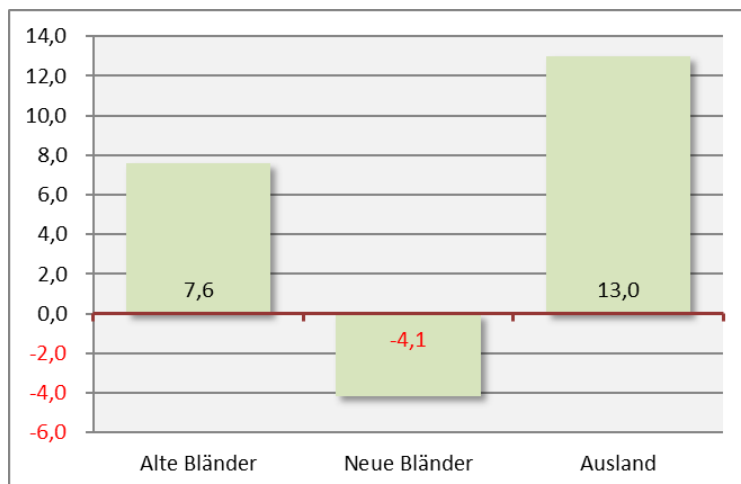


Trotz Abwanderung ist die weitgehende Konstanz der Einwohnerzahl bei 21.000 Personen durch Neuzuzüge von 6.200 Berliner\*innen aus anderen Bereichen der Stadt und vor allem durch ein Außenwanderungsplus von rund 1.000 Nichtberliner\*innen innerhalb der 3 Jahre erreicht worden.

### Außenwanderung

Die Einwohnergewinne des Untersuchungsgebiets in den letzten Jahren resultieren aus Zuzügen durch Personen außerhalb Berlins. Dabei sind die Außenwanderungsgewinne aus dem Ausland gegenüber denen aus den übrigen Bundesländern überdurchschnittlich hoch. Das spiegelt sich auch im wachsenden Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im Gebiet wider.

Abbildung 17: Salden der Außenwanderung im Untersuchungsgebiet über Berlins Grenzen je 1.000 Personen



Die in den Jahren 2015 und 2016 im Gebiet überdurchschnittlich gewachsene Zahl der Kinder unter 15 Jahren war vor allem auf den deutlichen Außenwanderungsgewinn aus dem Ausland zurückzuführen. Die innerdeutsche Außenwanderungsbilanz mit den anderen Bundesländern und dem Berliner Umland war durchgängig von Verlusten bestimmt.

Sowohl die Binnen- als auch die Außenwanderung führten bei Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren tendenziell zu Wanderungsverlusten. Dabei schlugen Verluste aus der Binnenwanderung stärker zu Buche. Zuwanderung von außerhalb Berlins fängt die Abwanderung nicht auf.

Abbildung 18: Salden der Außenwanderung von Kindern unter 15 Jahren je 1.000 Personen der Altersgruppe (nach Herkunfts- bzw. Zielort)

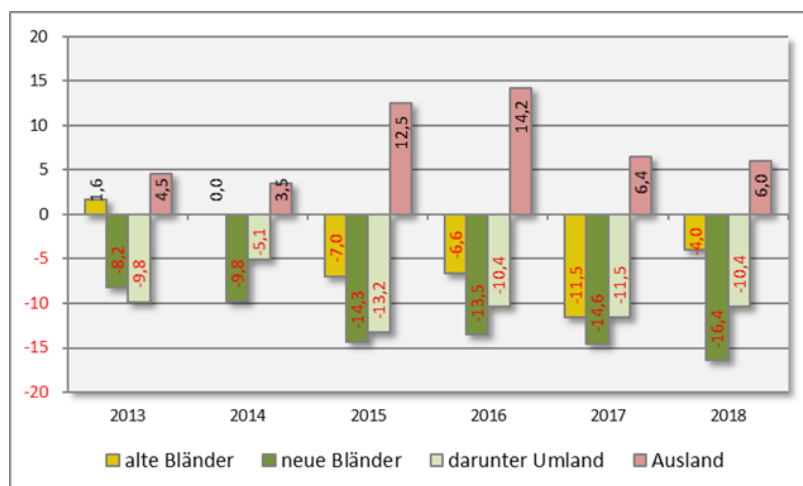


Tabelle 37: Einwohnerzuwachs und Wanderungssaldo von Kindern unter 15 Jahren je 1.000 Personen der Altersgruppe

Einwohner-Zuwachs zu Vorjahr	2016	2017	2018	Wanderungssaldo insg.	2016	2017	2018
	unter 6 Jahre	106,2%	103,8%		98,6%	unter 6 Jahre	-3,9%
6 bis 14 Jahre	104,9%	100,7%	104,7%	6 bis 14 Jahre	-2,3%	-3,9%	-2,0%
0 bis 14 Jahre	105,6%	102,3%	101,4%	0 bis 14 Jahre	-3,1%	-4,3%	-4,8%

Der bislang leichte Anstieg der Kinderzahlen ist auf Geburten innerhalb des Gebiets und auf Alterungsprozesse mit Übergängen in die nächsten Kohorten zu erklären. So wurden 61% aller Kinder in Haushalten mit minderjährigen Kindern erst nach Zuzug in das Gebiet geboren, bei ab 2015 Zugezogenen waren es 47% der Kinder<sup>32</sup>. 2018 war die Zahl der Vorschulkinder erstmals unter das Vorjahresniveau gesunken.

Die aktuelle Berliner Bevölkerungsprognose geht zwar immer noch von wachsenden Kinderzahlen in dieser Region aus, was aus Parametern bisheriger Trends der Außenwanderung prognostiziert worden sein dürfte. Jedoch wird für den Prognoseraum 0205 Friedrichshain-Ost, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, ab dem Jahr 2021 ein Rückgang der Kinderzahlen unter 6 Jahren um jährlich 2% prognostiziert<sup>33</sup>. Rückläufige Kinderzahlen sind ein einschneidender Faktor struktureller

<sup>32</sup> Quelle: Bewohnerbefragung asum GmbH.

<sup>33</sup> Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose 2018 – 2030, mittlere Variante, Ausgangsbestand 2018.

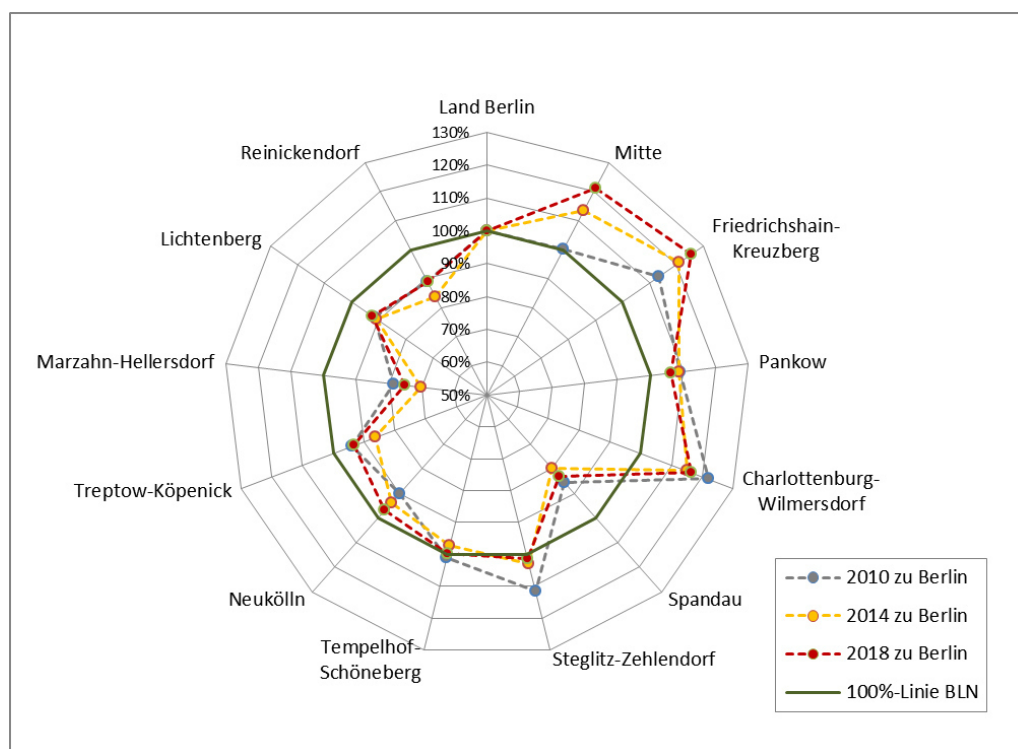
Veränderungen in einer Bevölkerung, die Auswirkungen auf den funktionalen Zusammenhang zur vorhandenen räumlichen Infrastruktur haben.

### Strukturveränderungen

Strukturelle Auswirkungen von gesamtstädtischen Wanderungsbewegungen, in denen der Zusammenhang von Mietpreisen und Einkommensunterschieden zum Ausdruck kommt, zeigen die nachstehend folgenden Diagramme.

Seit 2010 sind in allen Berliner Bezirken die Angebotsmieten gestiegen. Im relativen Vergleich zueinander haben sie sich jedoch ungleich und zum Teil gegenläufig entwickelt. Insbesondere in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte haben sie ein überdurchschnittliches Niveau erreicht.

Abbildung 19: Entwicklung der Angebotsmieten 2010-2018 im relativen Vergleich (BLN=100%)

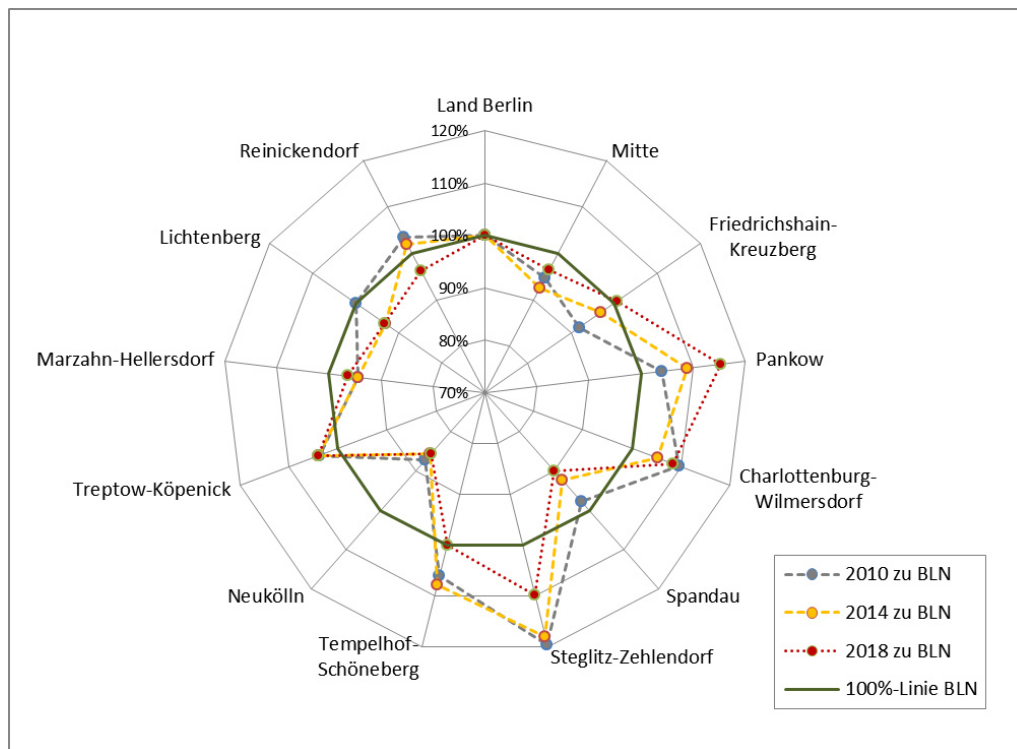


Dagegen weisen Bezirke wie Spandau und Marzahn-Hellersdorf relativ zur gesamtstädtischen Entwicklung fallende Preise auf. Auch die Mieten in Reinickendorf, Lichtenberg und auch noch Neukölln liegen unterhalb der mittleren am Berliner Wohnungsmarkt geforderten Mieten (grüne, jahresweise standardisierte 100%-Linie).

Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse zwischen 2010 und 2018 weist relativ zu den mittleren Berliner Werten signifikante Zusammenhänge zwischen den Veränderungen des Mietpreinsniveaus und der ökonomischen Belastbarkeit der Haushalte in den einzelnen Bezirken auf<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Quellen: IBB-Wohnungsmarktberichte, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus der jeweiligen Jahre; asum GmbH, eigene Berechnungen für Äquivalenzeinkommen der Bezirke in Anlehnung an Beran, Nuissl (2019): „Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten“.

Abbildung 20: Entwicklung des Einkommensniveaus 2010-2018 im relativen Vergleich (BLN=100%)



In beiden Diagrammen kommt eine sozial selektive Umverteilung von einkommensärmeren Bevölkerungsschichten in Bezirke mit niedrigerem Angebots-Mietniveau durch Wanderungen zum Ausdruck.

So gehören Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf durchgängig zu den Bezirken mit überdurchschnittlichem Mietpreis- wie auch Einkommensniveau, in Pankow kontinuierlich steigend. In Friedrichshain-Kreuzberg stieg das im Jahr 2010 noch unterdurchschnittliche Einkommensniveau auf nunmehr bereits leicht überdurchschnittlich an. In Neukölln, Lichtenberg, Spandau und Reinickendorf ist jedoch, im relativen Vergleich der Berliner Bezirke, eine tendenzielle Verringerung der ökonomischen Belastbarkeit der Haushalte seit 2010 zu verzeichnen.

Anhand sekundärer statistischer Daten des Monitorings Soziale Stadtentwicklung ist nachweisbar, dass sich im Planungsraum Samariterviertel die Armutsquote auf ein für Berlin unterdurchschnittliches Maß verringert hat. Gleichzeitig ist eine überdurchschnittliche Erhöhung der Angebotsmietpreise und eine nach wie vor überdurchschnittliche Mobilitätsrate der Bevölkerung gegeben<sup>35</sup>.

So hat sich die Jugendarbeitslosigkeit im Gebiet auf einen für Berlin unterdurchschnittlichen Wert reduziert. Während die Altersarmut in Berlin wie auch im Bezirk zwischen 2012 und 2018 angestiegen ist, hat das Untersuchungsgebiet nur geringer wachsende Anteile zu verzeichnen. Andererseits sind Wanderungsverluste bei Kindern unter 6 Jahren im Untersuchungsgebiet nach wie vor überdurchschnittlich hoch und kaum zurückgegangen. Dem stehen berlinweit Wanderungsgewinne bei Vorschulkindern gegenüber. Im Bezirk dagegen nach wie vor ebenfalls Verluste, jedoch vergleichsweise geringere, was sich in der aktuellen Bevölkerungsprognose widerspiegelt.

<sup>35</sup> Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin; Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011, 2013, 2015, 2017, 2019.

Tabelle 38: Zusammenhang zwischen Mietpreisniveau, Fortzügen und strukturellen Veränderungen

	Untersuchungsgebiet Samariterviertel	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Zeitraum 2012 - 2018			
Veränderung der Angebotsmietpreise (nettokalt) <sup>36</sup>	<b>+ 47%</b> von 8,50 auf 12,51 €/m <sup>2</sup>	+ 34% von 9,64 auf 12,94 €/m <sup>2</sup>	+ 28% von 8,05 auf 10,32 €/m <sup>2</sup>
Veränderung der Binnenfortzugsrate	<b>von 12,5% auf 10,3%</b>	von 12,5% auf 6,7%	von 7,5% auf 4,4%
Veränderung der Armutsquote <sup>37</sup>	<b>von 10,4% auf 8,3%</b>	von 16,9% auf 13,9%	von 13,4% auf 11,7%
Veränderung der Jugendarbeitslosigkeit	<b>von 4,36% auf 1,46%</b>	von 6,23% auf 3,13%	von 4,58% auf 2,39%
Veränderung der Altersarmut	<b>von 9,49% auf 9,77%</b>	von 10,81% auf 12,54%	von 5,21% auf 6,42%
Veränderung der Wanderungssalden von Kindern < 6 Jahre	<b>von - 6,3% auf - 6,0%</b>	von - 3,99% auf - 4,67%	von 0,88% auf 0,65%

All dies sind sekundäranalytisch ermittelte Indizien für stärkere Aufwertungsprozesse im Untersuchungsgebiet Samariterviertel, die zu strukturellen Veränderungen zu Ungunsten von sozioökonomisch weniger belastbaren Bevölkerungsteilen im Vergleich zu anderen Teilräumen des Bezirks bzw. der Stadt geführt haben.

## 7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Von einer Veränderungsdynamik und einem zunehmenden Verdrängungsdruck gegenüber der alteingesessenen Bevölkerung des Verdachtsgebietes Samariterviertel ist u. a. dann auszugehen, wenn in den letzten Jahren Haushalte mit deutlich höheren sozioökonomischen Merkmalen zugezogen sind. Dies impliziert, dass neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen werden, die u. a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat. Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage schafft für Investor\*innen die Grundlage, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter\*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da im Verlauf auch die Gebietsmiete im größeren Ausmaß steigt und einhergehend der örtliche Aufwertungsdruck zwecks höherer Verzinsung der Wohnungen zunimmt (etc.). Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Beide Entwicklungen zusammengenommen können städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

In der Tat lässt sich im Verdachtsgebiet eine solche sozioökonomische Differenz zwischen „Alteingesessenen“ (bzw. der „Stammbevölkerung“) und Zugezogenen der letzten drei Jahre feststellen, auch wenn die Neubauwohnungen außer Betracht gelassen werden. Ergänzend lassen sich strukturelle Veränderungen in der Gebietsbevölkerung auch anhand der Haushaltsbefragung nachweisen. Wanderungsbewegungen stehen in zeitlichem Zusammenhang mit der Wohndauer. In nachfolgender Tabelle wurden Vergleichsgruppen nach Haushaltsgröße und Alter von ähnlichem Typus gewählt, um Verzerrungen durch Alters-, Berufs- und Einkommensentwicklungen bei längerer Wohndauer zu minimieren.

<sup>36</sup> Quellen: Für Berlin und den Bezirk IBB-Wohnungsmarktberichte; für das Untersuchungsgebiet ersatzweise das PLZ-Gebiet 10247 des GSW Wohnungsmarktreports 2013 bzw. CBRE Wohnmarktreport 2019.

<sup>37</sup> Quellen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 bis 2019.

Tabelle 39: Strukturelle Unterschiede von Haushaltstypen nach Wohndauer<sup>38</sup>

Haushaltstyp Alter der Pers.	Merkmal	Wohndauer unter 4 Jahre n=103	Wohndauer 4 u. mehr Jahre n=140
zwischen 25 und 35 Jahre	Nettoäquivalenzeinkommen	2.433 €	2.061 €
n=144	Nettomiete je m <sup>2</sup>	11,17 €/m <sup>2</sup>	8,51 €/m <sup>2</sup>
	Warmmietbelastung	27,7%	26,6%
	Hohe Qualifikation	63%	56%
	Erwerbstätigen-HH	90%	90%
Haushaltstyp Alter der Pers.	Merkmal	Wohndauer unter 4 Jahre n=46	Wohndauer 4 u. mehr Jahre n=263
zwischen 35 und 45 Jahre	Nettoäquivalenzeinkommen	2.393 €	2.207 €
	Nettomiete je m <sup>2</sup>	10,32 €	8,24 €
	Warmmietbelastung	32,5%	28,5%
	Hohe Qualifikation	63%	46%
	Erwerbstätigen-HH	87%	95%
Haushaltstyp mit Kind(ern)	Merkmal	Wohndauer bis 4 Jahre n=64	Wohndauer 4 u. mehr Jahre n=178
	Nettoäquivalenzeinkommen	2.307 €	1.892 €
	Nettomiete je m <sup>2</sup>	10,07 €/m <sup>2</sup>	7,14 €/m <sup>2</sup>
	Warmmietbelastung	36,3 %	28,0%
	Hohe Qualifikation	66%	39%
	Erwerbstätigen-HH	94%	96%

Bei Haushalten, die erst vor wenigen Jahren ins Gebiet gezogen sind, lassen sich auch mit Hilfe der Bewohnerbefragung Tendenzen erkennen, dass diese einen sozioökonomisch höheren Status aufweisen als der Zusammensetzung und dem Alter nach gleichartige Haushalte, die bereits länger im Untersuchungsgebiet leben. Das betrifft insbesondere das Qualifikations- und Einkommensniveau.

Das Äquivalenzeinkommen der Bewohner\*innen, die ab 2016 in Bestandswohnungen im Gebiet gezogen sind, liegt signifikant über dem der Befragten, die schon vor diesem Zeitpunkt im Gebiet lebten. Auch die Erwerbsquote ist gegenüber dem Gebietsdurchschnitt leicht erhöht. Mit Blick auf die Nettokaltmieten ist festzustellen, dass seit 2016 zugezogene Mieter\*innen markant höhere Beträge zahlen. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in Bestandswohnungen bei 10,04 €/m<sup>2</sup> und damit knapp 3,00 €/m<sup>2</sup> über der Durchschnittskaltmiete der Alteingesessenen.

Die Zuwandernden sind erheblich jünger, obwohl die Durchschnittbevölkerung bereits jünger als die im gesamten Bezirk ist. Weniger als 10% unter ihnen sind über 45 Jahre alt, im Vergleich zu 28% im Verdachtsgebiet insgesamt und über 30% im Bezirk.

<sup>38</sup> Die mittleren Altersgruppen wurden gewählt, da unter diesen die Mobilität erfahrungsgemäß am ausgeprägtesten ist und die sozioökonomischen Verhältnisse aufgrund beruflicher Abschlüsse oder Studienabschlüsse stabilisiert wurden. Damit soll die Beeinflussung der Aussagen zu Unterschieden der wirtschaftlichen Verhältnisse aufgrund von inneren Alterungsprozessen begrenzt werden.

Tabelle 40: Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2016

	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel
	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet
	alle	Zuzug vor 2016	Zuzug ab 2016	Zuzug vor 2016	Zuzug ab 2016	Zuzug ab 2016	Zuzug ab 2016
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>				alle ohne Neubau	alle ohne Neubau	Altbau	Nach- kriegsbau
n=	<b>1.004</b>	753	245	633	173	155	18
Anteil an allen Haushalten	<b>100%</b>	75%	24%	68%	17%	15%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	<b>2,04</b>	2,07	1,96	2,06	1,91	1,90	2,00
Anteil an Einperson- haushalten	<b>35%</b>	36%	33%	36%	34%	34%	35%
Anteil an Haushalten mit Kindern	<b>26%</b>	28%	21%	28%	17%	18%	12%
Studentenanteil	<b>7%</b>	5%	13%	5%	16%	16%	19%
Rentneranteil	<b>6%</b>	8%	1%	6%	1%	2%	0%
Erwerbsquote	<b>81%</b>	79%	84%	81%	81%	81%	73%
Erwerbslosenquote	<b>6%</b>	6%	4%	7%	5%	5%	9%
Anteil an Erwerbshaushalten	<b>85%</b>	84%	87%	86%	84%	84%	88%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	<b>€3.103</b>	€3.041	€3.327	€2.891	€2.936	€2.940	€2.893
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	<b>€2.141</b>	€2.081	€2.343	€1.976	€2.087	€2.096	€1.992
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	<b>€2.253</b>	€2.175	€2.501	€2.074	€2.281	€2.285	€2.229
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	<b>12%</b>	12%	9%	13%	11%	13%	0%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	<b>€8,03</b>	€7,26	€10,67	€7,18	€10,04	€10,17	€9,08
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	<b>28,9%</b>	27,9%	31,3%	20,8%	32,3%	32,8%	27,5%
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	<b>43%</b>	39%	55%	37%	54%	53%	56%
durchschnittl. Wohn- fläche pro Person (m <sup>2</sup> )	<b>37,1</b>	37,4	36,0	36,9	36,2	36,4	34,5
Anteil an 1- bis 2- Zimmerwohnungen	<b>55%</b>	52%	64%	56%	71%	71%	72%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	<b>223</b>	233	195	224	172	178	121
durchschnittl. Wohndauer (Whg.)	<b>9,7</b>	12,4	1,6	12,2	1,6	1,6	1,7
sofortiger Auszugswunsch (Whg.)	<b>17%</b>	16%	21%	17%	25%	25%	28%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	<b>20%</b>	19%	25%	20%	23%	23%	22%
Anteil Eigentümer	<b>10%</b>	11%	9%	7%	3%	4%	0%
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	<b>39%</b>	42%	28%	46%	36%	35%	38%

Die Zuwanderungsanalyse zeigt, dass in den letzten Jahren eine kontinuierliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch zuwandernde Haushalte stattgefunden hat. Damit ist der für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung grundlegende Tatbestand belegt, dass es soziale Strukturveränderungen gibt.

### 7.3 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen

Strukturelle Vergleiche sind ferner auch anhand des Wohnungsbestandes, des durch Aufwertungsmaßnahmen differenzierten Ausstattungsniveau sowie dem Grad der Umwandlung von Wohnungen aussagekräftig.

Tabelle 41: Gegenüberstellung Gebäudealter

	Samariter- viertel  Verdachts- gebiet  alle	Samariter- viertel  Verdachts- gebiet  Altbau	Samariter- viertel  Verdachts- gebiet  Nachkriegsbau	Samariter- viertel  Verdachts- gebiet  alle ohne Neubau	Samariter- viertel  Verdachts- gebiet  Neubau
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>					
Anteil an allen Haushalten	100%	76%	6%	82%	16%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,04	2,05	1,92	2,04	2,16
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	36%	33%	35%	31%
Anteil an Haushalten mit Kindern	26%	26%	18%	26%	30%
Studentenanteil	7%	7%	12%	8%	4%
Rentneranteil	6%	4%	11%	5%	12%
Erwerbsquote	81%	81%	75%	81%	81%
Erwerbslosenquote	6%	7%	9%	7%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	85%	79%	85%	85%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.103	€2.913	€2.675	€2.897	€4.253
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.141	€2.001	€1.936	€1.997	€2.844
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.253	€2.113	€2.110	€2.113	€2.945
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	12%	13%	14%	13%	4%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	€8,03	€7,67	€7,28	€7,64	€10,61
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	28,9%	29,2%	27,1%	29,0%	28,1%
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	43%	39%	54%	40%	55%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	37,1	36,9	35,0	36,7	38,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	55%	59%	52%	58%	36%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	223	213	186	211	297
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	9,7	10,4	10,9	10,5	6,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	17%	18%	18%	18%	13%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	20%	20%	13%	20%	23%
Anteil Eigentümer*innen	10%	6%	5%	6%	34%
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	39%	43%	48%	44%	12%

In einem weiteren Schritt wird analysiert, wie weit sich die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Wohnungsbeständen, Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach ab 1989/1990 unterscheiden, um feststellen zu können, in welchem Maße der Faktor Wohnungsbestand bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerschaften im Altbau und Nachkriegsbau, da diese ggf. durch bauliche Maßnahmen verändert werden. Im Neubau kommen bauliche Maßnahmen nur sehr selten vor. Die Bevölkerung in den Neubauten muss aber beachtet werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen zu analysieren und zu bewerten sind.

Im Gebiet existieren drei nach Baualter unterschiedene Wohnungsbestände mit stark unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen. Im Altbau lebt eine junge Bewohnerschaft mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Kindern. Der Rentneranteil ist unterdurchschnittlich und die Erwerbsquote hoch. Das Einkommensniveau liegt unter dem Gebietsdurchschnitt, die anderen Sozialindikatoren entsprechen dem Gebietsdurchschnitt.

Die Quadratmetermiete liegt leicht unter dem Gebietsmittel. Im Wohnungsbestand des Altbaus befinden sich hohe Anteile von Ein- bis Zweizimmerwohnungen (55 %). Allerdings sind diese Wohnungen flächenmäßig recht groß, so dass die Durchschnittsgröße einer Altbauwohnung 75,2 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Bauten, die in der Nachkriegszeit bis 1990 gebaut wurden, sind im Schnitt kleiner (67,1 m<sup>2</sup>). Der Anteil an Zwei-, Zweieinhalb- und Dreizimmerwohnungen entspricht dem in den Altbauten. Die Bewohnerschaft in Bauten der Nachkriegszeit ist älter als in den Altbauwohnungen.

Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist entsprechend geringer, der an Rentnerhaushalten höher. Das Einkommensniveau liegt unter dem gebietlichen, aber leicht über dem Berliner Durchschnitt. Die Mieten pro Quadratmeter liegen im Schnitt 10% unter dem Gebietsmittel.

Die Wohnungen im ab 1990 erstellten Neubau sind im Schnitt 82,8 m<sup>2</sup> groß. Zwei Drittel sind Drei- bis Vierzimmerwohnungen. Kleinere und größere Wohnungen sind nur in sehr geringem Maße gebaut worden. Die Haushaltsgröße und der Anteil an Haushalten mit Kindern ist leicht überdurchschnittlich, wie auch der Wohnflächenverbrauch.

Sozialstrukturell sind die Haushalte im Neubaubestand weitaus bessergestellt als in den beiden anderen Wohnungsbeständen. Allerdings müssen die Mieter\*innen dieser Wohnungen mit 10,61 €/m<sup>2</sup> sehr hohe Mieten zahlen. Ihre Mietbelastung liegt wegen der hohen Einkommen aber leicht unter dem Durchschnitt. Ca. ein Drittel dieser Wohnungen werden von ihren Eigentümer\*innen bewohnt.

#### **7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen**

Die Analyse der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur hat gezeigt, dass Veränderungsprozesse stattfinden. In einem weiteren Untersuchungsschritt ist daher zu prüfen, ob und wie weit diese Veränderungen durch Maßnahmen bewirkt werden, die im Rahmen der Baugesetze beeinflusst werden können. Im Folgenden wird daher geprüft, welche Auswirkungen Modernisierungsmaßnahmen und die Ausstattungsqualität der Wohnungen auf die Bevölkerungsstruktur und die Miethöhe haben.

Tabelle 42: Differenzierung nach Mietstatus, Nicht-Neubau, Modernisierung

	Samariterviertel Verdachtsgebiet alle	Samariterviertel Verdachtsgebiet Hauptmieter*in	Samariterviertel Verdachtsgebiet ohne WE im Neubau / Dachgeschoss	Samariterviertel Verdachtsgebiet Mod. in den letzten 3 Jahren (Hauptmieter*in)
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>				
n=	1.004	892	708	83
Anteil an allen Haushalten	100%	89%	71%	8%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,04	2,00	2,02	2,01
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	36%	36%	32%
Anteil an Haushalten mit Kindern	26%	25%	26%	18%
Studentenanteil	7%	7%	7%	7%
Rentneranteil	6%	5%	5%	6%
Erwerbsquote	81%	83%	84%	88%
Erwerbslosenquote	6%	6%	7%	7%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	84%	84%	88%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.103	€2.936	€2.770	€2.791
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.141	€2.037	€1.909	€1.923
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.253	€2.164	€2.029	€2.041
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	12%	12%	15%	14%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	€8,03	€8,02	€7,49	€8,21
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	28,9%	28,8%	28,9%	29,3%
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	43%	41%	40%	38%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	37,1	36,5	36,1	36,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	55%	59%	60%	65%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	223	216	204	182
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	9,7	10,1	10,8	10,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	17%	18%	20%	23%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	20%	21%	20%	16%
Anteil Eigentümer*innen	10%	0%	0%	0%
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	39%	41%	49%	46%

Es zeigt sich, dass die Bewohnerschaft nach einer Modernisierung eine leicht veränderte Sozialstruktur hat. Ihr Einkommensniveau liegt nur wenig über dem der Bewohner\*innen aller Mietwohnungen im Bestand. Es zeigt sich aber, dass der Anteil der Haushalte mit geringen Einkommen reduziert ist. Während im Bestand 49 % aller Haushalte ein im Vergleich zum Berliner Median unterdurchschnittliches Einkommensniveau haben, liegt dieser Anteil in den modernisierten Wohnungen bei 46 %. Hier liegt das Mietniveau um ca. 10 % über dem im Bestand. Bei der Betrachtung dieser Gruppe muss allerdings beachtet werden, dass die Haushalte, die im Zuge der Modernisierung

in frei gewordene Wohnungen nachgezogen sind, nicht berücksichtigt werden konnten. Dann wäre eine deutlich stärkere Strukturveränderung festzustellen gewesen, wie sich in den Tab. 40 und 44 zeigt.

Tabelle 43: Gegenüberstellung nach Ausstattungsmerkmalen (ohne Neubau)

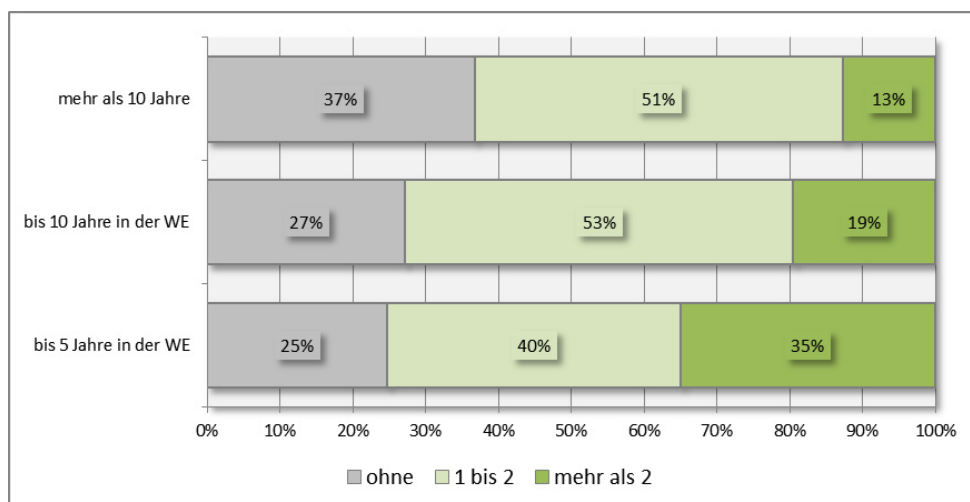
	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel	Samariter- viertel
	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet	Verdachts- gebiet
	Mieter ohne Neubau und Dachgeschoss (DG)	Mieter ohne Neubau und DG  mit großem Balkon / Terrasse	Mieter ohne Neubau und DG  mit Fahrstuhl	Mieter ohne Neubau und DG  Bad mit Wanne und Dusche	Mieter ohne Neubau und DG  Bad mit Wanne und Dusche und Zweit-WC	Mieter ohne Neubau und DG  mit hoher Ausstattungs- qualität*
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>						
n=	708	81	79	134	25	9
Anteil an allen Haushalten	71%	8%	8%	13%	2%	1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,02	2,34	2,26	2,19	2,91	2,22
Anteil an Einpersonenhaushalten	36%	19%	26%	29%	4%	0%
Anteil an Haushalten mit Kindern	26%	41%	35%	30%	50%	33%
Studentenanteil	7%	5%	9%	9%	2%	6%
Rentneranteil	5%	5%	5%	4%	6%	0%
Erwerbsquote	84%	87%	82%	81%	84%	88%
Erwerbslosenquote	7%	5%	4%	4%	2%	13%
Anteil an Erwerbshaushalten	84%	91%	88%	85%	92%	89%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.770	€3.188	€3.418	€3.243	€4.236	€4.129
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.909	€1.967	€2.158	€2.117	€2.407	€2.616
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.029	€2.063	€2.268	€2.275	€2.465	€2.806
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	14%	9%	5%	10%	4%	0%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	€7,49	€7,27	€7,72	€7,75	€7,97	€8,50
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	28,9%	26,8%	27,0%	28,1%	27,3%	23,2%
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	40%	47%	46%	47%	48%	67%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	36,1	34,8	36,6	37,7	37,6	39,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	60%	43%	40%	51%	16%	33%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	204	202	246	207	279	300
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,8	10,6	12,0	10,0	10,3	10,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	20%	17%	19%	21%	9%	11%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	20%	19%	18%	23%	14%	11%
Anteil Eigentümer*innen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	49%	47%	32%	36%	22%	17%
Mieterhöhung/m <sup>2</sup> bei Mod.	€1,58	€1,41	€2,86	€2,09	€3,51	-

\*Kombination aller drei Ausstattungsmerkmale

Die strukturverändernde und mieterhöhende Wirkung von Modernisierung und Aufwertung zeigt sich auch bei der Untersuchung der Auswirkung einzelner Qualitätsmerkmale, die über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand liegen und damit durch eine Erhaltungsverordnung beeinflussbar sind. Solch höherwertige Ausstattungsmerkmale wie Aufzüge, hochwertige Badausstattungen, Terrassen oder Zweitbalkone werden im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand häufig eingebaut. Bei Betrachtung der Auswirkungen einzelner Maßnahmen zeigt sich bereits eine veränderte Bevölkerungsstruktur und höhere Mietpreise. Kommen aber mehrere Aufwertungsmerkmale zusammen (wie die drei oben genannten), sind die Auswirkungen sehr stark. Einkommens- und Mietniveau sind um ein Drittel erhöht. Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommensniveau finden sich in derartig ausgestatteten Wohnungen seltener (17%).

In Wohnungen mit der geringsten Wohndauer der Haushalte ist das wohnwerterhöhte Ausstattungsniveau bereits überdurchschnittlich, was auf verstärkte Modernisierungen vor Neuvermietung hindeutet.

Abbildung 21: Anzahl wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale nach Wohndauer in den Wohnungen



## 7.5 Strukturwandel im Zuge von Umwandlungsprozessen

Im Zuge von Umwandlungsprozessen in Eigentum werden Strukturveränderungen in der Bevölkerungsstruktur deutlich verstärkt. Selbstnutzende Eigentümer\*innen haben ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau, das ca. 40% über dem Gebietsdurchschnitt liegt. Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, die zur typischen Bevölkerungsstrukturmischung des Gebiets gehören, sind nur noch im geringen Maß in umgewandelten Wohnungen vorhanden. Diese Strukturmerkmale treffen nicht nur auf Eigentümer\*innen im Neubau zu, sondern auch im Bestand, gleichermaßen sowohl im Altbau wie dem Nachkriegsneubau. Sogar in den Wohnungen, die von den Mieter\*innen selbst gekauft worden sind, ist das Einkommensniveau nicht niedriger.

Schließlich wird auch die Mietentwicklung im Zuge des Umwandlungsprozesses innerhalb des vor 1990 errichteten Wohnungsbestands beschleunigt, da die Wohnungen im Rahmen der Umwandlung deutlich besser ausgestattet werden als normale Mietwohnungen. Entsprechend liegen die Mieten in vermieteten Eigentümerwohnungen auch über denen anderer Mietwohnungen im Bestand.

Tabelle 44: Gegenüberstellung nach Mietverhältnis, Eigentum und Bestand

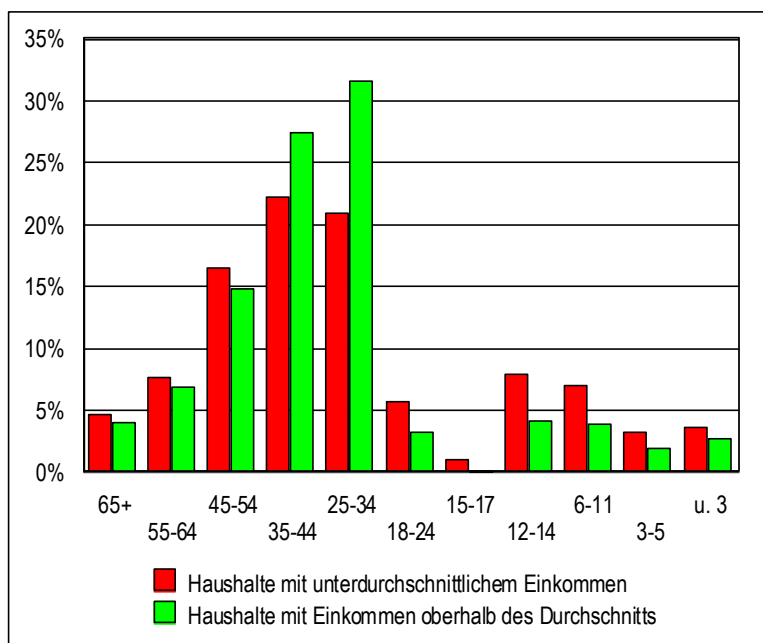
	<b>Samariterviertel</b> <b>Verdachtsgebiet</b> <b>alle</b>	Samariterviertel Verdachtsgebiet Hauptmieter*in im Bestand	Samariterviertel Verdachtsgebiet Mieter*in in umgewandelt. Wohnungen im Bestand	Samariterviertel Verdachtsgebiet selbstnutzende Eigentümer*in im Bestand
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>				
n=	<b>1.004</b>	708	178	48
Anteil an allen Haushalten	<b>100%</b>	71%	18%	5%
durchschnittliche Haushaltsgröße	<b>2,04</b>	2,02	1,89	2,45
Anteil an Einpersonenhaushalten	<b>35%</b>	36%	44%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern	<b>26%</b>	26%	25%	37%
Studentenanteil	<b>7%</b>	7%	8%	8%
Rentneranteil	<b>6%</b>	5%	3%	7%
Erwerbsquote	<b>81%</b>	84%	86%	84%
Erwerbslosenquote	<b>6%</b>	7%	4%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten	<b>85%</b>	84%	87%	88%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	<b>€3.103</b>	€2.770	€2.951	€3.955
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	<b>€2.141</b>	€1.909	€2.125	€2.544
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	<b>€2.253</b>	€2.029	€2.255	€2.562
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	<b>12%</b>	15%	16%	10%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	<b>€8,03</b>	€7,49	€8,14	
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	<b>28,9%</b>	28,9%	28,3%	
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	<b>43%</b>	40%	38%	46%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	<b>37,1</b>	36,1	35,9	38,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	<b>55%</b>	60%	69%	31%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	<b>223</b>	204	191	245
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	<b>9,7</b>	10,8	9,2	8,7
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	<b>17%</b>	20%	17%	6%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	<b>20%</b>	20%	21%	13%
Anteil Eigentümer*innen	<b>10%</b>	0%	0%	100%

## 7.6 Einkommenshöhe als Indikator für Strukturveränderungen der Bevölkerung

Zu jeder Bevölkerungsstruktur eines sozialen Erhaltungsgebiets gehört ein spezifischer Anteil an Haushalten mit Einkommen im unteren Einkommenssegment. Dieser spezielle, zur Charakteristik eines Gebiets gehörende Strukturfaktor sollte entsprechend der Zielsetzung im §172 BauGB - durch das Instrument Sozialstrukturveränderungen zu verhindern, wenn diese negative städtebauliche Folgen haben - erhalten werden. Um unterschiedlich große Haushalte eindeutig dieser Gruppe des unteren Einkommenssegments zuordnen zu können, ist das Äquivalenzeinkommen die vergleichbare, von der Personenzahl unabhängige Messgröße. Als Vergleichsgröße für die Höhe des gebietsspezifischen Äquivalenzeinkommens wird das mittlere Äquivalenzeinkommen (Median) im Land Berlin festgelegt. Dessen Höhe wird durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg jährlich im Rahmen der Mikrozensushebung bestimmt.

Tabelle 45 zeigt die spezielle Struktur der Bevölkerung mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen. Charakteristisch ist der hohe Anteil von Haushalten ohne Erwerbseinkommen über alle Bewohnergruppen hinweg. Das bezieht sich gleichermaßen auf Rentner\*innen, Studierende und Erwerbslose. Extrem ungleichgewichtig ist die Verteilung der Altersstruktur in den beiden Einkommensgruppen, insbesondere der Anteil der Personen ab 45 Jahren. Bei der Bevölkerung mit überdurchschnittlichem Einkommen machen Personen zwischen 27 und 45 Jahren über 50% der Bevölkerung aus<sup>39</sup>. Eine derartige Altersstruktur ist nicht nachhaltig, da sich durch sie in kurzen Zeitabständen die Anforderungen an die soziale Infrastruktur ständig ändert.

Abbildung 22: Altersstruktur der Haushalte mit unter- und überdurchschnittlichem Einkommen



<sup>39</sup> Der Anteil dieser Altersgruppe beträgt in Berlin 28,9% und im Bezirk 40,8% (EWR 31.12.2019).

Tabelle 45: Differenzierung nach Einkommen (Mieter\*innen ohne Neubau)

	Samariterviertel Verdachtsgebiet alle ohne Neubau	Samariterviertel Verdachtsgebiet Hauptmieter*in	Samariterviertel Verdachtsgebiet unter Median	Samariterviertel Verdachtsgebiet über Median
<i>in % der jeweiligen Haushalte 2019</i>				
n=	<b>846</b>	645	318	327
Anteil an allen Haushalten	<b>84%</b>	64%	32%	33%
durchschnittliche Haushaltsgröße	<b>2,02</b>	2,04	2,12	1,96
Anteil an Einpersonenhaushalten	<b>36%</b>	35%	36%	34%
Anteil an Haushalten mit Kindern	<b>26%</b>	27%	35%	18%
Studentenanteil	<b>8%</b>	7%	11%	4%
Rentneranteil	<b>5%</b>	5%	6%	4%
Erwerbsquote	<b>83%</b>	84%	75%	92%
Erwerbslosenquote	<b>7%</b>	6%	14%	1%
Anteil an Erwerbshaushalten	<b>85%</b>	86%	75%	97%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	<b>€2.892</b>	€2.778	€1.875	€3.656
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	<b>€2.003</b>	€1.909	€1.291	€2.551
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	<b>€2.119</b>	€2.029	€1.350	€2.586
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	<b>14%</b>	15%	30%	0%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	<b>€7,68</b>	€7,53	€6,87	€8,10
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	<b>29,0%</b>	28,7%	35,0%	23,4%
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	<b>40%</b>	39%	24%	54%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	<b>36,8</b>	35,9	32,9	39,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	<b>59%</b>	59%	62%	56%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	<b>209</b>	205	148	266
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	<b>10,3</b>	10,4	11,4	9,5
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	<b>18%</b>	20%	19%	20%
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	<b>20%</b>	20%	19%	22%
Anteil Eigentümer*innen	<b>6%</b>	0%	0%	0%
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	<b>47%</b>	49%	100%	0%

## Teil C: Schlussfolgerungen

### 8 Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB kann eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) 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 Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, erfordert vier Schritte:

1. Es ist zu überprüfen, ob es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist. Derartige Veränderungsprozesse geschehen in der Regel weniger durch Verdrängung von Altmietler\*innen als durch Auswahlprozesse bei der Neuvermietung. Dabei ist die Miethöhe ein zentraler Einflussfaktor.
2. Es ist zu überprüfen, ob für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, können im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflusst werden.
3. Es ist zu überprüfen, ob eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.
4. Es ist zu überprüfen, ob die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme fort dauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden können.

#### 8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur

Die sozialstrukturellen Indikatoren zeigen, dass das Gebiet Samariterviertel insgesamt zwar eine überdurchschnittliche Sozialstruktur besitzt, wobei es gleichzeitig dennoch einen erheblichen Anteil in der Gebietsbevölkerung gibt, der eine unterdurchschnittliche soziale Lage aufweist:

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein leicht überdurchschnittliches und mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Das Einkommensniveau von ca. 40% der Haushalte liegt unter dem mittleren Berliner Einkommensniveau.
- Der Anteil der Altersgruppe der 27 bis unter 45-jährigen ist sehr stark erhöht.
- Die Erwerbslosenquote ist deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Erwerbsquote liegt über dem Berliner Durchschnitt. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus dem hohen Anteil von Erwachsenen im mittleren Alter, die Erwerbsquoten um die 90% haben.

- Der Anteil an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren ist mit ca. einem Viertel höher als im Bezirk.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sehr stark von den mittleren Jahrgängen zwischen 25 und 45 Jahren dominiert, der Anteil der Senioren ist sehr gering. Derartige Altersstrukturen finden sich in den meisten Wohngebieten mit starken Aufwertungstendenzen.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Nachbarschaft ist hoch.

Die Indikatoren zur Wohnungsversorgung und zum Wohnungsbestand zeigen durchschnittliche Verhältnisse – neben charakteristischen Besonderheiten:

- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich. 99% aller Wohnungen haben eine Vollstandardausstattung. Der Anteil der Wohnungen mit Sonder- oder Zusatzausstattung hat einen relevanten Umfang erreicht. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden seltener durchgeführt als im Vergleichsgebiete Stralauer Kiez.
- Der Wohnflächenkonsum ist durchschnittlich. Die Anteile unterbelegter und überbelegter Wohnungen sind jeweils ebenfalls durchschnittlich.
- Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümer\*innen ist insbesondere in den bis 1990 gebauten Wohnungen niedrig (auch für Innenstadtwohngebiete).
- Die Mieten in den Altbauwohnungen und in den Nachkriegswohnungen vor 1990 liegen z. T. deutlich über dem Berliner Mietspiegel (einfache Wohnlage). Dies findet sich in vielen innenstadtnahen Wohngebieten, in denen deutliche Aufwertungsprozesse zu beobachten sind.
- Die Neuvermietungsmieten im Bestand liegen in dem Gebiet Samariterviertel etwas unter dem Niveau des Boxhgener Platzes aber über dem im Stralauer Kiez.

Gebietsstruktur und Bewohnerstruktur passen insgesamt gut zueinander. Es zeigen sich keine Disproportionen:

- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind gut. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet sind durchschnittlich. Nur 12% aller befragten Haushalte sind sich sicher, aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen, weitere 17% sind unentschieden. Insgesamt planen zwei Fünftel das Gebiet zu verlassen. Fast ein Viertel der Menschen mit Umzugswunsch führen als Grund die hohen Mieten an.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt.
- Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur passen gut zusammen. Die Unterbelegung von Wohnungen kommt recht selten vor. Damit werden die Gebäuderessourcen des Gebiets effektiv genutzt.
- Allerdings ist die Überbelegung bei großen Haushalten und dabei insbesondere Haushalten mit mehreren Kindern hoch.

### **Veränderungsprozesse der letzten Jahre**

Aktuelle Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur lassen sich am besten durch einen Vergleich der durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur in den Bestandswohnungen mit der Struktur der Haushalte und Personen, die ab dem Jahr 2016 in die Bestandswohnungen des Gebiets zugezogen sind (Zuwandernde), sowie der Bevölkerung, die schon vor 2016 im Gebiet gelebt hat (Stammbevölkerung), analysieren.

- Das Gebiet Samariterviertel hat sich zunächst in den 1990er Jahren soziostrukturell wenig verändert. Erst im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts und verstärkt in diesem Jahrzehnt haben stärkere Veränderungen stattgefunden.
- Dabei hat sich der Anteil der Haushalte, die bereits vor 1990 im Gebiet gelebt haben, stark reduziert (aktuell unter 10%).
- Die Durchschnittsmiete im Alt- und Nachkriegswohnungsbestand beträgt 7,53 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Die Neuvermietungsmieten liegen 2019 bei 10,28 €/m<sup>2</sup> nettokalt.
- Die zuwandernden Haushalte haben eine überdurchschnittliche Einkommenslage.
- Unter den Zuwandernden sind in besonders hohem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren (Zuwandernde 68%, Stammbevölkerung 42%) vertreten.
- Die Zuwandernden im Wohnungsbestand zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung (Zuwandernde 10,04 €/m<sup>2</sup> nettokalt, Stammbevölkerung 6,96 €/m<sup>2</sup> nettokalt). Ihre Bruttokaltmietbelastung ist trotz leicht besserer Einkommen höher (Zuwandernde 27,8%, Stammbevölkerung 24,5%).
- Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Gebiet ist unter den Zuwandernden geringfügig schwächer ausgeprägt.
- Der quantitative Umfang der Zuwanderung ab 2016 ist im Wohnungsbestand durchschnittlich hoch gewesen.

***Zusammenfassend haben sich Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Samariterviertel gezeigt. Zudem hat es einen erheblichen Anstieg der Mieten und einen Verlust an preiswerten Wohnungen gegeben.***

### **Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur**

Eine soziale Erhaltungsverordnung zielt als eine Regelung innerhalb des Baugesetzes auf die Regulierung baulicher Maßnahmen ab, um Sozialstrukturveränderungen einzudämmen. Das setzt voraus, dass bauliche Maßnahmen wie Umbau, Nutzungsänderung, Abriss u. ä. die Sozialstrukturveränderungen zumindest teilweise bewirken. Gibt es keine baulichen Auslöser, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung wirkungslos.

Im Gebiet haben in den letzten Jahren regelmäßig in durchschnittlichem Umfang Modernisierungsaktivitäten stattgefunden. Rund 11% der Wohnungen sind in den letzten drei Jahren modernisiert worden, 3% der Wohnungen wurden während der Erhebung modernisiert. Damit ist das Modernisierungsgeschehen durchschnittlich.

Der Umfang der Umwandlungen in Eigentum war in den letzten 5 Jahren sehr hoch und lag mit 13,4% der Wohnungen deutlich über dem Bezirksdurchschnitt (10,5%) und weit über dem Berliner Wert (3,4%).

Anhand der Ergebnisse der Befragung in den modernisierten und in den umgewandelten Wohnungen können die Einflüsse auf die Sozialstruktur geprüft werden, die die Veränderungstendenzen auslösen.

- Mieter\*innen, die in einer Wohnung wohnen, die in den letzten drei Jahren modernisiert wurde, unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur deutlich von anderen Mietergruppen.
- Die Mieten in den modernisierten Beständen übersteigen die Durchschnittsmiete im Bestand um 10%.
- Der Einfluss einer überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung auf die Sozialstruktur zeigt sich. Das Einkommensniveau der Bewohner\*innen dieser überdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen liegt gut 5% über dem Gebietsdurchschnitt der Mieter\*innen.
- Deutliche Auswirkungen hat auch die Aufteilung in Eigentum. Selbstnutzende Eigentümer\*innen im Altbau haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Mieter\*innen von aufgeteilten Wohnungen liegen mit ihren Einkommen ebenfalls deutlich über dem der anderen Mieter\*innen. Die Mieten in diesen Wohnungen liegen knapp 20% über dem Durchschnitt im Bestand.

***Die Ergebnisse zeigen, dass bauliche Aufwertungen und die Aufteilung in Wohneigentum deutlich erkennbare Auswirkungen auf die Sozialstruktur hatten.***

#### ***Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Samariterviertel***

Die beiden vorangegangenen Abschnitte haben gezeigt, dass sich im Untersuchungsgebiet Samariterviertel in den letzten Jahren deutliche Tendenzen zu einer sozialen Strukturveränderung gezeigt haben, die durch bauliche Maßnahmen herausgebildet bzw. verstärkt worden sind. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben. Um eine Aussage zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen geben zu können, soll abschließend noch geprüft werden, ob angesichts der sozialen und baulichen Gegebenheiten im Gebiet auch in Zukunft Veränderungsprozesse zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang soll daher geprüft werden, ob

1. ein weiterer Aufwertungsspielraum besteht,
2. ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,
3. ein deutlicher Aufwertungsdruck gegeben ist.

## **8.2 Aufwertungspotential**

Im Gebiet Samariterviertel verfügen nur 1% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie vollgeflieste Bäder (22%) oder Balkone (24%), die sowohl als Ausstattungsmerkmale für die Einordnung in den Berliner Mietpreisspiegel relevant als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind relativ selten vorhanden (27%). Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard und auch im Altbau zur Regelausstattung. Es besteht die Gefahr, dass in stärkerem Umfang als bisher Aufzüge eingebaut werden sollen, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass der Einbau nur in engen Grenzen verhindert werden kann.

Mehr als zwei Drittel der Wohnungen (73%) liegt in Gebäuden, in denen noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zudem sind auch in den Gebäuden mit Maßnahmen bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung

vorgenommen worden, sodass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Aufgrund der großen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung bestehen Anreize, das in größerem Umfang vorhandene Aufwertungspotenzial im Gebiet zu nutzen. In ca. drei Viertel der Wohnungen fehlt mindestens ein wichtiges Merkmal einer hochwertigen Wohnung wie ein modernes Bad, ein Balkon, Isolierglas- oder Doppelfenster oder eine moderne Heizung.

### **8.3 Verdrängungsgefahr**

Zur Begriffsbildung von Verdrängung gibt es unterschiedliche Ansätze. Auf den Aspekt der „Unfreiwilligkeit“ eines Wegzuges aus Wohnung bzw. Gebiet wird zunehmend verzichtet, da jeder Auszug letztendlich dem Willen des Ausziehenden unterliegt. Im Folgenden wird unter Verdrängung ein Wegzug verstanden, der dominant von Faktoren bestimmt wird, die außerhalb der Einflussosphäre und Kontrolle des Wegziehenden liegen und von diesem selbst nicht vermieden werden können. Fortzüge werden i.d.R. als Verdrängung thematisiert, wenn sie infolge sozial selektiver Austauschprozesse weniger durchmischte Bevölkerungsstrukturen erzeugen und zu einer Struktur mit sozioökonomisch höherem Status führen.

Es gibt nur wenige empirische Studien die versuchen, Verdrängungseffekte raumübergreifend zu messen und vergleichbar zu machen. Zurückgegriffen wird nachfolgend auf eine Studie, die auf Basis vorliegender Sekundärdaten des Amtes für Statistik zu den Planungsräumen Berlins mit Methoden einer prozessbasierten Inferenz Rückschlüsse auf ökonomisch bedingte Verdrängungsprozesse in Teilräumen Berlins mit Hilfe der Wahrscheinlichkeitsstatistik ermöglicht. Verdrängungsraten wurden ergänzend über eine aufwändige Primärerhebung unter weggezogenen Personen in zwei Berliner Innenstadtbezirken ermittelt.

Für das Untersuchungsgebiet lagen die geschätzten aufwertungsbedingten Verdrängungsraten auf Basis der Sekundärdaten bei ca. 4-6% der Einwohner\*innen pro Jahr. Sie wurden jedoch als untere Schranke eingeordnet. Sofern diese Quote als tatsächlich erfolgte Verdrängung angenommen wird, entspräche das pro Jahr im Untersuchungsgebiet ca. 1.000 der 17.000 Einwohner\*innen des Gebiets.

Anzunehmen ist, dass Personen, die einer aufwertungsbedingten Verdrängung unterlagen, innerhalb von 3 Jahren in der Regel nicht in das Ursprungsgebiet zurückziehen, sondern dauerhaft andernorts unterkommen. Dann wären in einem Drei-Jahreszeitraum 2016 bis 2018, in welchem auch die Wanderungsbewegungen analysiert wurden, bei der gleichgebliebenen Einwohnerzahl des Gebiets schätzungsweise 3.000 Personen der Ursprungsbevölkerung, die zwischen 2016 und 2018 im Gebiet wohnten, im Austausch „verdrängt“ worden.

Die herangezogenen Studien beziehen sich auf den Zeitraum zwischen 2007 und 2012. Eine Fortschreibung von zwei wesentlichen Indikatoren ihrer sekundäranalytischen Modellierung von aufwertungsbedingter Verdrängung bietet Grund zu der Annahme, dass auch nach 2012 eine überdurchschnittliche Verdrängungsrate für das Untersuchungsgebiet gegeben war. So lag die Binnenfortzugsrate weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau (vgl. Tab. 38). Die Angebotsmieten sind sogar überdurchschnittlich stark gestiegen. Das Verhältnis von Mietenentwicklung und Wegzugsentwicklung ist auch nach 2012 dynamischer als im Berliner Maßstab und auch im Bezirksvergleich.

Entsprechend dem Untersuchungsziel geht es auch um eine Schätzung der perspektivischen Verdrängungsgefahr. Maßstab für eine potenzielle Verdrängungsgefahr ist ein bestehendes angespanntes Verhältnis zwischen Einkommen und Miethöhe von Haushalten in Form einer überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Belastung. Um eine Wohnung mit einer für Berlin üblichen Mietbelastung in diesem Gebiet anmieten zu können, wird aufgrund des Mietniveaus ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen des Haushalts vorausgesetzt. Umgekehrt hätten umzugswillige Haushalte, die innerhalb des Gebiets in vertrauten sozialen und baulichen Strukturen verbleiben möchten und keine für Berlin überdurchschnittlichen Mieten zahlen können, nur geringe Bleibechancen. Letztere werden sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt neu orientieren müssen, ggf. in andere Gebiete oder Bezirke ziehen müssen oder, im Falle eines Scheiterns, nicht räumlich, aber sozialökonomisch verdrängt (lock-in-Effekte).

Der Anteil von Haushalten, deren Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Mittels liegt, umfasst 38% aller Haushalte des Gebiets. Diese gehören zur einkommensärmeren Hälfte Berlins und sind damit auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell benachteiligt. Berücksichtigt man ferner, bei wie vielen dieser einkommensärmeren Haushalte die Bruttokaltmietbelastung auch noch die mittlere Berliner Belastungsgrenze von rund 30% übersteigt, so gibt es bei 31% aller Haushalte der Gebietsbevölkerung Anhaltspunkte für ein erhöhtes Verdrängungspotenzial. Jeder mietsteigernde Prozess könnte zu einem unbeeinflussbaren und unvermeidbaren Fortzug führen.

Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen kommen im Gebiet trotz des Zuzugs einkommensstärkerer Haushalte in den letzten Jahren weiterhin in einem erheblichen Umfang vor. Die Entwicklung in vergleichbaren Gebieten, die bereits seit längerem einen intensiven sozialen Veränderungsprozess erleben, zeigt, dass das Potenzial für sozialstrukturelle Veränderungen noch in hohem Maße besteht.

12% der Haushalte sind entsprechend der Kriterien der Berliner Senatsverwaltung sogar armutsgefährdet, weitere 8% haben ein prekäres Einkommen<sup>40</sup>. Diese müssen im Durchschnitt bereits jetzt trotz stark unterdurchschnittlichem Wohnflächenkonsum und unterdurchschnittlicher Quadratmetermiete gut 35% ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein großer Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 40%) ist daher verdrängungsgefährdet.

Das wichtigste Kriterium für eine Verdrängungsgefährdung ist ein unterdurchschnittliches Einkommen. Unter den Verdrängungsgefährdeten sind überproportional Haushalte mit Kindern sowie fast alle Arbeitslosenhaushalte. Rentnerhaushalte sind ebenfalls leicht überproportional gefährdet.

Haushalte, die zur Gruppe der potenziell verdrängungsgefährdeten gehören und bei denen bereits eine Auszugsabsicht besteht, umfassen 8% aller Haushalte des Gebiets. Für diese kann eine akute Verdrängungsgefahr unterstellt werden. Zwei Drittel dieser Haushalte mit Umzugsabsicht haben bereits konkrete Versuche zum Umzug unternommen, die jedoch erfolglos geblieben sind. Genannte

---

<sup>40</sup> Insgesamt machten 906 Haushalte Angaben zu ihrem Einkommen. Alle Prozentangaben in diesem Absatz beziehen sich auf diesen Ausgangswert. Nach Definition der statistischen Ämter des Bundes und der Länder ist ein Haushalt als armutsgefährdet einzustufen, wenn sein Äquivalenzeinkommen max. 60% des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens beträgt (Berlin: 1.742 €, Stand 2019) (siehe auch Fußnote unter Tabelle 19 auf S. 23). Ein prekäres Einkommen liegt vor, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes max. 75% des mittleren (Median) lokalen Äquivalenzeinkommens beträgt (Berlin: 1307 €, Stand 2019). Ein unterdurchschnittliches Einkommen liegt vor, wenn das Äquivalenzeinkommen des Haushaltes unter dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens liegt (Berlin: 1.7420 €, Stand 2019).

Gründe für das Scheitern von Wohnungswechseln (bei 5% aller Haushalte des Gebiets) waren nahezu ausnahmslos zu hohe Mietforderungen.

#### **8.4 Aufwertungsdruck**

Die Ergebnisse zeigen bisher einen deutlichen Aufwertungsdruck im Gebiet auf die Wohnungsbestände. Die bisherigen Modernisierungsaktivitäten waren durchschnittlich. Die Umwandlungen in Eigentum haben im Untersuchungsgebiet Samariterviertel insgesamt bisher noch kein überdurchschnittliches Ausmaß erreicht. Dagegen waren die Verkaufsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren doppelt so hoch wie im Bezirk (11,1% gegenüber 6,2%) ebenso wie die Umwandlungsaktivitäten (13,4% gegenüber 10,5%).

Eine aufwertungsbedingte Problematik ergibt sich auch durch Entwicklungen außerhalb des Gebietes in vielen Innenstadtwohngebieten. Hier ist ebenso ein Aufwertungsdruck erkennbar und von einer weiteren Zunahme dieses Drucks auszugehen. Dabei ist zu betonen, dass die lokalen Teilmärkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht stark voneinander abzutrennen sind. So wird sich die zunehmende Knappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein und die steigende Nachfrage nach Wohnungen, auch im höherpreisigen Segment, und nach Eigentumswohnungen immer stärker auch auf Teilmärkte auswirken, in denen die Entwicklung bisher noch moderat verlief. Ein deutliches Anzeichen ist die Entwicklung der Quadratmetermieten bei Neuvermietung in den letzten drei Jahren, die eine große Übereinstimmung mit der Entwicklung in ähnlich strukturierten Gebieten aufweist.

Der Aufwertungsdruck zeigt sich weiter darin, dass die in das Gebiet Zuwandernden ein überdurchschnittliches Einkommen haben und bereit und in der Lage sind, die durch Baumaßnahmen verursachten, höheren Mieten zu bezahlen.

Angesichts der positiven Bewertung des Gebiets durch die Bewohner\*innen ist zu erwarten, dass in noch stärkerem Maße als bisher Aufwertungsinvestitionen getätigt werden, wenn in anderen, bisher bevorzugten Wohngebieten die Aufwertungspotentiale knapp werden.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung ist festzustellen, dass wesentliche Vorbedingungen im Gebiet Samariterviertel gegeben sind. Ein deutlicher soziostruktureller Veränderungsprozess hat begonnen. Dieser Prozess ist durch die bisherigen Modernisierungsinvestitionen verursacht oder verstärkt worden.

Im Gebiet gibt es in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale. Aufgewertete Wohnungen, insbesondere im Altbau, werden von einkommensstärkeren Haushalten stark nachgefragt. Ihr Einkommensniveau erlaubt es ihnen, deutlich höhere Mieten zu zahlen als es der durchschnittliche Gebietshaushalt kann.

#### **8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen**

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung.

Als Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht eingesetzt werden würde.

#### ***Verlust preiswerten Wohnraums***

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des sozialen

Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen.<sup>41</sup> Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 50% aller Haushalte, das sind ca. 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG liegt<sup>42</sup>. Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg). Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 200.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen<sup>43</sup>. Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

Der Berliner Senat hat daher ab dem 01.06.2015 die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt<sup>44</sup>. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie dem Gebiet Samariterviertel verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Alt- und Nachkriegsbauwohnungen mit niedrigeren Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

### **Vermeidung einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur**

In die modernisierten Wohnungsbestände im Gebiet zieht eine Bevölkerung mit einer extrem ungleichgewichtigen Altersstruktur ein. Bei den Zuwandernden der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei fast 70% der Bewohner\*innen, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30% der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen bei den einkommensstarken Zuwandernden in modernisierten Beständen. Derartige ungleichgewichtige Altersstrukturen führen im Zeitverlauf kurzfristig zu sich schnell verändernden Anforderungen an die soziale Infrastruktur. Das äußert sich in zeitlich kürzeren

---

<sup>41</sup> vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 9 u. 44 ff.

<sup>42</sup> vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 33.

<sup>43</sup> vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 51f.

<sup>44</sup> Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015.

Perioden von Über- und Unterauslastung der sozialen Infrastruktur, die städtebaulich schwer zu bewältigen sind.

### **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

Ein großer Teil der Bewohner\*innen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen.

Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Samariterviertel enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap. 6.4) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner\*innen (vgl. Kap. 6.3 und 6.5).

Die vorgefundene Gebietsstruktur entspricht weiterhin den im § 1 des BauGB angesprochenen ausgeglichenen Bevölkerungsstrukturen. Damit besteht die begründete Erwartung, dass eine Änderung der Bevölkerungsstruktur zumindest für einen längeren Zeitraum dem Gebiet die Qualitätsmerkmale einer bewährten Bevölkerungsstruktur nehmen würde. Es erscheint daher als sinnvoll und geboten, die vorhandene Struktur zu erhalten.

### **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Im Gebiet Samariterviertel lebt eine gemischte Bevölkerung mit relevanten Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten.

Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung<sup>45</sup>. Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es [...] wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“<sup>46</sup>

## **8.6 Empfehlungen**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Samariterviertel Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden, die geeignet sind, städtebauliche Probleme hervorzurufen. Ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse ist die aufwendige Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus. Da diese besonders stark im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einhergeht, ist der Umwandlungsprozess eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung.

---

<sup>45</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: *Stadtmonitoring 2011*.

<sup>46</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: *Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze*, S. 11.

In der Summe sind aufwendige Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen in Eigentum im Untersuchungsgebiet noch nicht so stark zu beobachten gewesen, wie in den benachbarten Wohngebieten in Friedrichshain-Kreuzberg. Angesichts seiner Nähe zu diesen Gebieten, seiner günstigen Lage in der Berliner Innenstadt und insbesondere angesichts der anhaltenden Zuwanderung nach Berlin ist mit einer Verstärkung der genannten Prozesse in naher Zukunft zu rechnen.

Es sollten daher Maßnahmen ergriffen werden, die Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihren Auswirkungen beherrschbar bleiben. Ein geeignetes städtebauliches Instrument ist hierfür die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

***Unter Berücksichtigung aller Ergebnisse der Untersuchung zeigt es sich, dass die zentralen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Die demografische und soziale Struktur des Gebiets Samariterviertel befindet sich in einem Veränderungsprozess zu jüngeren und einkommensstärkeren Haushalten. Es sind im Gebiet weitere Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale vorhanden, ein deutlicher Aufwertungsdruck sowie Gefahren für die städtebaulichen Strukturen des Quartiers bei einer weiteren Veränderung sind zu erkennen. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Samariterviertel anzuwenden. Dies sollte auch die Anwendung der Regelungen der Kontrolle der Umwandlung in Einzeleigentum beinhalten.***

#### **Ziele der Verordnung**

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die gegebene soziale und demografische Struktur des Gebiets Samariterviertel zu erhalten. Ziel einer Erhaltungsverordnung ist nicht eine Konservierung einer einmal existenten Struktur. Ziel ist die Gewährleistung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen der in angemessenen Zeitabschnitten jeweils vorhandenen Struktur.

Dazu gehört:

1. Den derzeitigen Anteil der Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Einkommen weitgehend zu erhalten, um die vorhandene gemischte Bevölkerungszusammensetzung zu sichern.
2. Die Entwicklung hin zu einer einseitigen Altersstruktur mit überproportionalen Anteilen der Altersgruppen zwischen 27 und 45 Jahren und unterdurchschnittlichen Anteilen von Senioren ab 65 Jahren zu beenden. Einseitige Bevölkerungsstrukturen sollten vermieden werden.
3. Im Gebiet den Anteil an Wohnungen gleichbleibend zu halten, deren Ausstattungsstandard den mittleren Standard des Berliner Mietpreisspiegels nicht übersteigt. Für Wohnungen mit höherem Standard werden höhere Mieten verlangt, die von Teilen der Gebietsbevölkerung nicht gezahlt werden können.
4. Energetische Modernisierungen nur im Rahmen des von der EnEV bzw. des GEG geforderten Maßnahmenumfangs zuzulassen.
5. Den Anteil an Wohnungseigentum nicht zu erhöhen. Im Zuge der Umwandlung in Eigentum werden Strukturveränderungen der Bevölkerung angestoßen.

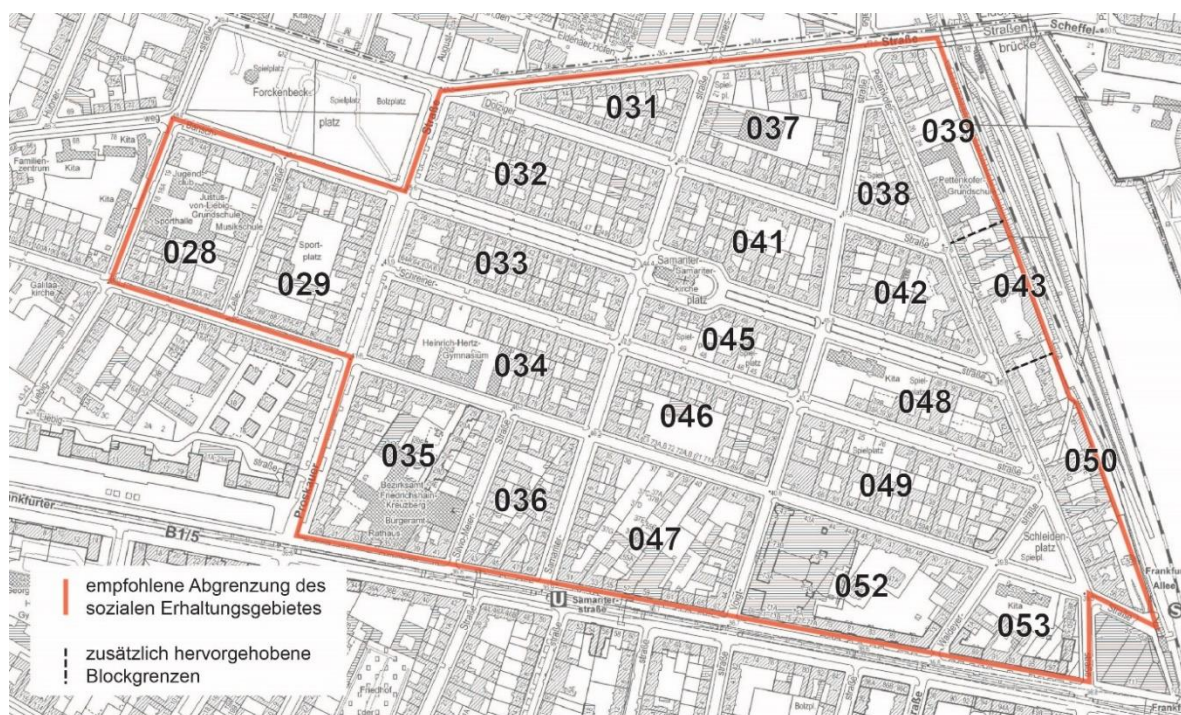
## 8.7 Begründete Abgrenzung von Gebieten

Die Struktur der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Samariterviertel ist relativ gleichmäßig über die verschiedenen Teilgebiete und Blöcke verteilt. Ein wichtiger Einflussfaktor ist der Anteil der Neubauwohnungen im Gebiet. Bei hohem Neubauanteil sind die Einkommen und Mieten im Schnitt deutlich höher als in Blöcken mit geringem Neubauanteil. So zeigt sich bei der Betrachtung der Einkommen als zentraler Indikator, dass die durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen in einem relativ engen Bereich von plus/minus 25% um den Mittelwert liegen. Lediglich zwei Blöcke, Block 43 und Block 53 weichen in deutlich höherem Maße vom Durchschnitt ab.

Der Wohnungsbestand des Blocks 53 liegt überwiegend in Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus. Die Bewohner\*innen haben ein sehr geringes Einkommensniveau. 40% sind arm. Bei 80% liegen die Einkommen unter dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens. Der Anteil von älteren Personen in Einpersonenhaushalten ist weit überdurchschnittlich hoch. Haushalte mit Kindern sind selten. Die Wohndauer ist sehr hoch. Trotz geringer Mieten ist die Wohnbelastung überdurchschnittlich hoch. Aufgrund der hohen Aufwertungs- und Verdrängungsgefahr sehen wir hier die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung als gegeben an.

Der Block 43 besteht überwiegend aus Neubauten der letzten Jahre sowie aus Gewerbeeinheiten. Alle ökonomischen Parameter sind daher weit überdurchschnittlich. Der Anteil der selbst nutzenden Eigentümer\*innen liegt über 50%. Die Wohnungen in den Neubauten sind weit überdurchschnittlich ausgestattet. Die Nettokaltmieten betragen im Schnitt mehr als 13 €. Wir empfehlen zur allgemeinen Absicherung, den Block im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung aufzunehmen, um auch in Zukunft mögliche Entwicklungen beeinflussen zu können.

Abbildung 23: Empfohlene Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Samariterviertel



Quelle: Berlin Open Data und FIS Broker 2020; Bearbeitung: asum GmbH.

## **8.9 Entwicklung eines Vorschlags/ Modells zur Berechnung einer gebietspezifischen Belastungsgrenze**

Die Untersuchung des Verdachtsgebiets Samariterviertel hat ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Daraus resultiert eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die Anwendung einer 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, die der jeweilige Haushalt aufbringen muss. Höhere Mieten können von Haushalten mit einer unterdurchschnittlichen Einkommenslage, die einen wichtigen Teil der vorhandenen Bevölkerungsstruktur stellen, nicht aufgebracht werden. Daher sollen im Rahmen dieser Untersuchung gebietspezifische Mietbelastungsgrenzen bestimmt werden, die anzeigen, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen insbesondere für einkommensärmere Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, da die Verdrängungsgefahr für die durchschnittliche Bevölkerung so hoch ist, dass es zu einer Umstrukturierung der Bevölkerung kommt.

### ***Mietbelastungsschwellen***

Allgemein anerkannt ist der Zusammenhang zwischen Miethöhe und Einkommen, also, dass je höher die Miete ausfällt, umso höher das Einkommen sein muss, um eine Wohnung mit dieser Miete bezahlen zu können. Von den in einem Gebiet verlangten Miethöhen hängt damit ab, welche Zahlungsfähigkeit gegeben sein muss, um in einem Gebiet zu wohnen / wohnen (bleiben) zu können.

Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen stellen einen wesentlichen Teil der durchmischten gebietlichen Sozialstruktur dar. Wird deren gebietstypischer Anteil ab einer gewissen Miethöhe signifikant unterschritten, so ist ab dieser Miethöhe eine Belastungsgrenze erreicht, die ein Indiz für mögliche strukturelle Veränderungen durch Selektion einkommensärmerer Bevölkerungsschichten ist. Zur Beurteilung strukturierender Effekte von Modernisierungsmaßnahmen, die selektive Austauschprozesse relevanter Bevölkerungsstrukturen in einem Gebiet nach sich ziehen können, sind Mietbelastungsschwellen daher ein aussagekräftiges Kriterium.

Gesucht werden gebietspezifische Mietintervalle bzw. konkrete Miethöhen, oberhalb derer Grund zur Annahme erhaltungsrechtlich unerwünschter struktureller Veränderungen – hier in Form der Abnahme des gebietstypischen Anteils von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen – besteht.

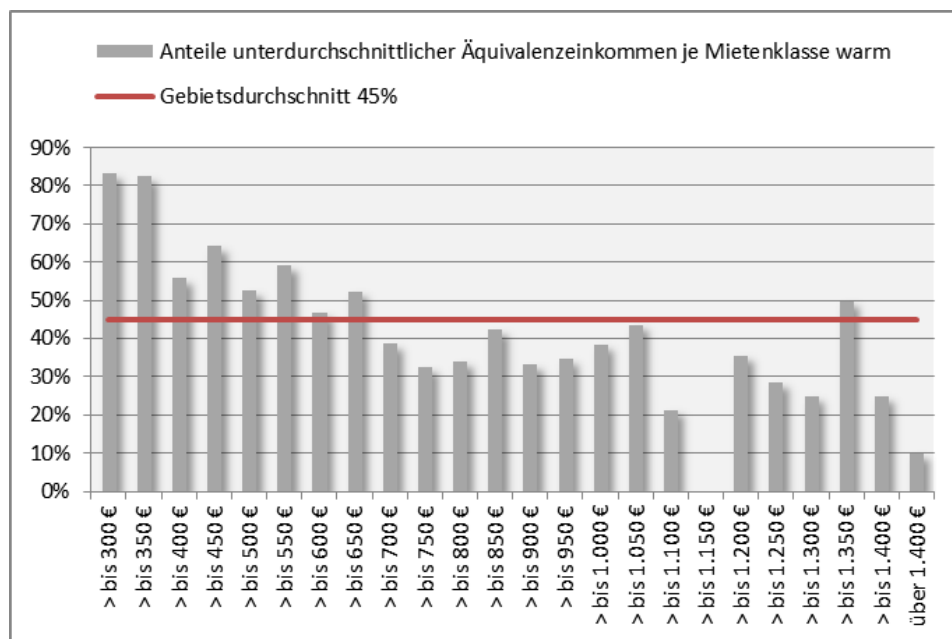
Parameter für die Ermittlung der Mietbelastungsschwellen sind:

- Die Gesamt- oder Warmmiete, einschließlich kalter und warmer Betriebskosten. Sie ist für Haushalte die Orientierungsgröße, ob sie die Miete einer Wohnung tragen können.
- Die gebietspezifische differenzierte Verteilung der Anteile von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen in verschiedenen Warm-Mietenklassen des Gebiets. Dabei wird die Gebietsspezifität am Berliner Vergleichswert des Äquivalenzeinkommens gemessen. Dieses ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.

Im ersten Schritt wird die Mietbelastungsschwelle übergreifend über alle Haushalte des Untersuchungsgebiets simuliert<sup>47</sup>. Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste, grobe Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die durch Überschreitungen des Schwellenwertes strukturelle Wirkungen entfalten können.

Insgesamt haben 45% der Haushalte<sup>48</sup> ein Äquivalenzeinkommen, das unterhalb des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens liegt. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietklassen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in jeder einzelnen Warm-Mietenklasse höher als im Gebietsdurchschnitt. In Wohnungen im höheren Mietsegment ist er dagegen geringer. Die stärkeren Schwankungen im teureren Bereich zeigen, dass Wohnpräferenzen auch bei einkommensärmeren Haushalten nicht ausschließlich auf die Miethöhe abstellen. Mit wachsender Miethöhe ist der Anteil einkommensärmerer Haushalte allerdings tendenziell fallend. Ab einer Warmmiete von rund 700 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten tendenziell unter ihren gebietstypischen Anteil von 45%. **Das Mietintervall der Belastungsgrenze über alle Haushalte und Wohnungsgrößen liegt zwischen 650 und 700 €.**

Abbildung 24: Simulation des Mietintervalls der Belastungsschwelle über alle Haushalte des Gebiets

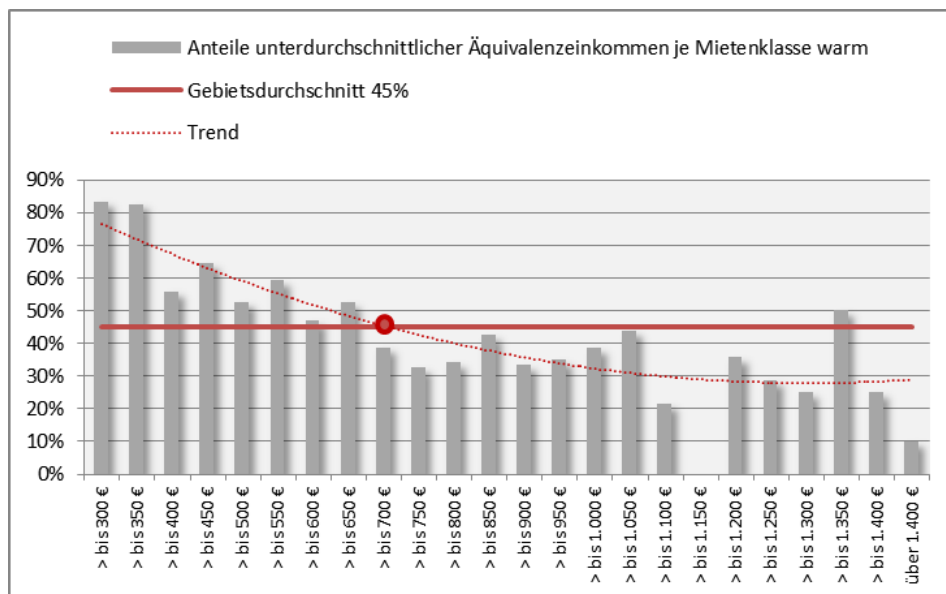


<sup>47</sup> vgl. hierzu das am 18.08.2020 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vorgestellte Arbeitspapier der asum GmbH, „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“

<sup>48</sup> In die Berechnung einbezogen wurden hier Haushalte in Wohnungen mit Ausnahme von Neubauten, Dachgeschosswohnungen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen, da diese entweder keine Miete zahlen oder im Erhaltungsrecht nicht Gegenstand der Genehmigungsverfahren sind. Bezieht man diese Haushalte in die Gesamtheit der Einkommensverhältnisse ein, so ist der Anteil einkommensärmerer Haushalte mit 38% geringer.

Durch Ermittlung des Schnittpunkts der Linie des Gebietsdurchschnitts mit der Trendlinie des fallenden Anteils einkommensärmerer Haushalte bei steigender Warmmiete kann ein **konkreter Schwellenwert für die Belastungsgrenze** bestimmt werden.

Abbildung 25: Simulation des Schwellenwertes der Belastung über alle Haushalte des Gebiets



Der Schnittpunkt beider Grafen ergibt den **Mietbelastungs-Schwellenwert 704,27 € bruttowarm**. Durch stärkere Streuung der Anteile einkommensärmerer Haushalte in den höheren Mietklassen liegt der Wert leicht über den Grenzen des Mietintervalls.

Bei einer mittleren Wohnfläche von 68,64 m<sup>2</sup> und mittleren kalten Betriebskosten von 1,29 €/m<sup>2</sup> sowie Wärmekosten von 1,08 €/m<sup>2</sup> ergibt sich ein **Schwellenwert für die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für das Gebiet als Ganzes von rund 7,88 €/m<sup>2</sup>**.

Wohnungen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl ihrer Bewohner\*innen. Daher sind im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach WE-Größenklassen gestaffelte Belastungsschwellen zu berücksichtigen. Größen von Wohnungen sind pro Haus feststehend und werden in Antragsunterlagen angegeben. Mit ihnen kann wohnungswirtschaftlich kalkuliert werden und sie ermöglichen übergreifende gebietsspezifische Vergleiche. WE-Größenklassen stehen zudem auch in einem Zusammenhang mit der Wohnungsbelegung durch unterschiedliche Haushaltsgrößen. Tendenziell wohnen in größeren Wohnungen mehr Personen als in kleinen. So wohnen in kleinen Wohnungen vergleichsweise überdurchschnittlich viele einkommensärmere Haushalte. Der absolut größte Teil bewohnt Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>.

Tabelle 46: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und Wohnungsgrößen

	Anteile von Haushalten mit unter $\leq$ Äquivalenzeinkommen je m <sup>2</sup> -Klasse	Verteilung aller Haushalte mit unter $\leq$ Äquivalenzeinkommen auf die m <sup>2</sup> -Klassen
<40 m <sup>2</sup>	60%	11%
>=40 und <60 m <sup>2</sup>	45%	28%
>=60 und <90 m <sup>2</sup>	37%	40%
>=90 m <sup>2</sup>	29%	21%
insgesamt	38%	100%

Schwellenwerte für Wohnungsgrößenklassen, wie sie der Berliner Mietspiegel abbildet, wurden differenziert berechnet.

Tabelle 47: Mietbelastungsschwellen über Haushalte im Bestand in Wohnungsgrößenklassen

	Belastungsschwelle Warmmiete	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Betriebskosten kalt/ m <sup>2</sup>	mittlere Heizkosten/ m <sup>2</sup>	Belastungsschwelle netto/ m <sup>2</sup>	Fallzahl
<40 m <sup>2</sup>	<b>372,90 €</b>	34,09	1,40 €	1,15 €	8,40 €	n=55
>=40 m <sup>2</sup> und <60 m <sup>2</sup>	<b>536,06 €</b>	52,04	1,41 €	1,11 €	7,78 €	n=179
>=60 m <sup>2</sup> und <90 m <sup>2</sup>	<b>718,20 €</b>	73,00	1,29 €	1,10 €	7,45 €	n=298
>=90 m <sup>2</sup>	<b>1.064,05 €</b>	104,00	1,19 €	1,01 €	8,03 €	n=156
alle	<b>704,27 €</b>	68,64	1,29 €	1,08 €	7,88 €	n=688

Der Anteil von Haushalten im Gebiet, die unterdurchschnittliche Äquivalenzeinkommen im Berliner Vergleich haben und deren Mieten über den ermittelten Schwellenwerten der Belastbarkeit liegen, beträgt 13%. Die Warmmietbelastung dieser Haushalte beträgt im Durchschnitt 41%, bei jedem fünften Haushalt sogar 50% des Haushaltseinkommens.

Der über die Belastungsschwellen ermittelte Anteil von 13% potenziell **verdrängungsgefährdeten Personen** des Gebiets, die in Haushalten mit unterdurchschnittlichen ökonomischen Ressourcen leben, jedoch bereits deutlich überdurchschnittliche Mieten zahlen, ist auch in Bezug auf die jüngeren Studien zur Gentrifizierung und Verdrängung in Teilräumen Berlins als überdurchschnittlicher Anteil zu bewerten. Sofern sich dieser höhere Anteil „auf den Weg macht“, ist eine höhere Geschwindigkeit der Veränderung von Strukturen durch Bewohneraustausch zu erwarten als in anderen Gebieten der Stadt.

Tabelle 48: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und die Belastungsschwellen

	Anteile einkommensarmer Haushalte mit unter 50% Äquivalenzeinkommen an allen Haushalten des Gebiets	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten in den Grenzen der Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten bis zu 10% über den Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten mit mehr als 10% über den Belastungsschwellen
<40 m <sup>2</sup>	4%	2%	1%	1%
>=40 und <60 m <sup>2</sup>	11%	7%	1%	3%
>=60 und <90 m <sup>2</sup>	15%	10%	2%	3%
>=90 m <sup>2</sup>	8%	6%	*	2%
insgesamt	38%	25%	4%	9%

Nachweisbar ist ferner, dass Miethöhen oberhalb dieser Grenzen einen sozioökonomisch höheren Status der Austauschbevölkerung bedingen und damit strukturelle Veränderungen befördern.

Tabelle 49: Einhaltung der Belastungsschwellen in Wohnungen nach strukturellen Unterschieden der Haushalte

	Haushalte mit unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen	Haushalte mit überdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen	Haushalte mit geringer qualifizierten Personen	Haushalte mit höher qualifizierten Personen	Erwerbstätigen-Haushalte	Haushalte mit Personen in (nur) unsicherer Erwerbslage
innerhalb der Schwellenwerte	66%	39%	66%	44%	46%	85%
bis 10% darüber	13%	14%	14%	13%	14%	6%
mehr als 10% darüber	21%	47%	20%	43%	40%	9%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Fallzahl	n=359	n=529	n=209	n=618	n=735	n=54

Von Interesse für die Genehmigungspraxis und die Genehmigungskriterien ist auch ein Zusammenhang zwischen der Einhaltung bzw. Überschreitung der Belastungsschwellen und dem derzeitigen Ausstattungsniveau von Wohnungen. Es zeigt sich, dass bei einigen gehobenen Ausstattungsstandards eine überdurchschnittliche Überschreitung der Belastungsschwellen erkennbar ist. Dazu zählen Ausstattungen wie Einbauküchen, Zweit-WCs, übergroße Balkone und Aufzüge. Wohnungen mit diesen Ausstattungen gehen in besonders starkem Maß für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen wie auch für Familien mit Kindern über deren Belastungsgrenzen hinaus. Wohnungen dieser Ausstattung bieten demnach eine erhöhte Gefahr der Verdrängung für relevante Teile der Bewohnerstruktur des Gebiets.

Tabelle 50: Einhaltung der Belastungsschwellen in Wohnungen mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen

Nettomieten der Wohnungen im Vergleich zu den Belastungsschwellen	Nettomieten im Gebiet insgesamt	Nettomieten in Wohnungen mit Balkon ü. 4 m <sup>2</sup> , Terrasse, Loggia	Nettomieten in Wohnungen mit Einbau-Küchen	Nettomieten in Wohnungen in Häusern mit Aufzug	Nettomieten in Wohnungen mit Zweit-WC	Nettomieten in Wohnungen ohne wohnwert-erhöhende Merkmale
innerhalb der Schwellenwerte	50%	36%	24%	29%	30%	66%
bis 10% darüber	13%	12%	16%	19%	19%	10%
mehr als 10% darüber	37%	52%	60%	52%	51%	24%
gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
n=	888	169	275	200	91	298

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 10216 Berlin, Postfach 35 07 01

An die Bewohnerinnen und Bewohner des  
**Samariterviertels**

Bearbeiterin : Herr Eccarius  
Bearb.Z : Stapl 203  
Raum : 419  
Telefon : 90298- 3520  
Fax : 90298-2385  
e-mail: uwe.eccarius@ba-fk.berlin.de

Datum :

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

in Ihrem Wohngebiet gibt es seit einiger Zeit verstärkt Aufteilung in Wohneigentum und Modernisierungen von Wohnungen, die mit deutlichen Mietsteigerungen verbunden sind. Das Stadtplanungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg möchte daher überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) gegeben sind. Ziel ist es, auf Modernisierungsmaßnahmen steuernd Einfluss zu nehmen, damit diese sozial verträglich durchgeführt werden. Seit März 2015 kann zusätzlich in sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versagt werden. Dadurch werden Mieter stärker vor Verdrängung geschützt.

Wir haben daher die Arbeitsgemeinschaft ASUM/TOPOS Stadtforschung beauftragt, eine Untersuchung in Ihrem Wohngebiet durchzuführen. Mit dem Ergebnis soll überprüft werden, ob für das bestehende Gebiet eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen werden soll.

Um die erforderlichen Informationen zu erhalten, ist eine schriftliche Befragung in Ihrem Wohngebiet vorgesehen. Ihr Haushalt wurde dafür in einem Zufallsverfahren ausgewählt.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. ASUM/TOPOS Stadtforschung ist verpflichtet, Ihre Antworten anonym auszuwerten und die Bestimmungen des Datenschutzes in allen Belangen einzuhalten.

**Nun meine Bitte: Nehmen Sie sich etwas Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens und senden sie ihn mit dem beiliegenden Rückumschlag portofrei bis Ende November an die ASUM zurück.**

Für Ihre Mitarbeit danke ich Ihnen sehr herzlich!

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt

Dienststelle:  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Yorckstraße 4 –11, 10965 Berlin

Fahrverbindungen:  
U-Bhf.: Mehringdamm (U7)  
Bus-Linien M19 140

<u>Geldinstitut:</u>	<u>Kontonummer:</u>	<u>Bankleitzahl:</u>	<u>IBAN</u>	<u>BIC</u>
Berliner Bank Berliner	512722000	100 708 48	DE50100708480512722000	DEUTDEDB110
Sparkasse	0610003607	100 500 00	DE57100500000610003607	BELADEBEXXX
Postbank Berlin	003416-104	100 100 10	DE33100100100003416104	PBNKDEFF

## Fragebogen zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) für das Gebiet Samariterviertel

<b>Anleitung</b>	Zutreffendes bitte <b>ankreuzen</b> <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> oder Text <b>ergänzen</b> [ ... ] oder <b>nichts eintragen</b> , sollten Sie keine Antwort auf die Frage haben.
------------------	---

*Zu erst möchten wir Sie bitten anzugeben, **wo und wie lange Sie schon im Gebiet wohnen:***

<b>1.</b>	Wo wohnen Sie in dem <b>Gebiet</b> ? Bitte schauen Sie auf die dem Schreiben beigefügte <b>Karte</b> und notieren sie die <b>Nummer des Blocks</b> , in welchem Ihre Wohnung liegt.	Block-Nummer [.....] Straße [.....]
-----------	--	--

<b>2.</b>	Seit <b>wann</b> (Jahr) wohnen Sie in dem <b>Gebiet</b> ?	seit [.....]
-----------	---	--------------

<b>3.</b>	Wo haben Sie <b>gewohnt, bevor</b> Sie in dieses Gebiet gezogen sind?	schon immer im Gebiet <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> anderes Gebiet in Friedrichshain <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> anderer Bezirk / Bundesland / Ausland [.....]
-----------	--	--

*Nun möchten wir Sie bitten, einige Fragen zu Ihrer **Wohnung bzw. zum Haus** zu beantworten:*

<b>4.</b>	Seit <b>wann</b> (Jahr) wohnen Sie in dieser <b>Wohnung</b> ?	seit [.....]
-----------	---	--------------

<b>5.</b>	In welchem <b>Gebäudeteil</b> liegt Ihre Wohnung?	im Vorderhaus <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> im Seitenflügel <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> im Quergebäude <input type="checkbox"/> <sub>3</sub>
	Das <b>Haus</b> , in dem Ihre Wohnung liegt, ist ein...	Altbau (vor 1949 gebaut) <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Nachkriegsbau (1949-1990) <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> Neubau (nach 1990) <input type="checkbox"/> <sub>3</sub>
	Ist Ihre Wohnung eine <b>Dachgeschoß</b> wohnung?	Ja <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Nein <input type="checkbox"/> <sub>2</sub>

<b>6.</b>	Sind Sie <b>Mieter/in</b> oder <b>Eigentümer/in</b> der Wohnung?	Mieter/in <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Eigentümer/in <input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
	Wenn Sie Eigentümer/in sind, haben Sie <b>vor dem Kauf</b> bereits in der Wohnung gelebt?	Ja <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Nein <input type="checkbox"/> <sub>2</sub>

<b>7.</b>	Falls Sie <b>Mieter/in</b> der Wohnung sind, wer ist der <b>Vermieter</b> der Wohnung?	ein privater Eigentümer des Hauses <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> ein privater Eigentümer Ihrer Wohnung <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> eine Wohnungsbaugesellschaft <input type="checkbox"/> <sub>3</sub> eine Genossenschaft <input type="checkbox"/> <sub>4</sub> ich bin/wir sind Untermieter/innen <input type="checkbox"/> <sub>5</sub> Anderes [.....] <sub>6</sub>
-----------	--	--

<b>8.</b>	Ist Ihre Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine <b>Eigentumswohnung</b> umgewandelt worden?	Nein <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> noch nicht, aber es wurde angekündigt <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> Ja <input type="checkbox"/> <sub>3</sub>
-----------	---	---

*Es folgen ein paar Fragen zur **Ausstattung** Ihrer Wohnung bzw. des Hauses:*

<b>9.</b>	Wieviele <b>Zimmer</b> hat Ihre Wohnung? (ohne Bad, ohne Küche, Zimmer zwischen 6 und 10 m <sup>2</sup> als halbe Zimmer angeben)	Zimmerzahl [.....]
	Wieviele <b>Quadratmeter</b> hat Ihre Wohnung?	m <sup>2</sup> [....., .....

10.	Bitte geben Sie an, ob folgende <b>Ausstattungsmerkmale beim Einzug vorhanden</b> waren oder nach Ihrem Einzug <b>von Ihnen selbst</b> oder <b>vom Vermieter</b> eingebaut wurden. Bitte kreuzen Sie nichts an, sollte das Ausstattungsmerkmal nicht vorhanden sein.	Nach Einzug geschaffen		
		bei Einzug vorhanden	von Bewohner/in	von Vermieter/in
<b>Heizung</b>				
	Ofenheizung (Kohle / Öl )	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Gas-Etagenheizung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Zentralheizung / Fernwärme	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Sanitärausstattung</b>				
	<b>nur</b> Toilette, kein Badezimmer	<input type="checkbox"/> 1		
	Badezimmer: Toilette und eingebaute Dusche <b>oder</b> Wanne	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Badezimmer: Toilette und eingebaute Dusche <b>und</b> Wanne	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Warmwasserversorgung (zentral)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Elektro-Boiler, Durchlauferhitzer, Badezimmer vollständig gefliest	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	zweites Bad oder zweites WC in der Wohnung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Sonstige Merkmale von Wohnung oder Haus</b>				
	überwiegend Doppelkassenfenster	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	überwiegend Isolierglas- oder Schallschutzfenster	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Balkon bis 4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Balkon über 4 m <sup>2</sup> / Terrasse / Loggia / Wintergarten	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	komplette Einbauküche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Gegensprechanlage mit Videoübertragung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	hochwertiges Parkett, Naturstein oder gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Aufzug	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Hof entsiegelt und begrünt	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
<b>Energiesparende Ausstattung</b>				
	moderne energiesparende Heizungsanlage	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Solaranlage (Strom- oder Warmwassergewinnung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	wärme gedämmte Fassade des Hauses	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	wärme gedämmtes Hausdach	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	wärme gedämmte Decke im Keller	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
11.	Wurden in den letzten 3 Jahren <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> in der <b>Wohnung</b> oder im <b>Haus</b> durchgeführt?	Nein <input type="checkbox"/> 1 Ja, sie sind abgeschlossen <input type="checkbox"/> 2 Ja, es laufen gerade solche Maßnahmen <input type="checkbox"/> 3 sie sind angekündigt worden <input type="checkbox"/> 4		
12.	Wenn <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> in der Wohnung oder im Haus gerade laufen, angekündigt oder abgeschlossen wurden, <b>welche Maßnahmen</b> sind das? (Mehrfachantworten sind möglich)	moderne energiesparende Heizungsanlage <input type="checkbox"/> 1 neue wärmedämmende Isolierglasfenster <input type="checkbox"/> 1 Wärmedämmung der Hausfassade <input type="checkbox"/> 1 Dämmung der Kellerdecke /des Hausdachs <input type="checkbox"/> 1 Solaranlage (Strom- oder Warmwassergewinnung) <input type="checkbox"/> 1 Balkon <input type="checkbox"/> 1 Sonstiges [ ..... ] 1		
	Wie hat /soll sich Ihre <b>Miete</b> durch <b>diese Maßnahmen</b> erhöhen?	[..... , .....] € <b>mehr</b> im Monat ab [(Jahr:).....]		

<b>13.</b>	Durch <b>Verbesserung der Ausstattung</b> der Wohnung oder des Hauses würde die Miete steigen. Für welche Maßnahmen wären Sie <b>bereit, mehr Miete</b> zu zahlen?					
	Maßnahmen [ ..... ] <sup>2</sup>					
	Ich habe kein Interesse an Ausstattungsverbesserungen, wenn die Miete steigt.			<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>		
<b>14.</b>	Wieviel <b>Miete</b> zahlen Sie monatlich dem Eigentümer für Ihre Wohnung <b>insgesamt</b> ?					
	<b>Gesamtmiete</b>	[....., .....] €				
	Wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen <b>kalten Betriebskosten</b> , d.h. monatlichen Vorauszahlungen für Wasser, Abwasser, Hausreinigung Grünpflege usw.? ( <b>Heizung und Warmwasser nicht einbezogen</b> )					
	<b>kalte Betriebskosten</b>	[....., .....] €				
	Falls Sie eine <b>Zentralheizung</b> haben, wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen monatlichen Vorauszahlungen <b>für Heizung und Warmwasser</b> ? (Sollte ihre Wohnung über eine <b>Gas-Etagenheizung</b> verfügen, dann tragen Sie bitte die Heizkosten bei <b>Frage 15</b> ein.)					
	<b>Heizung und Warmwasser</b>	[....., .....] €				
<b>15.</b>	Falls Sie keine Zentralheizung sondern eine <b>Gas-Etagenheizung</b> haben, wie hoch sind Ihre eigenen <b>Kosten für Heizung und Warmwasser</b> ?					
	<input type="checkbox"/> <sup>1</sup> Im Monatsdurchschnitt	[....., .....] €				
	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup> oder im Jahr					
<b>16.</b>	Wird Ihre <b>Miete</b> vom <b>Job-Center oder Bezirksamt</b> im Rahmen von ALG II oder Grundsicherung erstattet?		Ja, monatlich [.....]€ <sup>1</sup> Nein <input type="checkbox"/> <sup>2</sup>			
<b>17.</b>	Erhalten Sie <b>Wohngeld</b> ?		Ja, monatlich [.....]€ <sup>1</sup> Nein <input type="checkbox"/> <sup>2</sup>			
<b>18.</b>	Werden in Ihrem Haus <b>Wohnungen für gewerbliche Zwecke</b> genutzt?		Nein	Ja	wenn ja, wie viele?	
	Büros, Arztpraxen etc.		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	[.....]	
	Ferienwohnungen		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	[.....]	
<b>19.</b>	Wie <b>zufrieden</b> sind Sie mit Ihrer Wohnung?		sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
	Größe der Wohnung		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>4</sup>
	Ausstattung der Wohnung		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>4</sup>
	Baulicher Zustand der Wohnung		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>4</sup>
	Baulicher Zustand des Gebäudes		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>4</sup>
	Miethöhe im Verhältnis zur Größe/ Ausstattung		<input type="checkbox"/> <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> <sup>4</sup>

<b>20. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?</b> (Mehrfachantworten sind möglich)	keine <input type="checkbox"/> 1	Feuchtigkeit / Schimmel <input type="checkbox"/> 1	Fenster undicht <input type="checkbox"/> 1
	Heizung defekt <input type="checkbox"/> 1	Sanitär defekt <input type="checkbox"/> 1	Elektro defekt <input type="checkbox"/> 1
	Sonstiges [ ..... ] 1		

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zu Ihrem **Haushalt**:

<b>21. Bitte geben Sie für sich und die übrigen Personen im Haushalt das <b>Alter</b> und das <b>Geschlecht</b> sowie die <b>Nationalität</b> an!</b>		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Geburtsjahr	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
	weiblich	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
	männlich	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
	Nationalität	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
	Einbürgerung ja	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
	<b>Anzahl</b> aller im Haushalt lebenden Personen:	[ ..... ]					

<b>22. Welche <b>Qualifikation</b> bzw. welchen <b>Abschluss</b> haben Sie und die anderen Haushaltsmitglieder, die <b>älter als 15 Jahre</b> sind?</b>	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	noch keine abgeschlossene berufliche Ausbildung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
	Facharbeiter / beruflicher Abschluss	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
	Meister	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
	Fachhochschulabschluss	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
	Hochschulabschluss	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5

<b>23. Welche <b>Stellung</b> haben Sie und die übrigen Haushaltsmitglieder, die <b>älter als 15 Jahre</b> sind, <b>im Berufsleben</b>?</b>	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Arbeiter/in	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
	Angestellte/r	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
	Beamte/r	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
	Selbstständig / Freischaffend	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
	Rentner/in	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
	Arbeitslose/r: ALG I	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
	Arbeitslose/r: ALG II (Harz IV)	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
	Empfänger/in von Grundsicherung	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
	Beschäftigungsmaßn./Umschulung	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
	Student/in	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
	Auszubildende/r	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
	Hausfrau/mann	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12
	Schüler/in	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13
	Sonstiges [.....]	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14
Wird (zusätzlich) ein Mini-Job ausgeübt?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	

<b>24. Wie hoch war das <b>Nettoeinkommen</b> Ihres Haushalts im vergangenen Monat?</b>	[.....] €
	(Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, Bafög, aber <b>nicht das Wohngeld!</b> ) (Auch im Falle von <b>Wohngemeinschaften</b> bitte das Einkommen von allen Bewohner/innen zusammenzählen!)

25.	Wie hat sich das <b>Nettoeinkommen</b> Ihres Haushalts in den letzten 3 Jahren <b>verändert</b> ?	ist weniger geworden	ist etwa gleich geblieben	hat sich erhöht
	Das Haushalts-Nettoeinkommen ...	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zur Nutzung und Beurteilung Ihres **Wohngebietes**:

26.	<b>Wie oft</b> nutzen Sie bzw. Personen Ihres Haushalts die unten aufgeführten <b>Einrichtungen</b> in Ihrem <b>Wohnumfeld</b> ? Wie <b>bewerten</b> Sie deren <b>Qualität</b> ? (Mehrfachantworten sind möglich. Schulsporthallen, die lediglich ihr(e) Kind(er) im Rahmen des Sportunterrichts nutzen, bitte bei „Sportanlagen“ nicht ankreuzen.)	<b>Nutzung</b>				<b>Bewertung</b>				<b>Fehlt</b>
		<b>oft</b>	<b>gelegentlich</b>	<b>selten</b>	<b>nie</b>	<b>sehr gut</b>	<b>überwiegend gut</b>	<b>eher mangelhaft</b>	<b>schlecht /sehr schlecht</b>	<b>fehlen im Gebiet</b>
	Einkaufsmöglichkeiten tägl. Bedarf	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Kindertagesstätten / Hort					<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Schulen					<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Spielplätze	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Sportanlagen / Sportmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Grünanlagen / Parks	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Cafes / Kneipen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Begegnungsstätten / Kieztreffs	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Senioren(freizeit)einrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Beratungsstellen (Sozial-, Mieten-, Gesundheits- usw)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Nachbarschaft im Gebiet	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Verkehrssituation im Gebiet					<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Qualität des Straßenraums					<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1
	Sonstiges: [.....]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 1

27.	Falls Sie <b>Kinder</b> im Kita- oder Schulalter haben, <b>welche Einrichtungen</b> nutzen Sie und <b>wo</b> befinden sich diese? (Mehrfachantworten sind möglich)	in Wohnnähe und zu Fuß erreichbar	weiter entfernt, aber in Friedrichshain	außerhalb von Friedrichshain
		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Kinderbetreuungseinrichtung (Kita)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	öffentliche Grundschule	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	private Grundschule	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	integrierte Sekundarschule (ISS)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Oberstufenzentrum	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Gymnasium	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Sonstiges: [.....]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

28.	Wie sind die <b>Kontakte</b> der Nachbarn und Nachbarinnen im Haus untereinander?  (Mehrfachantworten sind <u>nicht</u> möglich. Bitte entscheiden Sie sich für <u>eine</u> am ehesten zutreffende Beschreibung.)	Es gibt <b>enge Kontakte</b> in der Nachbarschaft und eine <b>große Bereitschaft sich untereinander zu helfen.</b>	<input type="checkbox"/> 1
		Die meisten Mieter/innen kennen sich und unterhalten sich gelegentlich, man <b>hilft sich gegenseitig</b> in kleinen Dingen.	<input type="checkbox"/> 2
		Man kennt und <b>grüßt sich.</b>	<input type="checkbox"/> 3
		Hier stehen <b>nur wenige</b> miteinander in <b>Kontakt</b> , die meisten laufen aneinander vorbei.	<input type="checkbox"/> 4
		Hier kennt und begrüßt sich <b>fast keiner.</b>	<input type="checkbox"/> 5

<b>29.</b> Von kleinen Gefälligkeiten abgesehen, welche <b>Art von Kontakten</b> bestehen mit Ihren <b>Nachbarn</b> und Nachbarinnen <b>im Haus?</b> (Mehrfachantworten sind möglich)	keine	<input type="checkbox"/> 1
	kann ich nicht beurteilen	<input type="checkbox"/> 1
	Hilfe bei Erledigung von Einkäufen	<input type="checkbox"/> 1
	Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren	<input type="checkbox"/> 1
	Beratung bei Problemen	<input type="checkbox"/> 1
	gemeinsame Freizeitaktivitäten	<input type="checkbox"/> 1
Sonstiges [ ..... ]		1

<b>30.</b> Welche <b>Verkehrsmittel</b> benutzen Sie persönlich <b>hauptsächlich auf dem Weg</b> zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz? (Mehrfachantworten sind möglich)	das Auto	das Fahrrad	Bus / Bahn	ausschließlich zu Fuß
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Wie viele <b>Autos</b> besitzt Ihr Haushalt?	Anzahl [.....]			

<b>31.</b> Was <b>schätzen</b> Sie persönlich an Ihrem Wohngebiet besonders?	[.....]
	[.....]

<b>32.</b> Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten 3 Jahren in ihrem Wohngebiet <b>Veränderungen</b> und Entwicklungen stattgefunden haben?	Ja, es gab überwiegend <b>positive</b> Veränderungen	<input type="checkbox"/> 1
	Ja, es gab sowohl <b>positive</b> als auch <b>negative</b> Veränderungen	<input type="checkbox"/> 2
	Ja, es gab überwiegend <b>negative</b> Veränderungen	<input type="checkbox"/> 3
	Nein, es gab <b>keine</b> spürbaren Veränderungen	<input type="checkbox"/> 4
Wenn ja, welche sind das? [.....]		

**Abschließend noch 3 Fragen zu Absichten, Ihre Wohnsituation zu verändern:**

<b>33.</b> Haben Sie als Haushalt vor, in absehbarer Zeit <b>aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</b>	Nein	<input type="checkbox"/> 1
	noch unentschieden	<input type="checkbox"/> 2
	Ja	<input type="checkbox"/> 3
	Ja, habe es schon versucht ↓	<input type="checkbox"/> 4
Woran ist es gescheitert? [.....]	<input type="checkbox"/> 5	

<b>34.</b> <b>Wo</b> möchten Sie <b>hinziehen</b> , sollten Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen bzw. ausziehen müssen?	in der Gegend bleiben	<input type="checkbox"/> 1
	aus dieser Gegend wegziehen	<input type="checkbox"/> 2
	das weiß ich noch nicht	<input type="checkbox"/> 3

<b>35.</b> Aus welchen <b>aktuellen Gründen</b> planen Sie einen Auszug oder sehen gegebenenfalls, dass Sie in <b>näherer Zukunft</b> aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen? (Mehrfachantworten sind möglich)	
wohnungsbedingte Gründe	zu teuer <input type="checkbox"/> 1    zu klein <input type="checkbox"/> 1    zu groß <input type="checkbox"/> 1
mietbedingte Gründe	Eigenbedarf des Eigentümers <input type="checkbox"/> 1    Kündigung aus anderem Grund <input type="checkbox"/> 1
Eigentumsbildung	Umzug in Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> 1    Bau eines Eigenheimes <input type="checkbox"/> 1
Gründe im Wohnumfeld	zu laut <input type="checkbox"/> 1    zu schmutzig <input type="checkbox"/> 1    nicht kinderfreundlich <input type="checkbox"/> 1
Private Gründe	Beruf / Arbeit <input type="checkbox"/> 1    Familie <input type="checkbox"/> 1
andere Gründe	[.....] 1

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

**Datenschutzerklärung:** Die Handhabung und Auswertung der im Fragebogen erhobenen Daten, einschließlich der sachgerechten Vernichtung des Fragebogens nach Abschluss der Untersuchung, erfolgt gemäß den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (Bln DSG) vom 13.06.2018.

## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Samariterviertel

Zum Ausfüllen des Fragebogens benötigen Sie ca. 15 bis 20 Minuten.

Der Fragebogen braucht nicht vom Haushaltsvorstand, sondern kann von einem Erwachsenen Haushaltsmitglied ausgefüllt werden.

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

[...] sind 'Platzhalter', in denen Text oder Zahlen eingegeben werden sollen.

Zu den einzelnen Fragen:

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen (Alt-)Bezirk Berlins bzw. Bundesland oder Land Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 9:	Bitte geben Sie an, wie viele Zimmer (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, etc.) Ihre Wohnung hat. Bad und Küche sollen nicht dazu gezählt werden.
Frage 11/12:	Wenn in Ihrem Wohngebäude eine Modernisierung in den letzten drei Jahren vorgenommen wurde, können Sie in dem damaligen Ankündigungsschreiben erkennen, welche Maßnahmen durchgeführt wurden.  Wenn Sie nach der Modernisierung eingezogen sind und Sie nicht wissen, was eingebaut wurde, fragen Sie bitte Ihren Nachbarn. Geben Sie bitte einzelne Maßnahmen auch dann an, wenn Sie nicht wissen, ob andere Maßnahmen auch durchgeführt wurden.
Frage 12:	Bitte geben Sie an, um wieviel Ihre Miete durch die Modernisierung erhöht wurde (oder bei laufenden Maßnahmen in Zukunft erhöht werden soll) und in welchem Jahr die Miete dadurch erhöht wurde (oder werden soll).
Frage 14:	Bitte tragen Sie die gesamte monatliche Miete für Ihre Wohnung, die Sie an den Eigentümer bzw. die Hausverwaltung überweisen, unter <b>Gesamtmiete</b> ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- ( <b>kalte Betriebskosten</b> ) und Heizkosten ( <b>Heizung und Warmwasser</b> ) sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach. Wenn Sie diese beiden Beträge von der Gesamtmiete abziehen, erhalten Sie die <b>Grundmiete</b> oder <b>Nettokaltmiete</b> .
Frage 15:	Wenn Sie eine Gasetagenheizung haben, für die Sie Abschläge an den Gaslieferanten zahlen, tragen Sie diese Kosten bitte bei Frage 15 ein. Sie können dabei entweder die monatlichen Abschläge oder die Gesamtkosten für das letzte Jahr angeben.
Frage 16:	Wenn Sie Arbeitslosengeld II ( <b>Hartz IV</b> ) vom Jobcenter oder Grundsicherung vom Bezirksamt bekommen, tragen Sie bitte hier den Betrag ein, den Sie als Wohnkostenübernahme (KdU) erhalten.
Frage 17:	Falls Sie Wohngeld als einen Zuschuss zu Ihrer Miete <b>vom Bezirksamt</b> erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag hier ein. .
Frage 21 bis 23:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das <b>älter als 15 Jahre</b> ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich das jeweilige Haushaltsmitglied zur Zeit befindet.  Wenn die berufliche Situation einer Person zu zwei Positionen passt (zum Beispiel: Angestellte/r und gleichzeitig Bezieher/in von Alg II oder Rentner/in und gleichzeitig Bezieher/in von Grundsicherung), kreuzen Sie bitte beide an.

Frage 24:	<p>Mit dieser Frage bitten wir Sie um die Angabe, über welche Einkünfte Sie monatlich verfügen. Uns ist klar, dass diese Frage von vielen ungern beantwortet wird. Da <b>die gesamte Umfrage freiwillig ist</b>, können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. <b>Beachten Sie aber bitte</b>, dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die <b>Anonymität der Umfrage</b>, die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass <b>niemand</b> von Ihren Angaben erfährt.</p> <p>Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Die Beträge für die Wohnkostenübernahme (KdU) bei Alg II oder Grundsicherung bzw. das Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit den Fragen 16 oder 17 erfasst wurden.</p>
Frage 26:	<p>Bitte geben Sie an, <b>welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen</b> und wie sie diese <b>bewerten</b>..</p>
Frage 33 bis 35:	<p>Wenn Sie zum Auszug aus Ihrer Wohnung entschlossen sind, geben Sie uns bitte <b>den Grund an, der für die Entscheidung der wichtigste</b> war. Egal, ob Sie z.B. wegen Ihrer Wohnungssituation oder wegen der Situation im Wohngebiet ausziehen wollen oder welche anderen Gründe Sie für einen Umzug haben.</p> <p>Wenn Sie bereits versucht haben, eine andere Wohnung zu finden, notieren Sie bitte, aus welchem Grund die Wohnungssuche bisher gescheitert ist.</p>

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

**Wenn Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich telefonisch (293 431-15) oder per mail ([gude@asum-berlin.de](mailto:gude@asum-berlin.de)) an die asum GmbH.**