

Sozialstudie

# Graefestraße 2016

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

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft zwischen

asum GmbH

Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management

Sonntagstraße 21, 10245 Berlin

und

TOPOS Stadtforschung

Badensche Straße 29, 10715 Berlin

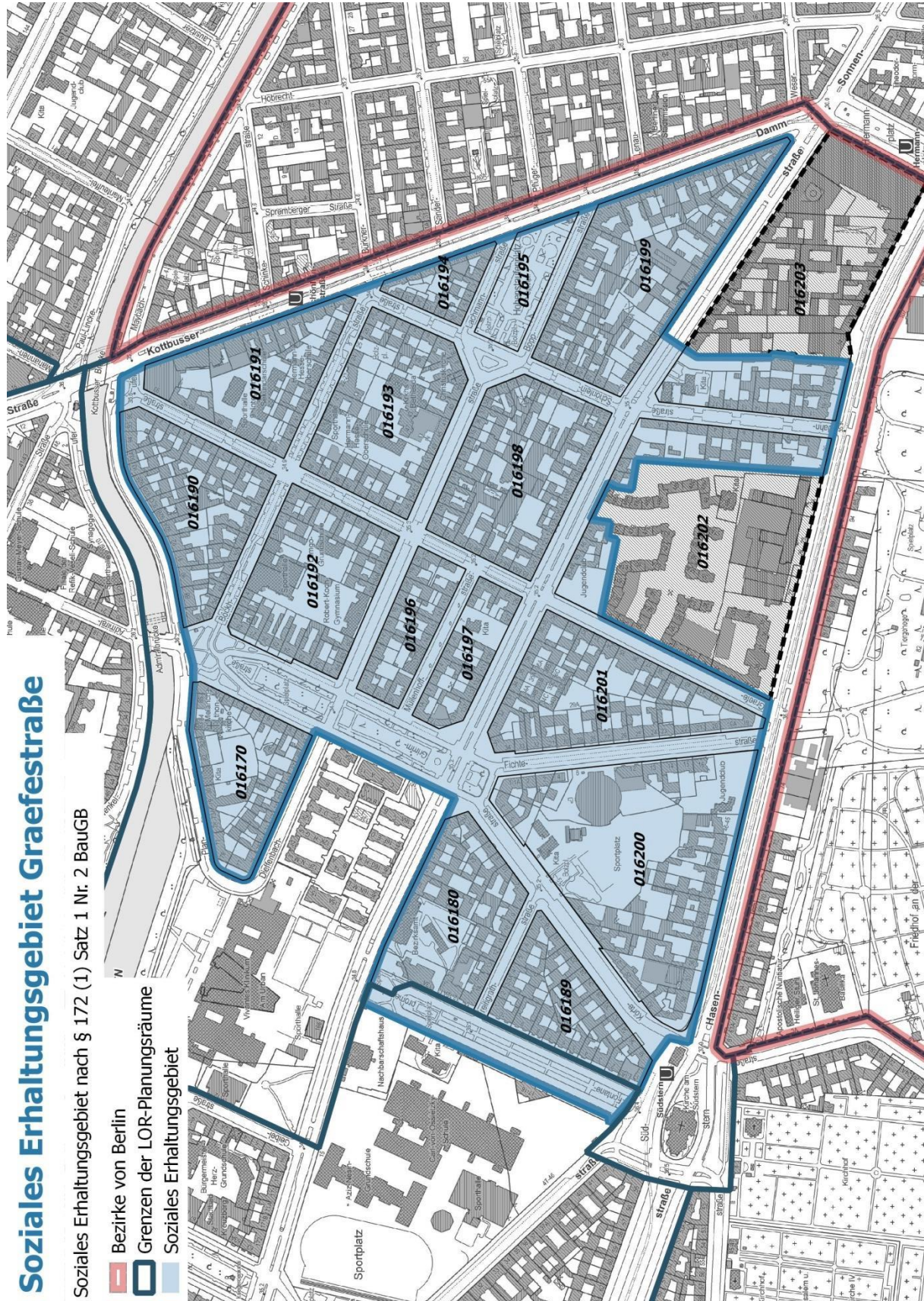
Bearbeitung: asum: Dr. Annette Harth, Madeleine Schöffler, Maren Schulze, Sarah Oßwald, Kerima Bouali

TOPOS: Sigmar Gude, Tom Thal

Berlin, 15. März 2017



Abbildung 1: Gebietskarte Soziales Erhaltungsgebiet Graefestraße mit statistischen Blöcken



Quelle: Berlin Open Data und FIS Broker 2015; Bearbeitung: asum GmbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>GEBIETSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>BEVÖLKERUNG UND SOZIALE ENTWICKLUNGSTRENDS.....</b>	<b>8</b>
	Das Wichtigste auf einen Blick .....	8
<b>3.1</b>	<b>Demografische Entwicklung .....</b>	<b>9</b>
	3.1.1 Einwohnerstruktur und -entwicklung .....	9
	3.1.2 Altersstruktur .....	9
<b>3.2</b>	<b>Soziale Lagen .....</b>	<b>10</b>
	3.2.1 Haushaltsstruktur .....	10
	3.2.2 Qualifikation und Erwerbssituation .....	11
	3.2.3 Einkommensverhältnisse .....	12
<b>3.3</b>	<b>Soziale Veränderungsprozesse seit 2012 .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>WOHNVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>15</b>
	Das Wichtigste auf einen Blick .....	15
<b>4.1</b>	<b>Wohnungsbestand .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Wohnungsausstattung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.4</b>	<b>Mietpreinsniveau und Mietbelastung .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>ERHALTUNGSRECHTLICH RELEVANTE UNTERSCHIEDE INNERHALB DES GEBIETS UND ZU ANDEREN ERHALTUNGSGEBIETEN IM ORTSTEIL KREUZBERG .....</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>Teilräumliche Differenzierungen .....</b>	<b>21</b>
<b>5.2</b>	<b>Vergleich zu anderen sozialen Erhaltungsgebieten im Ortsteil Kreuzberg .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ZUSAMMENHANG VON STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEVÖLKERUNG .....</b>	<b>26</b>
	Das Wichtigste auf einen Blick .....	26
<b>6.1</b>	<b>Wohnungsstruktur und Haushaltsgrößen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Bevölkerung und Infrastruktur .....</b>	<b>27</b>
<b>6.3</b>	<b>Soziale Netze .....</b>	<b>29</b>
<b>6.4</b>	<b>Kiezbezug und wahrgenommene Gebietsveränderungen .....</b>	<b>30</b>
<b>6.5</b>	<b>Wohndauer und Wohnperspektiven .....</b>	<b>32</b>

<b>7</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER ERHALTUNGSVERORDNUNG .....</b>	<b>34</b>
	Das Wichtigste auf einen Blick .....	34
<b>7.1</b>	<b>Aufwertungspotenzial.....</b>	<b>35</b>
7.1.1	Wohnungsausstattung und Aufwertungspotenziale.....	35
7.1.2	Wohnungsmodernisierung und energetische Erneuerung .....	38
<b>7.2</b>	<b>Aufwertungsdruck .....</b>	<b>40</b>
7.2.1	Nachfragedruck und Preissteigerungen .....	40
7.2.2	Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse .....	41
<b>7.3</b>	<b>Verdrängungsgefahr .....</b>	<b>46</b>
7.3.1	Verdrängungstendenzen .....	46
7.3.2	Verdrängungspotenzial .....	46
7.3.3	Verdrängungsgefährdung.....	47
<b>7.4</b>	<b>Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur .....</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>53</b>
<b>8.1</b>	<b>Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung.....</b>	<b>53</b>
<b>8.2</b>	<b>Energetische Sanierung und Genehmigungspraxis .....</b>	<b>53</b>
<b>8.3</b>	<b>Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Genehmigungspraxis.....</b>	<b>54</b>
<b>8.4</b>	<b>Vorkaufsrecht .....</b>	<b>55</b>
	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>58</b>
	Anlage 1: Gebietssteckbrief als Grundlage bei der Anwendung des Vorkaufsrechts.....	59
	Anlage 2: Methodisches Herangehen und Repräsentativität der Untersuchung.....	62
	Anlage 3: Fragebogen.....	62

## 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Mai 1995 wurde für das Gebiet Graefestraße durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB erlassen<sup>1</sup>. Mit der Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet (Milieuschutz) sollen durch eine Steuerung der baulichen Entwicklung die Zusammensetzung der Bevölkerung geschützt und eine Verdrängung einkommensärmerer Bevölkerungsschichten vermieden werden. Darüber hinaus gilt seit März 2015 in Berlin die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten (Umwandlungsverordnung), die es ermöglicht, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu untersagen. Schließlich steht dem Bezirk in sozialen Erhaltungsgebieten ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Mietshäusern auf privaten Grundstücken zu.

Es ist einhellige Auffassung der Rechtsprechung, dass die soziale Entwicklung in den Erhaltungsgebieten zu beobachten ist. Nach der Untersuchung zur Begründung Anfang der 90er Jahre erfolgten weitere Kontrolluntersuchungen in den Jahren 1995<sup>2</sup>, 1998<sup>3</sup>, 2002<sup>4</sup>, 2005<sup>5</sup>, 2008<sup>6</sup> und zuletzt 2012<sup>7</sup>. Da seit der letzten Untersuchung für dieses Erhaltungsgebiet keine Daten über die Gebietsentwicklung vorliegen, hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin die asum Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH und die TOPOS Stadtforschung im August 2016 beauftragt, die Entwicklung der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Graefestraße festzustellen und zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung weiter bestehen. Darüber hinaus sollen mögliche Auswirkungen energetischer Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf Aufwertungsspielraum, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr näher betrachtet werden. Weiter sollen bestehende/erfolgte Umwandlungen bzw. Umwandlungstendenzen recherchiert und mit Blick auf ihre strukturelle Verdrängungswirkung bewertet werden. Schließlich sollen die Möglichkeiten zur Nutzung des Vorkaufsrechts behandelt werden.

Die Erarbeitung der Sozialstudie erfolgte mit Hilfe zweier grundsätzlicher methodischer Analyseschritte:

- Sekundäranalyse vorhandener statistischer Daten sowie zurückliegender Studien und Analysen zum Gebiet und zu Vergleichszwecken mit anderen räumlichen Einheiten,
- Haushaltsbefragung in Form einer repräsentativen schriftlichen Erhebung.

Auf Basis der Haushaltsbefragung sind für diesen Bericht die Angaben von 630 Haushalten zur Darstellung grundlegender Entwicklungstrends ausgewertet worden. Die vorliegende Stichprobe ist repräsentativ und ermöglicht den Schluss auf die Grundgesamtheit der im Gebiet lebenden Bewohner\*innen mit einer üblichen statistischen Fehlertoleranz (vgl. genauer dazu Anlage 2 im Anhang).

Daten und Werte innerhalb des Textes und der Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind, sind Ergebnisse der Haushaltsbefragung. Andere Quellen werden jeweils benannt.

Für die Beschreibung von Entwicklungstendenzen werden – soweit möglich und sinnvoll – drei Zeitpunkte betrachtet: den frühestmöglichen aus den 1990er Jahren, 2012 als letzte Untersuchung sowie die Daten aus der aktuellen Sozialstudie von 2016. Darüber hinaus werden die Ergebnisse zum Teil mit denen aus den Untersuchungen in den beiden anderen festgelegten Milieuschutzgebieten Bergmannstraße-Nord und Luisenstadt verglichen, die zeitgleich durchgeführt wurden.

<sup>1</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 51. Jahrgang, Nr. 4, 26.7.1995

<sup>2</sup> TOPOS Stadtforschung (1996): Gebietsmieten im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin

<sup>3</sup> TOPOS Stadtforschung (1998): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin

<sup>4</sup> TOPOS Stadtforschung (2002): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

<sup>5</sup> TOPOS Stadtforschung (2005): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

<sup>6</sup> TOPOS Stadtforschung (2008): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

<sup>7</sup> TOPOS Stadtforschung (2012): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Graefestraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Zur besseren Übersichtlichkeit ist innerhalb der Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist in der Regel im Kopf der Spalte mit (n=) angegeben. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind und damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen basieren, werden mit Sternchen (\*) gekennzeichnet, um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (\*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z. B. Vier- und Mehrpersonenhaushalte in Einzimmerwohnungen).

## 2 Gebietsbeschreibung

Das Milieuschutzgebiet Graefestraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, umfasst 16 statistische Wohnblöcke. Der größte Teil der Bebauung wurde zwischen 1890 bis 1900 errichtet und im 2. Weltkrieg kaum zerstört, so dass eine einheitliche Bebauung erhalten geblieben ist. Im Norden wird das Gebiet durch den Landwehrkanal bzw. das Planufer begrenzt. Im Osten durch den Kottbusser Damm, im Süden durch die Hasenheide und ein kleines Stück der Urbanstraße sowie im Westen durch die Dieffenbachstraße, Grimmstraße, Urbanstraße und Fontanepromenade. Im Gebiet befinden sich ungefähr 7.600 Wohnungen, die von 15.815 Menschen bewohnt werden.

Das Gebiet besitzt eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges von Berlin und wird im östlichen Teil von den U-Bahnlinien Schönleinstraße (U8) und Hermannplatz (U8 und U7) sowie im westlichen Teil von dem U-Bahnhof Südsterne (U7) versorgt. Außerdem durchqueren mehrere Buslinien das Gebiet. Für die Bewohner\*innen im Nordteil ist außerdem der U-Bahnhof Kottbusser Tor fußläufig erreichbar. Das Gebiet wird durch die viel befahrene und verkehrstechnisch für den gesamten Stadtteil wichtige Urbanstraße in Ost-West-Richtung durchkreuzt. Auch die Hasenheide und der Kottbusser Damm sind wichtig für den Durchgangsverkehr und bringen eine hohe Verkehrsbelastung mit sich. Das Gebietsinnere ist hingegen überwiegend von Anliegerverkehr und verkehrsberuhigten Zonen geprägt.

Das Gebiet ist durch die Hasenheide und den Urbahnhafen bzw. das Ufer des Landwehrkanals gut mit Grünflächen versorgt.

## 3 Bevölkerung und soziale Entwicklungstrends

### Das Wichtigste auf einen Blick

- **Kontinuität:** Die demografischen Entwicklungsprozesse, die in den letzten Untersuchungen dargelegt wurden, setzen sich seit 2012 kontinuierlich fort. Dazu gehören insbesondere ein leichtes Wachstum der Einwohnerzahlen und ein kontinuierlicher sanfter Anstieg des Anteils von Personen ab 45 Jahren. Der Anteil von Personen im Erwerbsalter ist nach wie vor überproportional hoch im Vergleich zu Kreuzberg insgesamt.
- **Haushaltsstruktur:** Die Haushaltsgrößenstruktur wird überwiegend von Haushalten mit einer oder zwei Personen geprägt. Die durchschnittliche Personenzahl in den Haushalten beträgt 2,1. Es ist aber im Zeitverlauf seit der Satzungsfestlegung ein Trend zur Abnahme von Einpersonenhaushalten feststellbar, der sich auch seit der letzten Untersuchung fortsetzte. Der Anteil besonders von Drei- aber auch Vierpersonenhaushalten hat dagegen zugenommen. Der Anteil von Haushalten mit Kindern hat sich kaum erhöht (24%), dafür aber der von Paaren mit mehr als einem Kind (mittlerweile 10%). Dies entspricht der durch die Erhaltungsverordnung geschützten Wohnungsstruktur, bei der Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 60 bis 90 Quadratmeter dominieren.
- **Einkommenspreizung:** In den vergangenen Jahren hat sich das durchschnittliche Einkommensniveau im Gebiet weiter deutlich erhöht. Die Anteile von Haushalten mit niedrigeren Einkommen sind allerdings konstant geblieben, die mit höheren erheblich angestiegen. Mittlerweile haben 46% der Haushalte ein Äquivalenzeinkommen oberhalb des Berliner Äquivalenzeinkommens. Andererseits liegt der Anteil Armutsgefährdeter, die weniger als 60% des Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, bei 10% und ist auch seit der letzten Untersuchung nicht gesunken. Der Anteil der ALG II-Haushalte ist sogar gestiegen. Dies muss einerseits gewertet werden als strukturerhaltende Wirkung des erhaltungsrechtlichen Instrumentariums, ande-

rerseits aber auch als Ausdruck der Anspannung des Wohnungsmarktes, wo es für diese Bevölkerungsgruppe immer schwieriger wird, eine günstige Wohnung zu finden.

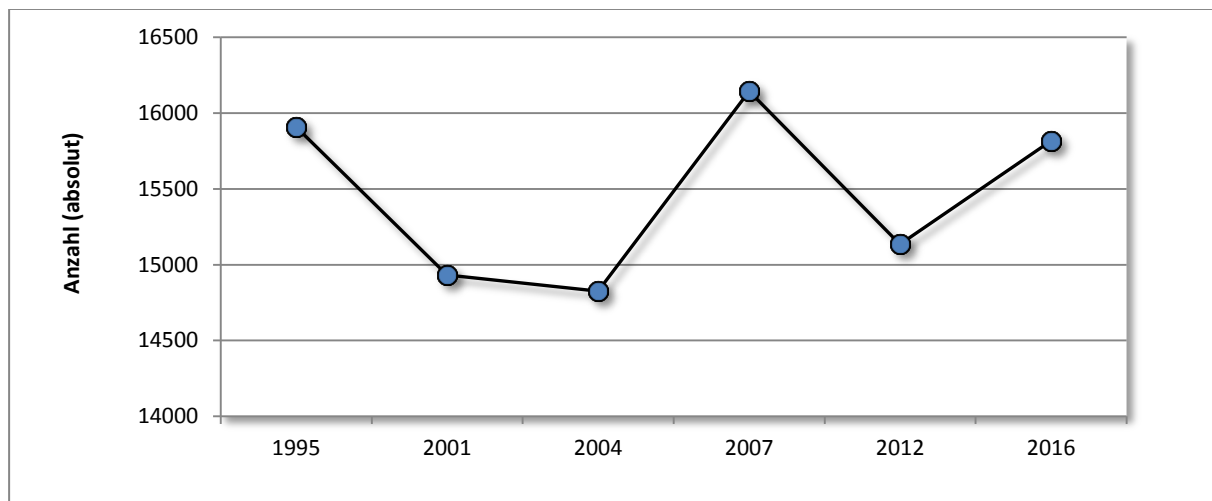
- **Gentrifizierungstendenzen:** Seit Erlass der Satzung haben soziale Strukturveränderungen der Bevölkerung im Zuge steigender Mieten stattgefunden. Erwerbstätige Bevölkerungsgruppen und einkommensstärkere Haushalte sind überproportional zugezogen und prägen die Sozialstruktur stärker. Die mittleren Haushaltsnettoeinkommen sind seit der letzten Untersuchung um 17% gestiegen. Die Bündelung dieser unterschiedlichen Aspekte von Aufwertungen lassen für das Gebiet insgesamt weiterhin Gentrifizierungstendenzen erkennen. Das ist nicht aus einem Indikator, sondern aus der Summe aller Indikatoren der sozialen Lage in Verbindung mit der geringeren Wohndauer sozial und finanziell bessergestellter Haushalte ersichtlich.

### 3.1 Demografische Entwicklung

#### 3.1.1 Einwohnerstruktur und -entwicklung

Im Milieuschutzgebiet Graefestraße wohnen nach aktuellem Stand des Einwohnermelderegisters (06/2016) 15.815 Menschen. Seit der Festlegung als Erhaltungsgebiet schwanken die Einwohnerzahlen um 15.500. Seit der letzten Studie ist ein Anstieg um knapp 700 Menschen festzustellen.

Abbildung 2: Entwicklung der Einwohner- und Ausländerzahlen sowie des Ausländeranteils zwischen 1995 und 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister 31.6./31.12. des jeweiligen Jahres, nachrichtlich; Bearbeitung: asum GmbH

Der Ausländeranteil ist gegenüber 2012 von 23% auf 26% gestiegen. Die höchsten Anteile stellen Menschen aus der Türkei (19% aller Ausländer\*innen), gefolgt von Italien (7%), Frankreich (6%), den USA (6%) sowie dem Vereinigten Königreich und Bulgarien (jeweils 4%).

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund liegt generell deutlich höher, weil hier auch die Wanderungserfahrung bzw. die Staatsangehörigkeit der Eltern berücksichtigt wird. Laut unserer Befragung beträgt der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund<sup>8</sup> 36% und ist gegenüber 2012 (37%) leicht gesunken. In den betreffenden Haushalten leben 42% der von uns erfassten Personen. Dieser Wert entspricht der Angabe (40,5%) der aktuellen Bevölkerungsstatistik (30.6.16) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg.

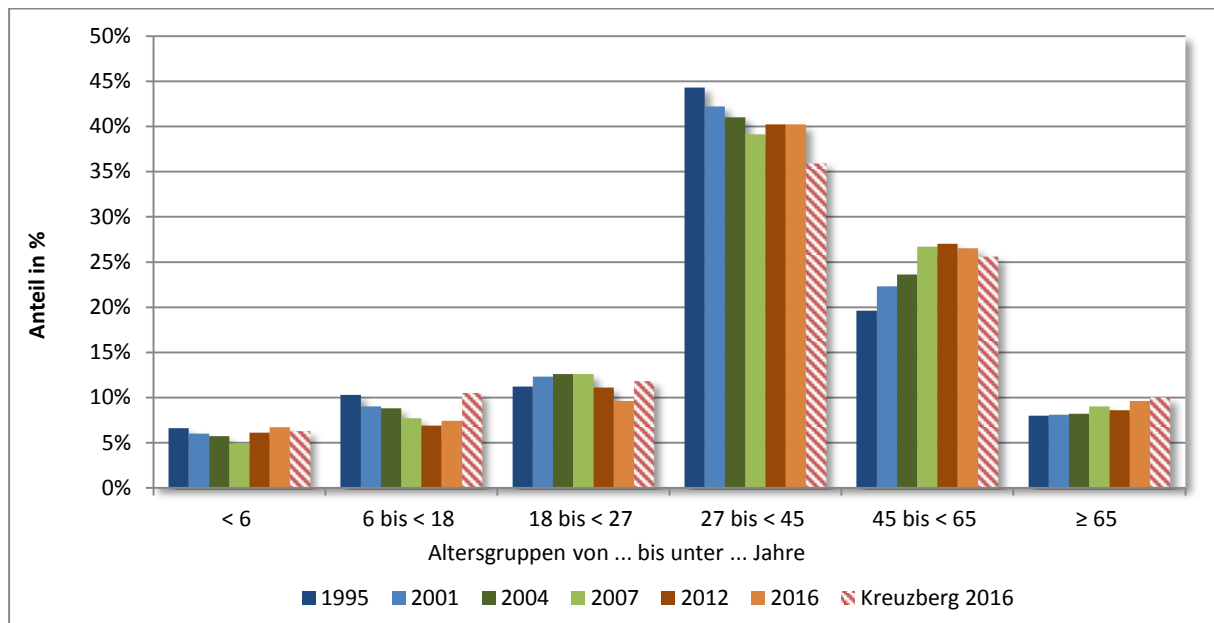
#### 3.1.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bewohner\*innen des Gebiets Graefestraße hat sich seit der Festlegung als Erhaltungsgebiet leicht in der Anzahl und dem Anteil von Kindern und Jugendlichen hin zu Personen über 45 Jahre und im

<sup>8</sup> Haushalte mit Migrationshintergrund wurden wie folgt berechnet: Alle Haushalte mit mindestens einer Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit oder Einbürgerung sowie Haushalte, in denen vorwiegend eine andere Sprache als Deutsch gesprochen wird.

Rentalter verschoben. Bis auf die Gruppe der 18 bis 27-Jährigen, deren Anteil erneut gesunken ist, gab es im Vergleich zur letzten Untersuchung 2012 allerdings kaum Veränderungen.

Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur zwischen 1995 und 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister 31.6/31.12. des jeweiligen Jahres, nachrichtlich; Bearbeitung: asum GmbH

Im Vergleich zum Ortsteil Kreuzberg gibt es deutlich weniger Jugendliche und junge Erwachsene sowie etwas weniger Personen im Rentenalter. Personen im erwerbsfähigen Alter sind gegenüber Kreuzberg dagegen überproportional vertreten.

### 3.2 Soziale Lagen

#### 3.2.1 Haushaltsstruktur

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (2,1 Personen) hat sich seit dem Satzungserlass leicht erhöht. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist deutlich zugunsten der Drei- und Vierpersonenhaushalte zurückgegangen.

Tabelle 1: Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur zwischen 1995 und 2016

Haushaltsstruktur nach Personenzahl	1	2	3	4	≥5	Ø HH-Größe
1995	42%	35%	10%	7%	6%	2,0
2012	41%	34%	16%	8%	1%	2,0
2016	38%	33%	16%	10%	3%	2,1

Die Haushaltsgrößenstruktur unterscheidet sich bei Haushalten mit oder ohne Migrationshintergrund<sup>9</sup>. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund auf knapp 1,9 Personen und ist damit gegenüber 2012 (1,8) geringfügig gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund liegt bei 2,5.

Der Anteil an Haushalten mit minderjährigen Kindern liegt zum aktuellen Untersuchungszeitpunkt bei insgesamt 24% und hat sich damit gegenüber geringfügig erhöht. Im Zeitverlauf seit der Satzungsfestsetzung hat sich der Anteil von Paarhaushalten mit mehr als einem Kind um 3 Prozentpunkte erhöht.

<sup>9</sup> Haushalte mit Migrationshintergrund wurden wie folgt berechnet: Alle Haushalte mit mindestens einer Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit oder Einbürgerung sowie Haushalte, in denen vorwiegend eine andere Sprache als Deutsch gesprochen wird.

Tabelle 2: Entwicklung der Haushaltstypen zwischen 1998 und 2016

	Einpersonenhaushalte	Paare ohne Kind	Mehrere Erwachsene ohne Kind(er)*	Paare mit Kind(ern)		Mehrere Erwachsene mit Kind(ern)	Alleinerziehende
				1 Kind	≥ 2 Kinder		
1998	43%	31%	4%	10%	7%	2%	4%
2012	41%	31%	6%	11%	7%	1%	4%
2016	38%	32%	6%	10%	10%	1%	3%

\*) Hierbei kann es sich um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern im Haushalt handeln.

### 3.2.2 Qualifikation und Erwerbssituation

Höher qualifizierte Bevölkerungsgruppen sind für das Gebiet prägend. Mehr als die Hälfte der Personen gibt an, akademisch ausgebildet zu sein. Etwa ein Viertel aller Akademikerhaushalte ist zu einem Zeitpunkt ins Gebiet gezogen, zu dem sie aufgrund des Alters noch Studierende gewesen sein müssten. Sie sind also nach dem Studienabschluss im Gebiet wohnen geblieben.

Von den Haushalten mit höher qualifizierten Personen wohnte ein Fünftel bereits vor Festlegung im Gebiet, ein weiteres Fünftel ist jedoch erst innerhalb der letzten 4 Jahre ins Gebiet zugezogen, überwiegend aus anderen Bezirken, viele aus Neukölln, sowie aus Westdeutschland.

Tabelle 3: Qualifikationsstruktur der Personen über 15 Jahren

	Anteil an allen Personen über 15 Jahren (n=1.158)
(noch) ohne Abschluss	23%
Facharbeiter*in / Berufsabschluss / Meister*in	18%
Fachhochschulabschluss	10%
Hochschulabschluss	49%
insgesamt	100%

Der größte Teil der Personen über 15 Jahren geht einer bezahlten Arbeit nach (69%). Dieser Anteil ist seit der Satzungsfestlegung erheblich angestiegen, auch seit der letzten Untersuchung noch einmal. Im Ausbildungsprozess befindet sich knapp ein Sechstel. Zurückgegangen ist der Anteil der Erwerbslosen. Dies ist im Wesentlichen ein Ergebnis des allgemeinen Rückgangs der Erwerbslosigkeit in Berlin.

Tabelle 4: Erwerbsstruktur der Personen über 15 Jahre zwischen 2002 und 2016

Anteil an allen Personen über 15 Jahren (n=1.235)	Erwerbstätige	Studium/Ausbildung	Rentner*innen	Erwerbslose	Sonstige	insgesamt
2002	60%	18%	8%	9%	5%	100%
2012	69%	15%	6%	7%	3%	100%
2016	69%	15%	8%	4%	4%	100%

Bei der Betrachtung der Erwerbsverhältnisse zeigt sich eine Zunahme der Selbständigen im Zeitverlauf. Ein Teil dieser Gruppe gehört allerdings zu den Niedrigverdienenden, erhält zusätzlich ALG II oder hat einen Minijob.

Tabelle 5: Erwerbsverhältnisse der 15- bis 65-Jährigen zwischen 2002 und 2016

	Arbeiter*in	Angestellte*r	Beamte*r	Selbständig	Arbeitslos	Azubi	insg.	Erwerbsquote*)	Erwerbslosenquote*)
2002	9%	47%	7%	21%	11%	2%	100%	71%	12%
2012	7%	53%	4%	26%	9%	*	100%	87%	8%
2016	3%	51%	7%	33%	6%	2%	100%	88%	9%

\*) Anteil Erwerbstätiger an allen Erwerbspersonen (Erwerbstätige, Arbeitslose und Personen in Ausbildung) im Alter von 15 bis 65 Jahren

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 88% und liegt damit über dem Berliner Durchschnitt (76%) und über dem Bezirksdurchschnitt (78%)<sup>10</sup>. Verantwortlich dafür ist der sehr hohe Anteil der Altersgruppen zwischen 27 und 45 Jahren, die generell die höchsten Erwerbsquoten aller Altersklassen haben. Der Anteil dieser Altersgruppen ist seit der letzten Untersuchung weiter leicht gestiegen.

### 3.2.3 Einkommensverhältnisse

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte im Gebiet Graefestraße beträgt 2.843 € und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen<sup>11</sup> 1.954 €. Beide Werte haben sich gegenüber der letzten Untersuchung von 2012 erhöht. Diese Einkommenssteigerungen haben sich mehrheitlich durch Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und weniger durch Einkommenszuwächse der ‚Stammbevölkerung‘ ergeben (vgl. Kap. 3.3). Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen übersteigt den Wert von Berlin und den Bezirkswert deutlich.

Tabelle 6: Einkommensverteilung und mittlere Haushaltseinkommen im Vergleich

Haushaltsnettoeinkommen	Graefestraße			Fhain/Kberg*)	Berlin*)
	1998	2012	2016	2015	2015
< 900 €	26%	9%	6%	18%	14%
900 < 1.300 €	19%	12%	11%	19%	17%
1.300 < 1.500 €	14%	8%	7%	9%	9%
1.500 < 2.000 €	16%	15%	15%	17%	18%
2.000 < 2.600 €	11%	21%	17%	14%	15%
≥ 2.600 €	14%	35%	44%	23%	27%
	100%	100%	100%	100%	100%
mittleres Haushaltsnettoeinkommen (Median)	1.320 €	2.050 €	2.400 €	1.620 €	1.775 €
∅ Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	1.525 €	2.449 €	2.843 €	1.946 €	2.143 €
∅ Äquivalenzeinkommen (arithm. Mittel)	-	1.697 €	1.954 €	1.404 €	1.615 €
armutsgefährdet**)	*	10%	10%	18%	15%

\*) Quelle: Mikrozensus 2015, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, nachrichtlich; Berechnungen: TOPOS

\*\*\*) Weniger als 60% des Berliner Äquivalenzeinkommens, d. h. 851 € für 2015.

Im Gebiet leben trotz der überdurchschnittlicher Einkommenslage weiterhin armutsgefährdete Haushalte. 10% aller Haushalte im Gebiet Graefestraße müssen – berechnet bezogen auf das aktuelle Berliner Äquivalenzeinkommen, das sich im Jahr 2015 auf 1.615 € belief – als armutsgefährdet eingestuft werden (2012: ebenfalls 10%). Das sind deutlich weniger Haushalte als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt (18%) und auch in Berlin (14%) im Jahr 2015. Der Anteil von Transferleistungsbeziehenden ist im Vergleich zur letzten Untersuchung sogar angestiegen. Insgesamt erhalten 8% aller Haushalte als Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II (2012: 4%), wobei es sich zum Teil um sogenannte Aufstocker\*innen handelt, die zusätzlich zu ihren niedrigen Einkommen Transferleistungen beziehen.

<sup>10</sup> Daten des Mikrozensus 2015

<sup>11</sup> Das (bedarfsgewichtete) Äquivalenzeinkommen setzt das Haushaltsnettoeinkommen in Beziehung zur Haushaltsgröße und gibt so einen, den tatsächlichen Lebensverhältnissen adäquateren Vergleichswert wieder als das mittlere Einkommen. Das Äquivalenzeinkommen ist ein gebräuchliches Maß, das die Haushaltseinkommen nach dem unterschiedlichen Bedarf der Haushaltstypen einordnet. Damit wird die Einkommensstruktur der Gebiete und anderer Vergleichsgebiete unabhängig von der Verteilung der Haushaltstypen und -größen vergleichbar gemacht. Für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens verwenden wir wie der Datenreport, der u. a. vom Statistischen Bundesamt erstellt wird, die Gewichtungsfaktoren der neueren OECD-Skala. Das Nettoeinkommen eines Haushalts wird dabei durch eine aufgrund der Zahl und des Alters der Haushaltsmitglieder bestimmte Äquivalenzkennziffer geteilt. Dabei wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person ab 14 Jahren mit 0,5 und jedes Kind bis unter 14 Jahren mit 0,3 gewertet. Ein Paar ohne Kinder hat z. B. die Äquivalenzkennziffer 1,5 – ein Paar mit zwei kleinen Kindern 2,1.

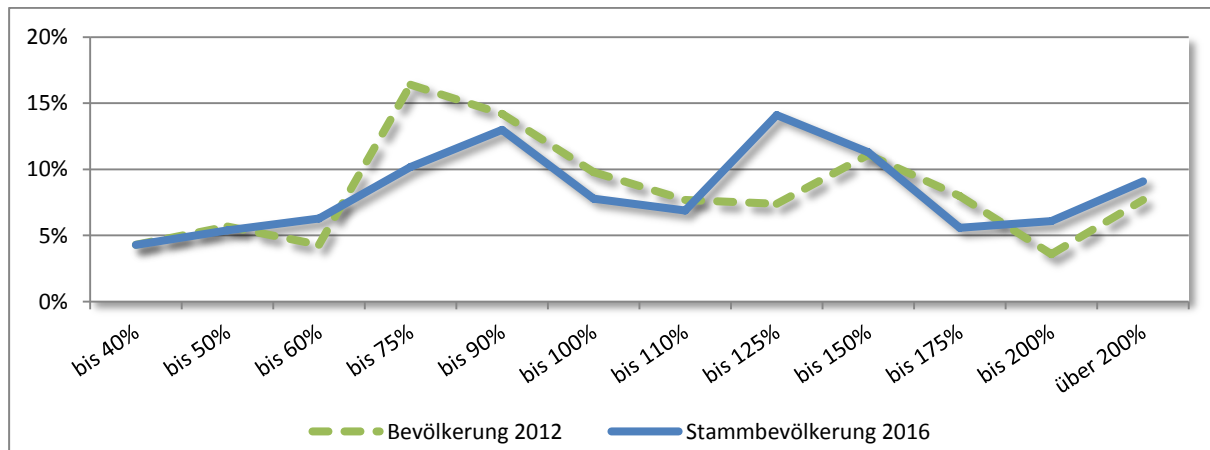
**3.3 Soziale Veränderungsprozesse seit 2012**

Ein Vergleich der Haushalte nach Zuzugsjahren gibt Aufschlüsse über stattfindende soziale Veränderungsprozesse im Gebiet Graefestraße.

Im Gebiet hat es seit vielen Jahren einen kontinuierlichen Einkommenszuwachs gegeben. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine leichte Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur durch die Zuwanderung einkommensstarker Haushalte. Die Einkommen der Zugezogenen liegen deutlich über dem Gebietsmittel.

Die Einkommensentwicklung der letzten 4 Jahre zeigt aber auch, dass Haushalte mit unteren bis mittleren Einkommen abgewandert sind. Dies wird deutlich beim Vergleich der Einkommensstruktur von 2012 mit dem heutigen Teil der damaligen Bevölkerung, die noch im Gebiet lebt. Hatten 2012 noch über die Hälfte der Haushalte ein mittleres Einkommen (zwischen 75% unter und 10% über dem damaligen durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen), sind es jetzt nur noch 44%. Diese Reduzierung kann nur dadurch eingetreten sein, dass überproportional Haushalte dieser Einkommenschichten das Gebiet verlassen haben.

Abbildung 4: Einkommensstruktur der Gebietsbevölkerung 2012 im Vergleich mit der heutigen Bevölkerung mit einem Einzugsdatum bis 2012 („Stammbevölkerung“)



Angaben in Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommens (arithmetisches Mittel)

Die Mieten sind im Gebiet besonders stark gestiegen. Die seit 2012 Neuzugezogenen müssen für einen Quadratmeter durchschnittlich mehr als 9 € nettokalt ausgegeben, ein Drittel mehr als im Gebietsdurchschnitt. Trotz der hohen Einkommen der Zuwanderer ist die durchschnittliche Mietbelastung auf fast 30% angestiegen.

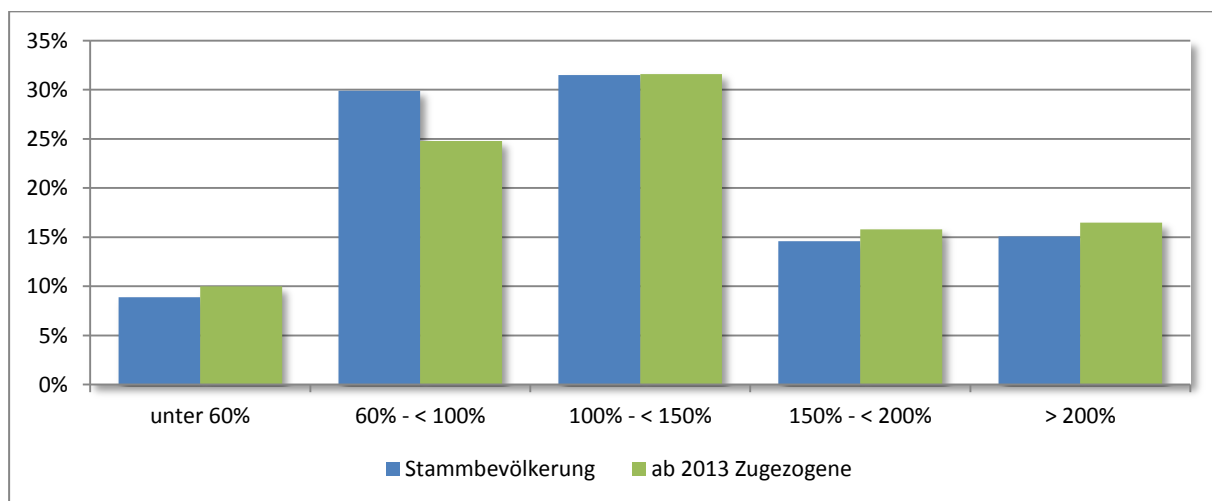
Dennoch lebt im Gebiet weiterhin ein nicht unerheblicher Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. 10% der Haushalte haben ein Einkommensniveau, das sie als einkommensarm charakterisiert. 46% aller Haushalte liegen unterhalb des Berliner Durchschnittseinkommens. Es gibt weiterhin auch Zuzüge von Haushalten mit niedrigem Einkommen, wenngleich der Anteil der ALG II-Haushalte unter ihnen rückläufig ist. Zu den Zugewanderten mit niedrigem Einkommen gehören insbesondere Studierende und Auszubildende (10% der Neuzugezogenen) und ein Teil der migrantischen Haushalte (43% der Zugezogenen). Entsprechend hoch ist auch der Anteil an neuvermieteten Kleinwohnungen (57%).

Tabelle 7: Strukturprofile der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet

	alle Haushalte (n=630)	wohnte schon vor Satzungserlass 1995 im Gebiet (n=258)	Zuzug zwischen Sat- zungserlass und letzter Studie (n=237)	Zuzug seit der letzten Studie 2012 (n=124)
Anteil an allen Haushalten	100%	24%	38%	20%
Ø Haushaltsgröße	2,06	1,87	2,25	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	38%	43%	33%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	8%	32%	22%
Anteil an Migrantenhaushalten	36%	23%	39%	41%
Ø Haushaltseinkommen	€2.843	€2.504	€2828	€3.032
Ø Äquivalenzeinkommen	€1.954	€1.756	€1.961	€2.140
Einkommen höher als vor 3 Jahren	32%	21%	30%	47%
Anteil einkommensstarker Haushalte	14%	13%	14%	14%
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	10%	10%	9%	10%
Anteil ALG II-Haushalte	8%	15%	8%	3%*
Ø Nettokaltmiete (Euro/m²)	€6,83	€5,22	€7,02	€9,18
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	26,1%	26,9%	29,5%
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	39,8	45,8	37,4	37,9
Ø Wohnfläche pro Wohnung (m²)	81,9	85,5	82,6	75,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	36%	40%	57%
Anteil Eigentümer*innen	11%	12%	12%	8%

Betrachtet man die Einkommensverteilung der Neuzugezogenen genauer, so zeigt sich eine recht breite Streuung. Unter den Zugewanderten finden sich etwas höhere Anteile mit sehr hohen Einkommen, die meisten von ihnen haben aber gehobene mittlere Einkommen. Es gibt weiterhin Zuzüge von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen in das Gebiet. Das zeigt, dass es im sozialen Erhaltungsgebiet Graefestraße nach wie vor auch Wohnraum für Einkommensschwächere gibt, den es weiter zu erhalten gilt.

Abbildung 5: Einkommensstruktur aller Mieterhaushalte mit Einzug ins Gebiet bis 2012 im Vergleich zu den ab 2013 Zugezogenen



Angaben in Prozent des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens (Median). Die in die Säule 'unter 60%' aufgenommenen Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 60% des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens, gelten daher als armutsgefährdet. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen von 200% und mehr, haben mehr als doppelt so viel zur Verfügung wie ein\*e Durchschnittsberliner\*in.

Durch die Zuwanderung seit dem letzten Untersuchungszeitpunkt hat sich die Altersstruktur im Gebiet ebenfalls leicht verändert. Die Zuziehenden sind – neben Studierenden – überdurchschnittlich häufig entweder jüngere Familien mit kleineren Kindern oder jüngere Zweipersonenhaushalte, die dann erfahrungsgemäß im Gebiet Familien gründen.

## 4 Wohnverhältnisse

### Das Wichtigste auf einen Blick

- **Wohnungsbestand und Nachfragedruck:** Im Gebiet gibt es ca. 7.600 Wohnungen, weit überwiegend im Altbaubestand. Es gibt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet, die Leerstandszahlen sind unbedeutend. Diese Situation begünstigt ihrerseits zügige Wiedervermietungsprozesse bei Wohnungswechseln, die auch mit steigenden Neuvertragsmieten einhergehen und erhaltungsrechtlich nicht beeinflussbar sind.
- Die **Wohnungsgrößenstruktur** hinsichtlich Zimmer- und Quadratmeterzahl hat sich seit dem Satzungserlass nur wenig verändert. Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung größerer Wohnungen zwecks besserer Vermarktbarkeit oder auch Wohnungsteilungen hat es offenbar nicht in größerem Umfang gegeben. 65% der Wohnungen haben 1,5 bis 3 Räume. Ein gutes Viertel der Wohnungen ist kleiner als 60 m<sup>2</sup>; mehrheitlich liegen die Quadratmeterzahlen aber über 60 m<sup>2</sup>.
- **Spreizung der Wohnungsbelegung und Zusammenrücken:** Die Mehrheit der Wohnungen (73%) ist angemessen belegt, d.h. die Wohnraumzahl entspricht der Personenzahl oder liegt um einen höher. Dieser Anteil ist allerdings gegenüber der letzten Untersuchung nochmals gesunken. Unterbelegungen steigen weiter, Überbelegungen haben sich sogar verdoppelt (10%). Dieser Trend verdeutlicht die Konkurrenzsituation von kleinen gutverdienenden Haushalten und Mehrpersonenhaushalten auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Person (1,2) und die durchschnittliche Quadratmeterzahl je Person (39,8) sind weiter rückläufig. Angesichts steigender Mieten und eines erhöhten Nachfragedrucks müssen einkommensschwächere Haushalte zusammenrücken: Erwachsene Kinder bleiben länger im elterlichen Haushalt wohnen und Singles wohnen gemeinsam.
- **Zeitgemäßer Ausstattungszustand vorhanden:** Die Wohnungen des Milieuschutzgebiets Graefestraße sind nahezu flächendeckend mit dem Vollstandard ausgestattet (96%). Auch isolierverglaste Fenster bzw. Doppelkassenfenster gehören zum Gebietsstandard (86%). Dagegen ist die Ausstattung mit Maßnahmen zur Energieausstattung bislang noch relativ wenig verbreitet.
- **Mieten:** Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 6,84 €/m<sup>2</sup> und ist seit der letzten Untersuchung um 13% gestiegen. Die Gebietsmieten liegen in allen Wohnungsgrößenklassen über dem Mietspiegel von 2015. 31% der Befragten beurteilen ihre Miethöhe als zu hoch. Bei etwa jedem achten Haushalt liegt der Bruttokaltmietanteil am Nettoeinkommen höher als 40%. Es hat dennoch offensichtlich in den letzten Jahren gewisse Anpassungsprozesse zwischen Mietpreiserhöhungen und einer Mieterschaft gegeben, die über entsprechende Zahlungsfähigkeit verfügt. Das spiegelt sich darin wider, dass trotz steigender Mieten die durchschnittliche Mietbelastung gegenüber den letzten Untersuchungen gesunken ist. Die Bruttokaltmietbelastung beträgt im Gebietsdurchschnitt 27% des Haushaltsnettoeinkommens.

### 4.1 Wohnungsbestand

Im Erhaltungsgebiet Graefestraße gibt es ca. 7.600 Wohnungen<sup>12</sup>. Wohnungsleerstände spielen derzeit kaum eine Rolle im Gebiet. Sie bewegen sich laut Expertenmeinung etwa auf dem Niveau der Fluktuationsreserve von 3-5%, was eine angespannte Marktlage bei der Wohnungssuche im Gebiet bedeutet.

Die Baustruktur ist durch Altbauten geprägt. Der Anteil von Altbauwohnungen macht fast 90% aus. Knapp 10% der Wohnungen befinden sich in Nachkriegsbauten bis 1990, neuere Wohnungen gibt es nur sehr wenige.

<sup>12</sup> Die Begehung ergab zum Teil nicht unerhebliche Unterschiede zwischen der Zahl der Briefkästen und der Zahl der Klingelschilder. Insofern ist die Wohnungszahl ein Schätzwert.

## 4.2 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich hinsichtlich der Zimmerzahlen im Vergleich zu der Struktur, die zu Beginn des Satzungserlasses festgestellt wurde, nur geringfügig verändert: Der Anteil von kleinen Wohnungen ist ein wenig zurückgegangen. Der Wohnungsbestand des Gebiets ist durch eine Wohnungsstruktur mit überwiegend 1,5- bis 3-Zimmerwohnungen geprägt, die zwei Drittel des Bestandes ausmachen.

Die durchschnittliche Wohnung im Gebiet hat 2,6 Zimmer und eine Wohnfläche von 82 m<sup>2</sup>. Ein gutes Viertel der Wohnungen hat eine Größe von nicht mehr als 60 m<sup>2</sup>. 37% der Wohnungen haben mehr als 90 m<sup>2</sup>, vier und mehr Räume haben 6% der Wohnungen. Die Wohnungsgrößenstruktur mit relativ großen Flächen bei wenigen Zimmern ist typisch für Altbauquartiere in der Berliner Innenstadt.

Tabelle 8: Wohnungsgrößenmatrix nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche

In % aller Wohnungen	< 40 m <sup>2</sup>	40 – 60 m <sup>2</sup>	60 – 90 m <sup>2</sup>	≥ 90 m <sup>2</sup>	gesamt 2016	gesamt 2012	gesamt 1995
1 Zimmer	7%	7%	*	*	14%	13%	17%
1,5 – 2 Zimmer	1%*	13%	16%	*	30%	32%	36%
2,5 – 3 Zimmer	-	*	19%	16%	35%	37%	33%
3,5 – 4 Zimmer	-	-	1%*	15%	16%	14%	10%
≥ 4,5 Zimmer	-	-	-	6%	6%	4%	4%
gesamt 2016	8%	20%	36%	37%	100%	100%	100%

Die befragten Haushalte verfügen im Durchschnitt über 39,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person. Der durchschnittliche Wohnflächen- und Wohnraumverbrauch pro Person hat sich gegenüber der letzten Untersuchung leicht verringert.

Tabelle 9: Durchschnittliche Wohnfläche und Wohnraumzahl pro Person zwischen 1995 und 2016

	1995	2012	2016
m <sup>2</sup> / Person	37,2 m <sup>2</sup>	40,0 m <sup>2</sup>	39,8 m <sup>2</sup>
Wohnraum / Person	1,2	1,3	1,2

Der Wohnflächenverbrauch korrespondiert mit den Haushaltsgrößen in den einzelnen Wohnflächengruppen. Deutlich werden eine geringere Belegungsdichte und ein erhöhter Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche vor allem bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten, die durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> bzw. 44 m<sup>2</sup> pro Person an Wohnfläche haben – im Unterschied zu großen Haushalten mit 5 oder mehr Personen, wo sich die Haushaltsmitglieder mit 23 m<sup>2</sup> begnügen müssen. Eigentümerhaushalte (48,7 m<sup>2</sup>/Person) konsumieren deutlich mehr Wohnfläche als Mieterhaushalte (38,6 m<sup>2</sup>/Person).

Tabelle 10: Wohnflächengruppen und Haushaltsgröße

% je m <sup>2</sup> -Gruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	≥ 5 Personen	Insgesamt
< 40 m <sup>2</sup>	86%	14%*	-	-	-	100%
40 < 60 m <sup>2</sup>	80%	20%	*	-	-	100%
60 < 90 m <sup>2</sup>	33%	41%	18%	8%	*	100%
≥ 90 m <sup>2</sup>	12%	38%	24%	18%	8%	100%

73% der Haushalte leben in Wohnungen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder. Dies wird in der Regel als angemessene Versorgung angesehen. Der entsprechende Anteil beträgt 5 Prozentpunkte weniger als im Jahr 2012. Denn sowohl der Anteil an überbelegten Wohnungen als auch an unterbelegten Wohnungen hat zugenommen. Etwa ein Sechstel der Wohnungen ist durch Haushalte belegt, in denen zwei Personen weniger leben, als Zimmer vorhanden sind. Dies geht fast ausschließlich zulasten der Haushalte mit mehr als einem Kind, die in zu kleinen Wohnungen leben.

Tabelle 11: Belegungssituation nach Wohnräumen pro Person zwischen 2002 und 2016

Belegungssituation in %	1995	2012	2016
überbelegt	8%	5%	10%
angemessen	80%	78%	73%
unterbelegt	12%	14%	17%
gesamt	100%	100%	100%

Tabelle 12: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	≥5 Personen	gesamt
1 Zimmer	12%	2%	-	-	-	14%
1,5– 2 Zimmer	18%	9%	2%	*	*	29%
2,5 – 3 Zimmer	7%	15%	8%	4%	*	34%
3,5 – 4 Zimmer	1%*	6%	4%	4%	2%	17%
≥ 4,5 Zimmer	*	2%	1%*	2%	1%*	6%
gesamt	38%	34%	15%	10%	3%	100%

Nach wie vor herrscht eine Konkurrenzsituation um größere Wohnungen zwischen Haushalten mit und ohne Kinder bei Neuvermietungen und durch den ausgeprägten Bleibewillen von Haushalten nach Verkleinerung der Personenzahl, z.B. durch den Auszug der erwachsenen Kinder. Knapp zwei Drittel der Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern sowie 90 m<sup>2</sup> und mehr werden von Haushalten ohne Kinder bewohnt. Darunter sind Zwei-Personenhaushalte ohne Kinder mit hohem Qualifikations- und Einkommensniveau. Etwa jede siebente Wohnung mit mehr als 3 Zimmern wird durch Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder (meist Wohngemeinschaften) bewohnt.

### 4.3 Wohnungsausstattung

Der Ausstattungsstandard der bewohnten Wohnungen im Gebiet Graefestraße hat sich in den vergangenen Jahren weiter erhöht. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen (96%) verfügt über alle Merkmale des Vollstandards mit Bad und Sammelheizung gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Zum Zeitpunkt der Satzungsfestlegung waren es noch 83%.

Außentoiletten konnten schon in der vergangenen Untersuchung nicht mehr nachgewiesen werden, der Anteil ofenbeheizter Wohnungen hat sich auf nunmehr 3% weiter reduziert. Gleiches gilt für den Anteil von Dusch/Wannen, die außerhalb eines Badezimmers (etwa in der Speisekammer) aufgestellt bzw. installiert wurden.

Der Anteil der Wohnungen, die an eine zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen sind, ist zwischen 2012 und 2016 deutlich gestiegen. Allerdings finden sich in immerhin noch in mehr als der Hälfte der Wohnungen Durchlauferhitzer oder Boiler.

Tabelle 13: Heizungs- und Sanitärausstattung der bewohnten Wohnungen zwischen 1998 und 2016

	1998 (n=622)	2012 (n=855)	2016 (n=630)
Toilette			
- Außen-WC	4%	-	-
- Innen-WC	96%	100%	100%
Badezimmer	85%	97%	97%
- mit Dusche	35%	44%	40%
- mit Wanne	63%	65%	71%
Heizung			
- Ofenheizung (Kohle, Öl)	22%	4%	3%
- Gasetagenheizung	35%	32%	35%
- Zentralheizung/Fernwärme	41%	63%	61%
Moderne Heizung insgesamt	76%	95%	96%
Warmwasserversorgung			
- zentrale Warmwasserversorgung	42%	35%	42%
- Durchlauferhitzer	44%	60%	
- Boiler	10%	9%	} 53%
- Badeofen	2%	1%	

Isolierverglaste Fenster bzw. Doppelkassenfenster gehören zum Gebietsstandard. Die energetische Ausstattung der bewohnten Wohnungen bezieht sich in erster Linie auf energiesparende Heizungsanlagen, die bei jedem siebten Haushalt vorhanden sind und deren Anteil seit der letzten Untersuchung zugenommen hat. Dies ist auf die Austauschpflicht älterer Heizungsanlagen gemäß der EnEV 2014 zurückzuführen. Wärmedämmte Fassaden haben 9% der Wohnungen. Sonstige Merkmale, wie Solaranlagen oder Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des Hausdaches, sind bei den Haushalten kaum vorhanden. Allerdings kann man davon ausgehen, dass nicht alle Befragten wirklich einen Überblick über energetische Sanierungsmaßnahmen an den Häusern haben.

Tabelle 14: Energetische Ausstattung der Wohnungen (nach Angaben der Befragten)

	2016 (n=630)
überwiegend Isofenster/ Doppelkassenfenster	86%
Energiesparheizung	15%
wärmedämmte Hausfassade	12%
wärmedämmte Kellerdecke	3%
wärmedämmtes Hausdach	5%
Solaranlagen	*

Neben moderner Heizungs- und Sanitärausstattung verfügen die Wohnungen im Gebiet in der Regel über weitere Ausstattungsmerkmale (vgl. Kap. 7.1.1). Die Hälfte der Wohnungen verfügt über einen Balkon, wobei dieser in 66% der Fälle kleiner als 4 m<sup>2</sup> ist.

#### 4.4 Mietpreisniveau und Mietbelastung

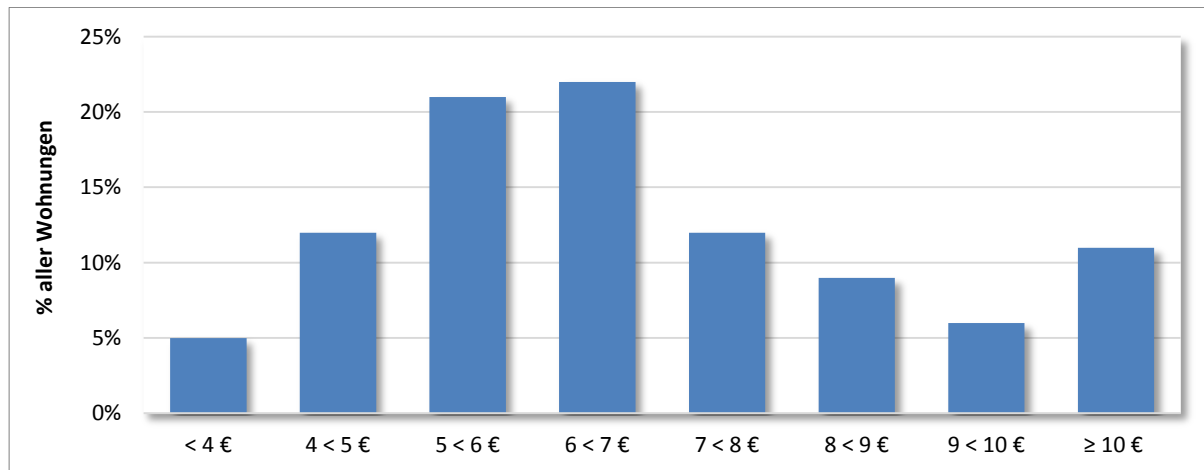
Das Erhaltungsgebiet Graefestraße hat inzwischen ein recht hohes Mietenniveau erreicht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt mittlerweile bei 6,84 €/m<sup>2</sup>. Damit ist in den letzten vier Jahren eine Steigerung um 13% erfolgt. Gegenüber dem Vierjahreszeitraum zuvor hat sich der Mietanstieg allerdings leicht abgeschwächt.

**Tabelle 15: Mietentwicklung 2008 bis 2016**

Jahr	Nettokaltmiete
2008	4,98 €/m <sup>2</sup>
2012	6,01 €/m <sup>2</sup>
2016	6,84 €/m <sup>2</sup>

Bei einem guten Viertel der Wohnungen liegt die Miete mittlerweile über 8,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Günstige Nettokaltmieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> finden sich noch bei 19% der Bestandswohnungen.

**Abbildung 6: Verteilung der Nettokaltmieten je m<sup>2</sup>**



Die Mieten sind abhängig von der Wohndauer der Haushalte. So beträgt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei Haushalten, die 10 Jahre oder länger in ihrer Wohnung wohnen, durchschnittlich 5,68 €/m<sup>2</sup>, während diejenigen mit einer Wohndauer unter 2 Jahren im Durchschnitt 8,70 in €/m<sup>2</sup> zahlen.

**Tabelle 16: Durchschnittliche Nettomiethöhen in Abhängigkeit von der Wohndauer des Haushalts**

Wohndauer in Jahren	≥ 10 Jahre	6–9 Jahre	4–5 Jahre	2–3 Jahre	< 2 Jahre
Aktuelle Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	5,68	6,87	7,74	8,86	8,70
n=384	178	69	40	47	50

Die Gebietsmieten für Vollstandardwohnungen liegen in allen Größenklassen erheblich über den Werten des Berliner Mietspiegels von 2015. In kleineren Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> wird die höchste durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter gezahlt. Seit der letzten Untersuchung haben die Mieten der Kleinwohnungen unter 40 m<sup>2</sup> und der Wohnungen zwischen 40 und 60 m<sup>2</sup> die größten Steigerungen erfahren.

**Tabelle 17: Gebietsmietspiegel für Vollstandard-Wohnungen (ohne Mietereinbauten) 2012 und 2016**

Wohnfläche	Mittelwert im Gebiet		Berliner Mietspiegel 2015 (Altbau) – Wohnlage:		
	2012	2016	einfach	mittel	gut
< 40 m <sup>2</sup>	7,56 €/m <sup>2</sup> (n=60)	9,20 €/m <sup>2</sup> (n= 27)	6,48 €/m <sup>2</sup>	7,18 €/m <sup>2</sup> *	7,56 €/m <sup>2</sup> (n=60)
40 m <sup>2</sup> < 60 m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup> (n=158)	7,35 €/m <sup>2</sup> (n=72)	5,91 €/m <sup>2</sup>	5,81 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup> (n=158)
60 m <sup>2</sup> < 90 m <sup>2</sup>	6,09 €/m <sup>2</sup> (n=311)	7,07 €/m <sup>2</sup> (n=132)	5,62 €/m <sup>2</sup>	5,84 €/m <sup>2</sup>	6,09 €/m <sup>2</sup> (n=311)
≥ 90 m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup> (n=279)	6,70 €/m <sup>2</sup> (n= 130)	5,43 €/m <sup>2</sup>	5,49 €/m <sup>2</sup>	5,91 €/m <sup>2</sup> (n=279)
gesamt		6,99 €/m <sup>2</sup> (n=361)			

\*) unter 30 Fälle im Berliner Mietspiegel 2015

Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) unter Berücksichtigung von Wohngeld beträgt 27%. Bei immerhin 13% der Haushalte über die Kaltmietbelastung aber 40%.

Damit ist der Anteil am Einkommen, den die Haushalte insgesamt für die Wohnkosten aufbringen müssen, im Vergleich zu der 2012 festgestellten Belastung leicht gesunken. Bei gestiegenen Mieten spiegelt sich hierin die weitere Zunahme der Einkommen durch ökonomisch stärkere Haushalte im Gebiet wider.

Die Warmmietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld liegt bei 35%.

**Tabelle 18:** Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld zwischen 1998 und 2016

	1998	2002	2005	2008	2012	2016
Bruttokaltmietbelastung	28%	27%	29%	32%	28%	27%

Wohngeld hat mittlerweile kaum noch Einfluss auf die Belastungswerte, da nur ein sehr geringer Anteil der befragten Haushalte angegeben hat, Wohngeld zu beziehen. Mittlerweile beschränkt sich der Wohngeldbezug meist auf wenige einkommensärmere Rentnerhaushalte, die keine Grundsicherung erhalten, und auf studentische Haushalte mit Kind(ern). 5% der Haushalte gaben an, dass ihre Miete vom Jobcenter übernommen wird.

**Tabelle 19:** Transferleistungsbezug hinsichtlich der Wohnkosten

	in % aller Haushalte
Haushalte mit Wohngeldbezug	1%
Haushalte mit Mietübernahme vom Jobcenter	5%

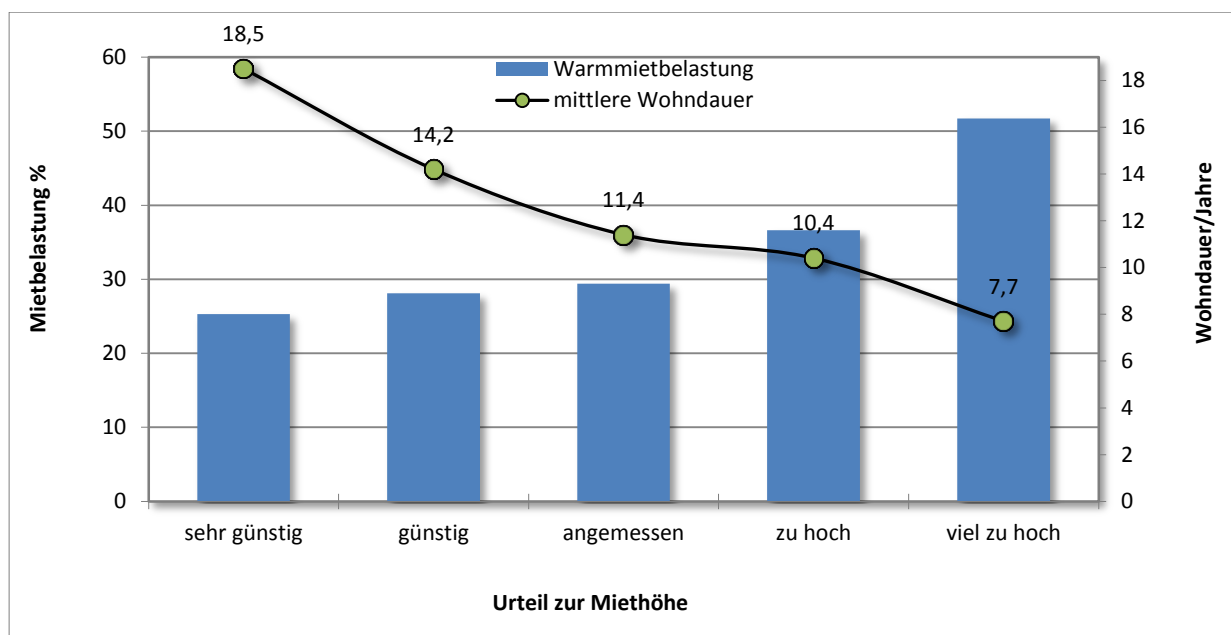
Die Mietsteigerungen spiegeln sich auch in den subjektiven Bewertungen der Miethöhen durch die Haushalte wider. 31% der Haushalte empfinden ihre Wohnkosten als eher oder viel zu hoch.

**Tabelle 20:** Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen

% aller Haushalte	sehr günstig	günstig	angemessen	eher zu hoch	viel zu hoch
im Verhältnis zum Einkommen ist die Miete ...	8%	16%	45%	25%	6%

Haushalte mit einer höheren Mietbelastung beurteilen die Miethöhe erwartungsgemäß schlechter. Zudem zeigt sich, dass eine lange Wohndauer die Mietbelastung günstig beeinflusst.

**Abbildung 7:** Zusammenhänge zwischen Mietbelastung, Wohndauer und Beurteilung der Miethöhe

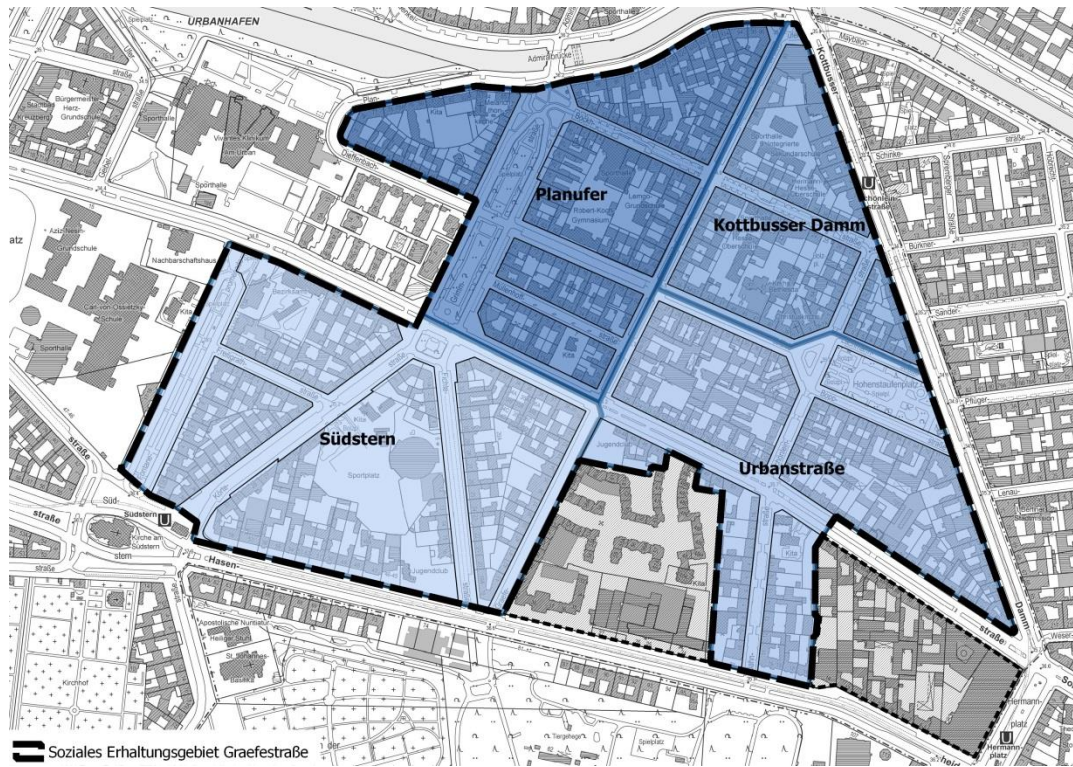


## 5 Erhaltungsrechtlich relevante Unterschiede innerhalb des Gebiets und zu anderen Erhaltungsgebieten im Ortsteil Kreuzberg

### 5.1 Teilräumliche Differenzierungen

Innerhalb des Sozialen Erhaltungsgebiets Graefestraße lassen sich bei der kleinräumigen Analyse der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung im Gebiet Graefestraße vier räumlich zusammenhängende Teilgebiete unterscheiden. Es sind die Teilgebiete Südstern (Blöcke 180, 189, 200 und 201), das Teilgebiet Planufer (Blöcke 170, 190, 192, 196 und 197), das Teilgebiet Kottbusser Damm (Blöcke 191, 193 und 194) sowie das Teilgebiet Urbanstraße (Blöcke 198, 199, 202 und 203).

Abbildung 8: Teilräumliche Differenzierungen



Bearbeitung: asum GmbH

Das **Teilgebiet am Südstern** hat eine durchschnittliche soziale Lage. Einkommen, Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit entsprechen ebenso dem Gebietsdurchschnitt wie der Anteil der Haushalte mit Kindern, selbstnutzender Eigentümer\*innen und Studierenden. Der Rentneranteil ist leicht überdurchschnittlich. Die Mieten liegen etwas unter dem Durchschnitt. Der Wohnflächenkonsum ist sehr hoch. Die nach 2012 Zugezogenen haben eine leicht unterdurchschnittliche finanzielle Lage. Unter ihnen befinden sich aber besonders viele Haushalte mit Kindern, deren Einkommen üblicherweise unter denen der Haushalte ohne Kinder liegt. Die Mieten der seit 2012 zugezogenen Haushalte liegen unter denen der anderen Teilgebiete. Die Zugezogenen haben einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Die Mietbelastung ist aber aufgrund der unterdurchschnittlichen Einkommen mit 32% hoch. Insgesamt zeigt sich in diesem Gebiet keine starke Veränderungsdynamik.

Insgesamt hat das Teilgebiet Südstern keine stärkeren sozialstrukturellen Veränderungen erlebt. Die Mieten liegen weiterhin unter dem Gebietsdurchschnitt.

Das **Teilgebiet Planufer** hat eine deutlich überdurchschnittliche Sozialstruktur und nimmt dabei die Spitzenposition innerhalb des Gebiets ein. Dies ist vor allem das Ergebnis der besonders guten Wohnlagen am Landwehrkanal und am Grünzug Grimmstraße. Einkommen und Erwerbstätigkeit sind sehr hoch, Erwerbslosigkeit und Armutsanteil sehr niedrig. Besonders hoch ist der Anteil selbst nutzender Eigentümer\*innen. Die Mieten sind die höchsten aller Teilgebiete. Die Zuwanderung nach 2012 bestätigt nochmals die herausgehobene Stellung des Teilgebiets. Die Einkommen der Zugezogenen liegen deutlich über dem Gebietschnitt und der Eigentü-

meranteil liegt nochmals höher. Trotz hoher Mieten und einem hohen Wohnflächenkonsum ist die Mietbelastung aufgrund der hohen Einkommen niedrig.

Im Teilgebiet Planufer ist insgesamt eine Fortsetzung des Aufwertungsprozesses sowohl hinsichtlich steigender Einkommen als auch steigender Mieten zu erwarten.

Tabelle 21: Strukturprofile der Haushalte in den Teilgebieten

	insgesamt	Südstern	Planufer	Kottbusser Damm	Urbanstraße
Anteil an allen Haushalten	100%	25%	21%	15%	29%
Ø Haushaltsgröße	2,1	2,0	2,1	2,2	2,0
Anteil an Einpersonenhaushalten	38%	40%	35%	29%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern	24%	22%	25%	20%	27%
Studierendenanteil	8%	6%	8%	8%	10%
Rentneranteil	7%	9%	8%	8%	6%
Erwerbsquote	84%	84%	91%	82%	82%
Erwerbslosenquote	7%	7%	3%	8%	7%
Anteil an Migrantenhaushalten	36%	24%	35%	40%	36%
Ø Haushaltseinkommen	2.843 €	2.877 €	3.592 €	2.929 €	2.425 €
Ø Äquivalenzeinkommen	1.954 €	1.990 €	2.460 €	1.989 €	1.677 €
Einkommen höher als vor 3 Jahren	32%	36%	32%	33%	30%
Armutsgefährdete Haushalte	10%	5%	6%	8%	12%
Modernisierung in den letzten 3 J. mit Mieterhöhung	7%	11%	5%	4%*	8%
Ø Nettokaltmiete	6,83 €/m <sup>2</sup>	6,54 €/m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	6,91 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	27%	27%	24%	24%	30%
Ø Wohnfläche pro Person	39,8 m <sup>2</sup>	43,2 m <sup>2</sup>	40,1 m <sup>2</sup>	37,8 m <sup>2</sup>	38,3 m <sup>2</sup>
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	39%	34%	30%	57%
Anteil Eigentümer*innen	11%	11%	18%	8%	9%
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	11,8	12,5	11,3	11,9	10,8
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	16%	18%	18%	17%

Das Teilgebiet am **Kottbusser Damm** hat eine in Bezug auf das Erhaltungsgebiet durchschnittliche soziale Lage und ähnelt damit dem Teilgebiet Südstern. Von ihm unterscheidet es sich vor allem durch einen deutlich höheren Migrantenanteil und einen geringeren Eigentümeranteil. Die nach 2012 Zugezogenen haben ebenfalls ein durchschnittliches Einkommen. Unter ihnen befinden sich allerdings nur wenige Haushalte mit Kindern. Das Mietniveau nach 2012 ist ebenso hoch wie im Teilgebiet Planufer trotz der deutlich schlechteren Wohnlagen.

Im Teilgebiet Kottbusser Damm wird aller Voraussicht nach die sehr heterogene Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben. Die Einkommen werden durchschnittlich steigen, aber die Mieten weiterhin über dem Gebietsdurchschnitt liegen.

Die Sozialstruktur des **Teilgebiets Urbanstraße** ist deutlich schwächer als in den anderen Teilgebieten. Hier wirkt sich offensichtlich die Lage an vielbefahrenen und wenig attraktiven Straßen aus. Die Einkommen entsprechen dem Gesamtberliner Niveau und der Anteil armutsgefährdeter Haushalte ist überdurchschnittlich. Die Mieten sind durchschnittlich und die Mietbelastung ist höher als in den anderen Teilgebieten. Die Zuwanderer in dieses Teilgebiet haben ein höheres Einkommensniveau als die Stammbevölkerung. Allerdings ist dies weiterhin im Vergleich zum Gebiet Graefestraße unterdurchschnittlich.

Im Teilgebiet Urbanstraße zeichnet sich eine stärkere soziale Strukturveränderung hin zu höheren Einkommen und höheren Mieten ab. Es wird aber soziostrukturell bei einem Abstand zum Gebietsdurchschnitt bleiben.

Tabelle 22: Strukturprofile der Haushalte, die nach 2012 in die Teilgebiete gezogen sind

	insgesamt	Südstern	Planufer	Kottbusser Damm	Urbanstraße
Anteil an allen Haushalten des jeweiligen Gebiets	20%	19%	22%	15%	23%
Ø Haushaltsgröße	2,0	2,1	1,9	2,0	2,0
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	43%	34%	40%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern	22%	33%	17%*	*	19%*
Erwerbsquote	81%	80%	84%	68%	81%
Erwerbslosenquote	5%	9%	7%	-	4%
Anteil an Migrantenhaushalten	36%	28%	39%	47%	42%
Ø Haushaltseinkommen	3.032 €	2.537 €	3.027 €	2.667 €	2.691 €
Ø Äquivalenzeinkommen	2.140 €	1.794 €	2.209 €	1.935 €	1.854 €
Einkommen höher als vor 3 Jahren	47%	53%	50%	58%	39%
Ø Nettokaltmiete	9,18 €/m <sup>2</sup>	8,78 €/m <sup>2</sup>	9,29 €/m <sup>2</sup>	9,27 €/m <sup>2</sup>	8,83 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	30%	32%	25%	26%	31%
Ø Wohnfläche pro Person	37,9 m <sup>2</sup>	37,1 m <sup>2</sup>	40,3 m <sup>2</sup>	40,9 m <sup>2</sup>	37,9 m <sup>2</sup>
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	57%	57%	37%	56%	70%

## 5.2 Vergleich zu anderen sozialen Erhaltungsgebieten im Ortsteil Kreuzberg

Drei Erhaltungsgebiete in Kreuzberg – Graefestraße und Bergmannstraße-Nord und Luisenstadt – wurden zeitgleich 2016 untersucht. Dadurch sind die einzelnen Werte gut vergleichbar, weil keine zwischenzeitlichen Entwicklungen berücksichtigt werden müssen.

### • Einwohnerentwicklung und Fluktuation

Die beiden Gebiete Luisenstadt und Bergmannstraße-Nord haben über einen längeren Zeitraum nur geringe Veränderungen ihrer Einwohnerzahl gehabt. Seit der letzten Untersuchung 2012 hat sich die Einwohnerzahl um jeweils um ca. 1,5% erhöht. Im Gebiet Graefestraße hat es mit einer Zunahme von knapp 5% einen deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs gegeben. Die Fluktuation hat in den letzten Jahren abgenommen.

### • Haushalts- und Wohnungsstruktur

Die Wohnungen in den Kreuzberger Gebieten liegen zu 80 bis 90% in gründerzeitlichen Altbauten. Sie sind mit durchschnittlich knapp 80 m<sup>2</sup> ähnlich groß.

Auch die Haushaltsstruktur ist recht ähnlich. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei zwei Personen. Das Gebiet Luisenstadt liegt dabei mit 2,2 Personen pro Haushalt über den beiden anderen Gebieten. In der Luisenstadt gibt es auch den höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern.

### • Altersstruktur

In allen Gebieten dominiert die Altersgruppe der 27- bis 45-Jährigen. Der Anteil der Bewohner\*innen ab 65 Jahre ist vergleichsweise gering und liegt überall unter 10%. Kinder unter 18 Jahren stellen in den Kreuzberger Gebieten knapp 15% der Bewohnerschaft.

### • Einkommensstruktur

Das Einkommensniveau der Haushalte liegt im Gebiet Luisenstadt deutlich unter dem der beiden anderen Gebiete. Die Luisenstadt liegt auf dem gesamtstädtischen Berliner Niveau, die anderen Gebiete ca. 25% darüber. Entsprechend ist der Anteil einkommensarmer Haushalte in der Luisenstadt deutlich höher

Die zugewanderten Haushalte haben gemessen am Gebietsdurchschnitt überdurchschnittliche Einkommenslagen. Prozentual nehmen die Einkommen in den Gebieten Bergmannstraße-Nord und Graefestraße stärker zu als in der Luisenstadt.

Tabelle 23: Strukturprofile im Gebietsvergleich

	Graefestraße (n=630)	Bergmannstraße-Nord (n=743)	Luisenstadt (n=917)
Ø Haushaltsgröße	2,1	2,0	2,2
Anteil von Einpersonenhaushalten	38%	38%	34%
Anteil von Haushalten mit Kindern	24%	24%	27%
Studierendenanteil	8%	10%	8%
Rentneranteil	3%	3%	5%
Erwerbsquote	88%	80%	78%
Erwerbslosenquote	9%	7%	11%
Migrantenhaushalte	36%	36%	46%
Ø Haushaltsnettoeinkommen	2.843 €	2.836 €	2.485 €
Ø Äquivalenzeinkommen	1.955 €	1.916 €	1.623 €
Anteil ALG II-Haushalte	8%	9%	14%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	10%	7%	14%
Einkommen höher als vor 3 Jahren	32%	29%	26%
Ø Nettokaltmiete	6,81 €/m <sup>2</sup>	6,92 €/m <sup>2</sup>	6,47 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	27%	28%	29%
Ø Wohnfläche pro Person	39,8 m <sup>2</sup>	38,1 m <sup>2</sup>	35,9 m <sup>2</sup>
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	47%	48%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner*innen)	222	226	194
Ø Wohndauer (Wohnung)	11,8	11,3	11,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	14%	13%
Umzugswunsch (Gebiet)	17%	19%	23%
Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen	11%	7%	8%

- **Mieten und Mietbelastung**

Die höchsten Quadratmetermieten werden in den Gebieten Bergmannstraße-Nord und Graefestraße gezahlt, die niedrigsten in der Luisenstadt. Diese Relationen finden sich auch in den Mietentwicklungen der letzten Jahre wieder.

Die durchschnittliche Mietbelastung ist in der Luisenstadt, dem einkommensschwächsten Gebiet ein wenig höher als in den anderen. Die Mietbelastungsquoten liegen in allen Gebieten bei den Zugewanderten der letzten Jahre ca. 2 Prozentpunkte über dem Gebietsdurchschnitt.

- **Gebietsbindung**

Die Zufriedenheit mit der Wohnung und die Bindung an das Gebiet sind in allen drei Gebieten ähnlich hoch. Höchstens ein Fünftel der Haushalte beabsichtigt, ihr Gebiet zu verlassen.

- **Umzugshäufigkeit**

Insgesamt ist in allen Gebieten der Umfang der Fluktuation gegenüber früheren Jahren zurückgegangen, besonders stark in der Luisenstadt. Es ist davon auszugehen, dass der Rückgang der Wanderungsbewegungen eine Reaktion auf die stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung in ganz Berlin ist. Haushalte bleiben daher länger in einer größen- oder qualitätsmäßig nicht mehr passenden Wohnung wohnen, weil keine bezahlbaren Alternativen vorhanden sind.

Tabelle 24: Strukturprofile der seit 2012 in das Gebiet zugezogenen Haushalte im Gebietsvergleich

	Graefestraße (n=124)	Bergmannstraße-Nord (n=145)	Luisenstadt (n=140)
Anteil an allen Haushalten	20%	20%	15%
Ø Haushaltsgröße	2,0	1,9	2,0
Anteil von Einpersonenhaushalten	40%	37%	34%
Anteil von Haushalten mit Kindern	22%	18%	20%
Studierendenanteil	13%	21%	14%
Anteil von Migrantenhaushalten	41%	46%	60%
Erwerbsquote	81%	74%	78%
Ø Haushaltseinkommen	3.032 €	2.742 €	2.450 €
Ø Äquivalenzeinkommen	2.140 €	1.967 €	1.708 €
Einkommen höher als vor 3 Jahren	47%	34%	34%
Anteil einkommensstarker Haushalte	16%	16%	11%
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	10%	6%*	11%
Anteil ALG II-Haushalte	3%*	6%*	8%
Ø Nettokaltmiete	9,18 €/m <sup>2</sup>	9,18 €/m <sup>2</sup>	8,65 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	30%	30%	31%
Ø Wohnfläche pro Person	37,9 m <sup>2</sup>	35,8 m <sup>2</sup>	37,3 m <sup>2</sup>
Ø Wohnfläche pro Wohnung	75,5 m <sup>2</sup>	68,3 m <sup>2</sup>	73,0 m <sup>2</sup>
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	57%	59%	50%
Anteil Eigentümer*innen	8%	6%*	8%

#### • Haushaltsstruktur

Die Haushalte der Zugezogenen sind mit ca. 2,0 Personen pro Haushalt in allen drei Gebieten ähnlich groß. Haushalte mit Kindern sind im Gebiet Graefestraße etwas stärker unter den Zugewanderten vertreten als in den anderen beiden Gebieten.

Der Migrantenanteil unter den Zugezogenen liegt leicht über dem jeweiligen Gebietsdurchschnitt. In der Luisenstadt ist er mit 60% am höchsten. Dort ist auch der Anteil der Zugewanderten mit türkischer Nationalität höher als in den beiden anderen Gebieten. Aus Westeuropa sind besonders viele in den Graefekiez gekommen.

#### • Einkommensstruktur

Auch unter den Zugezogenen liegt das Einkommensniveau der Haushalte im Gebiet Luisenstadt deutlich unter dem der beiden anderen Gebiete. Die Luisenstadt liegt auf dem gesamtstädtischen Berliner Niveau. Das Einkommensniveau der Zugewanderten ist im Gebiet Graefestraße mit Abstand am höchsten und dabei auch deutlich höher als der Gebietsdurchschnitt des Graefekiez'. Dagegen entspricht das Einkommensniveau der Zugezogenen im Gebiet Bergmannstraße-Nord dem dortigen Gebietsdurchschnitt.

#### • Mieten und Mietbelastung

Die höchsten Quadratmetermieten werden auch bei den Zugewanderten in den Gebieten Bergmannstraße-Nord und Graefestraße gezahlt. In der Luisenstadt werden im Durchschnitt von den Zugezogenen pro Quadratmeter 50 Cent weniger gezahlt. Bei den Zugewanderten der letzten Jahre liegen die Mietbelastungsquoten in allen Gebieten ca. 2 Prozentpunkte über dem Gebietsdurchschnitt.

#### • Selbst nutzende Eigentümer\*innen

Unter den Zugewanderten ist der Anteil selbst nutzender Eigentümer\*innen nicht höher, sondern etwas geringer als im sonstigen Gebietsdurchschnitt.

## Fazit

Insgesamt zeigt der Vergleich der 3 Gebiete, dass Bergmannstraße-Nord und Graefestraße sozialstrukturell auf dem gleichen Niveau liegen, das deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegt. Dabei hat das Gebiet Graefestraße eine höhere Dynamik entwickelt und liegt bei den Einkommensindikatoren auf einem höheren Niveau. Gleichzeitig ist aber der Anteil ärmerer Haushalte im Gebiet Graefestraße noch höher als im Gebiet Bergmannstraße-Nord. Hier gibt es also eine stärkere Spreizung der Soziallagen.

Die sozialen Indikatoren für das Gebiet Luisenstadt zeigen inzwischen eine im Vergleich zu Berlin durchschnittliche Lage an.

## 6 Zusammenhang von städtebaulicher Struktur und Gebietsbevölkerung

### Das Wichtigste auf einen Blick

- **Wohnungs- und Haushaltgrößenstrukturen passend:** Den dominierenden Kleinhaushalten mit ein bis drei Personen stehen im Gebiet Wohnungsgrößen von vorherrschend 1,5 bis 3 Räumen gegenüber. Allerdings gibt es bei einem kleinen Teil der Familienhaushalte Umzugsabsichten wegen einer zu kleinen Wohnung.
- **Infrastrukturangebot bedarfsgerecht:** Die öffentlichen sozialen Infrastrukturangebote entsprechen in hohem Maße dem Bedarf der im Gebiet lebenden Bevölkerung. Die Nutzung von vorhandenen Einrichtungen und Angeboten in fußläufiger Umgebung ist ausgeprägt. Insbesondere Familien mit Kindern nutzen die im Gebiet vorhandenen Einrichtungen umfassend. Einkommensärmere Haushalte nutzen Kultureinrichtungen und öffentliche Grünflächen im Gebiet verstärkt und beteiligen sich auch vermehrt an Kiezaktionen und Straßenfesten. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs wird von über der Hälfte der befragten Haushalte regelmäßig genutzt und ist ihnen sehr wichtig.
- **Pkw-Dichte leicht zunehmend:** Die Pkw-Dichte ist mit 222 Autos je 1.000 Einwohner\*innen im Gebiet im Berlin-Vergleich gering. Dieser der guten ÖPNV-Erschließung geschuldete große Vorteil hat allerdings seit der letzten Untersuchung etwas abgenommen, d.h. die Pkw-Dichte ist leicht angestiegen. Auch im Verbund mit anderen Verkehrsmitteln hat die Pkw-Nutzung für Arbeitswege zugenommen. Dennoch hat auch die Nutzung von ÖPNV in Verbindung mit dem Fahrrad oder zu Fuß erheblich zugenommen.
- Es existieren im Gebiet **gewachsene soziale Beziehungsnetze**, die kommunikativen und alltagsunterstützenden Charakter haben. Besonders Familienhaushalte sind überproportional darin eingebunden. Mehr als die Hälfte der Befragten (57%) schätzen ihre Nachbarschaftsbeziehungen im Haus als gut ein, und nur 4% gefallen sie nicht. Fast 60% der Befragten schätzen die räumliche Nähe zu Freund\*innen, Verwandten und Bekannten besonders an ihrem Wohngebiet.
- **Wohngebiet geschätzt, Entwicklung kritisiert:** Die Bewohnerschaft schätzt an ihrem Wohngebiet ganz besonders die günstige Lage innerhalb der Stadt und das Lebensgefühl im Kiez, was den Bleibewillen unterstreicht. Allerdings sehen die Befragten eher negative Veränderungen in ihrem Wohngebiet in den vergangenen Jahren. Zwar werden die Eröffnung interessanter neuer Geschäfte und Kneipen und auch der Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen teilweise begrüßt. Dennoch überwiegt die kritische Beurteilung der Entwicklung, wobei steigende Mieten, Gentrifizierung, die Veränderung der Angebotsstrukturen im Freizeitbereich und Einzelhandel sowie wachsende Touristenzahlen besonders häufig genannt werden.
- **Zunehmende Sesshaftigkeit:** Die Fluktuation im Gebiet hat weiter abgenommen. Mittlerweile wohnen 42% der Haushalte 10 Jahre oder länger in ihrer Wohnung und mehr als die Hälfte ebenso lange im Gebiet. Sinkende Fluktuationsraten sind Ausdruck rückläufiger Wanderungsdynamik und ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, aber auch für die Verstetigung des Bleibewillens von Haushalten. Der Wunsch, in der Wohnung zu bleiben, ist ausgeprägt und im Zeitverlauf angestiegen. Über zwei Drittel wollen in den nächsten Jahren auf keinen Fall umziehen. Und auch die Hälfte derjenigen, die Umzugspläne haben, wollen in der Gegend bleiben. Sesshaftigkeit und Bleibewille sind günstige Voraussetzungen für weiter wachsende und sich verfestigende Wechselbeziehungen zwischen städtebaulichen und sozialen Strukturen im sozialen Erhaltungsgebiet.

## 6.1 Wohnungsstruktur und Haushaltsgrößen

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

Im Gebiet Graefestraße sind die Wohnungsgröße und das Wohnumfeld derzeit noch auf die vorhandenen Gruppen der Wohnbevölkerung zugeschnitten, auch wenn bereits Konkurrenz zwischen verschiedenen Bewohnergruppen um größeren Wohnraum spürbar ist.

44% aller Wohnungen im Gebiet sind Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. Die Mehrheit der Wohnungen hat nicht mehr als 3 Zimmer. Die Wohnungen sind mehrheitlich (72%) angemessen belegt. Dieser Anteil ist gegenüber der letzten Untersuchung allerdings gesunken. Sowohl Über- als auch Unterbelegungen haben recht deutlich zugenommen. Etwa jede 10. Wohnung ist nun überbelegt. Davon betroffen sind vor allem migrantische Haushalte und/ oder Haushalte mit mehr als einem Kind.

Die Größenstruktur der Wohnungen entspricht dem hohen Anteil kleiner bis mittlerer Haushalte. Etwas unter drei Viertel der Haushalte sind 1- bis 2-Personenhaushalte, knapp ein Drittel davon sind Paare ohne Kinder. Diese Haushalte bewohnen in etwa zwei Drittel der Wohnungen mit maximal 3 Zimmern.

Die Nettomieten je m<sup>2</sup> sind in den Kleinwohnungen zwar insgesamt hoch, aber aufgrund der begrenzten Wohnflächen sind die absoluten Zahlmieten in den Kleinwohnungen im Gebiet Graefestraße in der Regel noch erschwinglich. Allerdings ist die Warmmietbelastung, gerade bei Singlehaushalten in den größeren Einraumwohnungen, mit 35% relativ hoch.

Die Mietsteigerungen seit 2012 sind in den kleineren Wohnungen überproportional, was den gewachsenen Druck auf einkommensschwache Kleinhaushalte verdeutlicht. Dies spiegelt die gestiegene Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum wider. Vor allem gut situierte kinderlose Haushalte fragen verstärkt attraktive Wohnungen dort nach. Dieser Trend provoziert auch Absichten zu Wohnungsvergrößerungen durch Zusammenlegungen kleinerer Wohnungen auf Vermieterseite.

Bezahlbare kleine Wohnungen werden aber vor allem von einkommensschwachen kleinen Haushalten dringend benötigt. Immerhin 79% der Kleinwohnungen werden von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen bewohnt. Die Zusammenlegung von kleinen günstigen Wohnungen würde den vorhandenen Druck auf einkommensschwache Kleinhaushalte weiter erhöhen.

Die großen Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup> oder mehr werden häufig nicht von größeren Haushalten, insbesondere von Haushalten mit Kindern genutzt, weil gut verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte diese bewohnen. So wird über die Hälfte der großen Wohnungen von Kleinhaushalten mit überdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen bewohnt (50% oder mehr über dem Durchschnitt). Die weitere Verteuerung von Wohnraum durch Modernisierungsmaßnahmen würde dazu führen, dass sich noch weniger Haushalte mit Kindern die größeren Wohnungen leisten könnten.

Die Bestandssicherung der Wohnungsgrößenstruktur bleibt also auch weiterhin ein wichtiges erhaltungsrechtlich zu verfolgendes Ziel.

## 6.2 Bevölkerung und Infrastruktur

Es gibt ein differenziertes Angebot an soziokulturellen Einrichtungen im Gebiet mit Angeboten, die die Versorgung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sichern. Die Bandbreite der Angebote ist vielfältig und die Versorgung mit sozialen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen entspricht dem Bedarf der hier lebenden Bewohnerschaft. Das zeigt sich auch darin, dass das Fehlen bestimmter Einrichtungen kaum bemängelt wurde.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Bevölkerungsgruppen gibt, die in stärkerem Maß auf eine wohnortnahe soziale Infrastruktur angewiesen sind, wie Haushalte mit Kindern (22% aller Haushalte), armutsgefährdete Haushalte (12% aller Haushalte) sowie reine Rentenhaushalte (8% aller Haushalte). Eine ältere Befragte notierte auf dem Fragebogen: „Wichtig für mich ist die gute ärztliche Versorgung, das gute öffentliche Verkehrsnetz, die Grünanlagen rundum.“

Zur Einschätzung der Bedeutung der Angebote wurden die Wichtigkeit und das Ausmaß der Nutzung sozialer Infrastruktureinrichtungen und weiterer Angebote abgefragt.

Wie auch die letzten Untersuchungen gezeigt haben, werden sowohl die Grünflächen als der ÖPNV von mehr als der Hälfte der Bewohner\*innen regelmäßig genutzt. An Kiezaktionen und Straßenfesten im Einzugsgebiet beteiligt sich knapp ein Drittel der Bewohnerschaft in unterschiedlicher Intensität.

**Tabelle 25:** Nutzung von Einrichtungen / Angeboten im Gebiet

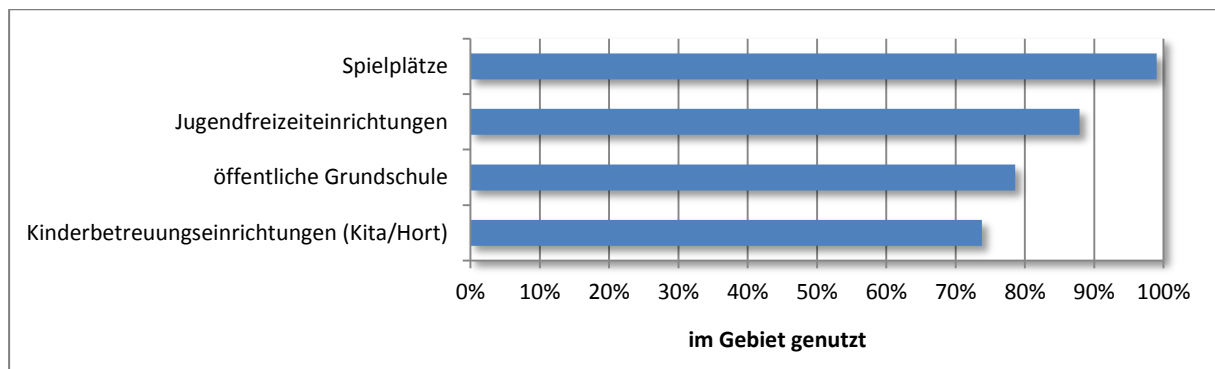
in % der jeweiligen Haushalte	insg.	HH mit Kindern	Reine Renten-HH	Armutsgefährdete
öffentliche Grünflächen / Parks	75%	83%	53%	65%
Öffentlicher Nahverkehr	58%	63%	40%	47%
Kiezaktionen / Straßenfeste	32%	44%	23%	25%
kulturelle Einrichtungen, z. B. Bibliothek	25%	32%	21%	23%
Begegnungsstätten / Kieztreffpunkte	22%	30%	23%	14%
Öffentliche Sportanlagen	19%	35%	9%*	11%
Beratungsstellen für persönliche Fragen	9%	8%	6%*	5%*

Die Nutzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen ist maßgeblich von dem Haushaltstyp und natürlich auch von den Angeboten im Gebiet abhängig.

Auch wenn die Rentnerhaushalte insgesamt eine geringere Angebotsnutzung zeigen (wahrscheinlich auch wegen stärkerer Immobilität), so nutzen sie doch die Grünflächen, Begegnungsstätten und die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs in beachtlichem Umfang und sind auch oft bei Kiezaktionen und Straßenfesten dabei.

Armutsgefährdete Haushalte nutzen die gebietsbezogenen Angebote ebenfalls häufig. Besonders öffentliche Grünflächen, der ÖPNV und kulturelle Einrichtungen werden intensiv genutzt und auch an Straßenfesten und Kiezaktionen beteiligt man sich vielfach.

**Abbildung 9:** Nutzung kinderbezogener Infrastruktur im Gebiet durch Haushalte mit Kindern im entsprechenden Alter



Haushalte mit Kindern nutzen die Infrastruktur und alle Angebote ihres Wohngebietes im Allgemeinen stärker als andere Bewohnergruppen. Dies zeigt sich auch in diesem Gebiet. Die öffentlichen Einrichtungen und Angebote werden von Familien intensiv genutzt.

Bei Familien mit Kindern besteht überwiegend eine hohe Inanspruchnahme der Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen, die von beinahe allen Haushalten mit Kindern in fußläufiger Entfernung genutzt werden. Spezifische Angebote, die auf Kinder ausgerichtet sind, werden überwiegend im Wohngebiet genutzt. Im Gebiet selbst gibt es vier Grundschulen, dennoch planen 8% der Haushalte wegen eines schlechten Schulangebots umzuziehen. Über drei Viertel der Kinder im Grundschulalter besuchen eine fußläufig erreichbare Grundschule.

Über die Hälfte der Haushalte nutzt die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs regelmäßig. Unter dem Aspekt der begrenzten Parkmöglichkeiten innerhalb des Gebiets ist das ein Plus. Immerhin 57% der im Gebiet ansässigen Haushalte haben keinen Pkw. Die Kfz-Dichte (222 Pkw / 1.000 Einwohner\*innen) liegt wei-

terhin deutlich unter den Berliner Werten (323 /1.000 Einwohner\*innen)<sup>13</sup>, hat aber im Vergleich zur Untersuchung 2012 wieder leicht zugenommen. Die geringe Pkw-Dichte ist typisch für innerstädtische Altbauquartiere. Das hängt sowohl mit den guten ÖPNV-Verbindungen zusammen als auch mit den Schwierigkeiten, sein Fahrzeug in Wohnungsnähe abzustellen. Eine Befragte notierte im Fragebogen: „Durch Ausbau des ehemaligen Krankenhauses sind kaum Parkplätze vorhanden“.

Tabelle 26: Nutzung von Verkehrsmitteln auf dem Arbeitsweg zwischen 2002 und 2016

Arbeitswegebeziehung	2002	2012	2016
nur zu Fuß	6%	7%	4%
nur mit dem Fahrrad	20%	25%	22%
nur per Bahn / Bus	27%	26%	15%
Kombinationen aus ÖPNV und Fußweg/Rad	22%	22%	37%
nur mit dem Pkw	15%	12%	6%
Kombination aus Pkw und anderem	9%	8%	16%
Insgesamt (n=532)	100%	100%	100%

Bezüglich der Arbeitswege ist ersichtlich, dass die alleinige Nutzung des ÖPNV, des Fahrrads, aber auch des Autos zur Bewältigung des Arbeitsweges gegenüber der letzten Untersuchung zurückgegangen ist. Auffällig ist, dass sich die Arbeitswege, die nur mit einem Verkehrsmittel bewältigt werden, deutlich hin zu einer multimodalen Verkehrsmittelnutzung verschoben haben. Bei gut der Hälfte aller Arbeitswege werden nun verschiedene Verkehrsmittel mit oder ohne Pkw kombiniert. Mit Abstand am meisten wird die Kombination aus öffentlichen Verkehrsmitteln mit dem Fahrrad oder zu Fuß genutzt.

Insgesamt zeigt sich ein hohes Maß an Passgenauigkeit der gebietsbezogenen Infrastruktur. Die Versorgungs- und Infrastruktur hat sich dynamisch den Bedarfen der verschiedenen Bewohnergruppen angepasst. Eine grundlegende Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur würde diese Kompatibilität gefährden. Gleichzeitig bestünde für die Bewohner\*innen, die besonders auf wohnortnahe, ihren Bedürfnissen angepasste Angebote angewiesen sind und diese auch im Gebiet Graefestraße vorfinden und nutzen, die Notwendigkeit der Schaffung von entsprechenden Angeboten in anderen Gebieten, in die sie womöglich verdrängt würden.

### 6.3 Soziale Netze

Im Gebiet Graefestraße existieren gewachsene soziale Netze und unterstützende Netzwerkstrukturen. Die Indikatoren zeigen eine in den letzten Jahren weiter gestiegene Verbundenheit der Bewohner\*innen mit ihrer Wohngegend. Die Nachbarschaft wird von der Mehrheit der Befragten als gut bzw. als einigermaßen gut beurteilt, wobei der Anteil von Haushalten, denen das Zusammenleben im Haus ohne Einschränkung gut gefällt, in den letzten Jahren stetig gewachsen ist – von 46% (2008) auf 57% in der aktuellen Untersuchung. Die Hälfte der Haushalte unterhält Nachbarschaftsbeziehungen, die über kleinere Gefälligkeiten hinausgehen. Die Ausprägung und Art nachbarschaftlicher Kontakte stehen weniger mit der Wohndauer im Zusammenhang als mit der Lebenssituation der Haushalte. So besitzt bei Haushalten im Rentenalter der Rat von Nachbar\*innen eine besondere Bedeutung, während bei den Familien gemeinsame Aktivitäten sehr bedeutsam sind.

Vor allem Familien mit Kindern, die besonders auf ein funktionierendes Wohnumfeld und funktionierende Netzwerke angewiesen sind, sind überaus zufrieden mit der Nachbarschaft und sehr gut in soziale Netze eingebunden. Nachbarschaftshilfen wie Kinderbetreuung und auch gemeinsame Aktivitäten sind stark ausgebildet. Auch armutsgefährdete Haushalte haben überproportional starke nachbarschaftliche Bindungen, wobei die die Beratung bei kniffligen Fragen relativ stark ausgeprägt ist.

<sup>13</sup> Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt Flensburg, Stand 01.01.2015

Tabelle 27: Ausprägung der Nachbarschaftsbeziehungen

in % der jeweiligen Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	insg.	HH mit Kindern	Reine Renten-HH	Armutsgefährdete
keine (außer kleinere Gefälligkeiten)	50%	34%	26%	52%
gemeinsame Freizeitaktivitäten	28%	44%	17%	11%
Beratung / knifflige Fragen	25%	24%	23%	18%
Erledigungen und Einkäufe	14%	16%	14%	6%*
Betreuung Kinder / Ältere	13%	30%	6%*	*
Hilfe im Haushalt	6%	6%	6%*	6%*
gemeins. Nutzungen (Pkw, Waschmaschine)	4%	6%	*	-

#### 6.4 Kiezbezug und wahrgenommene Gebietsveränderungen

Im Rahmen einer subjektiven Beurteilung der Wohnbedingungen im Wohngebiet nach vorgegebenen Merkmalen ist die Mehrheit der Bewohner\*innen mit ihren konkreten Wohnbedingungen im Quartier zufrieden. Insbesondere wird die Lage in der Stadt und das Lebensgefühl im Kiez als positiv hervorgehoben. Das Gebiet wird als lebendiges urbanes Wohnquartier empfunden, die vielfältigen kulturellen Angebote werden sehr geschätzt. Fast 60% der Haushalte sind gut vernetzt im Gebiet, haben Bindungen zu Freund\*innen, Bekannten oder Verwandten in der Wohngegend und schätzen deren Nähe.

Tabelle 28: Was die Bewohner\*innen am Wohngebiet schätzen (Bewertung von Statements)

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Insgesamt
Ich schätze die Lage in der Stadt.	85%
Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir.	81%
Die Nähe zu Freunden, Bekannten, Verwandten.	59%
Ich mag das Aussehen des städtischen Raums.	51%
Mich interessieren kulturelle Angebote im Quartier.	31%
Die Miete ist günstig.	24%
Ich bin auf soziale Einrichtungen im Quartier angewiesen.	3%

Die Atmosphäre und die Nachbarschaft im Gebiet Graefestraße werden von vielen Bewohner\*innen geschätzt<sup>14</sup>. Eine Bewohnerin beschreibt: „Die Stimmung im Kiez ist grundsätzlich lebensfroh und angenehm.“ Andere notierten: „Das Zusammenleben gefällt mir sehr gut“ und auch „ich habe viele Freunde, die hier leben.“ Eine Bewohnerin beschreibt die angenehme Hausgemeinschaft: „Da die Eigentümer ein altes Paar sind und nicht vorhaben, übermäßiges Geld mit der Miete zu machen, haben sie geschafft, eine nette Atmosphäre im Haus zu schaffen.“ Viele Menschen schätzen die soziale Mischung und hoffen, dass die soziale Erhaltungssatzung diese erhalten kann: „Milieuschutz ist wichtig – ich liebe den Kiez so wie er ist: alle sozialen Schichten sind vertreten, auch in meinem Haus.“

Auf die offene Frage nach in den letzten drei Jahren stattgefundenen Veränderungen und Entwicklungen in der Wohngegend wurden dennoch deutlich mehr negative als positive Aspekte benannt, was für alle drei Untersuchungsgebiete gleichermaßen gilt.

<sup>14</sup> Der Fragebogen bot auf der letzten Seite die Möglichkeit, Bemerkungen und Kommentare in ausführlicher Form zu notieren. Typische Aussagen sind zur Illustration besonders häufig angesprochener Themen jeweils in *kursiv* eingefügt.

Tabelle 29: Wahrgenommene Veränderungen im Wohngebiet in den letzten Jahren im Gebietsvergleich

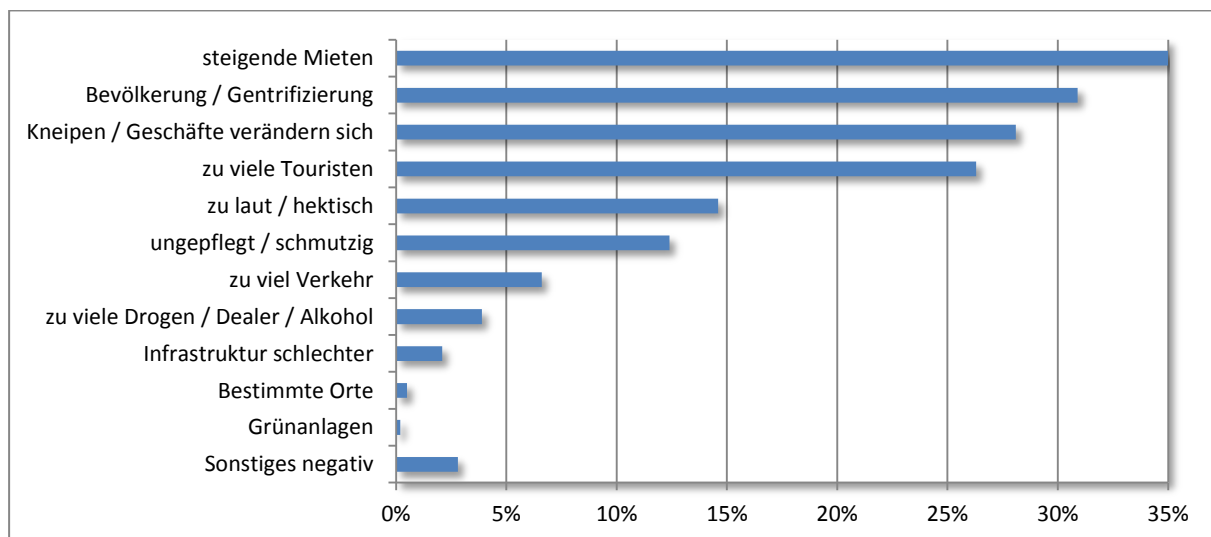
in % aller Haushalte	Graefestraße (n=630)	Bergmannstraße-Nord (n=743)	Luisenstadt (n=917)
überwiegend positive	8%	6%	4%
Positive und negative	50%	42%	40%
überwiegend negative	29%	30%	41%
keine	13%	22%	15%
insgesamt	100%	100%	100%

Kritisiert werden insbesondere die steigenden Mieten. Diese würden – so notierte eine Befragte – „so schnell steigen, dass die Menschen nicht mehr in der Lage sind, die Miete zu zahlen.“ Sowohl bei Neuvermietung als auch in der Folge von Modernisierungen und Umwandlung komme es zu drastischen Anstiegen. „Leider gibt es immer wieder unverhältnismäßige Erhöhungen bei Neuvermietung“, so ein Befragter. Ein anderer schrieb: „Unser Vermieter beabsichtigt, frei werdende Wohnungen zu renovieren und danach doppelt so teuer weiterzuvermieten.“ Damit einher gehe eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft: „3 Häuser weiter wurde ein Haus komplett luxussaniert, anschließend neue Bewohnerschaft.“ „Wir lieben Kreuzberg! Möchten nicht woanders wohnen. Aber leider wird es sehr teuer...“, schreibt eine Bewohnerin. Die Bestandsmieter\*innen würden mit mehr oder weniger freundlichen Methoden zum Auszug aus ihren Wohnungen motiviert: „Zum Zeitpunkt der Privatisierung hat die Immobilienfirma allen Mietern Geld angeboten, damit man aus der Wohnung auszieht“, so notierte eine Befragte.

Damit in Zusammenhang werden Gentrifizierungstendenzen gesehen: „Der Graefekiez kippt oder ist schon gekippt.“ Ein anderer Befragter notierte programmatisch: „Stopp der Vertreibung durch Luxussanierung und Verkauf im Kiez.“ Vor dem Hintergrund dieser Wahrnehmungen bestehen auch teilweise Zweifel hinsichtlich der Wirksamkeit und der Durchsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung. Ein Bewohner vertritt die Ansicht, „dass das Milieuschutzgesetz im Graefekiez völlig ausgehöhlt ist“.

Das wachsende Touristenaufkommen wird zum Teil sehr kritisch gesehen: „Hohes Touristenaufkommen zieht u.a. nächtlichen Lärm mit sich.“ Zudem würden Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt. Ein Befragter beschreibt, dass bei ihm im Haus „5 von 29 Wohnungen ... regelmäßig von Airbnb an Touristen vermietet (werden).“ Bei einem anderen scheint es ähnlich zu sein: „Man hat das Gefühl, man wohnt in einem Hotel. Zu viele Ferienwohnungen.“

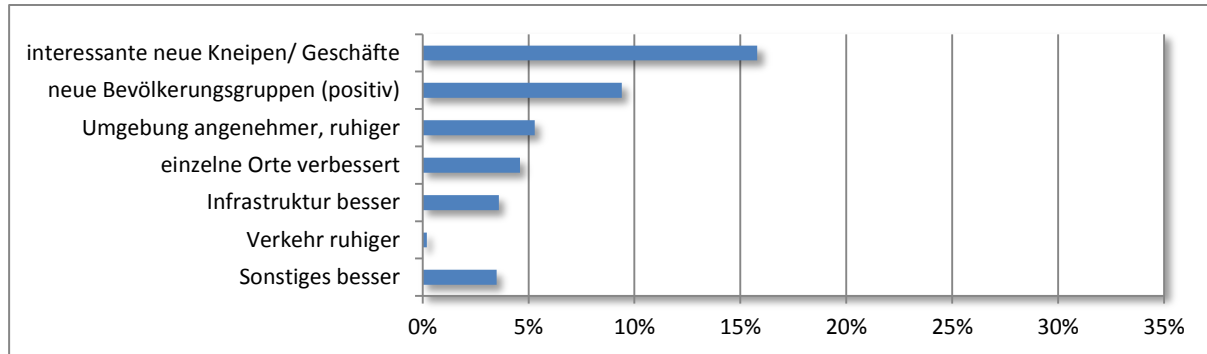
Abbildung 10: Wahrgenommene negative Veränderungen im Gebiet



Auch die Lärmbelastung steht in der Kritik – sei es durch „die Lautstärke vom Lokal unter der Wohnung“ oder durch den Verkehr: „Der Verkehr ist unzumutbar geworden – Lärmbelästigung.“

Der Pflegezustand des öffentlichen Raumes wird von einigen Bewohner\*innen ebenfalls sehr kritisch gesehen. Eine Befragte notierte: „Der Spielplatz gegenüber Böhkstraße 32 ist ein Klo für Penner. Überall liegt Sperrmüll.“ Ein anderer äußerte: „Eine Müll-Notruf-Nummer wäre toll.“

Abbildung 11: Wahrgenommene positive Veränderungen im Gebiet



Positive Veränderungen werden aber durchaus auch von manchen Bewohner\*innen betont. Diese begrüßen besonders die Eröffnung neuer Kneipen und Geschäfte, die sie als interessant empfinden, und auch die Zuwanderung neuer Bevölkerungsgruppen.

Es gibt einen deutlichen Zusammenhang zwischen den Einkommensverhältnissen und der Beurteilung der Gebietsentwicklung: Während ein Drittel der Haushalte mit einem unter dem Gebietsdurchschnitt liegendem Einkommen überwiegend negative Veränderungen bemerkt, sehen Haushalte mit höherem Einkommen auch positive Entwicklungen. Je höher das Einkommen der Haushalte ausfällt, desto weniger werden Veränderungen als negativ empfunden.

### 6.5 Wohndauer und Wohnperspektiven

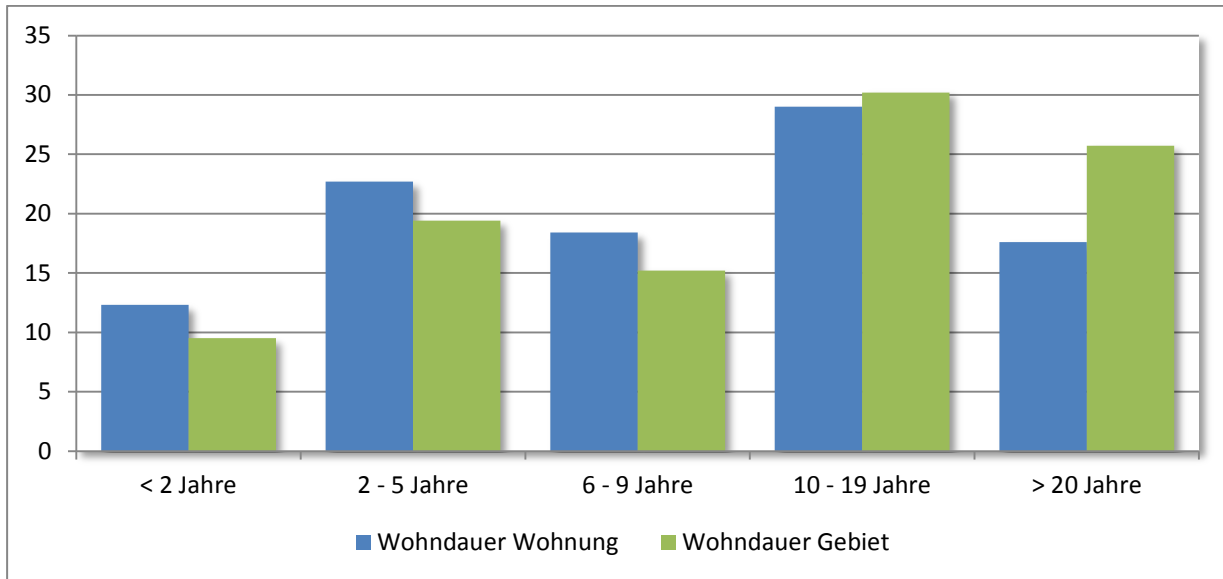
Die Fluktuation zeigt, wie auch bereits in der letzten Untersuchung festgestellt wurde, eine abnehmende Tendenz. Die Sesshaftigkeit ist noch ausgeprägter, was auch mit der durchschnittlichen Alterung der Bevölkerung zusammenhängt, insbesondere aber Ausdruck des äußerst angespannten Wohnungsmarktes ist. Man verbleibt in der Wohnung, weil man keine Alternative findet, die man sich leisten kann. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung beträgt mittlerweile 11,8 Jahre und ist seit der letzten Untersuchung nochmal erheblich um 3 Jahre angestiegen. Immerhin 42% der Haushalte wohnen länger als 10 Jahre in ihrer Wohnung und über die Hälfte so lange im Gebiet.

Tabelle 30: Wohndauer der Haushalte in der jetzigen Wohnung zwischen 1998 und 2016

in % der Haushalte	1998 (n=624)	2012 (n=868)	2016 (n=630)
im Erhebungsjahr eingezogen	3%	5%	4%
1 Jahr	17%	8%	8%
2 Jahre	19%	9%	7%
3–5 Jahre	12%	19%	16%
6–10 Jahre	17%	24%	23%
mehr als 10 Jahre	31%	32%	42%
Insgesamt	100%	100%	100%
durchschnittliche Wohndauer in Jahren	9,1	9,8	11,8

Im Wohngebiet ist die Sesshaftigkeit noch größer. Dort wohnt ein Viertel der Haushalte bereits 20 Jahre oder länger und die durchschnittliche Wohndauer beträgt 14,7 Jahre.

Abbildung 12: Durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung und im Gebiet in %

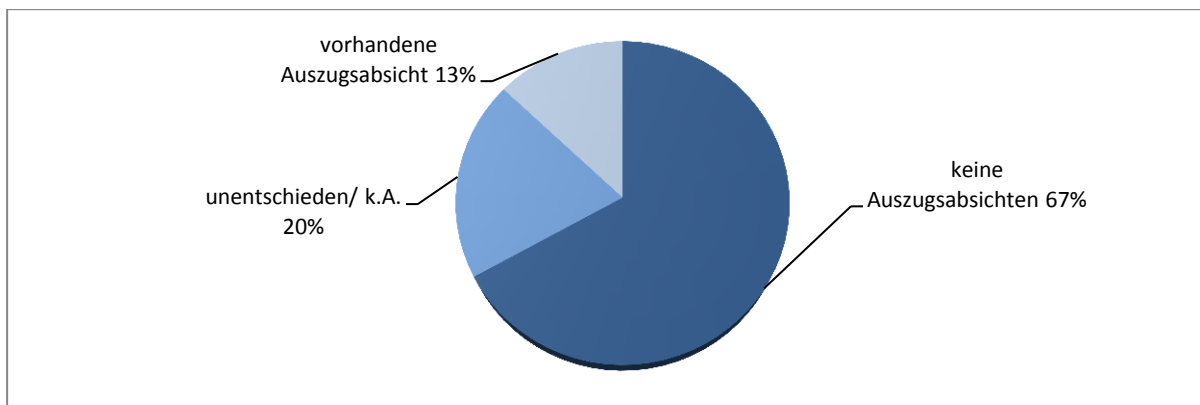


Über ein Viertel der Haushalte wohnt schon länger im Gebiet als in der jetzigen Wohnung, ist also innerhalb des Gebietes umgezogen. Das gilt besonders für Haushalte, die schon über 10 Jahre im Wohngebiet leben.

28% der Haushalte haben vor Zuzug in das Wohngebiet Graefestraße bereits im Ortsteil Kreuzberg gewohnt. Aus dem Ortsteil Friedrichshain stammt nur ein geringer Teil der Haushalte. Von den übrigen Zuziehenden kamen deutlich mehr Haushalte aus der westlichen Stadthälfte als aus der östlichen. Von außerhalb Berlins zogen am stärksten Haushalte aus Westdeutschland zu.

Nach den Befragungsergebnissen bekunden zwei Drittel der Haushalte keinen Auszugswunsch. Damit hat sich der Anteil der Haushalte, der in der Wohnung verbleiben will, seit der letzten Untersuchung weiter erhöht. Konkrete Umzugspläne für die nächsten zwei Jahre hat knapp jeder achte Haushalt. Ein Fünftel der Haushalte ist noch unentschieden, ob es sich für einen Umzug entscheidet.

Abbildung 13: Auszugsabsicht aus der Wohnung innerhalb der nächsten 2 Jahre



Die Gründe für Umzugsabsichten sind vielfältig. Bei der Hälfte der zum Auszug Entschlossenen ist eine zu kleine Wohnung das wichtigste Umzugsmotiv. Aber auch hohe Mieten sind für ein Viertel der Umzugsbereiten entscheidend. Auffallend ist, dass die Einkommen der Haushalte mit konkreten Umzugsabsichten deutlich niedriger als im Gebietsdurchschnitt ausfallen. Hier zeigt sich, wie groß der Druck ist, der auf diesen Haushalten lastet. 18% aller Haushalte planen den Erwerb von Wohneigentum, mehrheitlich in Form einer Eigentumswohnung.

Als häufigster gebietsbezogener Auszugsgrund wird die Lärm- und Verkehrsbelastung genannt. Weiterhin spielen private und berufliche Gründe eine wichtige Rolle für eine Umzugsentscheidung.

Überproportional planen Mehrpersonenhaushalte, insbesondere Haushalte mit Kindern, einen Auszug. Hauptauszugsgrund ist auch hier die unzureichende Größe der Wohnung. Zudem wird auch die unzureichende Schulversorgung als Umzugsgrund benannt. „Ob wir eine Perspektive im Kiez haben, hängt davon ab, ob wir ein vertretbares Schulangebot finden“, notierte ein Bewohner auf dem Fragebogen.

Tabelle 31: Auszugsgründe der umzugswilligen Haushalte

(n= 97)	in % der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)
Wohnung	76%
- zu klein	49%
- zu teuer	25%
- zu groß	2%
Wohngegend	35%
- zu laut, zu viel Verkehr	16%
- zu schmutzig	10%
- für Kinder ungeeignet	4%
Berufliche / familiäre Gründe	20%

Mehr als die Hälfte der Haushalte mit Auszugsplänen möchte im Wohngebiet Gegend verbleiben.

Tabelle 32: Ziel der Haushalte mit Auszugsabsichten

in % der Haushalte	Haushalte, noch unentschieden (n=121)	Haushalte, absehbarer Wegzug (n=85)
gleiche Gegend / Gebiet	50%	57%
anderer Innenstadtbezirk	13%	12%
Randbezirk	10%	15%
Umland / woanders	3%	8%
noch nicht entschieden	20%	5%
	100%	100%

Alles in allem ist für die Fortschreibung der Satzung der nachgewiesene Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohnbevölkerung und der derzeitigen Qualität und Ausstattung des Wohnungsbestandes sowie den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders relevant. Die Versorgung mit einer nach Preis und Größe angemessenen Wohnung sowie mit einer adäquaten Infrastruktur hat für die Haushalte im Gebiet, insbesondere für Familien mit Kindern, Rentenhaushalte und Armutsgefährdete, einen zentralen Stellenwert. Zwischen der Wohnbevölkerung einerseits und der Wohnraumsituation sowie Gebietsstruktur andererseits besteht eine Wechselbeziehung, deren Auflösung zu negativen städtebaulichen Folgen im Gebiet und / oder in der Gesamtstadt führen würde (vgl. Kap. 7.4).

## 7 Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Für die Zukunft bestehen **weitere Aufwertungsspielräume** im Gebiet zur Schaffung wohnwerterhöhender Standard- bzw. Sondermerkmale, die über den allgemein üblichen und zeitgemäßen Standard hinausgehen. Dieser zeitgemäße Standard mit Bad und zentraler Heizung ist in nahezu allen Wohnungen erreicht. Bei 33% aller Befragten gibt es derzeit noch kein, in 32% aller Fälle nur ein wohnwerterhöhendes Merkmal in der Wohnung. Bei letzteren waren es entweder eine Einbauküche, Fußbodenheizung oder Isolier-/Schallschutzfenster. Damit könnten bei etwa zwei Drittel aller Wohnungen mietenrelevante, wohnwerterhöhende Ausstattungen durch weitere Modernisierungen anstehen.

- **Aufwertungspotenziale** bestehen im Gebiet besonders mit Blick auf energetische Erneuerung (über 70% des Wohnungsbestandes verfügen bislang über keine derartige Ausstattung), den Einbau von Aufzügen (bislang 86% ohne Aufzug) und Erstbalkonen (50% sind ohne Balkon). Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards bewirkt deutliche soziostrukturelle Veränderungen, die zu Verstärkungen der negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Allerdings lassen sich angesichts der hohen Attraktivität des Gebietes bereits ohne Wertverbesserungen überdurchschnittliche Mieten erzielen. Die Mieterhöhungen infolge der Modernisierungen lagen deutlich unterhalb des Anstiegs bei Neuvermietungen bereits modernisierter Wohnungen. Die soziale Erhaltungsverordnung konnte deutlich dämpfend auf Art und Umfang der Modernisierungsaktivitäten einwirken.
- Die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** hat seit der letzten Untersuchung deutlich zugenommen und sich flächendeckend räumlich ausgebreitet. Mittlerweile ist ein gutes Fünftel der Wohnungen im Gebiet umgewandelt worden. Die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet ist deutlich überproportional: Während in Berlin in den Jahren 2012 – 2015 insgesamt 2,4% der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, waren es im gleichen Zeitraum im Erhaltungsgebiet 9,1%. Seit Erlass der Umwandlungsverordnung im März 2015 zeigt sich allerdings (als Reaktion auf den Vorzieheffekt) ein Rückgang der Umwandlungszahlen, wobei nach wie vor in mehr als 80% eine Genehmigung erteilt werden muss. Auch die zum Teil exorbitanten Preissteigerungen für Eigentumswohnungen wie auch die deutlichen Anstiege der Mieten bei Neuvermietungen indizieren weiterhin einen **hohen Aufwertungsdruck** im Gebiet. Eine Nachfrage auch nach hochwertig ausgestatteten Wohnungen existiert in hohem Maße. Mit der Begründung von Wohneigentum an Gebäuden sind häufig aufwändige, stark mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen verbunden. Damit setzt der Umwandlungsprozess strukturelle Veränderungen der Behohnerschaft in Gang.
- Bei ca. 40% der Haushalte muss von einem erhöhten **Verdrängungspotenzial** ausgegangen werden und bei 16% von einer **Verdrängungsgefährdung**. Dies gilt in besonderem Maße für Haushalte mit niedrigem Einkommen und/oder in unsicherer Erwerbssituation. Diese Haushalte wohnen überdurchschnittlich häufig in Wohnungen, bei denen ein hohes Aufwertungspotenzial besteht. Zudem haben sie heute bereits sehr hohe Mietbelastungsquoten, so dass sie im Falle einer modernisierungsbedingten Mietsteigerung unweigerlich aus dem Gebiet ziehen müssten.
- Eine Veränderung der bestehenden Sozialstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Graefestraße, das nach wie vor auch einkommensärmere Haushalte beherbergt, das einen relativ hohen Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund aufweist und auch eine bevölkerungs- und haushaltstrukturelle Mischung, würde aller Voraussicht nach **erhebliche städtebauliche Konsequenzen** nach sich ziehen. Die dichten und unterstützenden Nachbarschaftsnetzwerke sowie die adäquate Infrastrukturausstattung, die gerade für Einkommensschwächere und Familienhaushalte eine wichtige kompensatorische Funktion erfüllen, würden verloren gehen. Die infrastrukturellen Versorgungs- und Beratungsangebote müssten im Gebiet umstrukturiert werden und ggf. an anderen Orten in der Stadt neu aufgebaut bzw. ergänzt werden. Preiswerter Wohnraum ginge verloren. Stadträumliche Segregationsprozesse nähmen zu und die soziale und kulturelle Mischung innerhalb des Gebietes, die eine wichtige und weit über das Gebiet hinausreichende Integrationsfunktion erfüllt, wäre in ihrem Bestand gefährdet.
- Insgesamt wird der **Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Graefestraße empfohlen**, da die zentralen Voraussetzungen dafür weiterhin gegeben sind und die bestehende Satzung dämpfend auf die Gentrifizierungsprozesse einwirken konnte, was auch zukünftig zu erwarten ist.

## 7.1 Aufwertungspotenzial

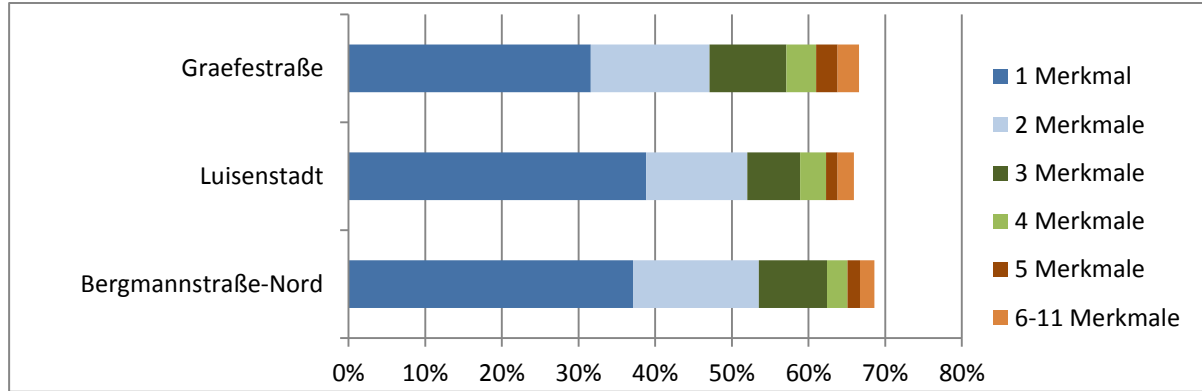
### 7.1.1 Wohnungsausstattung und Aufwertungspotenziale

Wie in Kapitel 4.3 dargestellt wurde, wohnen mittlerweile nahezu alle Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Graefestraße auf einem allgemein üblichen modernen Standard. Aufwertungspotenziale beziehen sich also im Wesentlichen auf darüber hinausgehende Modernisierungsmöglichkeiten.

Eine besondere Rolle spielen dabei mietenrelevante Sondermerkmale nach den Kriterien des Berliner Mietspiegels und weitere wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale, die gemäß der Prüfkriterien der sozialen Erhal-

tungsverordnung untersagt werden können. In der Untersuchung wurden insgesamt elf dieser Merkmale ausgewertet, fünf nach den Kriterien des Berliner Mietspiegels (hochwertige Bodenbeläge, komplette vermietetseitig bereitgestellte Einbauküchen, von der Badewanne getrennte Duschen, überwiegend Isolierverglasung/Schallschutzfenster und Aufzüge) ergänzt durch sechs weitere wohnwerterhöhende Merkmale (Terrassen/Loggias, Balkone über 4m<sup>2</sup>, Zweit-Balkone, Zweit-WCs, Zweit-Bäder und Fußbodenheizung).

Abbildung 14: Wohnungen mit wohnwerterhöhenden Merkmalen (%)



33% der Wohnungen im Gebiet Graefestraße haben bislang keines der mietenrelevanten Sondermerkmale. Bei diesen Wohnungen sind erhebliche Aufwertungsspielräume gegeben. Die meisten anderen Wohnungen verfügen über 1 bis 2 Zusatzmerkmale, wobei vor allem Isolier-/Schallschutzverglasungen, vermietetseitig bereitgestellte Einbauküchen und Fußbodenheizungen bedeutsam sind. 14% der Wohnungen verfügen über einen Aufzug, wobei sich die Fahrstühle in den Nachkriegsbauten konzentrieren. Dort ist auch der Anteil von Wohnungen mit Balkonen und vom Vermieter eingebauten Küchen deutlich höher.

Tabelle 33: Wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale der Wohnungen (%)

		Graefestraße (n=630)	Bergmannstr.-Nord (n=743)	Luisenstadt (n=917)
Sondermerkmale nach Berliner Mietspiegel 2015	überwiegend Isoverglasung/Schallschutzfenster	41%	49%	40%
	komplette Einbauküche (ohne Mietereinbau)	23%	28%	22%
	hochwertige Bodenbeläge	20%	15%	13%
	Aufzug	14%	9%	11%
	von der Badewanne getrennte Dusche	12%	6%	6%
Weitere Wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale	Fußbodenheizung	3%	1%	2%
	Zweit-WC/Zweit-Bad	16%	13%	13%
	Balkone > 4m <sup>2</sup>	13%	5%	10%
	Terrasse/Loggia/Wintergarten	5%	5%	7%
	Zweit-Balkon	4%	2%	4%

Im Vergleich zu den Erhaltungsgebieten Bergmannstraße-Nord und Luisenstadt verfügt das Erhaltungsgebiet Graefestraße in fast allen Kategorien über höhere Anteile. Deutliche Unterschiede zu den Vergleichsgebieten gibt es in der Ausstattung der Wohnungen mit wohnwerterhöhenden Sondermerkmalen. Hier liegt das Gebiet Graefestraße in beinahe allen Kategorien vorn. Auch verfügen die Wohnungen im Gebiet häufiger über Aufzüge oder höherwertige Bodenbeläge.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der sozialen Erhaltungsverordnung mit Blick auf die Modernisierung werden nun die Wohnungen genauer betrachtet, in denen Haushalte leben, die bereits vor einer Modernisierung in den letzten Jahren in der Wohnung gewohnt haben. Die Modernisierungsarbeiten in diesen Wohnungen sind unter Gültigkeit der sozialen Erhaltungsverordnung durchgeführt worden. Damit lassen sich die Auswirkungen auf die Mieten in den modernisierten Wohnungen und auf die Sozialstruktur der betroffenen Haushalte erfassen.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete der vor der Modernisierung Eingezogenen liegt nur 0,59 €/m<sup>2</sup> über dem Gebietsdurchschnitt von 6,81 €/m<sup>2</sup>. Dagegen liegen die Quadratmetermieten, die bei der Neuvermietung modernisierter Wohnungen zu zahlen sind, 1.07 €/m<sup>2</sup> darüber.

Unter den Haushalten, in deren Wohnungen in den letzten 3 Jahren keine Modernisierungen vorgenommen wurden, sind insbesondere Einkommensschwache deutlich stärker vertreten als bei den nach einer Modernisierung Hinzugezogenen. Dies bedeutet auch, dass eine Verdrängung der Altmiet\*innen durch Modernisierungen, die höhere Mieten mit sich bringen, zu einer relativ starken Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet führen würde.

**Tabelle 34:** Strukturprofil von Mieterhaushalten in Wohnungen mit und ohne Modernisierungen in den vergangenen 3 Jahren

	Mieter-HH ohne Modernisierung (n=346)	Mieter-HH mit Modernisierungen		
		Insgesamt (n=125)	Einzug vor der Modernisierung (n=77)	Einzug nach der Modernisierung (n=48)
Anteil an allen Haushalten	51%	20%	12%	8%
Ø Haushaltsgröße	2,0	2,1	2,2	1,9
Anteil von Einpersonenhaushalten	40%	40%	38%	42%
Anteil von Haushalten mit Kindern	23%	22%	24%	20%
Erwerbsquote	84%	77%	74%	84%
Anteil von Migrantenhaushalten	34%	35%	38%	31%
Studierendenanteil	6%	12%	14%	8%*
Ø Haushaltseinkommen	2.665 €	2.773 €	2.385 €	3.323 €
Ø Äquivalenzeinkommen	1.864 €	1.925 €	1.650 €	2.328 €
Einkommen höher als vor 3 Jahren	31%	34%	25%	49%
Anteil ALG II-Haushalte	9%	8%	11%*	*
Anteil armutsgefährdeter Haushalte	10%	12%	14%	8%*
Ø Nettokaltmiete	6,72 €/m <sup>2</sup>	6,92 €/m <sup>2</sup>	6,22 €/m <sup>2</sup>	7,88 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	26%	27%	24%	31%
Ø Wohnfläche pro Person	38,8 m <sup>2</sup>	37,8 m <sup>2</sup>	35,9 m <sup>2</sup>	41,4 m <sup>2</sup>
Anteil umgewandelter Wohnungen	10%	11%	17%	9%*
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	45%	47%	45%	51%
Ø Wohndauer (Wohnung)	13,1	9,6	12,1	6,8
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	15%	12%	15%	8%*
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	18%	21%	24%	16%

Die Mieterhöhung, die die Haushalte im Zuge der Modernisierung bekommen haben, betrug im Schnitt 69 € bzw. 1,00 €/m<sup>2</sup>. Wenn dabei die Modernisierungskosten mit 11% auf die Mieter\*innen umgelegt wurden, so betrug die Investitionssumme pro Wohnung ca. 7.527 €. Dies ist ein vergleichsweise niedriger Wert.

Eine Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur und eine deutliche Überschreitung der durchschnittlichen Wohnungsqualität sind nicht zu erkennen.

Insgesamt halten sich die Modernisierungsaktivitäten bislang in relativ moderatem Rahmen. Auch die Mieterhöhungen infolge der Modernisierungen lagen deutlich unterhalb des Anstiegs bei Neuvermietungen bereits modernisierter Wohnungen. Die soziale Erhaltungsverordnung konnte offenbar deutlich dämpfend auf Art und Umfang der Modernisierungsaktivitäten einwirken.

Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards bewirkt allerdings deutlich soziostrukturelle Veränderungen, die zu Verstärkungen der negativen städtebaulichen Aus-

wirkungen führen können. Dies zeigt sich besonders deutlich bei den in den Prüfkriterien angesprochenen Ausstattungsmerkmalen ‚große Balkone bzw. Terrassen‘, ‚Badausstattung mit getrennter Dusche und Wanne‘, vermierterseitig eingebaute Einbauküchen und Aufzügen.

**Tabelle 35:** Strukturprofil der Mieterhaushalte in Wohnungen mit Merkmalen oberhalb eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung

	Mieterhaushalte ohne Sonderausstattung (n=323)	Terrasse / großer Balkon/ Zweitbalkon (n=96)	Wanne u. Dusche getrennt/Zweit-WC/Zweitbad (n=74)	Einbauküche, Vermietereinbau (n=133)	Aufzug (Altbau) (n=30)
% an allen Mieterhaushalten	55%	16%	13%	23%	5%
Ø Haushaltsgröße	1,9	2,3	2,7	2,1	2,0
Anteil Einpersonenhaushalte	49%	28%	14%	33%	33%
Anteil Haushalte mit Kindern	18%	27%	37%	26%	17%*
Studierendenanteil	10%	5%*	8%	8%	*
Rentneranteil	8%	8%	*	7%	*
Erwerbsquote	84%	82%	85%	81%	92%
Anteil Migrantenhaushalte	30%	33%	38%	50%	27%*
Ø Haushaltsnettoeinkommen	2.234 €	3.174 €	3.749 €	3.127 €	3.595 €
Ø Äquivalenzeinkommen	1.670 €	2.104 €	2.296 €	2.163 €	2.449 €
Anteil ALG II-Haushalte	9%	5%*	*	8%*	*
Ø Nettokaltmiete	6,46 €/m <sup>2</sup>	7,49 €/m <sup>2</sup>	7,38 €/m <sup>2</sup>	8,66 €/m <sup>2</sup>	8,13 €/m <sup>2</sup>
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	27%	29%	27%	27%	29%*
1- bis 2-Raumwohnungen	55%	29%	12%	51%	30%
Ø Wohnfläche pro Wohnung	72 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Ø Wohnfläche pro Person	39,1 m <sup>2</sup>	42,6 m <sup>2</sup>	46,9 m <sup>2</sup>	36,6 m <sup>2</sup>	44,9 m <sup>2</sup>

Mieterhaushalte, deren Wohnungen mit Wohnwertmerkmalen oberhalb des zeitgemäßen Ausstattungszustands ausgestattet sind, haben ein deutlich höheres Einkommensniveau. Deswegen ist die Kaltmietbelastung trotz höherer Wohnkosten nicht größer. Die bessere Ausstattung trägt zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei, die über der Durchschnittsmiete für eine Vollstandardwohnung liegt und deswegen nur von höheren Einkommensgruppen aufzubringen ist.

Besonders preistreibend wirken von der Vermieterseite bereitgestellte Einbauküchen. Diese werden vermehrt in kleineren Wohnungen eingebaut. Großzügigere Sanitärausstattungen finden sich dagegen überwiegend in großen Wohnungen, die von Mehrpersonenhaushalten, zum Teil auch studentischen WGs, bewohnt werden.

Die große Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen, verbunden mit der Bereitschaft von einkommensstarken Haushalten, für diese Wohnungen eine höhere Miete zu zahlen, bieten Investor\*innen die Möglichkeit weitere Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Insbesondere besteht im Erhaltungsgebiet Graefestraße ein Aufwertungspotenzial für Wohnungen, die

- bislang lediglich über Teilstandard verfügen (4% des Gesamtwohnungsbestands)
- kein oder nur ein wohnwerterhöhendes Merkmal in der Wohnung haben (65% des Gesamtwohnungsbestands)
- noch nicht über Isolier- bzw. Schallschutzverglasung verfügen (59% des Gesamtwohnungsbestandes)
- über keinen Balkon/Terrasse/Loggia verfügen (50% des Gesamtwohnungsbestands)
- keinen Zugang zu einem Aufzug haben (86% des Gesamtwohnungsbestands)
- über keine energetischen Merkmale verfügen (73% des Gesamtwohnungsbestands)

### 7.1.2 Wohnungsmodernisierung und energetische Erneuerung

Trotz überwiegend bereits höher ausgestatteter Wohnungen im Vergleich zu den Erhaltungsgebieten Bergmannstraße-Nord und Luisenstadt ist das Aufwertungspotenzial im Gebiet Graefestraße immer noch hoch. Insbesondere in Hinblick auf eine zentrale Warmwasserversorgung und energetischen Modernisierungen bestehen Aufwertungspotenziale. So verfügen bisher erst 42% der Wohnungen über eine zentrale Warmwasserversorgung und 15% über eine moderne energiesparende Heizungsanlage.

7% der Haushalte gaben in der Befragung an, dass innerhalb der letzten drei Jahre mietenrelevante Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung oder im Haus durchgeführt wurden, derzeit laufen oder angekündigt sind. In fast der Hälfte der Wohnungen davon wurden energetische Maßnahmen durchgeführt. Den Schwerpunkt bildeten Wärmedämmungen sowie Heizungs- und Fenstermodernisierungen, zum Teil miteinander kombiniert. Nach aktueller Rechtslage müssen energetische Maßnahmen von den Bewohner\*innen in aller Regel geduldet werden. Umstritten ist allerdings, inwieweit die einzelnen Maßnahmen tatsächlich eine Wertverbesserung mit nachhaltigen energetischen Einspareffekten sind.

Die Mehrheit der Modernisierungsmaßnahmen hatte keinen energetischen Hintergrund. Als häufigste Einzelmaßnahmen wurde die Modernisierung der Bäder gefolgt von den Balkonen genannt.

*Tabelle 36: Energetische Maßnahmen innerhalb der letzten 3 Jahre (mietenrelevante abgeschlossene, laufende bzw. angekündigte Maßnahmen)*

Art (Mehrfachnennungen möglich)	in % der Haushalte mit mietenrelevanten Modernisierungsmaßnahmen (n=45)
Wärmedämmung Fassade, Keller, Dach	42%
Iso-Fenster	31%
Energiespar-Heizung	24%

Zwei Drittel der befragten Haushalte haben kein Interesse an einer (weiteren) Verbesserung der Ausstattung der Wohnung oder des Hauses, wenn dadurch die Miete steigen würde. Dieser Anteil ist gegenüber der letzten Untersuchung deutlich angestiegen, 2012 waren es noch gut die Hälfte der Befragten. Dies zeigt, wie wichtig für die Haushalte der Erhalt der Miethöhe ist.

Diejenigen, die bereit wären, Mieterhöhungen für bestimmte Maßnahmen in Kauf zu nehmen, haben die Maßnahmen Balkon, neue Fenster und Aufzüge am häufigsten genannt. Eine Befragte notierte zusätzlich extra auf ihrem Fragebogen: „Kein Fahrstuhl, das stört wegen gesundheitlichen Problemen.“

*Tabelle 37: Verbesserungswünsche der Haushalte trotz Mieterhöhung (%)*

Verbesserungswünsche trotz Mieterhöhung (Mehrfachnennungen möglich)	(n=630)
keine Verbesserungswünsche	66%
Verbesserungswünsche; darunter:	34%
- Balkon	10%
- neue Doppelglasfenster/Isolierglasfenster	7%
- Aufzug	6%
- Modernisierung/Verbesserung Bad	5%
- Gasetagen-/Zentralheizung	3%
- Wärmedämmung	3%

Die Durchführung von Modernisierungen und/oder energetischen Sanierungsmaßnahmen ist für Gebäudeeigentümer\*innen nur dann attraktiv, wenn sich ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt. Das ist der Fall, wenn die modernisierungsbedingten Kosten bei einer Umlage von derzeit 11% auf die Miete umgelegt werden. Werden mehrere Modernisierungsmaßnahmen zeitgleich durchgeführt, z. B. bei einer Vollsanierung wie Heizungsumbau mit Erneuerung der Fassade und Fenster, ergibt sich durch die Mehreinnahmen ein wirtschaftlicher Vorteil für Eigentümer\*innen gegenüber Erhöhungen auf ortsübliches Niveau in Bestandsmietverhältnissen. Die Opti-

on einer Vollsaniierung hat jedoch einen deutlich erhöhten Mietpreis zur Folge, der häufig nicht von den Bestandsmieter\*innen getragen werden kann und Verdrängungsprozesse indiziert.

Das Aufwertungspotenzial ist somit vor allem in noch unsanierten Wohnungsbeständen entsprechend hoch einzuschätzen, in denen die zeitgleiche Durchführung mehrerer Maßnahmen einschließlich der Schaffung des allgemein üblichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards und der energetischen Nachrüstungsspflichten gem. EnEV 2014 § 10 denkbar wäre. Dies hat Konsequenzen für Verdrängung vor allem von finanziell weniger starken Mieter\*innen mit einer hohen Wohndauer, die mehrheitlich im Wohnungsbestand mit höherem Aufwertungspotenzial wohnen und auf eine günstige Miete angewiesen sind.

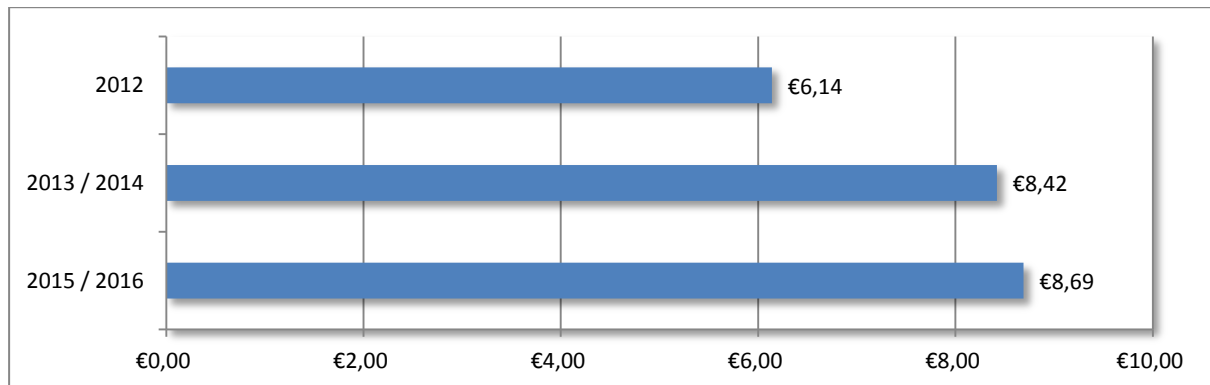
**7.2 Aufwertungsdruck**

**7.2.1 Nachfragedruck und Preissteigerungen**

Das Gebiet Graefestraße besitzt aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Verkehrsanbindung, der gründerzeitlichen Baustruktur, der Vielfalt von Geschäften, Dienstleistungs- und Kulturangeboten sowie der urbanen Atmosphäre ein hohes Maß an Attraktivität, das in den vergangenen Jahren weiter zugenommen hat. Die insgesamt in Berlin deutlich gestiegene Wohnungsnachfrage, insbesondere nach Wohnungen innerhalb des S-Bahn-Ringes, erhöht den Druck auf attraktive innerstädtische Altbaulagen. Unter diesen Umständen können sich gerade gut Verdienende auf dem Wohnungsmarkt durchsetzen, was für Vermieter\*innen und Investor\*innen den Anreiz erhöht, die Wohnungsbestände aufzuwerten. Hinzu kommt, dass die wachsende Attraktivität Kreuzbergs für Tourist\*innen eine Erschließung des Gebiets und seiner Umgebung mit Hotels, Hostels und Ferienwohnungen anstelle von Wohnraumnutzung begünstigt. Mittlerweile (2016) sind 37% aller Mietwohnungsangebote im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möblierte Wohnungen, zwei Drittel davon mit einer Wohnfläche von unter 25 Quadratmetern<sup>15</sup>.

Der bestehende Aufwertungsdruck wird deutlich an den deutlich gestiegenen Neuvertragsmieten. Betrachtet man die Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> nach Zuzugsjahr in die Wohnung, so sind diese seit 2012 um mehr als 40% von gut 6,00 € auf über 8,50 € angestiegen.

Abbildung 15: Nettokaltmieten je m<sup>2</sup> nach Zuzugsjahr in die Wohnung



Bislang liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung noch unterhalb des Durchschnittspreises im gesamten Bezirk. 2015 bezahlte man 3.077 € je Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im sozialen Erhaltungsgebiet<sup>16</sup>, während in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt im Durchschnitt 3.604 €/m<sup>2</sup> gezahlt werden mussten.

Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung in Friedrichshain-Kreuzberg lag 2016 deutlich über dem Berliner Durchschnitt (3.289 €/m<sup>2</sup>) und ist nach Mitte der zweithöchste aller Bezirke. Dies zeigt die anhaltend hohe und weiter wachsende Attraktivität des Bezirks für Kapitalanleger\*innen und selbstnutzende Wohnungs-

<sup>15</sup> Wohnmarktreport 2017, S. 12

<sup>16</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte; Sonderauswertung; Planungsebene, eigene Berechnungen

eigentümer\*innen. Das weiterhin niedrige Zinsniveau begünstigt den Eigentumserwerb, da die Darlehensraten nicht selten niedriger sind als vergleichbare Mieten.

Tabelle 38: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

	alle Marktsegmente		unteres Marktsegment*)		oberes Marktsegment*)	
	Durchschnittspreis (Median)/ m <sup>2</sup>	Veränderungen ggü. Vorjahr	Durchschnittspreis (Median)/ m <sup>2</sup>	Veränderungen ggü. Vorjahr	Durchschnittspreis (Median)/ m <sup>2</sup>	Veränderungen ggü. Vorjahr
2013	2.950 €	+ 9,1%	1.667 €	+ 6,4%	4.452 €	+ 13,0%
2014	3.269 €	+ 10,8%	1.776 €	+ 6,5%	5.000 €	+ 12,3%
2015	3.604 €	+ 10,2%	2.016 €	+ 13,5%	5.640 €	+ 12,8%
2016	3.926 €	+ 8,9%	2.225 €	+ 10,4%	6.300 €	+ 11,7%

Quelle: Wohnmarktreports 2014, 2015, 2016 und 2017 \*) unteres bzw. oberes Zehntel der Angebote

Zudem zeigt unsere Immobilienmarktanalyse den Hang zu mehr Exklusivität und Hochpreisigkeit. Beispielsweise wird auf Immoscout eine 3-Raum-Wohnung im Vorderhaus, mit 75 Quadratmetern Wohnfläche in der Urbanstraße, zu einem Kaufpreis von 382.500 € angeboten. Das entspricht 5.100 €/m<sup>2</sup>. Auch das „Möblierte Wohnen auf Zeit“ wird immer häufiger angeboten. Man kann für zum Teil exorbitante Preise für eine bestimmte Mindestmietdauer (z. B. 6 Monate) und eine maximale Personenzahl (meist 2 Personen) ohne große Vorlaufzeit in ein Pauschalangebot einsteigen. Ein Beispiel in der Körtestraße. Dort kann man ein möbliertes 2-Raum-Apartment mit 60 m<sup>2</sup> für 1.130 € im Monat zu einer Mindestmietdauer von Monaten anmieten (Anbieter Homelike Internet GmbH).

Es wird mit der wassernahen Lage, dem natürlich gewachsenen Kleingewerbeangebot sowie insbesondere mit dem „bunten“ und lebendigen Kiezcharakter geworben. So heißt es in einer durchaus typischen Immobilienwerbung: „Da die Lebensqualität besonders eng mit dem Faktor Wohnlage verknüpft ist, lohnt es sich bei diesem Objektstandort etwas genauer hinzusehen. [...] Und in diesem Falle ist die Graefestraße Namenspatron für einen ganzen Kiez, der insbesondere durch seine Wasserlage entlang des Landwehrkanals geprägt ist. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Kaffees, Restaurants und Bars befinden sich an der Promenade zwischen Urbanhafen, Maybachufer und Paul-Lincke-Ufer. Mittendrin liegt die bekannte Admiralsbrücke, die auch in vielen Reiseführern Erwähnung findet und für Berliner und Besucher so etwas wie die „Spanische Treppe“ in Rom ist. Hier trifft man sich ungezwungen, hier wird gesungen, getanzt und parliert. In allen Sprachen und Ausdrucksformen. Jenseits der Uferpromenade wird es dann schon merklich ruhiger aber keinesfalls langweiliger. Dafür sorgt ein gewachsener und sich immer wieder neu erfindender Mix aus kleinen Boutiquen von labelfreien Designern, Spezialitätenhändlern, weiteren Restaurants und Kaffees, die mit viel Kreativität und Herzblut ihre Produkte präsentieren. Besonders auffällig für den Graefekiez sind die zahlreichen Altbaufassaden, die mit ihrem üppigen Stuck und opulenter Ornamentik das Straßenbild prägen.“ (Werbung von ICB GmbH, Immobilien Consulting Berlin vom 20.10.2016 auf Immoscout).

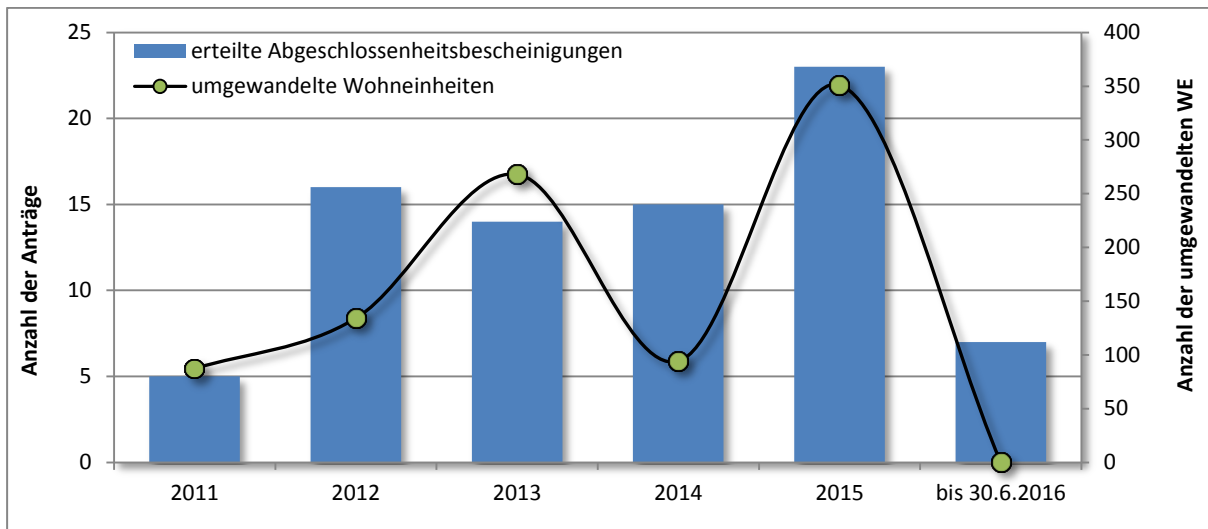
### 7.2.2 Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse

Bei der Aufwertung von innerstädtischen Quartieren spielt vor allem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine wichtige Rolle als mietpreistreibender, die Nutzungsstruktur und soziale Zusammensetzung der Bevölkerung umstrukturierender Faktor. Das Umwandlungsgeschehen ist daher ein sehr guter Indikator für den Aufwertungsdruck in einem Gebiet. Die diesbezügliche Dynamik hat sich im Gebiet seit 2012 spürbar erhöht.

Ein Indiz für anstehende Umwandlungen von Mietwohnungen in Einzeleigentum ist die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Vorfeld des Eigentumsübergangs.

Zwischen erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der Zahl von Umwandlungen besteht ein Zusammenhang. Dieser Zusammenhang wird zwar nicht zeitgleich, sondern zeitversetzt sichtbar, aber zeitnah gleichlaufende Trends sind erkennbar.

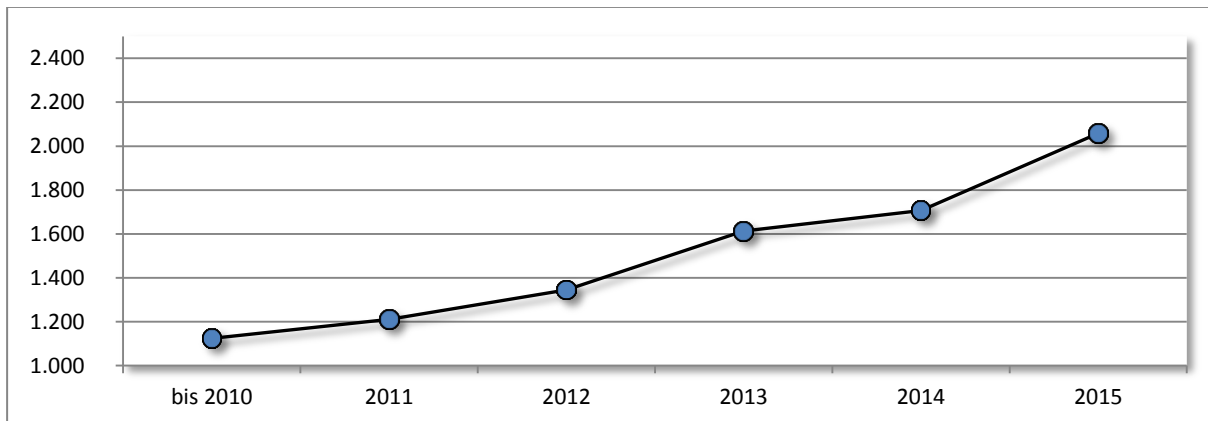
Abbildung 16: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelte Wohnungen



Quelle: Auswertung des Bezirksamtes, Stadtplanungsamt Bereich Milieuschutz (Abfrage am 30.6.16); Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 15.9.16; Darstellung: asum GmbH

Insgesamt ist laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ende 2015 gut ein Fünftel (22%) aller Wohnungen im Gebiet eine in Einzeleigentum umgewandelte Mietwohnung, die entweder vom / von der Eigentümer\*in selbstgenutzt oder vermietet wird<sup>17</sup>. Seit Anfang der 1980er Jahre bis 2010 wurden im Gebiet Graefestraße rund 13% des Mietwohnungsbestandes in Eigentumswohnungen umgewandelt, davon die meisten Wohnungen vor 2000. Seit der letzten Untersuchung 2012 sind rund 700 Wohnungen umgewandelt worden (allein im Jahr 2015 betrifft das über 300 Wohnungen).

Abbildung 17: Anzahl umgewandelter Wohnungen bis 2015 (kumuliert)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Sonderauswertung vom 15.9.16; Darstellung: asum GmbH

Die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet war deutlich überproportional: Während in Berlin in den Jahren 2012 – 2015 insgesamt 2,4% der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden<sup>18</sup>, waren es im gleichen Zeitraum im Erhaltungsgebiet 9,1%.

Bis 2015 sind in fast allen Blöcken Umwandlungen erfolgt. Das bedeutet also nicht nur einen erheblichen Anstieg der Menge an Umwandlungen, sondern auch eine flächendeckende räumliche Ausbreitung.

Die Umwandlungsdynamik ist teilträumlich sehr unterschiedlich verlaufen. In fünf Blöcken ist ein hoher Anteil von Wohnungen umgewandelt. Das sind insbesondere Blöcke in denen Straßenzüge einen hohen Anteil großer

<sup>17</sup> In der Erhebung fällt der Anteil an Eigentumswohnungen geringer aus. Die Abweichung kommt vermutlich dadurch zustande, dass manche Mieter\*innen, die in umgewandelten Wohnungen leben, nicht wissen, dass ihre Wohnung in Einzeleigentum umgewandelt wurde.

<sup>18</sup> IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2016: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung in Berlin. Zusammenfassung erste Ergebnisse

repräsentativer Altbauten in direkter Lage an Grünflächen aufweisen. Ein Umwandlungsschwerpunkt liegt im Block 170, der im Norden an das Planufer und im Osten an die Grünfläche Grimmstraße grenzt. Auch die Blöcke 192, 196 und 201, die direkt an der Grimmstraße liegen weisen Umwandlungsanteile über 35% auf, im Block 192 Ecke Böckstraße ist sogar bereits knapp die Hälfte der Wohnungen umgewandelt.

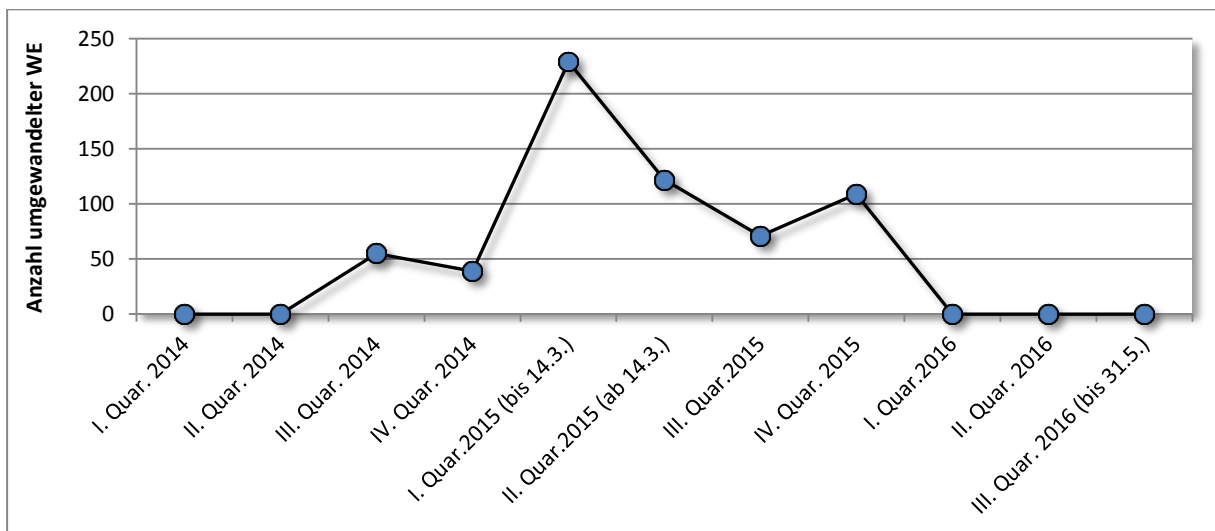
Abbildung 18: Umgewandelte Wohnungen nach Wohnblöcken



Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 15.9.16; Darstellung: asum GmbH

Die am 3. März 2015 erlassene Umwandlungsverordnung stellt nun die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berliner Milieuschutzgebieten unter Genehmigungsvorbehalt, um der anhaltend ansteigenden Umwandlungsdynamik entgegenzuwirken.

Abbildung 19: Umwandlungszahlen differenziert nach Quartalen 2014–2016



Quelle: Auswertung des Bezirksamtes, Stadtplanungsamt Bereich Milieuschutz (Abfrage am 31.5.16); Darstellung: asum GmbH

Im Erhaltungsgebiet Graefestraße ist ein Rückgang des Umwandlungsgeschehens nach dem Inkrafttreten des Umwandlungsverbots deutlich zu erkennen. Die Zahl der Umwandlungsfälle sank allein im II. Quartal 2015 um

die Hälfte. In den ersten Quartalen 2016 wurden im Gebiet keine Neuumwandlungen ausgewiesen und auch die Neuanträge sind deutlich zurückgegangen. Bemerkenswert ist, dass das Umwandlungsgeschehen im Quartal vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung einen absoluten Peak, mit über 200 Umwandlungen aufweist. Diese erfolgten wahrscheinlich als Reaktion auf den Beschluss der Verordnung und nahmen einen Teil der Umwandlungen vorweg. Der anschließende Rückgang erklärt sich wohl größtenteils aus diesen Vorzieheffekten. Diese Annahme wird auch durch die Studie des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik von 2016 gestützt<sup>19</sup>, die den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg als absoluten Hot-Spot des Umwandlungsgeschehens identifiziert.

Auch nach Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung bleibt es der Bezirk mit den höchsten Antragszahlen. In rund 84% der Fälle wurde eine Genehmigung der Umwandlungsanträge erteilt<sup>20</sup>. Die überwiegende Begründung dafür war, dass sich die Eigentümer\*innen nach § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB dazu verpflichten, 7 Jahre nur an die Mieter\*innen zu veräußern.

Mit der Begründung von Wohneigentum an Gebäuden sind häufig aufwändige, stark mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen verbunden. Damit setzt der Umwandlungsprozess strukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft in Gang. Dies zeigt sich bei vergleichender Betrachtung der Bewohnerschaft im umgewandelten und dem nicht umgewandelten übrigen Wohnungsbestand.

Tabelle 39: Differenzierung der Wohnbedingungen in Miet- und Eigentumswohnungen

	ETW, selbstgenutzt (n=71)	ETW, vermietet (n=56)	übrige Mietwohnungen (n=503)
Modernisierungen in den letzten 3 Jahren	24%	23%	23%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	75%	66%	44%
Anteil WE mit ≥ 3 wohnwerterhöhenden Merkmalen	34%	21%	8%
Aufzug im Haus	26%	23%	11%
Balkon > 4 m <sup>2</sup> vorhanden	32%	16%	10%
Zweiter Balkon	12%	10%*	2%
Einbauküche (Vermietereinbau)	26%	36%	22%
Anteil 1-bis 2 Zimmer-WE	10%*	33%	49%
Anteil ≥ 3-Zimmer-WE	89%	62%	45%
Anteil WE ≥ 90m <sup>2</sup>	78%	51%	31%
Ø Wohnfläche je WE	116,2 m <sup>2</sup>	88,1 m <sup>2</sup>	76,7 m <sup>2</sup>
Ø Wohnflächenkonsum pro Person (m <sup>2</sup> )	48,7 m <sup>2</sup>	39,3 m <sup>2</sup>	38,6 m <sup>2</sup>
Nettomieten im Schnitt	-	7,42 €/m <sup>2</sup>	6,96 €/m <sup>2</sup>
Mieten über 9 €/m <sup>2</sup> nettokalt	-	43%	18%
Mieten unter 5 €/m <sup>2</sup> nettokalt	-	17%*	13%
Ø Kaltmietbelastung (brutto)	-	28%	27%

11% der befragten Haushalte gaben an in selbstgenutzten Eigentumswohnungen zu wohnen, weitere 9% aller befragten Haushalte leben in vermieteten Eigentumswohnungen. Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer\*innen gegenüber der Untersuchung 2012 ist um 3 Prozentpunkte gestiegen.

Die Ausstattung und Größenstruktur der selbstgenutzten Eigentumswohnungen unterscheidet sich deutlich von den Mietwohnungen. Selbstnutzende Eigentümerhaushalte streben in der Regel in größere und besser ausgestattete Wohnungen. Sowohl die durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen als auch der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern ist deutlich höher als im Mietwohnungsbestand. Sie haben zudem eine

<sup>19</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2016: Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung in Berlin. Zusammenfassung erste Ergebnisse

<sup>20</sup> Daten des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Abfrage am 31.05.2016

deutlich bessere Ausstattung und überdurchschnittlich häufig wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale. Der Standard in den vermieteten Eigentumswohnungen ist ebenfalls höher als in den übrigen Mietwohnungen. Allerdings wurde nicht häufiger in den vergangenen 3 Jahren dort modernisiert. Die Nettokaltmieten liegen in den vermieteten Eigentumswohnungen auch höher als in den übrigen Mietwohnungen, besonders hohe Mieten über 9 €/m<sup>2</sup> werden deutlich öfter verlangt.

Eine, die Sozialstruktur verändernde Wirkung der Aufteilung in Wohneigentum lässt sich deutlich feststellen. Diese bezieht sich sowohl auf die selbstnutzenden Eigentümer\*innen als auch auf die Mieter\*innen von Wohnungen, die vorher in Einzeleigentum aufgeteilt worden sind. Der Wohnflächenverbrauch ist deutlich höher als im Gebietsmittel.

Auch die Bewohnerstruktur und die Wohndauer der Haushalte unterscheiden sich in den Wohnungsbeständen. Die Haushalte in selbstgenutzten Eigentumswohnungen wohnen durchschnittlich länger in der Wohnung und im Gebiet als Haushalte in Mietwohnungen. Die selbstnutzenden Eigentümer sind im Durchschnitt knapp 5 Jahre älter und leben häufiger mit Kindern im Haushalt. Der Anteil von Migrantenhaushalten ist in den vermieteten Eigentumswohnungen höher als in den übrigen Mietwohnungen.

Besonders ausgeprägt sind die Einkommensunterschiede: Die Durchschnittseinkommen der selbstnutzenden Eigentums Haushalte sind beinahe doppelt so hoch wie die der Mieterhaushalte, und auch die Mieterhaushalte in vermieteten Eigentumswohnungen verfügen über deutlich höhere Einkommen als die übrigen Mieterhaushalte.

Tabelle 40: Sozialstrukturelle Unterschiede der Bewohner\*innen von Miet- und Eigentumswohnungen

	ETW, selbst genutzt (n=71)	ETW, vermietet (n=56)	übrige Mietwohnungen (n=503)
Wohndauer in der Wohnung	11,5 Jahre	11,2 Jahre	11,9 Jahre
> 10 Jahre in WE	38%	38%	44%
Wohndauer im Gebiet	13,6 Jahre	13,9 Jahre	14,9 Jahre
> 10 Jahre im Gebiet	44%	40%	54%
ab 2012 Zuzug ins Gebiet	20%	28%	24%
ab 2012 Zuzug in die WE	22%	32%	30%
Altersdurchschnitt	45 Jahre	39 Jahre	40 Jahre
Ø Haushaltsgröße	2,4	2,2	1,9
Haushalte mit Kindern	33%	23%	21%
Single-Haushalte	19%	38%	42%
Erwerbshaushalte	89%	77%	79%
Erwerbslosenquote	3%*	6%*	6%
Rentnerhaushalte	10%*	8%*	7%
Anteil Migrantenhaushalte	33%	44%	34%
Ø Nettohaushaltseinkommen	4.549 €	3.338 €	2.566 €
Ø Äquivalenzeinkommen	2.809 €	2.210 €	1.821 €
Anteil ALG II-Haushalte	3%*	13%*	8%
Anteil an allen befragten Haushalten	11%	9%	80%

Aufgrund der gewachsenen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt, die auch die Vermarktungsmöglichkeiten von Eigentümersmöglichkeiten verbessert hat, wäre – ohne die Möglichkeit, die Umwandlung in Eigentum zu versagen – in Zukunft in stark nachgefragten Gebieten wie der Graefestraße eine schnelle Zunahme der Wohnungsaufteilungen zu erwarten. Das würde, wie beobachtet, in der Folge zu weiteren Veränderungen der Sozialstruktur führen.

7.3 Verdrängungsgefahr

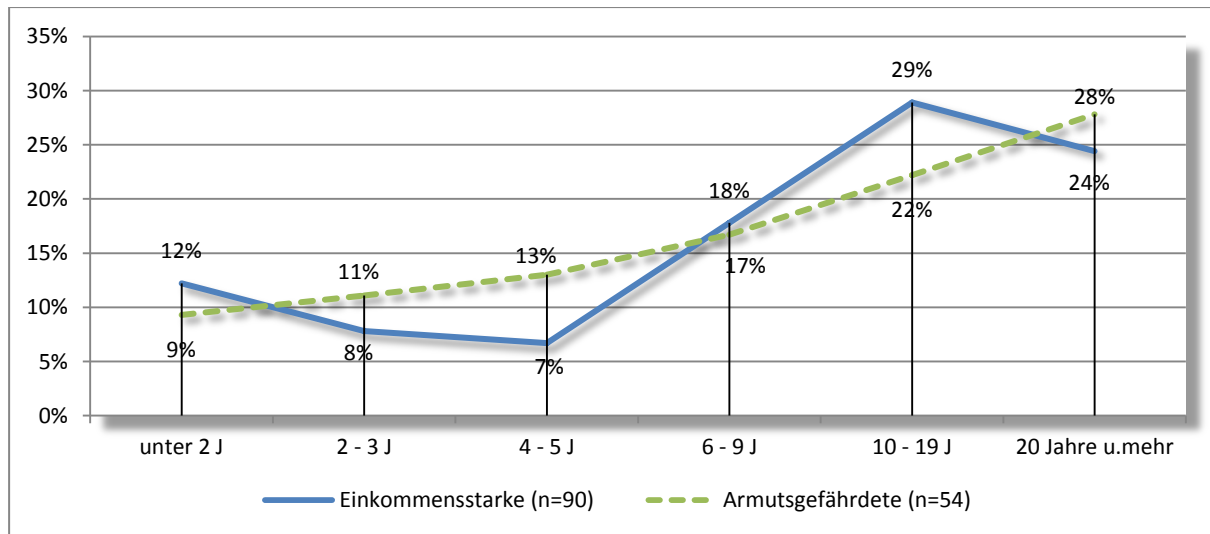
Erhaltungsrechtlich relevant und den Erhalt der gebietstypischen sozialen Zusammensetzung gefährdend ist in diesem Gebiet vor allem die Verringerung einkommensärmerer Bewohner\*innenschichten. Die Mietentwicklung spielt eine zentrale Rolle bei der Abwanderung dieser Bevölkerungsschichten. Die soziale Erhaltungsverordnung kann ein Gegengewicht zu Gentrifizierungstendenzen sein, jedoch nur im Rahmen des ihr Möglichen und durch sie Beeinflussbaren.

7.3.1 Verdrängungstendenzen

Zwischen 2012 und 2016 liegt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte konstant bei 10%. Dass diese Haushalte durch Armut gefährdet sind, wie der übliche Ausdruck ‚Armutgefährdung‘ suggeriert, ist allerdings eine Beschönigung. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte liegt bei 648 € und damit sehr deutlich unterhalb des Grenzwertes von 815 € (60% des Berliner Wertes); sie sind also einkommensarm. Der Anteil einkommensstarker Haushalte ist mit 15% deutlich höher.

Vergleicht man die Wohndauer im Gebiet bei der Gruppe der einkommensarmen und der einkommensstarken Haushalte, dann zeigt sich: Die Ärmeren wohnen schon etwas länger im Gebiet, während die Einkommensstarken vor gut 10 Jahren massiv zugezogen sind und erneut seit etwa 2 bis 3 Jahren. 28% der Einkommensarmen wohnen seit 20 Jahren und länger im Gebiet. Diese Unterschiede sind deutliche Indikatoren für sozial selektive Wanderungsbewegungen, die durch überdurchschnittliche Zuwanderungen einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten geprägt sind, und daraus resultierende Gentrifizierung.

Abbildung 20: Wohndauer im Wohngebiet von einkommensarmen und einkommensstarken Haushalten



7.3.2 Verdrängungspotenzial

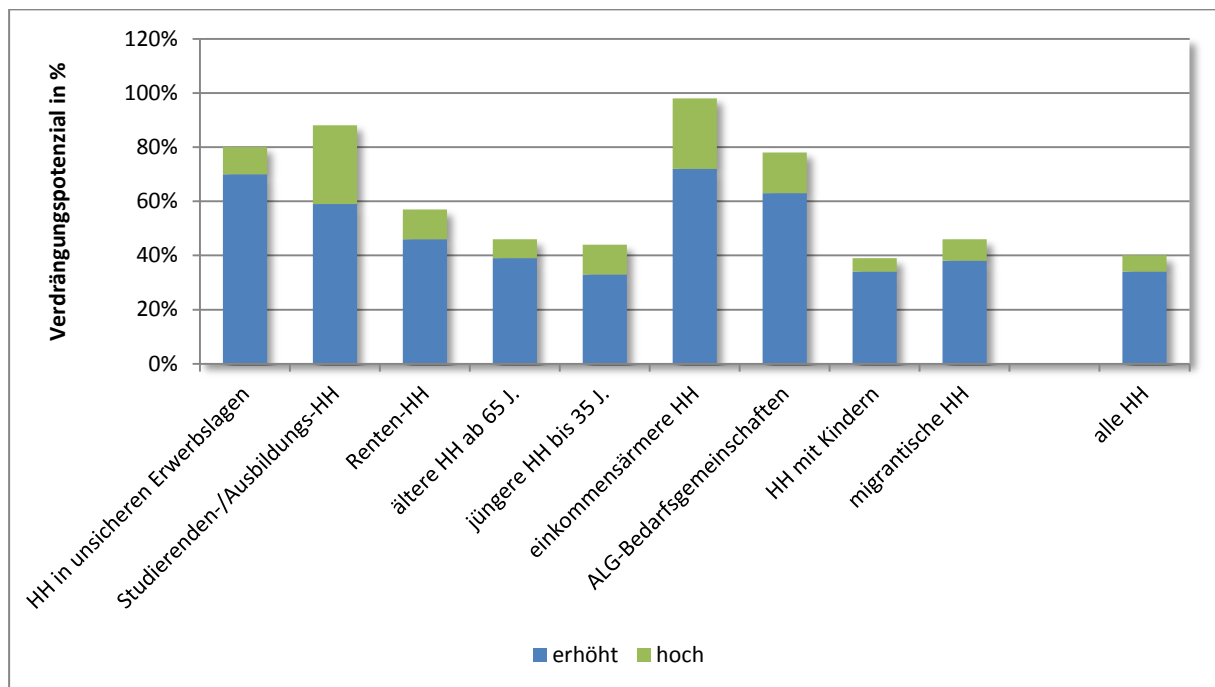
**Finanzielle Belastbarkeit:** Insgesamt haben 31% aller Haushalte die Miete im Verhältnis zum Einkommen als eher oder viel zu hoch beurteilt, wobei deren Einkommensniveau und Mietbelastung im Vergleich zu den übrigen Haushalten im Untersuchungsgebiet tatsächlich auch wesentlich ungünstiger ausfallen und an Grenzbereiche der finanziellen Belastbarkeit durch Wohnkosten stoßen. Damit muss von schätzungsweise jedem dritten Haushalt angenommen werden, dass weitere bauliche Aufwertungsmaßnahmen mit zunehmender Mietbelastung Verdrängung und strukturelle Veränderungen auslösen können.

Tabelle 41: Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen und tatsächliche Belastungen

Urteil / Haushaltseinkommen	Haushaltsnettoeinkommen (Median)	Äquivalenzeinkommen (Median)	Mittlere Nettomieten	Warmmietbelastung	Anteil
Miete ist sehr günstig	2.400 €	1.667 €	5,12 €/m <sup>2</sup>	25%	8%
Miete ist günstig	2.500 €	2.000 €	5,81 €/m <sup>2</sup>	29%	16%
Miete ist angemessen	2.400 €	1.733 €	6,79 €/m <sup>2</sup>	30%	45%
Miete ist eher zu hoch	1.950 €	1.437 €	7,61 €/m <sup>2</sup>	37%	25%
Miete ist viel zu hoch	1.200 €	900 €	8,76 €/m <sup>2</sup>	51%	6%

**Ausgleichsressourcen:** Zur Beurteilung der aktuellen Verdrängungsgefährdung sind neben den ökonomischen Voraussetzungen, der Erwerbslage bzw. der Angewiesenheit auf Transferleistungen auch das Bildungs- und Qualifikationsniveau und die kommunikativen Beziehungen und sozialen Netze sowie die Infrastrukturnutzung im Gebiet von Bedeutung. Diese Ressourcen haben einen kumulativen Effekt beim Ausgleich ökonomischer Defizite, erweitern die Handlungsfähigkeit ökonomisch benachteiligter Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt und können Verdrängungsprozesse verhindern bzw. zumindest hinauszögern.

Abbildung 21: Höheres Verdrängungspotenzial bei verschiedenen Bewohnergruppen



**Differenzierung im Verdrängungspotenzial:** Bestimmten Bewohnergruppen des Gebiets kann unter dem strukturellen Blickwinkel der Erhaltungsverordnung ein unterschiedlich hohes Verdrängungspotenzial<sup>21</sup> zugeordnet werden. So ist das Verdrängungspotenzial bei Haushalten mit niedrigem Einkommen, Ausbildungs- bzw. Studierendenhaushalten und Personen in ungesicherter Erwerbslage überdurchschnittlich ausgeprägt. Hier besteht bei nahezu allen Haushalten ein höheres Verdrängungspotenzial. Bei älteren Haushalten, speziell Rentnerhaushalten ist der Anteil zwar niedriger, er übersteigt jedoch den Gebietsdurchschnitt. Gleiches gilt für migrantische Haushalte. Familien mit Kindern weisen auf Grund ihrer ökonomischen Situation und ihrer meist ausgeprägten sozialen Bindungen im Gebiet ein durchschnittliches Verdrängungspotenzial auf.

<sup>21</sup> Das Verdrängungspotenzial wurde in Clustern von „ohne“ bis „hoch“ aggregiert aus mehreren Merkmalen wie dem Einkommensniveau und unterschiedlichen, aus dem bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommen abgeleiteten Einkommensschichten (nach Statistisches Bundesamt (Destatis), Datenreport 2015 – Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland), der Erwerbslage, den Einkommensveränderungen, dem Qualifikationsniveau, der Nutzungsintensität von Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie dem Ausprägungsgrad sozialer Beziehungen und Nachbarschaftskontakte.

7.3.3 Verdrängungsgefährdung

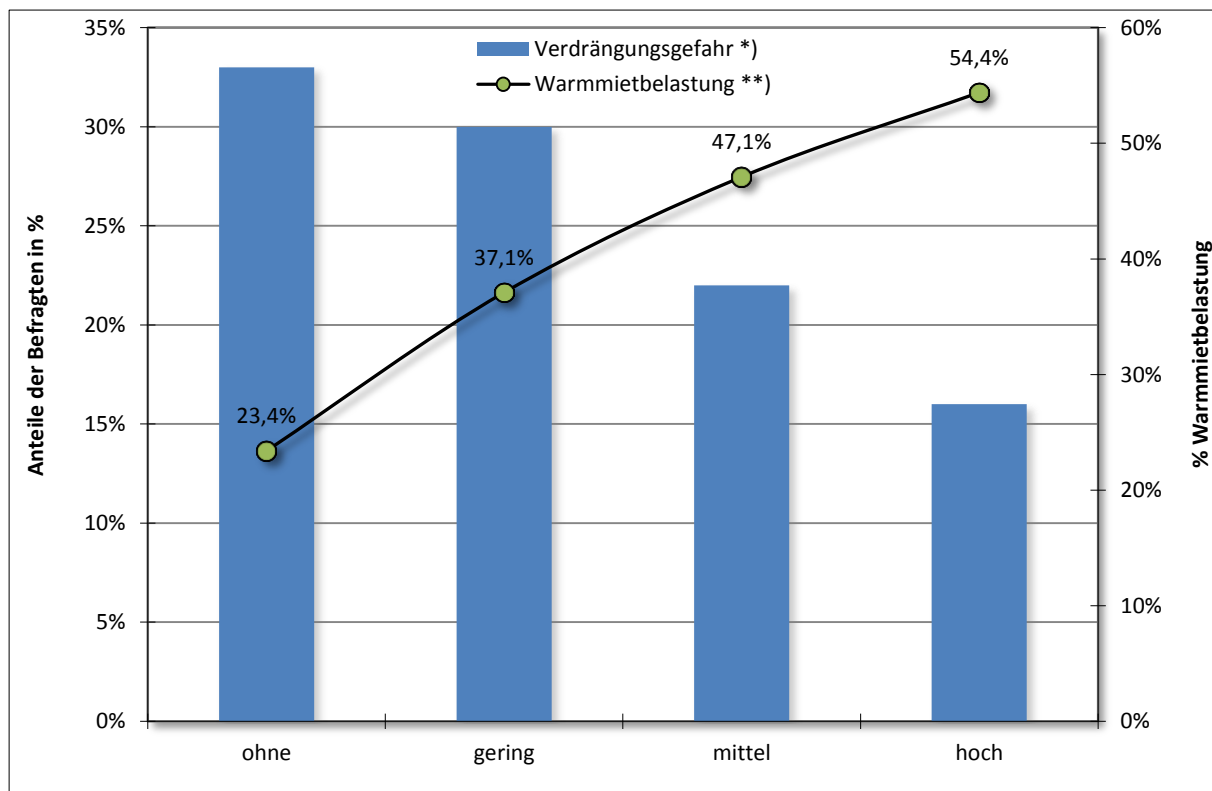
Ein höheres Verdrängungspotenzial ist nicht von vornherein mit einer Verdrängungsgefahr gleichzusetzen. Für die tatsächliche Verdrängungsgefährdung spielt auch das Potenzial zur baulichen Aufwertung der Wohnung eine entscheidende Rolle<sup>22</sup>.

Tabelle 42: Aufwertungs- versus Verdrängungspotenzial

Verdrängungspotenzial / Aufwertungspotenzial	AP ohne	gering	mittel	hoch	gesamt (n=550)
VP ohne/gering	7%	16%	1%*	*	24%
mittel	10%	19%	5%	2%*	36%
erhöht	8%	19%	5%	2%	34%
hoch	1%*	3%	2%*	-	6%
gesamt (n=604)	26%	57%	13%	4%	100%

**Verdrängungsgefährdung:** Bei komplexer Berücksichtigung der ökonomischen Lage und der unterschiedlichen sozialen Handlungsfähigkeit wie auch des Aufwertungspotenzials der Wohnung ist von einer höheren Verdrängungsgefahr für jeden sechste Haushalt im Untersuchungsgebiet auszugehen<sup>23</sup>. Darunter sind auch die Haushalte, die als Bedarfsgemeinschaften ALG II beziehen, ferner die 10% aller Haushalte, die als einkommensarm einzustufen sind. Bei diesen Haushalten ist die Warmmietbelastung besonders hoch.

Abbildung 22: Grad der Verdrängungsgefährdung von Haushalten und deren aktuelle Mietbelastung



\*) nur Haushalte mit Angaben zu allen Indikatoren (n=550) \*\*) inkl. Wohngeld

<sup>22</sup> Das Aufwertungspotenzial wurde berechnet als komplexer Indikator aus dem Ausstattungsstandard der Wohnung (Teilstandard, Fehlen wohnwerterhöhender Merkmale und energetischer Modernisierungen, Vorhandensein alter Fenster).

<sup>23</sup> Den im Gebiet lebenden Haushalten wurden mit Hilfe einer Clusteranalyse vier Klassen von Verdrängungsgefahr zugeordnet. In die Clusteranalyse gingen u. a. die Indikatoren für die Dimension ‚Verdrängungspotenzial‘ (Einkommen, Qualifikation, Erwerbssituation u. a.) sowie für die Dimension ‚Aufwertungspotenzial der Wohnung‘ ein. Betrachtet werden hier nur Haushalte, für die sich der Grad der Verdrängungsgefährdung eindeutig einer der 4 Klassen zuordnen ließ. Für insgesamt 19% aller befragten Haushalte können keine Aussagen gemacht werden auf Grund des Fehlens einzelner Indikatoren.

Tabelle 43: Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsteile – Strukturprofile im Vergleich

Merkmale der Haushalte (n=550)	Verdrängungsgefährdete (n=88)	Übrige (n=462)
Ø Wohndauer in der Wohnung	11,4 Jahre	11,9 Jahre
> 10 Jahre in WE	41%	50%
Ø Wohndauer im Gebiet	13,3 Jahre	14,9 Jahre
> 10 Jahre im Gebiet	53%	57%
Ø Alter der erwachsenen Personen	37 Jahre	44 Jahre
mittlere Haushaltsgröße	2,3	1,9
Ø Haushaltsnettoeinkommen	1.805 €	2.757 €
Ø Äquivalenzeinkommen	1.174 €	1.977 €
Anteil ALG II-Haushalte	11%	9%
Anteil einkommensarmer Haushalte	16%	9%
Anteil Migrationshintergrund	65%	29%
mittlere Nettomieten	7,79 €/m <sup>2</sup>	6,68 €/m <sup>2</sup>
Mieten über 8 €/m <sup>2</sup> nettokalt	30%	25%
Mieten bis 5 €/m <sup>2</sup> nettokalt	26%	16%
Warmmietbelastung	40%	34%
Wohnflächenverbrauch je Person	37,1 m <sup>2</sup>	49,1 m <sup>2</sup>
Anteil Vollstandard-WE	76%	100%
WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	11%	69%
WE mit ≥ 3 wohnwerterhöhenden Merkmalen	*	20%
Anteil Eigentums-WE	*	10%
Aufwertungspotenzial hoch	24%	-
Verdrängungspotenzial höher	60%	37%
Anteil an allen HH mit Angaben (n=550)	16%	84%

**Haupteinflussfaktoren:** In überdurchschnittlichem Maß sind einer Verdrängungsgefahr jene Bewohnergruppen ausgesetzt, bei denen bereits ein höheres Verdrängungspotenzial konstatiert wurde. Dabei fallen als Einflussfaktoren – in nachfolgender Hierarchie – besonders ins Gewicht: niedrige Einkommen und/oder Transferleistungsbezug, höhere Quadratmetermieten und Mietbelastungen, Migrationshintergrund, kürzere Wohndauer und Alter. Diese Faktoren hängen miteinander zusammen. Die geringe finanzielle Belastbarkeit der Haushalte im Kontext mit dem deutlich niedrigeren Ausstattungsniveau der jeweiligen Wohnungen spielt jedoch bei der Konstatierung einer Verdrängungsgefahr die zentrale Rolle. Größere soziale Problemlagen fallen in aller Regel auch mit einem höheren Aufwertungspotenzial der Wohnungen dieser Haushalte zusammen.

#### 7.4 Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

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. Im Kontext des Milieuschutzes ist jede Art von Bevölkerungszusammensetzung schützenswert. Aufzuzeigen ist, welche städtebaulichen Folgen eine Veränderung der strukturellen Zusammensetzung dieser Bewohnerschaft für die Gebietsstruktur und möglicherweise auch die Gesamtstadt haben könnte.

- **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>24</sup>. Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen

<sup>24</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 9 und 44 ff.

verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind 51% aller Haushalte, das sind gut 1 Million Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG liegt<sup>25</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 250.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen<sup>26</sup>. Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Förderprogramme für die Neuerichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Diese werden aber nicht ausreichen, um den jährlichen Wegfall der Sozialbindungen zu kompensieren. Es wird davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

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. Neubau kann dieses Problem nicht lösen. Mit derzeit mehr als 10 €/m<sup>2</sup> Mieten ist er für schwächere bis mittlere Einkommensgruppen nicht finanzierbar. Effekte würden nur entstehen, wenn gutsituierte Haushalte aus preiswerteren Wohnungen in die dann teureren Neubauten ziehen und die leergezogenen Wohnungen auch preiswert bleiben. In der Regel funktioniert dieser „Sickereffekt“ nicht. Wohnungen werden bei Neuvermietungen deutlich teurer. In der Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum setzen sich einkommensstärkere Gruppen in Innenstadtlagen durch. Selbst geförderte Neubauwohnungen werden Mieten um die 6,50 €/m<sup>2</sup> haben, was für die bezugsberechtigten Personengruppen angesichts der zulässigen Einkommensgrenzen dennoch eine sehr hohe Mietbelastung bedeuten wird bzw. den Bezug überhaupt nicht erlaubt.

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 Graefestraße verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Haushalte mit im Berlinvergleich unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen, die weiterhin mit 44% eine bedeutende Größenordnung darstellen, sind nur im Gebiet zu halten, wenn effektive Maßnahmen zur Begrenzung der Aufwertungsinvestitionen weiterhin durchgesetzt werden können. Dies leistet einen Beitrag auf gesamtstädtischer Ebene, den Verlust preiswerten Wohnraums zu begrenzen, die Wohnungsversorgung der Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen zu sichern sowie die Notwendigkeit der Ausweisung und Sicherung neuer Gebiete für einen sozial orientierten Wohnungsbau reduzieren.

- **Auslastung der Gebietsinfrastruktur**

Die besondere Eignung der Gebietsinfrastruktur für die Gebietsbevölkerung ist das Ergebnis eines lang dauernden, gegenseitigen Anpassungsprozesses. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die öffentlichen, kirchlichen und privaten Einrichtungen auf die besonderen Bedürfnisse der Gebietsbevölkerung in der Graefestraße eingestellt, nicht zuletzt in Folge der seit 2009 in Berlin geltenden Sozialraumorientierung als Rahmenstrategie der Stadtentwicklung. Die Infrastruktur wurde mit umfangreichen öffentlichen Investitionen auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur zugeschnitten. Dies bezieht sich auf die vorschulische Betreuung, Beratungsangebote für Mieter\*innen und ausländische Bewohner\*innen, Ganztagschulen, Kulturzentren, Angebote für gewerbliche Aktivitäten und Geschäfte für unterschiedliche ethnische Gruppen. Zudem sind die Mitarbeiter\*innen aller infrastrukturellen Einrichtungen zur Bewältigung der besonderen Ansprüche und Probleme der einzelnen Bevölkerungsgruppen speziell qualifiziert worden.

Die Zufriedenheit mit dem erreichten Stand der infrastrukturellen Versorgung zeigt sich in den aktuellen Untersuchungsergebnissen (vgl. Kap. 6.2). Die Nutzungsintensität der gebietlichen Infrastruktur ist hoch. Besonders die einkommensschwächeren Haushalte und Familien sind stark auf die Angebote der sozialen Infrastruktur

<sup>25</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 44

<sup>26</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 45

angewiesen und nutzen sie in höherem Maße. Auch die Haushalte im Rentenalter nutzen die gebietlichen Angebote umfangreich.

Bislang ist die Bevölkerungsstruktur relativ ausgewogen und Veränderungen vollziehen sich recht langsam. Das hängt mit dem vorhandenen Wohnungsbestand und seiner Struktur zusammen, der weitgehend in der Lage ist, demographische und soziale Veränderungen innerhalb des Gebietes aufzufangen. Das zeigt sich nicht nur an der hohen Sesshaftigkeit, sondern auch daran, dass selbst von den Umzugswilligen mehr als die Hälfte im Gebiet bleiben möchte. Umzüge innerhalb des Gebiets als Anpassungen an familiäre Erfordernisse sind relativ verbreitet.

Wenn die tendenziellen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur in Folge von Zuzügen (vgl. Kap. 3.3) – die Neugezogenen sind einkommensstärker und jünger als die Stammbevölkerung – an Intensität gewinnen und zu umfassenden Verdrängungen Einkommensschwächerer führen würden (die sich ebenfalls bereits andeuten), dann hätte das signifikante Auswirkungen auf die Struktur der infrastrukturellen Versorgung. Eine veränderte Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur würde Umstrukturierungen der infrastrukturellen Versorgung sowohl im Gebiet selbst, als auch in den Stadtgebieten erfordern, in die Teile der Gebietsbevölkerung ggf. abwandern müssten.

Die Verdrängungsgefährdung ist für einkommensärmere Haushalte im Gebiet besonders hoch (vgl. Kap. 7.3.3). Andererseits sind diese Haushalte in das soziale Beziehungsgefüge vergleichsweise gut integriert und kompensieren ihre begrenzten finanziellen Mittel zum Teil mit anderen Ressourcen aus sozialen Netzen und der Nutzung von Einrichtungen, die sozial benachteiligte Gruppen unterstützen. Die Gebietsbindung ist überproportional hoch, die Umzugsabsichten sind gering. Der Verlust sozialer Netze gegenseitiger Unterstützung und Nachbarschaftshilfe durch Verdrängung wäre vor allem für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen besonders gravierend. Positive soziale Beziehungen im Gebiet sind gerade für diese Bewohnergruppen eine Ressource, um in Problemsituationen Unterstützung zu erhalten.

All diese Ressourcen sind andernorts in der Regel nicht oder nicht in der bisher beanspruchten Qualität vorhanden oder nur mit erheblichem zusätzlichem Aufwand produzierbar.

- **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

Ein großer Teil der Bewohner\*innen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen Wohnungsbeständen, 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. Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Graefestraße enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap. 6.3) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner\*innen (vgl. Kap. 6.4).

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die Bewohner\*innen erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. Insgesamt die Hälfte der Befragten hat angegeben, derartig intensive Kontakte zu den Nachbar\*innen zu haben.

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.

- **Erhalt der sozialen Mischung**

Die für das Gebiet typische Mischung unterschiedlich großer Wohnungen mit einem differenzierten Ausstattungs- und Preisniveau ermöglicht es, verschiedenen Wohnbedürfnissen von Haushalten gerecht zu werden und unterschiedlich zahlungskräftigen Haushalten eine ihrer finanziellen Situation angemessene Wohnung zu bewohnen. Die im Gebiet vorhandene starke Einkommensdifferenzierung der Haushalte ist ein Zeichen für eine

breite soziale Mischung, die es zu erhalten und zu schützen gilt, wobei vor allem den Interessen der schwächer gestellten Haushalte Rechnung getragen werden muss.

Für den Erhalt der sozialen Mischung sprechen sowohl gebietsinterne als auch gesamtstädtische Gründe. Gemischte Stadtquartiere sind vielseitiger, attraktiver, lebendiger und gerade dadurch als Wohnquartiere bei Wohnungssuchenden und auch Investor\*innen begehrt. Unterschiedliche Gruppen haben ein differenziertes Nachfrageverhalten, wodurch auch die Angebotsstruktur durchmischer wird. Verschiedene objektive und subjektive Bindungen der Bewohner\*innen an das Gebiet sind Potenziale für dessen soziale Stabilität, für Toleranz, Kommunikation und gegenseitige Unterstützungsleistungen, um Defizite einzelner Bewohnergruppen auszugleichen, wirtschaftliche Nachteile zu kompensieren und multiplikatorische Effekte zu erzielen. Zwischen benachteiligten Gruppen und aktiven, engagierten Bewohner\*innen bestehen oft enge Wechselbeziehungen. Der Austausch mit anderen Bewohner\*innen und die Nutzung von Informationen und Beratungsleistungen verschiedener Institutionen haben einen kumulativen Effekt beim Ausgleich ökonomischer Defizite, erweitern die Handlungsfähigkeit ökonomisch benachteiligter Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt und können Verdrängungsprozesse verhindern bzw. zumindest hinauszögern.

Der Anteil der ausländischen Bewohner\*innen im Gebiet Graefestraße liegt bei 26%, der Anteil der Bewohner\*innen mit Migrationshintergrund bei 36%. Die Beziehungen zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen sind trotz des relevanten Anteils von Migrant\*innen offensichtlich gut. Probleme mit anderen sozialen oder ethnischen Gruppen sind in der Befragung kaum genannt worden. Die verschiedenen Bevölkerungsgruppen innerhalb des Gebietes sind offensichtlich gut integriert.

Dies ist nicht nur für das soziale Klima, sondern auch für die städtebauliche Struktur in ganz Berlin von Bedeutung. Interkulturelle Probleme sind in anderen Berliner Wohngebieten eine wesentliche Ursache für die Notwendigkeit, Quartiersmanagement-Gebiete im Rahmen des Bundesprogramms Soziale Stadt einzurichten und zu fördern.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Eine zunehmende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte wird zu einer Verstärkung des gravierenden städtebaulichen Problems der Segregation in Berlin führen, d. h. zur Verstärkung der Entwicklung von Quartieren mit einer Kumulation von sozialen und städtebaulichen Problemlagen.

Große Teile der Bevölkerung sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen, dessen Anteil für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen im Gebiet wie auch in Berlin insgesamt in den letzten Jahren drastisch gesunken ist. Gleiches gilt mittlerweile auch für das mittlere Mietpreissegment.

Trotz der Aufwertungstendenzen hat sich im Wohngebiet Graefestraße eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit relevanten Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten erhalten. Unter ihnen ist ein vergleichsweise hoher Anteil an Migrant\*innen. Dies hängt auch mit den bislang im Durchschnitt noch recht moderaten Mieten zusammen.

Wenn die 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, müssten dann in Gebiete abwandern, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf aufgrund einer räumlichen Konzentration sozialer Benachteiligung eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt<sup>27</sup>. Diese Gebiete 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>28</sup>

Es erfolgt eine zunehmende soziale Polarisierung innerhalb der Stadt, bei der Einkommensschwache aus der Innenstadt in Randgebiete gedrängt werden, in denen bereits gehäuft soziale Probleme existieren. Verdrän-

<sup>27</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2015

<sup>28</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze, S. 11

gung aus einem Stadtteil erfolgt mit nachteiligen Auswirkungen in anderen Teilen Berlins. Durch Zuzug verdrängter Bevölkerungsgruppen in anderen Stadtteilen entstehen dort erhöhte Anforderungen an die Infrastruktur. In den „Auffanggebieten“ hat sich insbesondere auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen mit Transferleistungen erhöht, was neben Problemen der Wohnraumversorgung auch erhöhte Anforderungen an Schulen und Kitas stellt. In derartige benachteiligte Gebiete der Stadt sind in den zurückliegenden Jahren zur Stabilisierung erhebliche zusätzliche Fördermittel unterschiedlicher öffentlicher Programme geflossen.

Der wohnungspolitische Fokus muss sich deshalb auf den Erhalt noch bezahlbaren Wohnraums richten, damit einkommensschwächere und sozial benachteiligte Haushalte nicht aus der Innenstadt an den Rand gedrängt werden. Das ist nicht im Interesse der Bewohner\*innen, die im Gebiet ihre sozialen Bezüge aufgebaut haben. Es ist aber auch nicht im Interesse des Landes Berlin. Verdrängung und Entmischung innerstädtischer Wohngebiete sind auch nicht im Interesse der Wohnungsbaugesellschaften, die bereits viele einkommensärmere und sozial benachteiligte Haushalte aufnehmen.

Eine zunehmende stadträumliche Trennung von einkommensstarken und ärmeren Bevölkerungsschichten gefährdet den sozialen Zusammenhalt in der Stadt. Sozialräumliche Entmischungs- und Polarisierungstendenzen erzeugen soziale Folgekosten für die öffentliche Hand, erzeugen aber auch auf der individuellen Ebene Gefühle des Ausgegrenztseins und der Ohnmacht bei denen, die aufgrund steigender Mieten ihre vertraute Wohnumgebung verlassen müssen.

Insgesamt sind also die negativen Auswirkungen einer möglichen Sozialstrukturveränderung auf Umfang und bedarfsgerechte Qualität des Wohnraumangebots, den städtebaulichen Charakter des Wohngebiets, die Infrastrukturauslastung sowie die gesamtstädtischen Segregationsprozesse als gravierend einzuschätzen.

## 8 Empfehlungen

### 8.1 Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung empfehlen wir den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Graefestraße. Es hat sich gezeigt, dass die zentralen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB weiterhin gegeben sind.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Graefestraße Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden bzw. angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt verstärkt drohen. Diese Prozesse werden zu einem erheblichen Teil durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand verursacht, die zu deutlichen Mieterhöhungen und in ihrer Folge zur Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen führen. Es besteht eine deutliche Gefahr, dass sich diese Entwicklung fortsetzt, weil

- weiterhin aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ein starker Aufwertungsdruck vorhanden ist,
- es im vorhandenen Wohnungsbestand noch erhebliche Aufwertungspotenziale gibt und
- der Anteil verdrängungsgefährdeter Bewohnergruppen noch relativ groß ist.

Diese Entwicklungen sind geeignet, erhebliche städtebauliche Probleme im Gebiet hervorzurufen. Ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse ist die aufwändige Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus.

Es sollten daher weiterhin Maßnahmen ergriffen werden, die Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Das geeignete städtebauliche Instrumente dafür ist die Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Da die Veränderungsprozesse besonders stark im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einhergehen, sollten auch die Regelungsmöglichkeiten der Umwandlungsverordnung weiterhin angewendet werden.

### 8.2 Energetische Sanierung und Genehmigungspraxis

Unter Aspekten der Energiesparverordnung (EnEV) ist im Gebiet Graefestraße ein erhebliches Aufwertungspotenzial vorhanden. Bis zum Jahr 2050 soll sich Berlin zu einer klimaneutralen Stadt entwickeln, was einen Rück-

gang der städtischen Emissionen um 85% im Vergleich zu 1990 bedeuten würde<sup>29</sup>. Der Gebäudesektor spielt bei der Energieeinsparung eine zentrale Rolle. Nach Meinung aus Fachkreisen und auch unter juristischem Blickwinkel muss aber eingeschätzt werden, dass die seit 2013 geltende Erweiterung des § 172 BauGB um § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB – d. h. die Genehmigungspflicht, wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient – zu einer erheblichen Einschränkung der Wirkungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts geführt hat. Begrüßenswerte klimapolitische Zielstellungen stehen im praktischen Verwaltungshandeln in einem kontraproduktiven Widerspruch zum Ziel der Erhaltung der Bevölkerungsstruktur.

Laut unserer Befragung sind Maßnahmen der energetischen Sanierung im Gebiet bislang noch von untergeordneter Bedeutung (vgl. Kap. 7.1.2). Nur 7% der Haushalte hatten in den vergangenen 3 Jahren mietenrelevante Modernisierungsmaßnahmen, von denen etwa die Hälfte Maßnahmen zur Energieeinsparung betrafen. Haushalte, die heute bereits über Ausstattungen zur Energieeinsparung, wie moderne Heizungsanlagen oder Wärmedämmungen verfügen, haben bislang in der Regel auch noch keine überdurchschnittlichen Nettokaltmieten. Es handelte sich also offenbar in der Regel um Einzelmaßnahmen; umfassende komplexe Modernisierungen blieben die Ausnahme. Gleichzeitig ist aber das energetische Aufwertungspotenzial hoch: Nimmt man Isolierglas- und Doppelglasfenster aus (über die 85% der Wohnungen überwiegend verfügen), so haben 73% der Wohnungen bislang keine energetische Ausstattung, wie z. B. energiesparende Heizung, gedämmte Fassaden, Dächer oder Kellerdecken.

Die aktuell im Bezirk beschlossene Neufassung der Prüfkriterien trägt sinnvoller Weise dem Risiko einer mit aufwändigen energetischen Aufwertungsmaßnahmen verknüpften mietsteigerungs- und verdrängungsrelevanten Modernisierung Rechnung. Eine auflagenfreie Genehmigung wird lediglich für die energetischen Nachrüstpflichten (Erneuerung veralteter Heizungsanlagen sowie Dämmung der Warmwasser- und Heizverteilungen) und die Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen nach den Rechtsvorschriften der jeweils gültigen Energiesparverordnung (derzeit EnEV 2014 § 10) erteilt. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Energieeinsparung werden dagegen anhand eines vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin vorzulegenden Maßnahmenplans geprüft und ggf. versagt, falls Verdrängungsprozesse durch mietpreistreibende Effekte in größerem Umfang befürchtet werden müssen. Maßnahmen der Energieeinsparung sollen mit der Zahlungsfähigkeit der Bewohnerschaft in möglichst weitgehende Übereinstimmung gebracht werden.

### 8.3 Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Genehmigungspraxis

Das Umwandlungsgeschehen im Gebiet ist virulent (vgl. Kap. 7.2.2). Seit der letzten Untersuchung 2012 hat sich die Anzahl der umgewandelten Wohnung um 34% erhöht. Ein gutes Fünftel aller Wohnungen wurde bereits umgewandelt. Zwar trat im März 2015 die Umwandlungsverordnung in Kraft, jedoch lässt sich bislang die Umwandlung dadurch nicht ausreichend verhindern, da eine Reihe von Ausnahmeregelungen zu einer Genehmigungspflicht durch den Bezirk führen. Insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg nutzen Eigentümer\*innen vor allem die Ausnahme, dass bei Selbstverpflichtung innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter\*innen zu verkaufen, eine Umwandlung erfolgen kann. Im Berliner Vergleich hat der Bezirk die höchste Umwandlungsquote.

Im Zuge von Umwandlungen finden häufig mietenrelevante Modernisierungsaktivitäten statt. Während insgesamt in 7% der Wohnungen mietenrelevante Modernisierungen innerhalb der letzten 3 Jahre stattfanden, betrug dieser Anteil in den umgewandelten Wohnungen 11%. Es konnte zudem eine deutlich sozialstrukturveränderte Wirkung von Wohneigentum nachgewiesen werden (vgl. Kap. 7.2.2).

Auch wenn die Umwandlungsverordnung hier zunächst nach einem deutlichen Anstieg (Vorzieheffekt) zu einem Abfall der Umwandlungszahlen geführt hat, ist die Datenlage noch zu gering um einzuschätzen, ob Umwandlungsaktivitäten tatsächlich wirksam beeinflusst werden können. Die bisherigen Genehmigungszahlen zeigen jedenfalls, dass über 80% der Anträge auf Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung gem. § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6 BauGB genehmigt wurden, weil sich Eigentümer\*innen verpflichteten, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter\*innen zu veräußern.

<sup>29</sup> Vgl. Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/studie\\_klimaneutrales\\_berlin/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/studie_klimaneutrales_berlin/)

Die Untersuchung zeigt aber, dass nur 5% der Mieter\*innen im Gebiet Graefestraße am Kauf ihrer Wohnung ein Interesse hätten. Das Ersterwerbsrecht für die Mieter\*innen wird offensichtlich dazu benutzt, Umwandlungen trotz Umwandlungsverbot zu vollziehen, also als Schlupfloch. Die bundesgesetzliche Regelung kann durch bezirkliche Maßnahmen nicht aufgehoben werden. Es wäre aber wichtig, Umwandlungsfälle im Zeitverlauf genau zu beobachten, um einerseits Umgehungstatbestände festzustellen und um andererseits herauszufinden, was nach Ablauf des Siebenjahreszeitraums passiert und welche strukturellen Folgen das für das Gebiet hat. Wichtig wäre es auch, die Mieterschaft gerade in diesen Häusern gut zu informieren, damit Umgehungstatbestände frühzeitig auffallen.

Dabei ist die Überlassung leerstehender bzw. entmieteter Wohnungen an sog. „Mieter\*innen“, deren vorübergehende Nutzung am Ende nur dem Eigentumserwerb dient, für manche Hausbesitzende ein probates Mittel zur Umwandlung. Allerdings hat das Bundesverwaltungsgericht 2004 diesem Vorgehen insoweit einen Riegel vorgeschoben, als es klargestellt hat, dass „solche Personen nicht als Mieter anzusehen (sind), die die betreffende Wohnung zwar tatsächlich bewohnen, diese Nutzung aber mit Blick auf die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genannten Voraussetzungen nur aufgenommen haben, weil sie von vornherein einen käuflichen Erwerb der Wohnung beabsichtigten. Ein derartiges Vorgehen, das dazu dient, zum Schein die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB zu erfüllen, kann je nach den Umständen auch dann gegeben sein, wenn formal ein Mietvertrag abgeschlossen wurde“<sup>30</sup>.

Eine Möglichkeit der Schärfung des Umwandlungsverbots ergibt sich zudem durch die Anwendung des Vorkaufsrechts durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen, die eine Umwandlung untersagen.

#### 8.4 Vorkaufsrecht

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung wird deutlich, dass die soziale Erhaltungsverordnung bislang dämpfend auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesses wirken konnte, dass aber dennoch der Wohnungsmarkt durch steigende Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und hohe Mietsteigerungen geprägt ist. Nach der vorliegenden Untersuchung ist der zeitgemäße Ausstattungsstandard flächendeckend im Gebiet vorhanden. Über wohnwerterhöhende Merkmale entsprechend den erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien des Bezirks verfügen zwei Drittel aller Wohnungen. Das Aufwertungspotenzial liegt für die Mehrzahl der Wohnungen in den kostenintensiven Modernisierungen Aufzugseinbau, Balkonanbau und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nach wie vor sehr lukrativ und erhöht zusätzlich den Aufwertungsdruck.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 BauGB kann aufgrund der Aufwertungs dynamik und des Gentrifizierungsprozesses im Gebiet Graefestraße durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen und unter Umständen auch durch die Übernahme von Vorkaufsobjekten durch „Dritte“ ein zusätzlicher Baustein sein, um die Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu schützen und damit die Erhaltungsverordnungsziele wirksamer durchzusetzen<sup>31</sup>.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nimmt in Berlin eine Vorreiterstellung bei der Entwicklung eines rechtssicheren und handhabbaren Verfahrens zur Umsetzung des Vorkaufsrechts ein. Bereits im April 2014 richtete das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg eine Arbeitsgruppe „Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten“ ein. Ziel der Arbeitsgruppe war es zu prüfen, ob sich der Einsatz dieses städtebaulichen Instruments eignet, um die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den betroffenen Quartieren stärker zu schützen. Am 27.9.2016 fasste das Bezirksamt den Beschluss, im Geltungsbereich seiner sozialen Erhaltungsgebiete das bezirkliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB systematisch zu prüfen und unter bestimmten Voraussetzungen auszuüben<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 30. 6. 2004 – 4 C 1.03

<sup>31</sup> Im Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord haben sich die Bewohner\*innen eines Hauses zusammengeschlossen, um als „Dritte“ unterstützt durch eine Stiftung und das Mietshäusersyndikat im Rahmen des Vorkaufsrechts ihr Haus zu übernehmen. Sofern der Eigentümer nicht eine Abwendungsvereinbarung unterschreibt, wird das Vorkaufsrecht erstmalig zu Gunsten einer Mietergemeinschaft ausgeübt.

<sup>32</sup> Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.09.2016 zur BA-Vorlage-Nr.: IV/991/2016. Ausübung des Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in sozialen Erhaltungsgebieten

Im Dezember 2016 stellte der Bezirk die entwickelten Verfahrensabläufe und Grundlagen für eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts und seine ersten Praxiserfahrungen einer Fachöffentlichkeit vor. Eine Dokumentation der Tagung wurde durch die asum GmbH im März 2017 vorgelegt<sup>33</sup>.

Mit der Wahrnehmung seines Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten beabsichtigt der Bezirk, sozialen Verdrängungsprozessen und dem spekulativen Umgang mit Wohnraum entgegenzusteuern. Durch die Nutzung dieses Instruments soll die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in diesen Gebieten stärker geschützt und die Ziele der Erhaltungsverordnung wirksamer durchgesetzt werden. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts muss sich daraus legitimieren, dass eine Verdrängung von relevanten Teilen der Bewohnerschaft negative städtebauliche Folgen für die Infrastruktur haben könnte. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss deshalb insbesondere durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein.

Das Vorkaufsrecht ist ein zusätzliches Steuerungsinstrument, um die Erhaltungsziele nach § 172 BauGB zu erreichen – dies ist sowohl durch Übernahme auf den Markt gebrachter Wohnhäuser möglich als auch durch den Abschluss von Abwendungsvereinbarungen, die dem oder der potenziellen Erwerber\*in gemäß § 27 BauGB anzubieten sind. In der Praxis dürfte der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen größere Relevanz bekommen als die Übernahme eines Vorkaufobjekts durch den „Dritten“. Aus diesem Grund sind die Inhalte der Abwendungsvereinbarung von großer Bedeutung. Sie müssen Aufwertungsmaßnahmen und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stärker als die Genehmigungskriterien reglementieren, damit sie das geltende Erhaltungsrecht schärfen.

Der Bezirk hat mit dem BA-Beschluss, einem Ablaufschema für die Vorprüfung, den Musterentwürfen für die Abwendungsvereinbarung und die Vereinbarung mit den „Dritten“ wesentliche Grundlage erarbeitet, um innerhalb des eng gesteckten Zeitrahmens von zwei Monaten für die Prüfung, eine systematische Ausübungspraxis zu ermöglichen. Um möglichst schnell entscheiden zu können, bietet auch der nachfolgende Gebietssteckbrief wichtige Anhaltspunkte (vgl. Anlage 1). Kleinräumige Informationen, etwa zum Ausstattungsstand und der Nettokaltmiete (vgl. Kap. 5.1), ergänzen das Bild.

### **Ausübungspraxis**

Der vom Bezirk zu zahlende Kaufpreis orientiert sich am Verkehrswert. Überschreitet der zwischen Verkäufer\*in und Käufer\*in vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich, wird der Kaufpreis im Ausübungsbescheid auf den Verkehrswert herabgesetzt.

Eine Ausübung erfolgt gemäß § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zu Gunsten Dritter. Die Ausübung erfolgt in der Regel zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnütziger Stiftungen, da diese durch ihre Aufgabenstellung und personelle Ausstattung besser als der Bezirk in der Lage sind, die Immobilie zu bewirtschaften und zu verwalten. Zukünftig wird ein Interessenbekundungsverfahren zur Auswahl der „Dritten“ durchgeführt, damit im Vorkaufsfall zeitnah aus einem Pool ein geeigneter „Dritter“ zur Verfügung steht.

Der Kriterienkatalog, nach dem ein Objekt im Grundsatz für einen Ankauf in Frage kommen kann, enthält die folgenden sieben Kriterien:

1. Das Objekt wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.
2. Das Objekt verfügt über mindestens acht Wohneinheiten.
3. Das Objekt ist nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.
4. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen übersteigt nicht den durchschnittlich vorhandenen Ausstattungsstandard im betreffenden Erhaltungsgebiet.
5. Die Wohnungsgrößenstruktur entspricht im Wesentlichen dem gebietstypischen Wohnraumbedarf.
6. Die Nettokaltmiete der überwiegenden Anzahl der Wohnungen im Objekt übersteigt die durchschnittliche Gebietsmiete um nicht mehr als 10%.
7. Es stehen Wohnungen leer bzw. sind unvermietet.

<sup>33</sup> Fachtagung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Ausübung des Vorkaufsrechts in Sozialen Erhaltungsgebieten. Dokumentation im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Bearbeitung: asum GmbH (Kerima Bouali, Werner Oehlert, Charlotte Weber), März 2017

Es müssen im Einzelfall nicht alle Ermessenskriterien im Rahmen dieser Vorprüfung erfüllt sein, wesentlich ist aber, dass die Wohnungen im Vorkaufsobjekt dem Wohnraumbedarf der vorhandenen Gebietsbevölkerung nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Miethöhe entsprechen. Vorhandener Leerstand wird als Indiz für einen spekulativen Umgang mit Wohnraum und damit als eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung betrachtet und gilt deshalb auch als Ankaufskriterium.

Im Rahmen der Ausübung des Vorkaufrechts wird dem oder der Käufer\*in vor Ausübung des Vorkaufrechts eine Abwendungsvereinbarung gemäß § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB angeboten. Die vom Bezirk erarbeiteten Abwendungsvereinbarungen sehen vor, dass der oder die Käufer\*in sich verpflichtet, auf die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum sowie auf kostenintensive bauliche Maßnahmen – den Anbau eines Aufzugs oder von Balkonen sowie energetische Sanierungsmaßnahmen, die nicht zwingend vorgeschrieben sind – grundsätzlich solange zu verzichten, wie die Erhaltungsverordnung in Kraft ist.

Klärungs- und Handlungsbedarf, um zu einer systematischen Ausübungspraxis zu gelangen, besteht vor allem noch in Bezug auf die finanzielle Risikoabschirmung und Finanzierung von Vorkäufen, die Klärung von rechtlichen Aspekten, zu denen auch die Inhalte der Abwendungsvereinbarungen zählen, und das Auswahlverfahren für die Dritten sowie ihre finanzielle Fördermöglichkeiten.

Der Berliner Senat will die Bezirke darin unterstützen, mit dem Vorkaufsrecht steuernd in die Entwicklung der sozialen Erhaltungsgebiete einzugreifen und beabsichtigt, im ersten Halbjahr 2017 ein Handlungskonzept für die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entwickeln und Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die eine systematische Ausübung ermöglichen und finanzielle Risiken abschirmen.



## Anlagen

### Anlage 1: Gebietssteckbrief als Grundlage bei der Anwendung des Vorkaufsrechts

#### *Gebietssteckbrief „Graefestraße“ (Stand: Oktober 2016)*

Im Mai 1995 wurde für das Gebiet Graefestraße durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Die Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung wurden turnusgemäß und zuletzt im November 2012 überprüft. Im April 2014 beschloss das Bezirksamt, dass eine steuernde Einflussnahme der öffentlichen Hand weiterhin erforderlich ist, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Im Erhaltungsgebiet Graefestraße befinden sich insgesamt rund 7.600 Wohnungen, in denen knapp 16.000 Einwohner\*innen leben. Das Gebiet besitzt aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtgefüges, der gründerzeitlichen Baustruktur sowie der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem eine hohe Attraktivität für Wohnungssuchende. Weitere Standortqualitäten ergeben sich aus der vorhandenen Nutzungsmischung. Eine Reihe unterschiedlichster Einkaufsmöglichkeiten, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich ebenso in räumlicher Nähe zu den Wohnungen wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Angebote zur Freizeitgestaltung.

#### **Gebietstypische Bevölkerungsstruktur und soziale Entwicklungstendenzen**

Seit der Festlegung als Erhaltungsgebiet zeigen die Einwohnerzahlen ein relativ hohes Maß an Kontinuität und schwanken zwischen 15.000 und 16.000, wobei ein deutlicher Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund festzustellen ist (42%). Die Gebietsbevölkerung ist durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Eine dominante Kleinhaushaltsstruktur mit knapp 90% Ein- bis Drei-Personen-Haushalten, wobei die Quote der Einpersonenhaushalte im Zeitverlauf rückläufig ist zugunsten der Quote von Mehrpersonenhaushalten über 3 Personen. Der Anteil von Haushalten mit Kindern beträgt 24%.
- Eine im Vergleich zu Berlin junge Bevölkerung mit einem Altersdurchschnitt von 42 Jahren. Personen im Rentenalter sind erheblich weniger vertreten. 40% aller Personen sind zwischen 27 und 44 Jahre alt.
- Der Anteil erwerbstätiger Bewohner\*innen ist kontinuierlich gestiegen, zuletzt auf 69%, und korrespondiert mit einer Verringerung des Anteils von Bewohner\*innen in ungesicherter Erwerbslage bzw. Erwerbslosigkeit. Auch der Anteil studentischer Haushalte hat abgenommen.
- Im Gebiet leben trotz der Zunahme der Durchschnittseinkommen immer noch ganz unterschiedlich zahlungskräftige Haushalte. Die Einkommensverhältnisse driften vermehrt auseinander. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen langjährigen Gebietsbewohner\*innen mit niedrigeren und Neuzugezogenen mit höheren Durchschnittseinkommen.
- Die Fluktuation im Gebiet hat weiter abgenommen. Mittlerweile wohnen 42% der Haushalte 10 Jahre oder länger in ihrer Wohnung und mehr als die Hälfte ebenso lange im Gebiet. Der Wunsch, in der Wohnung zu bleiben, ist ausgeprägt und im Zeitverlauf angestiegen. Gut zwei Drittel wollen in den nächsten Jahren auf keinen Fall umziehen.
- Deutliche Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind vor allem bei den Einkommensverhältnissen der Bewohnerschaft festzustellen. Mittlerweile haben 44% der Haushalte ein Nettoeinkommen von 2.600 € und mehr im Monat. Andererseits liegt der Anteil Armutsgefährdeter, die weniger als 60% des Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, bei 10%. Einkommenssteigerungen haben sich mehrheitlich durch Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und weniger durch Einkommenszuwächse der ‚Stammbevölkerung‘ ergeben. Ärmere Haushalte haben das Gebiet überproportional verlassen.

#### **Gebietstypische Wohnungsstruktur und Mieten**

Die Wohnungen des Gebiets Graefestraße sind nahezu flächendeckend mit dem Vollstandard Bad und Sammelheizung ausgestattet (96%). Zwei Drittel der Wohnungen verfügen über wohnwerterhöhende Merkmale bzw. Sondermerkmale gemäß Definition des Berliner Mietspiegels 2015. Dabei sind besonders Isolier-/Schallschutzverglasungen und vermierterseitig eingebaute Einbauküchen bedeutsam.

Gebietstypisch ist eine kleinteilige Wohnungsstruktur, die zu der das Gebiet prägenden Haushaltgrößenstruktur mit mehrheitlich kleinen Haushalten passt. Den dominierenden Kleinhaushalten mit ein bis drei Personen stehen im Gebiet Wohnungsgrößen von vorherrschend ein bis drei Räumen gegenüber. Knapp zwei Drittel der Wohnungen haben 1,5 bis 3 Räume. Mehrheitlich bewegen sich die Quadratmeterzahlen zwischen 40 und 90 m<sup>2</sup>, über ein Drittel der Wohnungen haben aber 90 m<sup>2</sup> und mehr.

Die Belegungsdichte ist im Zeitverlauf angestiegen: Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Person (1,2) und die durchschnittliche Quadratmeterzahl je Person (39,8) sind seit der Satzungsfestlegung rückläufig und liegen deutlich unter den Berliner Werten. Angesichts steigender Mieten und eines erhöhten Nachfragedrucks sind einkommensschwache Haushalte zusammengedrückt.

### **Gebietsmiete, Mietentwicklung und Mietbelastung**

Das Erhaltungsgebiet Graefestraße hat inzwischen ein hohes Mietenniveau erreicht. Die Mietpreise liegen im oberen Spannenbereich des Berliner Mietspiegels. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt 2016 bei 6,84 €/m<sup>2</sup>, in Vollstandardwohnungen (ohne Mieterbauten) bei 6,99 €/m<sup>2</sup>. Damit ist seit der letzten Untersuchung im Jahr 2012 im Mittel eine Steigerung von rund 13% erfolgt.

Bei jeder vierten Wohnung liegt die Miete mittlerweile über 8,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Günstige Nettokaltmieten unter 5,00 €/m<sup>2</sup> finden sich nur noch bei knapp jeder fünften Bestandswohnung.

Hohe Mietpreise werden vor allem bei Neuvermietungen realisiert. So zahlen Mieter\*innen mit einer Wohndauer von weniger als zwei Jahren im Durchschnitt 8,69 in €/m<sup>2</sup>.

Trotz steigender Mieten hat sich die durchschnittliche Mietbelastung gegenüber der letzten Untersuchung kaum verändert, was mit dem Anstieg der Durchschnittseinkommen zusammenhängt. Dieser Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass überproportional einkommensstärkere Bewohner\*innen zugezogen und überdurchschnittlich einkommensschwächere weggezogen sind. Die Bruttowarmmietbelastung beträgt rund 35% des Haushaltsnettoeinkommens.

### **Aufwertungspotenzial**

Im Ausstattungsniveau der Wohnungen des Gebiets ist mit Bad und Sammelheizung nahezu flächendeckend ein allgemein üblicher Vollstandard erreicht. Darüber hinausgehende Ausstattungen sind dagegen relativ wenig vorhanden. Ein Aufwertungspotenzial besteht nach den Untersuchungsergebnissen im Gebiet Graefestraße

- zur Schaffung von höherwertigen, über den zeitgemäßen Zustand hinausgehenden Ausstattungsmerkmalen (z.B. Aufzüge, Einbauküchen, hochwertige Bodenbeläge sowie Zweit-Bäder oder Zweit-WCs),
- beim Anbau von Erstbalkonen (50% der Wohnungen haben keinen Balkon) und
- hinsichtlich der energetischen Sanierung der Wohnsubstanz.

### **Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse**

Die baulichen und städtebaulichen Qualitäten machen das Gebiet für zahlungskräftige Nachfragende und Aufwertungsmaßnahmen attraktiv und auch für die Eigentumsbildung interessant. Die gestiegenen Mietpreise im Bestand, die hohen Mieten bei Neuvertragsabschlüssen und die Einkommensverhältnisse neu zugezogener Bewohner\*innen im Vergleich zu zurückliegenden Untersuchungen sind Indikatoren dafür.

Aufwändige bzw. stark mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen stehen regelmäßig in Zusammenhang mit der Begründung von Wohneigentum an Gebäuden. Die Miethöhen und die Ausstattung in diesen Wohnungen liegen deutlich über dem Gebietsdurchschnitt.

### **Aufwertungsdruck und Umwandlungsdynamik**

Die Umwandlungen in Wohneigentum sind seit der letzten Untersuchung 2012 weiterhin forciert worden. Die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet war im Jahr 2015 deutlich überproportional: Während in Berlin in den Jahren 2012 – 2015 insgesamt 2,4% der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, waren es im gleichen Zeitraum im Erhaltungsgebiet 9,1%. Der Umwandlungsprozess hat sich außerdem in diesem Zeitraum deutlich dynamisiert. Umwandlungen in Einzeleigentum sind in rund 22% aller Wohnungen in diesem Gebiet erfolgt. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentum liegt bei 11%.

Seit Erlass der Umwandlungsverordnung im März 2015 wurden im Erhaltungsgebiet Graefestraße bis 31.5.2016 zusätzlich 300 Wohnungen umgewandelt. Die Genehmigung erfolgte in 84% aufgrund des Tatbestands nach

Satz 3 Nummer 6 der Umwandlungsverordnung, das heißt der Eigentümer oder die Eigentümerin verpflichtet sich im Zeitraum von 7 Jahren nur an die Mieter\*in zu veräußern.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und betragen 2015 durchschnittlich rund 3.077 €/m<sup>2</sup>. Dieser Kaufpreis lag damit zwar noch unterhalb des Durchschnittspreises im Bezirk. Im Vergleich der Bezirke dominieren in Friedrichshain-Kreuzberg jedoch Angebote der oberen Preisklassen das Marktfeld.

### **Ausstattung und Mietpreis umgewandelter Wohnungen**

Die Vergleichsmieten im umgewandelten Wohnungsbestand liegen im Mittel bei 7,42 €/m<sup>2</sup> netto und damit rund 7% über den in den sonstigen Mietwohnungen gezahlten Werten. Der Ausstattungsstandard dieser Wohnungen ist durch mehrere wohnwerterhöhende Komfortmerkmale gekennzeichnet. Die überdurchschnittlichen Miethöhen, die kürzere Wohndauer der Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen und der Komfort von Eigentumswohnungen sind Indizien, dass die Wohnungen zur besseren Vermarktbarkeit vorher entmietet und dem Bedarf nach höherem Komfort mit wohnwerterhöhenden Umbaumaßnahmen in aller Regel vor Neuvermietung oder Verkauf angepasst wurden.

### **Aufwertungsdruck und energetische Sanierung**

Der Aufwertungsdruck durch energetische Sanierungsmaßnahmen ist vor allem in noch unsanierten Wohnungsbeständen als hoch einzuschätzen, in denen die zeitgleiche Durchführung mehrerer energetischer Maßnahmen einschließlich der Schaffung des allgemein üblichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards denkbar wäre. Dies hat Konsequenzen für Verdrängung vor allem von finanziell weniger starken Mieter\*innen, die mehrheitlich im Wohnungsbestand mit höherem Aufwertungspotenzial wohnen.

Für das Gebiet insgesamt ist derzeit jedoch davon auszugehen, dass auf Grund des gebietstypischen Ausstattungsniveaus und des insgesamt recht hohen Mietniveaus der Aufwertungsdruck durch energetische Vollsaniierung eher noch verhalten ist.

### **Verdrängungsgefährdung**

Im Rahmen der Sozialstudie 2016 von asum GmbH und TOPOS Stadtforschung konnten soziale Strukturveränderungen der Bevölkerung seit Erlass der Satzung aufgezeigt werden. Erwerbstätige Bevölkerungsgruppen und einkommensstärkere Haushalte prägen die Sozialstruktur stärker. Die Anteile einkommensschwächerer Haushalte, von Bewohner\*innen in ungünstiger Erwerbslage sowie von Haushalten im ALG I- und ALG II-Bezug sind deutlich zurückgegangen. Allerdings fällt immer noch etwa ein Sechstel der Haushalte in diese Gruppe.

Auf Grund der bereits bestehenden finanziellen Belastung bestehen nur geringfügige Spielräume für aufwertende und mietpreissteigernde Maßnahmen im Gebiet. Die Mietbelastung für Personengruppen, die maximal 75% des Berliner Äquivalenzeinkommens haben, liegt im Gebiet bereits jetzt bei 54% des Haushaltsnettoeinkommens, das für die Warmmiete ausgegeben werden muss. Darunter befinden sich auch all diejenigen Haushalte, die ALG II beziehen. Aber auch bei Haushalten, die nicht mehr als einkommensarm im strengen Sinne gelten, deren Einkommen aber nicht höher als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommen ist, beträgt die mittlere Warmmietbelastung schon 44% des Haushaltsnettoeinkommens.

Bei komplexer Berücksichtigung der ökonomischen Lage und der unterschiedlichen sozialen Handlungsfähigkeit wie auch des Aufwertungspotenzials der Wohnungen ist von einer höheren Verdrängungsgefahr für jeden sechsten Haushalt im Untersuchungsgebiet auszugehen. Ein weiteres Fünftel aller Haushalte unterliegt in mittlerem Maße der Gefahr, mietpreissteigernden Maßnahmen nicht standzuhalten.

Die Bündelung dieser unterschiedlichen Aspekte von Aufwertungen lassen für das Gebiet insgesamt weiterhin Gentrifizierungstendenzen erkennen. Das ist nicht aus einem Indikator, sondern aus der Summe aller Indikatoren der sozialen Lage in Verbindung mit der geringeren Wohndauer sozial und finanziell bessergestellter Haushalte ersichtlich.

**Quelle: asum GmbH & TOPOS Stadtforschung (2016): Sozialstudie Graefestraße 2016. Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

## Anlage 2: Methodisches Herangehen und Repräsentativität der Untersuchung

Die Untersuchung wurde – wie schon die früheren Untersuchungen seit 1995 – als repräsentative schriftliche Haushaltsbefragung durchgeführt. Die Erhebung wurde im September und Oktober 2016 durchgeführt. Um die erforderlichen differenzierten Aussagen für unterschiedliche soziale Gruppen mit der notwendigen statistischen Zuverlässigkeit treffen zu können, muss sowohl die Repräsentativität gesichert, als auch eine ausreichende Fallzahl in den einzelnen Untergruppen erreicht werden. Deswegen wurde eine Stichprobengröße von mindestens 500 Fragebögen angestrebt. Dieses Ziel wurde mit 630 verwertbaren Datensätzen deutlich übertroffen. Mit diesem Rücklauf wurde eine Quote von 18% erreicht, die für eine schriftliche Befragung als gut einzustufen ist.

Bei der Bewohnerbefragung war die Gebietsspezifität mit einem hohen Anteil an migrantischer Bevölkerung besonders zu beachten. Eine schriftliche Befragung erreicht erfahrungsgemäß Menschen mit Migrationshintergrund nicht in hinreichendem Maß. Besonderheiten von Migrantenbefragungen bestehen hinsichtlich eines erhöhten Anteils stichprobenneutraler Ausfälle (z. B. fehlerhafte Adressen), Teilnahmeverhalten, Erreichbarkeit, Befragungsfähigkeit (Sprachbarriere), Kooperationsbereitschaft und Geschlechterspezifität. Um den Anteil von Migrant\*innen in der Haushaltsbefragung entsprechend ihrem Anteil in der Grundgesamtheit zu erhalten, wurde – wie bereits 2012 – ein geschichtetes Stichprobenkonzept verwendet. Es wurde eine randomisierte Auswahl von Wohnadressen vorgenommen, in die migrantische und nichtmigrantische Haushalte in unterschiedlichem Maße einbezogen wurden. Von den ca. 7.600 Haushalten in Gebiet Graefestraße erhielt jeder dritte deutsche Haushalt und jeder zweite migrantische Haushalt die Befragungsunterlagen. Durch migrantische Interviewer\*innen wurden zudem migrantische Haushalte aufgesucht und beim Ausfüllen des Fragebogens unterstützt. Insgesamt wurden somit ca. 3.000 bewohnte Wohnungen des Gebiets in die Erhebung einbezogen<sup>34</sup>.

Neben dem Fragebogen befanden sich in dem verteilten Umschlag ein Anschreiben vom Bezirksstadtrat über den Zweck der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen und ein Rückumschlag zur kostenfreien Rücksendung. Der Fragebogen (vgl. Anlage 3) enthielt – neben Raum für persönliche Kommentare – insgesamt 36 überwiegend geschlossene Fragen

- zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Einkommensentwicklung, Wohndauer etc.),
- zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierung etc.),
- zum Wohngebiet (Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft, Umzugsabsichten etc.) und
- zur Infrastrukturnutzung und Verkehrsmittelnutzung.

Neben der Stichprobenerhebung wurden weitere Datenquellen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Afs), der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (BA FH-KB) genutzt:

- Blockdaten aus dem Einwohnerregister
- Mikrozensus 2015 (Afs)
- Umwandlungen und Wohnungsverkäufe (Gutachterausschuss für Grundstückswerte SenSW)
- Zensus 2011 (Afs)
- Genehmigungsstatistik für Abgeschlossenheitsbescheinigungen (BA FH-KB)

### Qualität der Stichprobe und Gewichtung

Die Überprüfung der Rohstichprobenqualität anhand der Daten des Einwohnerregisters zeigt eine recht gute Übereinstimmung der Altersstruktur. Leicht unterrepräsentiert sind die Erwachsenen zwischen 27 und 45 Jahren, wohingegen die 55- bis 65-Jährigen überrepräsentiert sind. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund beträgt – trotz der aufwändigen Nacherfassungen – 37% im Unterschied zu 41% in der Grundgesamtheit. Da die Analysen zeigten, dass insbesondere Menschen mit türkischem, serbokroatischem und arabischem Hin-

<sup>34</sup> Offensichtlich leer stehende Häuser und Wohnungen (überquellende Briefkästen, Briefkästen ohne Namensschilder etc.) wurden in der Erhebung nicht berücksichtigt.

tergrund unterrepräsentiert waren, wurde eine leichte Gewichtung der Stichprobe insoweit vorgenommen, als deren Anteil mit einem Verdoppelungsfaktor versehen wurde.

Tabelle 44: Altersstruktur der Gebietsbevölkerung in Stichprobe und Grundgesamtheit

	Grundgesamtheit n=15.815	Rohstichprobe (HH: 630) Personen: n=1.267	Gewichtete Stichprobe (HH: 673) Personen: n: 1.342
unter 6 Jahre	6,7%	7,6%	7,7%
6 bis unter 15 Jahre	5,6%	8,8%	8,3%
15 bis unter 18 Jahre	1,7%	1,2%	1,9%
18 bis unter 27 Jahre	9,6%	7,3%	6,5%
27 bis unter 45 Jahre	40,3%	37,4%	37,6%
45 bis unter 55 Jahre	15,2%	16,4%	16,5%
55 bis unter 65 Jahre	11,3%	17,7%	13,8%
65 Jahre und älter	9,6%	7,6%	7,7%
	100%	100%	100%
Pers. mit Migr.-Hintergrund	41%	37%	42%
HH mit Migr.-Hintergrund	-	31%	36%
Ø Haushaltsgröße	2,08*)	2,02	2,06

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, melderechtlich registrierte Einwohner\*innen am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 30.06.2016 \*) Zahl der Einwohner\*innen laut Einwohnerregister (15.815) geteilt durch die Zahl der bewohnten Wohnungen (7.600)

Das Ergebnis zeigt nicht nur eine Verbesserung der Repräsentativität mit Blick auf den Migrationshintergrund, sondern auch hinsichtlich der Altersstruktur und der Haushaltsgrößenberechnung.

Insgesamt ermöglicht die Stichprobe nun zuverlässige Aussagen für die Grundgesamtheit im Untersuchungsgebiet Bergmannstraße-Nord<sup>35</sup>.

### Stichprobenfehler

Es ist allgemein bekannt, dass bei der Bewertung der Ergebnisse von Stichproben der Stichprobenfehler beachtet werden muss. Bei einer Genauigkeit von 95% ist bei dem hier gegebenen Stichprobenumfang von 630 Befragungen von einem Stichprobenfehler von plus/minus 3,5% auszugehen. Unterschiede innerhalb dieses Fehlerbereichs bedürfen zusätzlicher Überprüfung und vorsichtiger Interpretation<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> Die angegebenen Fallzahlen in den Tabellen beziehen sich immer auf die Fälle der Rohstichprobe, die Anteile auf die der gewichteten, damit jeweils erkennbar bleibt, wie viele Menschen tatsächlich einbezogen wurden.

<sup>36</sup> So werden geringe Differenzen im Bereich des Fehlerspielraums zwischen unterschiedlichen Gruppen nur dann als unterschiedlich groß gewertet, wenn weitere Ergebnisse die Signifikanz des Unterschieds belegen.

Mein / unser Haushalt wohnt

.....  
**Straße** (ohne Hausnummer)

.....  
**Block** (Nummer auf der beiliegenden Karte)

**Vorderhaus** <sub>1</sub>

**Hinterhaus** <sub>2</sub>

**Seitenflügel** <sub>3</sub>

**Dachgeschoss** <sub>4</sub>

**Altbau** (bis 1949) <sub>1</sub>

**Nachkriegsbau** (1950-1990) <sub>2</sub>

**Neubau** (nach 1990) <sub>3</sub>

**Fragebogen**

Zur Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“)  
**Graefestraße, September 2016**

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder [ ... Text ergänzen ... ]  
 bzw. nichts eintragen, wenn Sie keine Antwort auf die Frage haben

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

<b>1.</b>	Seit wann wohnen Sie in dieser <b>Wohnung</b> ?	Seit [ ..... ] (Jahr)
<b>2.</b>	Seit wann wohnen Sie in diesem <b>Gebiet</b> ?	Seit [ ..... ] (Jahr)
<b>3.</b>	Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in dieses Gebiet gezogen sind?	Schon immer im Gebiet <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> In einer anderen Gegend von Kreuzberg <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> Im Berliner Bezirk [ ..... ] <sub>3</sub> Im Bundesland [ ..... ] <sub>4</sub> Im Ausland [ ..... ] <sub>5</sub>
<b>4.</b>	Sind Sie <b>Mieter/in, Untermieter/in</b> oder <b>Eigentümer/in</b> der Wohnung?	Mieter/in <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Untermieter/in <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> Eigentümer/in <input type="checkbox"/> <sub>3</sub>
	Wenn Sie <b>Eigentümer/in</b> sind, haben Sie bereits <b>vor dem Kauf</b> in dieser Wohnung gelebt?	Ja <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Nein <input type="checkbox"/> <sub>2</sub>
<b>5.</b>	Falls Sie <b>Mieter/in</b> der Wohnung sind, wer ist <b>Vermieter/in</b> der Wohnung?	Privateigentümer/in des Hauses <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Privateigentümer/in Ihrer Wohnung <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> privates Wohnungsunternehmen <input type="checkbox"/> <sub>3</sub> städtische Wohnungsbaugesellschaft <input type="checkbox"/> <sub>4</sub> Wohnungsgenossenschaft <input type="checkbox"/> <sub>5</sub> Das weiß ich nicht <input type="checkbox"/> <sub>6</sub>
<b>6.</b>	Ist Ihre Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine <b>Eigentumswohnung umgewandelt</b> worden?	Nein <input type="checkbox"/> <sub>1</sub> Das weiß ich nicht <input type="checkbox"/> <sub>2</sub> Noch nicht, aber es wurde angekündigt <input type="checkbox"/> <sub>3</sub> Ja <input type="checkbox"/> <sub>4</sub>
<b>7.</b>	Wie viele <b>Zimmer</b> hat Ihre Wohnung? ( <u>ohne</u> Bad und <u>ohne</u> Küche) (Zimmer zwischen 6 und 10 m <sup>2</sup> als halbe Zimmer angeben)	Zimmerzahl [ ..... ]
	Wieviele <b>Quadratmeter</b> hat Ihre Wohnung?	qm [ ..... , ..... ]

Über welche **Ausstattung** verfügt Ihre Wohnung bzw. das Haus?

8.	Bitte geben Sie an, ob folgende <b>Ausstattungsmerkmale</b> schon <b>beim Einzug vorhanden</b> waren oder erst nach Ihrem Einzug <b>von Ihnen selbst</b> oder <b>vom Vermieter</b> eingebaut wurden.	Nach Einzug eingebaut		
		beim 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
	Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Zentralheizung / Fernwärme	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Kaminofen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Sanitärausstattung</b>				
	Außentoilette	<input type="checkbox"/> 1		
	Innentoilette (aber kein Bad)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Badezimmer mit Dusche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Badezimmer mit Badewanne	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Badezimmer mit Badewanne <u>und</u> getrennter Dusche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Badezimmer überwiegend gefliest	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Zweite Toilette	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Zweites Bad	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Ohne eigenes Badezimmer</b>				
	Mobile Dusche oder Badewanne	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Fest installierte Dusche/Badewanne in Speisekammer	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Warmwasserversorgung</b>				
	Kohle-Badeofen / Elektro-Boiler / Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
<b>Fenster</b>				
	Doppelkistenfenster	<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
<b>Energiesparende Ausstattung</b>				
	Moderne energiesparende Heizungsanlage	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Solaranlage zur Erwärmung von Wasser	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Solaranlage zur Stromgewinnung (Photovoltaik)	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Wärme gedämmte Fassade des Hauses	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Wärme gedämmte Decke im Keller <input type="checkbox"/> 1 / Hausdach <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
<b>Weitere Merkmale von Wohnung oder Haus</b>				
	Balkon bis 4 qm <input type="checkbox"/> 1 / über 4 qm <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Zweiter Balkon	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Terrasse / Loggia / Wintergarten	<input type="checkbox"/> 1		<input type="checkbox"/> 3
	Hochwertiges Parkett, Naturstein o. gleichwertiger Bodenbelag	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Aufzug – Wissen Sie, wann er eingebaut wurde? [.....]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Moderne Elektroinstallation	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Komplette Einbauküche	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

<b>9.</b> Wurden in den letzten 3 Jahren <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> in der <b>Wohnung</b> oder im <b>Haus</b> durchgeführt?	Nein (→ weiter mit Frage 11)	<input type="checkbox"/> 1
	Ja, sie sind abgeschlossen	<input type="checkbox"/> 2
	Ja, es laufen gerade solche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> 3
	Ja, sie sind angekündigt worden	<input type="checkbox"/> 4
	Ich weiß nicht, ob modernisiert wurde	<input type="checkbox"/> 5
Um <b>welche Maßnahmen</b> handelt es sich dabei?	[.....]	
Um <b>welche Maßnahmen</b> handelt es sich dabei?	[.....]	
Welche <b>Mieterhöhung</b> wurde dafür festgelegt oder angekündigt?	[..... , .....] € <b>mehr</b> im Monat ab [.....] <small>Bitte Monat/Jahr eintragen</small>	

<b>10.</b> Wenn eine Modernisierung stattgefunden hat, wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen?	Vor / während der Modernisierung	<input type="checkbox"/> 1
	Erstmieter/in nach der Modernisierung	<input type="checkbox"/> 2
	Einige Zeit nach der Modernisierung	<input type="checkbox"/> 3

<b>11.</b> Durch eine <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 [ .....	
	Ich habe kein Interesse an Ausstattungsverbesserungen, wenn die Miete steigt	<input type="checkbox"/> 1

<b>12.</b> Wieviel <b>Miete</b> zahlen Sie monatlich für Ihre Wohnung <b>insgesamt</b> ?	
<b>Gesamtmiete</b>	[..... , .....] €
Wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen monatlichen Vorauszahlungen? <small>(Dazu gehören z.B. Kosten für Wasser, Abwasser, Hausreinigung, Grünpflege, Müllentsorgung usw.)</small>	
Für <b>kalte Betriebskosten</b>	[..... , .....] €
Falls Sie Zentralheizung haben, wie hoch sind die vorausgezählten Kosten?	
Für <b>Heizung und Warmwasser</b>	[..... , .....] €
Wie hoch ist die Grundmiete, die Sie zahlen? <small>(nach Abzug aller Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen)</small>	
Verbleibende <b>Grundmiete / Nettokaltmiete</b>	[..... , .....] €
Falls Sie <u>keine Zentralheizung</u> , sondern Ofen- oder Gas-Etagenheizung haben, wie hoch sind Ihre eigenen Kosten für Heizung und Warmwasser?	
<input type="checkbox"/> 1 Im Monatsdurchschnitt	[..... , .....] €
<input type="checkbox"/> 2 oder im Jahr	

<b>13.</b> Wird Ihre <b>Miete</b> vom <b>Job-Center</b> oder vom <b>Sozialamt</b> übernommen?	<input type="checkbox"/> 1 Nein <input type="checkbox"/> 2 Ja, monatlich: [.....]
---	--

<b>14.</b> Erhalten Sie <b>Wohngeld</b> ?	<input type="checkbox"/> 1 Nein <input type="checkbox"/> 2 Ja, monatlich: [.....] €
---	--

<b>15.</b>	Wie beurteilen Sie die <b>Miethöhe</b> Ihrer Wohnung im Verhältnis <b>zum Einkommen</b> Ihres Haushalts? Die Miethöhe ist ...	sehr günstig	günstig	angemessen	eher zu hoch	viel zu hoch
		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

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

<b>16.</b>	<b>Nutzen</b> Sie oder andere Personen Ihres Haushalts folgende <b>Einrichtungen/Angebote</b> ?				
		<i><b>sind wichtig für mich/uns</b></i>	<i><b>nutze ich /nutzen wir <u>regel-</u>mäßig</b></i>	<i><b>Wo nutzen Sie das Angebot?</b></i>	
				<i><b>Im Wohngebiet</b></i>	<i><b>Weiter weg</b></i>
	Öffentliche Grünflächen / Parks	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Begegnungsstätten / Kieztreffpunkte	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Kulturelle Einrichtungen, z.B. Bibliothek	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Öffentliche Sportanlagen <i>(Schulsportanlagen, die ihre Kinder beim Schulsport nutzen, bitte <u>nicht</u> ankreuzen)</i>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Öffentlicher Nahverkehr (Bus, U-Bahn)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Kiezaktionen und Straßenfeste	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Beratungsstellen für persönl. Fragen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Sonstiges: [.....]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

<b>17.</b>	Falls Sie <b>Kinder</b> im Kita- oder Schulalter haben, <b>welche Einrichtungen</b> nutzen Sie und <b>wo</b> befinden sich diese?			
		in Wohnnähe und zu Fuß erreichbar	weiter entfernt, aber in Kreuzberg	außerhalb von Kreuzberg
	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
	Kinderbetreuungseinrichtung (Kita oder Hort)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Spielplatz	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
	Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

<b>18.</b>	Wie beurteilen Sie die <b>Nachbarschaft</b> im Haus? <i>(nur die zutreffendste Antwort ankreuzen)</i>	Das Zusammenleben <b>gefällt mir.</b>	<input type="checkbox"/> 1
		Das Zusammenleben ist <b>einigermaßen gut.</b>	<input type="checkbox"/> 2
		Das Zusammenleben <b>gefällt mir nicht.</b>	<input type="checkbox"/> 3
		Das Zusammenleben <b>ist mir egal.</b>	<input type="checkbox"/> 4
		Kann ich nicht beurteilen.	<input type="checkbox"/> 5

<b>19.</b>	Von kleinen Gefälligkeiten abgesehen, <b>welche Kontakte</b> bestehen mit Ihren Nachbarn? <i>(Mehrfachnennungen sind möglich)</i>	keine	<input type="checkbox"/> 1
		Gemeinsame Nutzung von Waschmaschine, Auto, Kinderwagen	<input type="checkbox"/> 2
		Hilfe bei Erledigungen und Einkäufen	<input type="checkbox"/> 3
		Hilfe im Haushalt	<input type="checkbox"/> 4
		Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder Behinderten	<input type="checkbox"/> 5
		Beratung in ‚kniffligen Fragen‘	<input type="checkbox"/> 6
		Gemeinsame Freizeitaktivitäten	<input type="checkbox"/> 7
		Sonstiges, und zwar: [.....]	





<b>30.</b>	Wie hoch war das <b>Nettoeinkommen</b> Ihres Haushalts im vergangenen Monat?	[.....] €
	(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> )	

<b>31.</b>	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

<b>32.</b>	Erhalten Sie bzw. Ihr Haushalt als Bedarfsgemeinschaft <b>Leistungen nach ALG II</b> oder <b>Grundsicherung</b> ?	nein	<input type="checkbox"/> 1
		ja	<input type="checkbox"/> 2

Abschließend noch vier Fragen zu Ihren zukünftigen Wohnplänen:

<b>33.</b>	Haben Sie als Haushalt vor, innerhalb der nächsten 2 Jahre <b>aus</b> Ihrer <b>Wohnung auszuziehen</b> ?	Nein → weiter mit Frage 36	<input type="checkbox"/> 1
		noch unentschieden	<input type="checkbox"/> 2
		ja	<input type="checkbox"/> 3

<b>34.</b>	Wenn Sie einen <b>Auszug</b> beabsichtigen, können Sie uns bitte <b>Gründe</b> dafür nennen?			
	Die Wohnung ist ...	zu teuer <input type="checkbox"/> 1	zu klein <input type="checkbox"/> 2	zu groß <input type="checkbox"/> 3
	Die Wohngegend ist ...	zu laut <input type="checkbox"/> 4	zu schmutzig <input type="checkbox"/> 5	nicht kinderfreundlich <input type="checkbox"/> 6
	nicht zufrieden mit ...	Einrichtung für Kinderbetreuung <input type="checkbox"/> 7		Schulangebot <input type="checkbox"/> 8
	Private Gründe	Beruf/Arbeit <input type="checkbox"/> 9	Familie <input type="checkbox"/> 10	
Andere Gründe	[.....]			

<b>35.</b>	Wenn Sie vorhaben aus Ihrer Wohnung auszuziehen, möchten Sie dann ...	im Wohngebiet bleiben	<input type="checkbox"/> 1
		in einen anderen Innenstadtbezirk ziehen	<input type="checkbox"/> 2
		in einen Außenbezirk ziehen	<input type="checkbox"/> 3
		ins Berliner Umland ziehen	<input type="checkbox"/> 4
		woanders hinziehen	<input type="checkbox"/> 5
		Die Gegend ist mir egal	<input type="checkbox"/> 6
		Das weiß ich noch nicht	<input type="checkbox"/> 7

<b>36.</b>	Haben Sie als Haushalt vor, in absehbarer Zeit <b>Wohneigentum</b> zu erwerben? Falls ja:	Kauf dieser Wohnung	<input type="checkbox"/> 1
		Kauf einer anderen Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> 2
		Kauf / Bau eines Hauses	<input type="checkbox"/> 3

