



# Sozialstudie Luisenstadt 2022

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Luisenstadt und zur Erweiterung des Erhaltungsgebietes

**Endbericht**

## Sozialstudie Luisenstadt 2022

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzverordnung) für das Gebiet Kreuzberg-Luisenstadt und zur Erweiterung des Erhaltungsgebietes

### Endbericht

Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
Gruppe Erhaltungsgebiete  
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin

Auftragnehmer: asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH  
Thaerstraße 30D, 10249 Berlin

Bearbeitung: Martin Rohde, Kaspar Metzkow, Sigmar Gude, Michelle Vajnberger

Datum: 19.12.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. GEBIETSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VORGEHEN DER UNTERSUCHUNG.....</b>	<b>3</b>
3.1. Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB .....	3
3.2 Daten und Datenerhebung.....	4
<b>4. SOZIODEMOGRAFISCHE ZUSAMMENSETZUNG.....</b>	<b>5</b>
4.1. Demografische Kennwerte.....	5
4.1.1. Einwohner*innenentwicklung und Altersstruktur .....	5
4.1.2. Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte .....	6
4.2. Soziale Lagen.....	7
4.2.1 Haushaltsgrößen .....	7
4.2.2 Haushaltsstruktur .....	8
4.2.3 Einkommensverhältnisse .....	9
4.2.4 Erwerbssituation und Qualifikation .....	10
4.3 Zwischenfazit Demografie .....	11
<b>5. WOHNVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>11</b>
5.1 Wohnungsbestand .....	11
5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung .....	12
5.1.2 Wohnungsausstattung .....	12
5.2 Eigentumsverhältnisse .....	15
5.3 Miete .....	17
5.3.1 Mietpreisniveau .....	17
5.3.2 Mietbelastung.....	18
5.4 Modernisierung und Mängel.....	19
5.4.1 Wohnungsmängel .....	19
5.4.2 Modernisierungswünsche .....	20
5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen .....	21
5.7 Zwischenfazit Wohnverhältnisse.....	22
<b>6. ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEWÖHNERSCHAFT .....</b>	<b>22</b>
6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung .....	22
6.1.1 Schulen und Kindertagesstätten .....	23
6.1.2 Grünanlagen, Spielplätze und Sportangebote .....	24
6.1.3 ÖPNV .....	25
6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratungsangebote.....	27

6.1.5	Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote .....	27
<b>6.2</b>	<b>Soziale Netze .....</b>	<b>28</b>
6.2.1	Intensität nachbarschaftlicher Kontakte .....	29
6.2.2	Art und Anlass gegenseitiger Hilfe .....	29
<b>6.3</b>	<b>Übergreifende Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung .....</b>	<b>30</b>
6.3.1	Bewertung der Nachbarschaft .....	30
6.3.2	Wohndauer .....	31
6.3.3	Umzugsinteresse .....	32
6.3.4	Umzugsgründe .....	32
<b>6.4</b>	<b>Zwischenfazit städtebauliche Struktur .....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DER GEBIETSBEVÖLKERUNG .....</b>	<b>33</b>
7.1	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen .....	33
7.2	Strukturwandel durch Zuzug .....	34
7.3	Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform .....	36
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen .....	38
7.5	Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte .....	41
7.6	Vergleich bisheriges Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebiet .....	43
7.7	Entwicklung 2016 - 2022 .....	46
<b>8.</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG .....</b>	<b>48</b>
<b>8.1</b>	<b>Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur .....</b>	<b>48</b>
8.1.1.	Aktuelle Lage im Gebiet .....	48
8.1.2	Veränderungsprozesse der letzten Jahre .....	49
8.1.3	Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur .....	50
<b>8.2</b>	<b>Aufwertungspotential .....</b>	<b>51</b>
<b>8.3</b>	<b>Verdrängungsgefahr .....</b>	<b>51</b>
<b>8.4</b>	<b>Aufwertungsdruck .....</b>	<b>51</b>
<b>8.5</b>	<b>Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen .....</b>	<b>52</b>
<b>8.6</b>	<b>Empfehlungen .....</b>	<b>53</b>
<b>8.7</b>	<b>Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets .....</b>	<b>54</b>
<b>8.8</b>	<b>Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen .....</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>60</b>
9.1.	Auswertung nach Gebietsteilen .....	60
9.2	Fragebogen .....	62

# TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

## 1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im März 2022 hat das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eine Untersuchung für das Gebiet „Luisenstadt“ in Auftrag gegeben. Sie soll überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung<sup>1</sup> gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem festgelegten Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben sind. Zudem soll überprüft werden, ob die Voraussetzungen ebenfalls im Erweiterungsbereich „Mariannenplatz Ost“ erfüllt sind (s.u.). Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Veränderungen der Bevölkerungsstruktur durch Verdrängungsprozesse vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess und die Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum ausgelöst werden können. Der Ersterlass des sozialen Erhaltungsgebietes Luisenstadt datiert auf das Jahr 1995<sup>2</sup> zurück. Nach der Eingangsuntersuchung Anfang der 90er Jahre erfolgten weitere Kontrolluntersuchungen in den Jahren 1995<sup>3</sup>, 1998<sup>4</sup>, 2002<sup>5</sup>, 2005<sup>6</sup>, 2008<sup>7</sup>, 2012<sup>8</sup> und zuletzt 2016<sup>9</sup>, die jeweils die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Erhaltungsgebietes belegten.

Zur vorliegenden Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen im Jahr 2022 werden Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, der Aufwertungsspielraum und der Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur analysiert. Ebenso beinhaltet diese Untersuchung eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards, der für das Genehmigungsverfahren von Bedeutung ist, sowie Empfehlungen zur zukünftigen Genehmigungspraxis. Ferner wird in Verknüpfung oder als Ergänzung zur Voraussetzungsprüfung die allgemeine Sozialstruktur und Wohnungsversorgung des Gebietes Luisenstadt einschließlich Erweiterungsbereich ermittelt und abgebildet, deren Erhalt und städtebaulich-funktionale Sicherung Ziel der Verordnung ist.

## 2. Gebietsbeschreibung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg umfasst einen Großteil der östlichen Hälfte des Ortsteils Kreuzberg. Es wird im Norden, Osten und Süden von den Wasserwegen Spree und Landwehrkanal gerahmt. Im Westen stellen der Erkelenzdamm, die Luckauer Straße und der Leuschnerdamm die Gebietsgrenze dar. Das soziale Erhaltungsgebiet setzt sich in seiner derzeitigen Form aus 67 statistischen Wohnblöcke zusammen. Das Untersuchungsgebiet dieser Studie ist leicht vergrößert und wird durch zwei weitere Blöcke (Blöcke 014100 und 014097) östlich des Mariannenplatzes ergänzt (fortl. Erweiterungsgebiet „Mariannenplatz Ost“). Die Bau- und Nutzungsstruktur ist durch Altbauten der Gründerzeit mit einer für den Ortsteil typischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Eine Ausnahme bildet die Nachkriegsbebauung aus den 1970er Jahren rund um den U-Bahnhof Kottbusser Tor, die sich durch umfassende Blockstrukturen und eine Bauhöhe weit über der gebietstypischen Traufhöhe auszeichnet.

---

<sup>1</sup> Erhaltungssatzungen werden in Berlin als Verordnungen erlassen. Aus diesem Grund ist nachfolgend der Begriff Erhaltungsverordnung mit Erhaltungssatzung gleichzusetzen.

<sup>2</sup> Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 55. Jahrgang, Nr. 14, 15.4.1999

<sup>3</sup> TOPOS Stadtforschung (1996): Gebietsmieten im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36), Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Kreuzberg von Berlin - Stadtplanungsamt.

<sup>4</sup> TOPOS Stadtforschung (1998): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin - Stadtplanungsamt.

<sup>5</sup> TOPOS Stadtforschung (2002): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

<sup>6</sup> TOPOS Stadtforschung (2005): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

<sup>7</sup> TOPOS Stadtforschung (2008): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

<sup>8</sup> TOPOS Stadtforschung (2012): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

<sup>9</sup> Asum/TOPOS Stadtforschung (2016): Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO36). Untersuchung im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain - Kreuzberg von Berlin – Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung.

**Abb. 1: Untersuchungsgebiet Luisenstadt 2022**



potentielles Erweiterungsgebiet

bisheriges soziales Erhaltungsgebiet Luisenstadt

Das Gebiet ist im Stadtgefüge von Berlin zentral gelegen. Es wird von den U-Bahnlinien 1 und 3 durchkreuzt, deren Bahnhöfe Schlesisches Tor, Görlitzer Bahnhof und Kottbusser Tor im Gebiet liegen. Am Kottbusser Tor hält auch die Nord-Süd Linie U8, die das Gebiet mit Neukölln, dem Alexanderplatz und dem Norden Berlins verbindet. Mehrere Buslinien runden die gute ÖPNV-Anbindung ab. Die Hauptverkehrsachse ist die in Ost-West-Richtung quer durch das Gebiet verlaufende Skalitzer Straße. Köpenicker und Schlesische Straße im östlichen

Teil des Gebiets sowie Kottbusser Straße und Oranienstraße im westlichen Teil des Gebiets sind weitere überörtliche Verbindungsstraßen. Der Görlitzer Park, der Mariannenplatz, das Engelbecken und das Ufer des Landwehrkanals sind die wichtigsten und intensiv genutzte Grünflächen des dicht bebauten Wohngebiets.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 25.000 Haushalte, die etwas mehr als 49.000 Menschen umfassen. Im Gebiet lebt seit den 1970er Jahren ein gegenüber der Gesamtstadt hoher Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte. Durch verschiedene Maßnahmen, u.a. die ‚Internationale Bauausstellung 1984 – 87‘ wurden die Wohnungs- und soziale Infrastruktur des Gebiets an diese spezifische Bevölkerungsstruktur angepasst.

### 3. Vorgehen der Untersuchung

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

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

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

Damit ist es fachlich geboten, die Struktur der Gebietsbevölkerung speziell in ihren demografischen, sozialen und unter Wohnungsversorgungsaspekten detailliert zu beschreiben. Nur wenn tatsächlich strukturelle Veränderungen stattfinden, kann der Zusammenhang zwischen Bevölkerung und Stadtstruktur gestört werden. Dies ist aber die Voraussetzung für den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung. Die differenzierte Darstellung der Bevölkerungsstruktur und der wichtigsten Bevölkerungsgruppen erfolgt im ersten Teil der Analyse (Kap. 4 - 6). Im zweiten Teil der Analyse werden die Veränderungstendenzen der Sozialstruktur dargelegt und Strukturen nach Einzugsperiode (speziell der letzten Jahre), nach Wohnungsqualität und nach Modernisierungsgeschehen untersucht (Kap. 7).

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

Ohne diesen Nachweis kann nicht dargelegt werden, dass durch den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ein Einfluss auf die Veränderungsprozesse erreicht werden kann. Wird der Prozess allein oder weit überwiegend durch andere Ursachen ausgelöst, wie z. B. durch die allgemeine Mietentwicklung, die ohne bauliche Aufwertung aufgrund der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt Mieten verteuert, ist eine soziale Erhaltungsverordnung wirkungslos. Die Analyse, ob und wieweit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kap. 8.1 bis 8.4 vorgenommen.

3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt.* Auf Basis der differenzierten Analyse, wie sich die Strukturveränderungen auf die verschiedenen sozialen Gruppen auswirken, können städtebauliche Folgen mit ausreichender Präzision vorhergesagt werden. Dies erfolgt in Kap. 8.5.

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

Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung muss geprüft werden, ob ein Fortlaufen der analysierten Veränderungen im Gebiet auch zukünftig zu erwarten ist. Dafür werden die bewährten Indikatoren des Aufwertungspotentials, Aufwertungsdrucks und Verdrängungspotenzials genutzt. Voraussetzung für den Erlass ist neben der Erwartbarkeit weiterer Veränderungen auch, dass die Ursachen dafür erhaltungsrechtlich (also letztlich städtebaulich) gesteuert werden können. Sind z. B. keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet oder sind unter absehbaren wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen keine Investitionsmöglichkeiten über den durchschnittlichen Wohnungszustand hinaus mehr möglich, kann eine soziale Erhaltungsverordnung keine Wirkung entfalten.

## 3.2 Daten und Datenerhebung

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Zeitraum der Erhebung war von Juni bis Juli 2022. Der Fragebogen konnte außerdem online beantwortet werden. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z. B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 600 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1.658 verwertbare Datensätze zugrunde, was einer Rücklaufquote von 15 % entspricht. Verteilt wurden nach Zufallsauswahl ca. 11.000 Fragebögen.

Die Befragungsunterlagen wurden postalisch zugestellt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben des Bezirks bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 31 Fragen (zzgl. weiterer Unterfragen):

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

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

Für die Auswertung werden primär sog. „gültige Prozente“ verwendet, d. h. Haushalte, die keine Angabe zur betreffenden Frage gemacht haben, werden in der Auswertung nicht berücksichtigt, es sei denn, das Fragensign erfordert dies. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Ein waagerechter Strich (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden. Ein Stern (\*) hinter dem Prozentsatz weist auf geringe Fallzahlen (6-10 Fälle) hin, durch die nur eine Tendenzangabe möglich ist. Bei 1-5 Fällen steht nur der Stern (\*) ohne Prozentzahl im Feld.

Die Prozentwerte in den Tabellen sind stets auf ganze Zahlen gerundet. Durch die Rundung ergeben sich z. T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z. B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen. Eine derartige Darstellung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch. Eine Angabe von Nachkommastellen würde hier eine Genauigkeit vortäuschen, die bei Stichprobenerhebungen dieses Umfangs nicht gegeben ist.

## TEIL B: ANALYSE

### 4. Soziodemografische Zusammensetzung

#### 4.1 Demografische Kennwerte

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

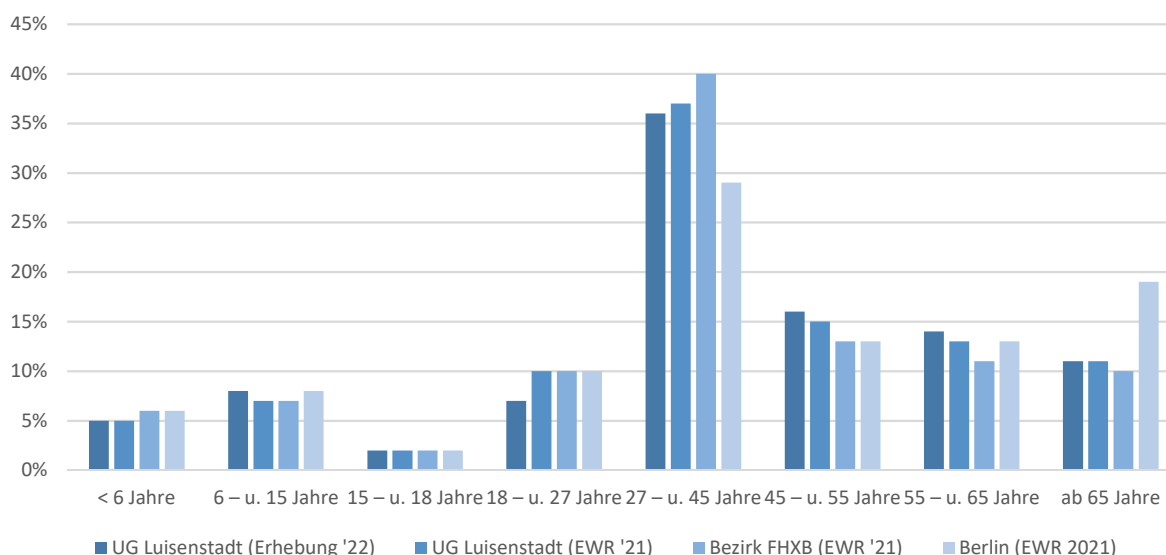
##### 4.1.1 Einwohner\*innenentwicklung und Altersstruktur

Im sozialen Erhaltungsgebiet Luisenstadt wohnen nach aktuellem Stand (31.12.2021) des Einwohner\*innenmelderegisters 47.370 Personen. Im Erweiterungsgebiet verzeichnete das Einwohner\*innenmelderegister zum gleichen Stichtag 2.583 Menschen. Zusammengefasst sind im Untersuchungsgebiet (Untersuchungsgebiet Luisenstadt, kurz UG) dementsprechend 49.953 Menschen mit erstem Wohnsitz gemeldet.

Seit der letzten Untersuchung im Jahr 2017 ist die Gebietsbevölkerung leicht zurückgegangen. So wurden im Dezember 2017 für das gesamte Untersuchungsgebiet 51.709 Personen vom statistischen Landesamt gezählt, für das soziale Erhaltungsgebiet in seiner heutigen Abgrenzung 48.933 Personen. Im Schnitt zeigt sich somit ein Rückgang der Gebietsbevölkerung um 3 %.

14 % der Gebietsbevölkerung ist unter 18 Jahren alt, Personen im Rentenalter machen rund ein Zehntel der Gebietsbevölkerung aus. Personen zwischen 27 und unter 45 Jahren sind mit 37 % am häufigsten in der Gebietsbevölkerung vertreten. Insgesamt erscheint die Altersstruktur für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg typisch, gegenüber der Gesamtstadt besticht das Gebiet durch eine vergleichsweise junge Bevölkerung. Die Altersstruktur hat sich gegenüber 2016 nur minimal verändert.

**Abb. 2: Altersstruktur**



**Tab. 1: Altersstruktur**

	UG Luisenstadt Erhebung 2022	UG Luisenstadt EWR 2021 <sup>10</sup>	Bezirk Fried- richshain- Kreuzberg EWR 2021	Berlin EWR 2021
<i>in % aller Bewoh- ner*innen</i>				
unter 6 Jahre	05 %	05 %	06 %	06 %
6 – u. 15 Jahre	08 %	07 %	07 %	08 %
15 – u. 18 Jahre	02 %	02 %	02 %	02 %
18 – u. 27 Jahre	07 %	10 %	10 %	10 %
27 – u. 45 Jahre	36 %	37 %	40 %	29 %
45 – u. 55 Jahre	16 %	15 %	13 %	13 %
55 – u. 65 Jahre	14 %	13 %	11 %	13 %
ab 65 Jahre	11 %	11 %	10 %	19 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	3.075	49.953	569.972	3.775.480

Die Altersstruktur der erhobenen Stichprobe gleicht weitestgehend der Altersstruktur gemäß Einwohner\*innenmelderegister. Für einzelne Altersgruppen zeigen sich Differenzen von maximal drei Prozentpunkten, in der Regel liegen Werte der Stichprobe und der amtlichen Statistik um nicht mehr als einem Prozentpunkt auseinander. Insofern lässt sich für die erhobene Stichprobe hinsichtlich der Altersstruktur eine hohe Repräsentativität ausweisen.

#### 4.1.2 Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte

Amtliche Daten für die persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte<sup>11</sup> von Anwohner\*innen liegen nur auf der Personenebene vor. Für den Datensatz dieser Untersuchung bedeutet dies, dass für den Abgleich mit der amtlichen Statistik nicht allein die Werte auf Haushaltsebene betrachtet werden können, sprich der Anteil an Haushalten mit Personen mit Migrationsgeschichte. Zusätzlich gilt es auszuwerten, wie viele Personen in den betroffenen Haushalten leben und ob sich ein familiärer Zusammenhang vermuten lässt, sodass beispielsweise Kinder mit deutscher Staatsbürgerschaft von Paaren mit nichtdeutscher Herkunft ebenfalls als Personen mit Migrationsgeschichte ausgemacht werden (s. Tabelle 2). In 39 % aller erhobener Haushalte verfügt mindestens ein Haushaltsmitglied über eine Migrationsgeschichte, was 44 % der Personen im Gebiet betrifft. Werden direkt die erhobenen Personen betrachtet, ergibt sich ein Anteil von 36 % an allen Personen, die Angaben zu ihrer Herkunft gemacht haben.

Im Vergleich zu Werten des Einwohner\*innenmelderegisters zeigen sich deutliche Abweichungen. Mit 54 % liegt der dortige Anteilswert für Menschen mit Migrationsgeschichte um rund 18 Prozentpunkte über dem ermittelten Anteilswert in der Stichprobe. Dieser Umstand ist in der Auswertung zu berücksichtigen.

Eine gängige Strategie ist das Gewichten der Stichprobe zugunsten von Haushalten mit Migrationsgeschichte. Diese Vorgehensweise gilt allgemein als wissenschaftlicher Standard, ist allerdings nicht problemfrei.

Die Gewichtung kann insbesondere bei kleinen Fallzahlen zufällige Abweichungen verstärken und Gewichtungsfelder erzeugen. Um diesen Umstand zu umgehen, wählen die Autor\*innen dieser Studie einen anderen Weg. Anstelle einer Gewichtung wird in einzelnen Betrachtungsschwerpunkten geprüft, inwiefern Ergebnisse für

<sup>10</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht Einwohner\*innenregisterstatistik 31.12.2021 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemeine Veröffentlichungen für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin)

<sup>11</sup> Die Erhebung orientiert sich an der Definition des statistischen Bundesamts: „Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. [...]“ Erfasst wird für jedes Haushaltsmitglied, ob es mit dt. Staatsangehörigkeit geboren wurde, ob es diese durch Einbürgerung oder Adoption erhalten hat, ob mindestens ein Elternteil nicht mit dt. Staatsangehörigkeit geboren wurde oder ob das Haushaltsmitglied über keine dt. Staatsangehörigkeit verfügt. Daraus lassen sich gemäß der Definition die Kategorien „Ausländer:in“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Deutsche ohne Migrationshintergrund“ ableiten, wodurch ein Vergleich mit den amtlichen Daten möglich ist. Die Verwendung des Begriffs „Migrationshintergrund“ ist mit Schwierigkeiten verbunden, weil er sehr unterschiedliche Lebenslagen zusammenfasst, weil er an der Staatsbürgerschaft orientiert ist statt an tatsächlicher Migrationserfahrung und weil er stigmatisierend wirken kann. Zugleich bedeutet ein Abweichen von der Definition des Bundesamts die Unmöglichkeit eines statistischen Abgleichs. Um das Problem dennoch sichtbar zu machen, ist im Folgenden von Personen mit Migrationsgeschichte die Rede.

Haushalte mit Migrationsgeschichte von der Gesamtmenge variieren. Insbesondere in Kapitel 7.5 werden diesbezügliche Auswertungen diskutiert.

**Tab. 2: Anteil von Personen mit eigener oder familiärer Migrationsgeschichte**

	UG Luisenstadt	UG Luisenstadt	Bezirk Friedrichs- hain-Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Bewohner*innen</i>	Erhebung 2022	EWR 2021 <sup>12</sup>	EWR 2021	EWR 2021
Menschen mit Migrationsgeschichte	36 %	54 %	47 %	36 %
Menschen ohne Migrationsgeschichte	64 %	46 %	53 %	64 %
Gültige Fälle (n)	2.973	29.800	569.972	3.775.480

Die Notwendigkeit einer gesonderten Betrachtung von Haushalten mit Migrationsgeschichte ergibt sich u. a. durch das Konzept der Verdrängungsgefahr, welches im hinteren Teil dieser Untersuchung für die Evaluation der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wird. So werden Menschen mit Migrationsgeschichte als zusätzlich verdrängungsgefährdet angesehen, da sie aufgrund diskriminierender Praktiken auf dem Wohnungsmarkt zusätzliche Hürden erfahren, um sich (im gleichen Gebiet) mit Wohnraum zu versorgen, insbesondere dann, wenn sie ein unterdurchschnittliches Einkommen besitzen. Aus diesem Grund ist u. a. auf die sozioökonomische Situation besagter Haushalte gesondert einzugehen.

## 4.2 Soziale Lagen

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

### 4.2.1 Haushaltsgrößen

Das Verhältnis unterschiedlicher Haushaltsgrößen ist im Kontext des sozialen Erhaltungsrechts ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung, weil es in enger Beziehung zum örtlichen Wohnungsbestand steht. Im Untersuchungsgebiet stellen, ebenso wie in Stadt und Bezirk, Ein-Personen-Haushalte die größte Gruppe (42 %). Mit zunehmender Personenzahl nimmt der Anteil ab, wobei allein die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte drei Viertel aller befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet ausmachen. Es gilt bei dieser Betrachtung zu berücksichtigen, dass in größeren Haushalten auch mehr Personen leben. So stellen Ein-Personen-Haushalte zwar 42 % aller Haushalte, aber nur 20 % aller Personen. Die meisten Menschen leben mit 32 % aller erfassten Personen in Zwei-Personen-Haushalten. Große Haushalte mit vier oder mehr Personen machen zwar nur 11 % aller Haushalte aus, stellen aber mit 27 % mehr als ein Viertel der erfassten Personen.

<sup>12</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht Einwohner\*innenregisterstatistik 31.12.2021 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemein veröffentlichte Daten für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin)

**Tab. 3: Haushaltsgrößen<sup>13</sup>**

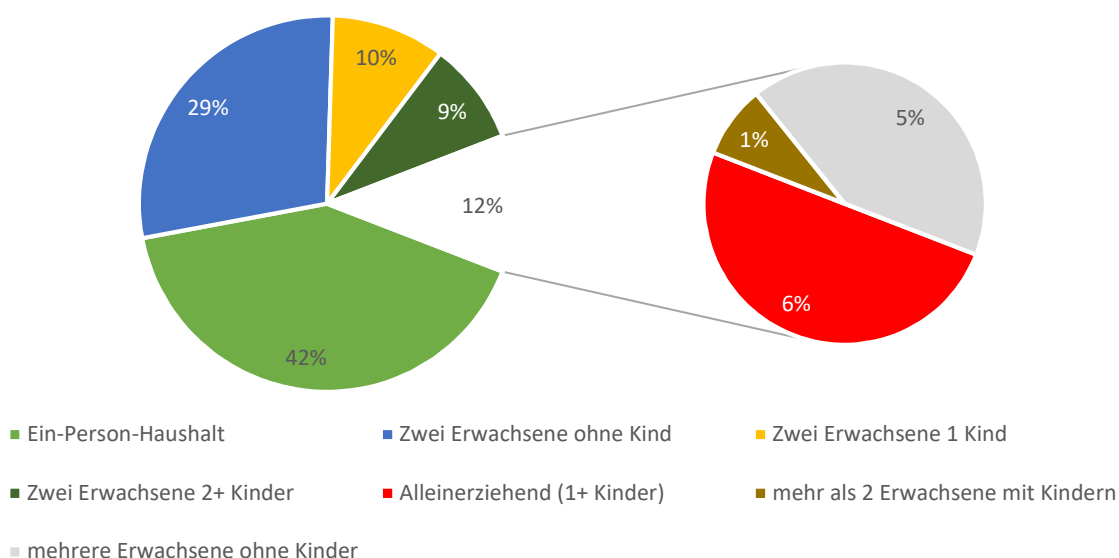
in % aller Haushalte / Personen	UG Luisenstadt		Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
	Eigene Erhebung 2022		Mikrozensus 2018	Mikrozensus 2018
	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Haushalten
1-Personen-HH	42 %	20 %	61 %	53 %
2-Personen-HH	33 %	32 %	22 %	28 %
3-Personen-HH	14 %	21 %	09 %	10 %
4-u. m.-Personen-HH	11 %	27 %	08 %	09 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97		1,7	1,8
Gültige Fälle (n)	1.645	3.411	n. a.	n. a.

Hinweis: Die größeren Haushalte wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten mit den 4-Personen-Haushalten zusammengefasst. Der Durchschnittswert zur Haushaltsgröße ist davon unbeeinflusst.

#### 4.2.2 Haushaltsstruktur

Etwa 42 % der Haushalte bestehen aus nur einer Person. Wie bereits dargestellt machen diese Haushalte etwa 20 % der Gebietsbevölkerung aus. Die zweitgrößte Gruppe in der Haushaltsstruktur stellen mit 29 % kinderlose Haushalte mit zwei Erwachsenen dar. Kinder sind wiederum in etwas mehr als einem Viertel der erhobenen Haushalte vorzufinden.

**Abb. 3: Haushaltsstruktur**



Gültige Fälle (n): 1.547

<sup>13</sup> Bei der Analyse der Haushaltsstruktur ist zu beachten, insbesondere beim Vergleich mit Daten des Amtes für Statistik, dass es unterschiedliche Definitionen für den Begriff „Haushalt“ gibt: Der „Haushalt“ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Sie hat zur Folge, dass dabei der Anteil kleiner Haushalte sehr hoch ist, weil Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Einzelhaushalte gezählt werden, wenn sie angeben, wirtschaftlich voneinander unabhängig zu agieren. Der „Haushalt“ als Wohnungsbelegung wird gebildet von allen Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen. Dieser Wert wird z. B. vom Amt für Statistik im „Mikrozensus Wohnen“ veröffentlicht. Bei der vorliegenden Untersuchung ist dieser Haushaltsbegriff der Sinnvolle, denn es steht im Vordergrund, wie viele Personen eine Wohnung nutzen und wie viele mit ihrem Einkommen zur Mietzahlung beitragen.

### 4.2.3 Einkommensverhältnisse

Der Median der Haushaltseinkommen der erhobenen Haushalte liegt bei 2.500 €, das arithmetische Mittel (Durchschnitt) der Haushaltseinkommen bei 2.937 € und der Median des bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommens bei 1.816 €. Gemessen am Haushaltseinkommen entsprechen diese Werte denen in Bezirk und Stadt oder liegen leicht darüber. Bei den Äquivalenzeinkommen liegen die Werte im Gebiet unter dem Berliner Wert. Aufgrund der Berechnungsmethode fällt das Äquivalenzeinkommen insbesondere in Gebieten mit vielen großen Haushalten etwas höher aus – bei gleicher Berechnungsmethode wäre das Zurückfallen hinter den Berlin Wert sogar noch stärker ausgeprägt.<sup>14</sup> Die Armutsquote ist im Gebiet im Vergleich zum Bezirk leicht gesenkt (s. Tabelle 4). Die Unterschiede zwischen Mittelwert und Median weisen auf die ungleiche Einkommensverteilung hin: Einige hohe Einkommen ziehen den Mittelwert über den Berliner Maßstab, während die Masse der Einkommen (wie der Median zeigt) eher darunter liegt.

**Tab. 4: Einkommenssituation**

auf Haushaltsebene	UG Luisenstadt	Gültige Fälle (n)	UG Luisenstadt	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg <sup>15</sup>	Berlin
	Erhebung 2022		Erhebung 2016	2019/2021	Mikrozensus 2021
Median: Einkommen	2.500 €	1491	2.000 €	2.470€ <sup>16</sup>	2.378 € <sup>17</sup>
arithmetisches Mittel: Einkommen	2.937 €		2.485 €	-	2.873 € <sup>18</sup>
Median: Äquivalenzeinkommen	1.816 €	1409	-	-	1.901 € <sup>19</sup>
arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen	2.055 €		1.623 €	-	2.102 € <sup>20</sup>
Armutsgefährdungsquote	18 %		14 %	20 % <sup>21</sup>	20 % <sup>22</sup>

**Tab. 5: Median-Äquivalenzeinkommen unterschiedlicher Erwerbshaushaltsgruppen**

Auf Haushaltsebene	UG Luisenstadt 2022
alle	1.816 €
Beamtenhaushalte	3.080 €
Angestelltenhaushalte	2.067 €
Selbstständigenhaushalte	1.625 €
Rentner*innenhaushalte	1.400 €
Azubi- / Studierendenhaushalte	1.140 €
Arbeitslose Haushalte	990 €
Gültige Fälle (n)	1.409

Die Einkommen<sup>23</sup> unterscheiden sich stark zwischen den Haushaltstypen. Haushalte mit mindestens einer Person mit Beamtenstatus / im Richteramt verdienen deutlich mehr als der Rest aller Haushalte, stellen aber eine sehr kleine Gruppe. An zweiter Stelle stehen Haushalte mit mindestens einer Person im Angestelltenverhältnis

<sup>14</sup> Das Äquivalenzeinkommen (ÄE) macht Einkommen verschiedener Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen vergleichbar. Dafür wird das Haushaltseinkommen nicht einfach durch die Personenzahl (Pro-Kopf-Einkommen), sondern durch eine nach Alter und Personenzahl gewichtete Kennziffer geteilt. Die Gewichtung soll abbilden, dass größere Haushalte durch gemeinsamen Konsum Kosten sparen. Je größer der Haushalt, desto weiter liegt das ÄE über dem Pro-Kopf-Einkommen. Da die Haushaltsgröße in der vorliegenden wohnhaushaltbasierten Erhebung automatisch etwas höher ausfällt als im wirtschaftshaushaltbasierten Mikrozensus, kommt der in der Gewichtung eingebaute ‚Bonuseffekt‘ für große Haushalte in der Erhebung häufiger zum Tragen. Die ÄE fallen im Ergebnis systematisch etwas höher aus, als sie bei einer Berechnung wie im Mikrozensus gewesen wären. Das ist beim Vergleich zu berücksichtigen.

<sup>15</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019: 44 (mit Daten von 2018)

<sup>16</sup> Berechnung durch asum auf Basis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2021 (Erstergebnisse), 2022

<sup>17</sup> Berechnung durch asum auf Basis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2021 (Erstergebnisse), 2022

<sup>18</sup> Berechnung durch asum auf Basis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2021 (Erstergebnisse), 2022

<sup>19</sup> Statistisches Bundesamt: Erstergebnisse des Mikrozensus 2021

<sup>20</sup> Berechnung durch asum auf Basis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2021 (Erstergebnisse), 2022

<sup>21</sup> Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg, 2021 (mit Daten von 2019)

<sup>22</sup> Statista: Armutsgefährdungsquoten in den Bundesländern für das Jahr 2021

<sup>23</sup> Sofern nicht ausdrücklich von Haushaltseinkommen oder Durchschnittswerten gesprochen wird, beziehen sich Einkommensvergleiche im Bericht stets auf den Median des Äquivalenzeinkommens.

mit 2.067 € (Äquivalenzeinkommen im Median), welche zugleich die größte Erwerbsgruppe stellen. An zweiter Stelle sind Haushalte mit mindestens einer selbstständig tätigen Person, jedoch ohne Angestellte oder Beamte mit 1.625 €. Rentner\*innenhaushalte mit 1.400 € bilden die drittgrößte Gruppe. (s. Tabelle 5)

Gegenüber der letzten Voraussetzungsprüfung für das Gebiet im Jahre 2016 zeigt sich ein deutlicher Sprung in den Einkommenswerten. Sowohl Median- und Durchschnittswerte für das Haushaltseinkommen als auch das bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommen verdeutlichen eine Zunahme an verfügbarem Haushaltseinkommen im Gebiet. Auffällig ist, dass trotz dieser Einkommensentwicklung der Anteil armutsgefährdeter Haushalte nahezu gleichbleibend ist.

#### 4.2.4 Erwerbssituation und Qualifikation

Der Großteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (16 bis u. 65 Jahre) ist berufstätig. So liegt die Erwerbstätigenquote bei 75 %, die Erwerbslosenquote, d. h. arbeitssuchende Menschen und Personen in Umschulungsmaßnahmen, machen indessen 6 % aller Personen im Erwerbsalter aus.<sup>24</sup> Diese Werte sind weitestgehend deckungsgleich mit den Quoten auf Bezirks- und Stadtebene. Gegenüber den Untersuchungswerten von 2016 lässt sich indessen sowohl ein Rückgang der Erwerbstätigen- als auch der Erwerbslosenquote erkennen (s. Tabelle 7).

Bei einer differenzierten Betrachtung der Erwerbssituation zeigt sich, dass der überwiegende Teil der befragten Gebietsbewohner\*innen ab 16 Jahren in Angestelltenverhältnissen tätig ist. Mehr als 40 % sind auf diese Art hauptberuflich beschäftigt. Deutlich kleiner fällt mit 18 % der Anteil der hauptberuflich in der Selbstständigkeit wirtschaftenden Personen aus. Beamt\*innen machen mit nur 2 % die kleinste der Berufsgruppen aus. Zusammengefasst 15 % der Personen ab 16 Jahren befinden sich in Schulen oder Universitäten in der Ausbildung, Rentner\*innen umfassen mit 12 % einen ähnlich großen Anteil an der Stichprobe. Gegenüber den Erhebungswerten aus dem Jahr 2016 (Vergleichsgebiet Luisenstadt, kurz VG) zeigt sich nur wenige Entwicklungen. Hervorzuheben ist eine Zunahme an Personen, die Rente beziehen. (s. Tabelle 6).

**Tab. 6: Berufsgruppen**

	UG Luisenstadt 2022	VG Luisenstadt 2016
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 bis 65 Jahren</i>		
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*innen	42 %	65 %
Beamte*r	02 %	
Selbstständige*r	18 %	
In Ausbildung /Studium	08 %	15 %
Schüler*in	07 %	
Beschäftigungsmaßnahme / Umschulung	*	nicht erhoben
erwerbslos/ Transferleistungsempfänger*innen	05 %	05 %
Rentner*in	12 %	07 %
Hausfrau/-mann	02 %	nicht erhoben
Gültige Fälle (n)	2.827	n. a.

<sup>24</sup> Allerdings zeigt das Monitoring soziale Stadtentwicklung Berlin 2021 für die vier Planungsräume der Luisenstadt eine deutlich überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit zwischen 7 und 10%, vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021, Übersicht Index-Indikatoren auf Planungsebene

**Tab. 7: Erwerbssituation**

	UG Luisenstadt	VG Luisenstadt	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 bis 65 Jahren</i>	<b>Eigene Erhebung 2022</b>	<b>Erhebung 2016</b>	<b>Sozialbericht 2019, 2018<sup>25</sup></b>	<b>Sozialbericht 2019, 2018</b>
Erwerbstätigenquote	75 %	80 %	76 %	75 %
Erwerbslosenquote	06 %	11 %	06 %	06 %
Gültige Fälle (n)	2.232	n. a.	n. a.	n. a.

### 4.3 Zwischenfazit Demografie

Das Gebiet Luisenstadt hat eine für gefragte Innenstadtbezirke typische Altersstruktur, in der die mittleren Jahrgänge der 27-44-Jährigen stärker vertreten sind als im Berliner Schnitt, während junge und alte Menschen weniger stark repräsentiert sind. Menschen mit Migrationsgeschichte machen gut die Hälfte der Bevölkerung aus. Die einzelnen Haushaltsgrößen stellen jeweils zwischen 20 und 32 % der Bevölkerung, wobei Haushalte mit vier oder mehr Personen zusammengefasst betrachtet werden. Während Zweipersonenhaushalte die meisten Personen stellen, sind Einpersonenhaushalte die häufigste Haushaltsform. Knapp 20 % der Haushalte bestehen aus zwei Erwachsenen und Kindern, 6 % sind alleinerziehend. Das Nettoäquivalenzeinkommen liegt im Gebiet bei 1.816 € im Median, was dem Berliner Medianwert nahekommt. Auch die Erwerbstätigen- und Erwerbslosenquote sind berlintypisch.

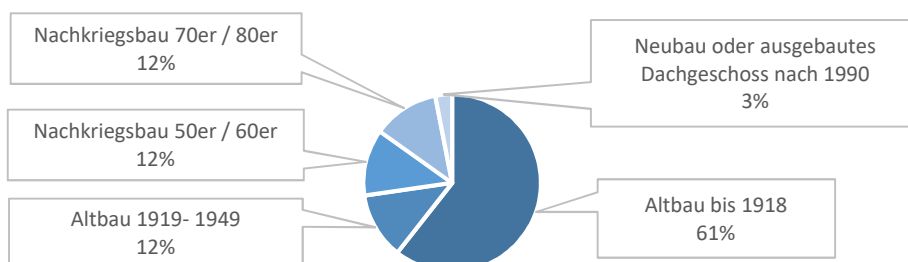
## 5. Wohnverhältnisse

Die Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen ist die maßgebliche Form, in der das soziale Erhaltungsrecht seine Steuerungswirkung entfaltet. Zudem kann als Anwendungskriterium für soziale Erhaltungsverordnungen u. a. zu mTragen kommen, dass eine Passung zwischen Wohnungsangebot und örtlicher Haushaltsstruktur vorliegt, da z. B. der Bestand durch seine preisliche Gestaltung eine Versorgungsfunktion für lokale Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erfüllt. Nachfolgend werden deshalb die Erhebungsergebnisse zu Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben auch Aufschluss zum Aufwertungspotential im erhobenen Bestand, welches im hinteren Teil des Gutachtens ausführlicher diskutiert wird. Dargestellt werden Kenndaten zu Baualtersklassen, Belegung, Ausstattung, Eigentumsverhältnissen, Mieten, Wohnungsmängeln und Modernisierungen.

### 5.1 Wohnungsbestand

Die erhobene Wohnungsstruktur setzt sich zum Großteil aus Altbauwohnungen zusammen. Insgesamt 60 % der Stichprobe erfasst Wohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, weitere 12 % der Haushalte wohnen in Reformwohnungsbauten der Zwischenkriegszeit. Nachkriegsbauten machen zusammengefasst 24 % des erfassten Wohnungsbestandes aus. Neubauten sind nur marginal vertreten.

**Abb. 4: Baualtersklassen**



Gültige Fälle (n): 1.555

<sup>25</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Erwerbstätigkeit 2019, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Regionaler Sozialbericht 2019: S. 66

### 5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Begehung ca. 24.300 Wohnungen gezählt, von den bei ca. 5 % anhand der Klingelschilder und Briefkästen ein Leerstand vermutet wird. Innerhalb der Stichprobe wird die Wohnungsstruktur durch Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern dominiert. Wohnungen dieser Größe umfassen nahezu zwei Drittel der Stichprobe. Der in der Untersuchung von 2016 erhobene Wohnungsschlüssel weist eine weitestgehend ähnliche Größenverteilung auf. Mit Berücksichtigung eines möglichen Stichprobenfehlers zeigt sich im Vergleich einzig ein leicht höherer Anteil an Zwei-Zimmer-Wohnungen. Insofern lässt sich schließen, dass es über die zurückliegenden Jahre kaum eine Veränderungsdynamik in der Wohnungsgrößenstruktur gegeben hat.

**Tab. 8: Wohnungsbelegung**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt						Berlin
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	IBB 2020 <sup>26</sup>
1 Zimmer <sup>27</sup>	10 %	01 %*	-	-	-	11 %	23 %
2 Zimmer	22 %	13 %	2 %	01 %*	*	39 %	33 %
3 Zimmer	07 %	13 %	09 %	04 %*	01 %	35 %	27 %
4 Zimmer	01 %	04 %	03 %	03 %	01 %	12 %	11 %
5 u. m. Zimmer	*	01 %	01 %*	01 %	01 %*	04 %	06 %
Gesamt	41 %	33 %	15 %	09 %	01 %	100 %	100 %
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf	60 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	39,12 m <sup>2</sup>	38,5 m <sup>2</sup>

Nur wenige Haushalte leben überbelegt, sodass sich unter diesem Gesichtspunkt eine Passgenauigkeit zwischen Wohnungs- und Haushaltsstruktur zeigt. Eine gravierende Überbelegung, bei der zwei Personen mehr in der Wohnung leben, als es Zimmer gibt, liegt bei 2 % der Haushalte vor. Einfach überbelegt (eine Person mehr als Zimmer) wohnen ca. 8 % der Haushalte. Diese Werte sind ähnlich zu jüngeren Untersuchungen benachbarter Erhaltungsgebiete. Unterbelegt sind 7 % der Wohnungen. Für Einpersonenhaushalte bedeutet das vier oder mehr Zimmer. Für alle weiteren Haushalte spricht man von Unterbelegung, wenn mindestens zwei Zimmer mehr vorhanden sind, als es Personen gibt. In Reflektion zu anderen erhaltungsrechtlichen Untersuchungen in Kreuzberg ist der Wert moderat.<sup>28</sup>

Überbelegung betrifft vor allem große Haushalte. Zwar leben in nur knapp 10 % der Haushalte vier oder mehr Personen, pro Kopf gerechnet machen sie jedoch mehr als ein Viertel der Bevölkerung aus. Knapp 43 % der Vierpersonenhaushalte wohnen einfach überbelegt, weitere 13 % wohnen gravierend überbelegt. Unter den Haushalten ab fünf Personen haben nur 15 % der bewohnten Wohnungen eine Wohnungsgröße, nach der für jedes Haushaltsmitglied ein eigenes Zimmer zur Verfügung steht. Mehr als die Hälfte der Haushalte dieser Größe leben gravierend überbelegt.

Der großen Anzahl kleiner Haushalte stehen indessen deutlich weniger Wohnungen bis zu zwei Zimmern gegenüber. Dadurch müssen kleine Haushalte, auch solche mit unterdurchschnittlichen Einkommen, in größere Wohnungen ausweichen und dabei im Durchschnitt eine Warmmietbelastung fern der 30%- und 40%-Marke tragen. Eine Verringerung des Anteils kleiner Wohnungen durch Zusammenlegungen, würde die Situation für diese Bewohnergruppen weiter verschlechtern.

<sup>26</sup> Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2021: S.38; 72 (mit Daten von 2019)

<sup>27</sup> Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m<sup>2</sup> Fläche.

<sup>28</sup> Für den Sachverhalt Unterbelegung existiert in Deutschland keine einheitliche Regelung. Von den Belegungsrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus lässt sich ableiten, dass eine Wohnung bereits dann als unterbelegt gilt, wenn die Zimmerzahl um 1 größer als die Haushaltsgröße ist. Dieser Ansatz erscheint allerdings für diese Untersuchung sehr eng gefasst, da er u.a. den Bedarf eines vom Wohnbereich getrennten Schlafbereiches ausschließt. Auch innerhalb des Genossenschaftsrechts existiert der Begriff Unterbelegung, wobei in Deutschland im Einzelfall zu verhandeln ist, ab wann eine Unterbelegung vorliegt. Anders ist es im Genossenschaftswesen der Schweiz, in welchem teils verbindliche Regelungen für Unterbelegung existieren. An dortige Regelungen orientiert sich die hier genutzte Systematik.

### 5.1.2 Wohnungsausstattung

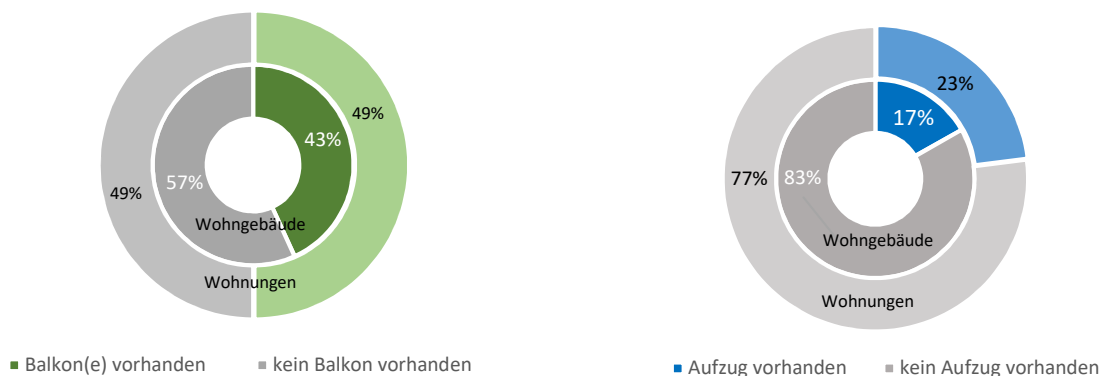
Mehr als 90 % der erhobenen Wohnungen verfügen über den Vollstandard. Bei rund 7 % lässt sich ein Teilstandard feststellen, d. h. in der Wohnung fehlt eine Sammelheizung oder ein vollausgestattetes Bad (oder beides). Eine fehlende zeitgemäße Heizung als häufigstes Teilstandardmerkmal betrifft rund 5 % der Haushalte. Dass der erhobene Anteil von Wohnungen mit Ofenheizungen mit 10 % über diesem Wert liegt, ist mit Haushalten zu erklären, die mehrere Heizformen zugleich nutzen.

Höherwertige Ausstattungsmerkmale sind im Bereich der Heiz- und Klimatechnik kaum vertreten. 3 % bzw. 2 % der Haushalte verfügen über eine Fußbodenheizung oder einen gesonderten Kamin. Klimaanlage kommen quasi nicht vor. Deutlich häufiger kommen wohnwerterhöhende Merkmale im Sanitärbereich vor. Hervorzuheben sind die im Mietspiegel benannten Merkmale „Handtuchtrockner“ und „hängendes WC“, die je in mehr als einem Viertel der Bäder zu finden sind. Ausstattungsmerkmale, die umfassendere Baumaßnahmen erfordern, wie z. B. eine zusätzliche Dusche, sind hingegen jeweils in weniger als einem Zehntel der Stichprobe vertreten.

Bei einem Großteil der erhobenen Wohnungen haben die Fenster ein zeitgemäßes Ausstattungsniveau. In nur 15 % der Wohnungen liegt eine Einfachverglasung vor, 43 % verfügen über Doppelkassenfenster, mehr als ein Drittel über moderne Isolierglasfenster.

**Abb. 5: Verfügbarkeit von Aufzügen und Balkonen**

Innerer Ring: Wohnhäuser mit Aufzug / mind. ein Balkon gemäß Begehung  
 Äußerer Ring: Wohnungen mit Zugang zum Aufzug / Balkon gemäß Haushaltsbefragung



Gültige Fälle (n): Häuser 1490, Wohnungen 1578

Gültige Fälle (n): Häuser 1490, Wohnungen 1546

Für Balkone und Aufzüge wurden im Rahmen der Erhebung auf zwei Weisen Daten erhoben. Zum einen wurden – gleich den anderen hier besprochenen Ausstattungsmerkmalen – die Haushalte im Gebiet befragt, ob ihre Wohnung über einen oder mehrere Balkone verfügt und ob im Haus ein Aufzug vorhanden ist. Zum anderen wurde im Rahmen einer strukturierten Begehung adressgenau erfasst, ob im jeweiligen Wohnhaus ein Aufzug und mindestens ein Balkon vorzufinden ist. Gemäß der Haushaltsbefragung verfügt rund die Hälfte der erhobenen Wohnungen über einen Balkon, meist mit einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup>. Die Daten der Begehung deuten auf eine ähnliche Verbreitung dieses Ausstattungsmerkmals, hier wurde bei 43 % der erhobenen Wohnhäuser mindestens eine Wohnung mit Balkon festgestellt. Aufzüge sind in etwas weniger als einem Viertel der mit der Befragung erfassten Wohnungen Teil des Wohnhauses. Bezogen auf die Wohnhäuser wurde im Rahmen der Begehung bei 17 % der Häuser ein Aufzug festgestellt. Auch in diesem Fall zeigen die Daten der Haushaltsbefragung und die Daten der Begehung eine ähnliche Verbreitung dieses Ausstattungsmerkmals. Dass in der Haushaltsbefragung die Verfügbarkeit von Aufzügen etwas erhöht scheint, lässt sich u. a. damit begründen, dass Aufzüge mit höherer Wahrscheinlichkeit in Wohnimmobilien vorhanden sind, die vergleichsweise viele Wohnungen beinhalten, so u. a. die Nachkriegsbebauung rund um das Kottbusser Tor. Bei rund einem Viertel der erhobenen Häuser mit Aufzügen ist davon auszugehen, dass besagte Aufzüge erst nachträglich eingebaut wurden (sog. Fassadengleiter).

**Tab. 9: Ausstattungsmerkmale**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022			Gültige Fälle (n)	VG Luisenstadt 2016
	Ja, ist vorhanden	Nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht		Ja, ist vorhanden
<b>Heizung &amp; Wohnklima</b>					
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	10 %	89 %	01 %	1432	06 %
Sammelheizung (Gas-Etagenheizung, Zentralheizung)	89 %	09 %	02 %	1606	93 %
Fußbodenheizung	03 %	97 %	01 %*	1424	nicht erhoben
Kamin	02 %	98 %	01 %	1424	nicht erhoben
Klimaanlage	*	100 %	*	1418	nicht erhoben
<b>Sanitärausstattung</b>					
ausschließlich Außen- oder Inntoilette ohne Bad	04 %	95 %	01 %*	1287	02 %
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	97 %	03 %	*	1611	98 %
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	08 %	92 %	*	1415	06 %
zweites WC	08 %	92 %	*	1422	13 %
zweites Bad	05 %	95 %	-	1417	
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	06 %	94 %	-	1421	nicht erhoben
beheizter Handtuchhalter	28 %	72 %	*	1449	nicht erhoben
hängendes WC	37 %	63 %	-	1471	nicht erhoben
<b>Sonstige Merkmale</b>					
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	15 %	-	04 %	1645	nicht erhoben
überwiegend Kasten-Doppelfenster	43 %				87 %
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	37 %				
Balkon bis 4 m <sup>2</sup>	31 %	49 %	01 %	1578	39 %
Balkon ab 4 m <sup>2</sup> (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	18 %				
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	06 %	94 %	*	1483	04 %
Aufzug	23 %	77 %	-	1546	11 %
Videogegensprechanlage	04 %	96 %	-	1513	nicht erhoben
hochwertiger Bodenbelag	11 %	89 %	01 %	1540	13 %
<b>Energiesparende Ausstattung</b>					
Fassadendämmung	15 %	59 %	26 %	1563	11 %
moderne, energiesparende Heizungsanlage	03 %	76 %	22 %	1555	nicht erhoben
Solaranlage oder Photovoltaik	02 %	95 %	04 %	1552	03 %

Zusammengefasst lässt sich anhand der Daten der Haushaltsbefragung für rund 32 % ein gehobener Wohnstandard feststellen, d. h., mindestens drei höherwertige Ausstattungsmerkmale sind in der Wohnung bzw. dem

Wohnhaus verbaut.<sup>29</sup> Werden die mittlerweile weit verbreiteten Merkmale „Handtuchtrockner“ und „hängendes WC“ nicht beachtet, verringert sich der Anteil auf 19 %.

Vorausgreifend auf die spätere Analyse deuten sich Aufwertungsspielräume an, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechtes fallen. Ohne im Einzelfall detaillierte Aussagen zur baulichen Umsetzbarkeit machen zu können, lässt sich für mehr als die Hälfte der erfassten Wohnungen die Möglichkeit für den Ersteinbau oder die Vergrößerung eines Balkons vermuten. Gleiches gilt für den Anbau von Aufzügen oder die Aufwertung von Sanitäranlagen, etwa durch den Einbau eines zweiten Bades oder WCs. Neben solch umfassenderen Maßnahmen sind in 60 % der Wohnungen niedrigschwellige Modernisierungen möglich, etwa der Einbau von Handtuchtrocknern oder hängenden WCs.

Auch zeigt sich bei der energetischen Ausstattung angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nicht oder nur bedingt im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechtes beeinflusst werden können. Bei Angaben zum energetischen Sanierungsstand muss ein höherer Schätzfehler eingeplant werden, weil Mieter\*innen oft weniger in der Lage sind, sichere Angaben zu diesen Merkmalen zu machen. Die Spielräume im Untersuchungsgebiet sind aber so groß, dass selbst erhebliche Abweichungen keine Auswirkungen auf den allgemeinen Sachverhalt des erheblichen Aufwertungspotenzials im Bereich der energetischen Sanierung hätten.

Um eine einheitliche Aufarbeitung der Erhebungsergebnisse zu gewährleisten, werden in der Tabelle (s. Tabelle 9) Werte aus der Erhebung von 2016 zum Vergleich herangezogen, der jedoch nur in begrenztem Maße erfolgen kann. Veränderte Anteilswerte resultieren nicht zuletzt aus der Aufnahme des möglichen Erweiterungsgebiets „Mariannenplatz Ost“ in die Stichprobe. So erscheint vor allem die Differenz der jeweiligen Anteilswerte zu Balkonen und Aufzügen relevant. Für beide Ausstattungsmerkmale zeigt sich ein deutlicher Anstieg um rund 10 Prozentpunkte.<sup>30</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Erweiterungsgebiet insbesondere Wohnbauten aus den 1970 und 1980er Jahren vorweist, die gehäuft diese Ausstattungsmerkmale aufweisen. Ein Beispiel für fragebogenbedingte Veränderungen sind Wohnungen mit Ofenheizung. Öfen haben entgegen der Tabellenwerte nicht an Bedeutung gewonnen, sondern kommen eher als zusätzliche Heizungsart vor.

## 5.2 Eigentumsverhältnisse

Die meisten der befragten Haushalte wohnen zur Miete. 10 % sind nach eigenen Angaben Eigentümer\*innen ihrer Wohnung. Im Mietwohnungssegment sind die meisten Wohnungen in privater Hand. Rund drei Viertel der befragten Mieter\*innen gaben an, dass ihre Wohnung Eigentum einer Privatperson oder eines privatwirtschaftlichen Unternehmens ist (s. Tabelle 10).

Die meisten privaten Vermieter\*innen stellen hierbei Privatpersonen dar, deren Eigentum das gesamte Wohnhaus umfasst. Vermietetes Einzeleigentum bewohnen nur 6 % der befragten Mieter\*innen. Weitere 23 % der Mietwohnungen sind Eigentum wohnungswirtschaftlicher Unternehmen. Landeseigene Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften spielen eine vergleichsweise kleine Rolle. Sie stellen nur ein Fünftel der erhobenen Mietwohnungen, wobei der überwiegende Teil den landeseigenen Unternehmen zuzuordnen ist (s. Abbildung 6).

Im Vergleich zu den Untersuchungsdaten von 2016 zeigt sich – auch unter Berücksichtigung möglicher Stichprobenfehler – ein Anstieg von Wohnungen in landeseigenem Besitz (s. Tabelle 11). Diese Entwicklung stimmt mit lokalen (Re-)kommunalisierungsvorhaben überein, durch die insbesondere im Bereich Kottbusser Tor große Sozialbaubestände erneut in die Hand landeseigener Wohnungsbaugesellschaften übertragen wurden. Auch ist hier zu beachten, dass das Erhaltungsgebiet um einen kleinen Bereich ergänzt wurde, in welchem vorwiegend landeseigene Wohnungen existieren.

---

<sup>29</sup> Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2021) werden folgende Merkmale als hochwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, beheizter Handtuchhalter, hängendes WC, Balkon ab 4 m<sup>2</sup>, Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung und Solaranlage.

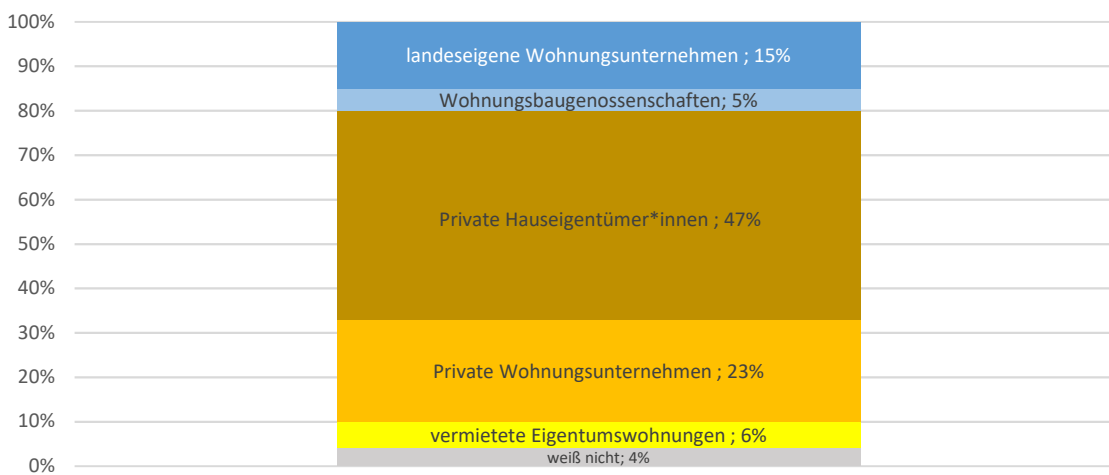
<sup>30</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass das aktuelle Untersuchungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet von 2016 um zwei statistische Blöcke erweitert wurde. Allerdings ist auch bei Ausschluss dieses Erweiterungsbereiches eine ähnliche Differenz zwischen den Anteilswerten für Balkone und Aufzüge zwischen den Jahren 2016 und 2022 festzustellen.

Rund 1% der erfassten Mieter\*innen wohnt in Wohnungen, die möbliert vermietet werden. Rund 2% haben einen befristeten Mietvertrag. Ebenso 2% schätzen, dass in ihrem Wohnhaus andere Wohnungen möbliert und befristete vermietet wird.

**Tab. 10: Anteil von Mieter\*innen, Untermieter\*innen und Selbstnutzenden Eigentümer\*innen**

	UG Luisenstadt 2022	Bezirk Friedrichs- hain-Kreuzberg IBB Bericht 2021	Berlin IBB Bericht 2021
<i>in % aller Haushalte</i>			
Mieter*innen	88 %	91,3 %	84,1 %
Untermieter*innen (der gesamten Wohnung)	03 %		
Selbstnutzende Eigentü- mer*innen	10 %	08,7 %	15,9 %
Gültige Fälle (n)	1.626	n. n.	n. n.

**Abb. 6: Eigentümer\*innen von Mietwohnungen**



Gültige Fälle (n): 1.487

**Tab. 11: Eigentümer\*innenstruktur in den Mietwohnungen**

	UG Luisenstadt Erhebung 2022	UG Luisenstadt Erhebung 2016	Berlin IBB Bericht 2021
<i>in % aller Haushalte, die zur Miete Wohnen</i>			
landeseigene Wohnungsunternehmen	15 %	05 %	20 %
Wohnungsbaugenossenschaften	05 %	05 %	11,4 %
private Hauseigentümer*innen	47 %	43 %	68,7 %
private Wohnungsunternehmen	23 %	28 %	
vermietete Eigentumswohnungen	06 %	07 %	
weiß nicht	04 %	11 %	
Gültige Fälle (n)	1.487	905	n. n.

## 5.3 Miete

### 5.3.1 Mietpreisniveau

Das Mietniveau im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zum aktuellen Berliner Mietspiegel erhöht. In nahezu allen Wohnungsgrößen- und Baualterskategorien des Mietspiegels liegen die durchschnittlichen Quadratmetermieten im Gebiet über den Werten des Berliner Mietspiegels des Jahres 2021. Die Ausnahme bilden der Nachkriegsbau nach 1970 mit Größenkategorien ab 40 m<sup>2</sup>. Hier liegen die durchschnittlichen Miethöhen unter den Werten des Mietspiegels. Im Gesamtdurchschnitt liegt die erfasste Kaltmiete im Gebiet bei 7,44 €/m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Warmmiete beläuft sich auf 10,17 €/m<sup>2</sup>.

**Tab. 12: Gebietsspezifischer Mietspiegel**

in € pro m <sup>2</sup>	UG Luisenstadt 2022							Mietspiegel 2021 mittlere Wohnlage				
	alle Bau- alters- klassen	alle Bau- alters- klassen	Altbau (bis 1918)	Altbau (1919- 1949)	Nach- kriegs- bau (1950- 1969)	Nach- kriegs- bau (1970- 1990)	Neubau ab 1990	Altbau (bis 1918)	Altbau (1919- 1949)	Nach- kriegsbau (1950- 1972)	Nach- kriegsbau (1973- 1990)	Neubau <sup>31</sup> ab 1990
	Ø Warm- miete in pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>	Ø Netto- kalt- miete pro m <sup>2</sup>
unter 40 m <sup>2</sup>	12,43 €	8,90 €	8,96 €	10,55 € *	7,67 €	8,99 €	-	8,52 €	7,74 €	6,76 €	7,82 €	-
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	10,71 €	7,76 €	7,51 €	7,88 €	7,60 €	7,26 €	14,22 € *	7,51 €	6,81 €	6,12 €	7,82 €	9,12 €
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	10,05 €	7,36 €	7,25 €	7,58 €	7,00 €	7,00 €	9,28 €	6,84 €	6,31 €	5,92 €	8,09 €	9,10 €
90 m <sup>2</sup> und mehr	9,15 €	6,77 €	6,49 €	7,14 €	*	6,96 €	9,43 €	6,84 €	6,08 €	6,15 €	7,72 €	9,24 €
gesamt	10,17 €	7,44 €	7,19 €	7,75 €	7,39 €	7,21 €	10,24 €	-	-	-	-	-
Gültige Fälle (n)	1.436	1.321						n. n.				

**Tab. 13: Durchschnittliche Miethöhe nach Eigentümer\*innentypus**

in € pro m <sup>2</sup>	UG Luisenstadt 2022 Ø Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>	Gültige Fälle (n)
landeseigene Wohnungsunternehmen	6,42 €	206
Wohnungsbaugenossenschaften	6,24 €	68
private Hauseigentümer*innen	7,54 €	603
privates Wohnungsunternehmen	7,82 €	300
vermietete Eigentumswohnungen	8,74 €	86

Im Abgleich mit zurückliegenden Erhebungen lässt sich ein Fortsetzen des Preisanstieges feststellen, wenn auch mit geringerer Intensität. Verteuerte sich die durchschnittliche Kaltmiete zwischen den Jahren 2012 (5,75 €/m<sup>2</sup>) und 2016 (6,81 €/m<sup>2</sup>) um ca. 18 %, beträgt der Preisanstieg zwischen 2016 und 2022 noch etwas weniger als 10 %. Der deutlichste Preissprung zeigt sich bei kleinen Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup>, deren Kaltmiete pro m<sup>2</sup> seit 2016 im Schnitt um rund 15 % zugenommen hat.

<sup>31</sup> Schnitt aus den Kategorien 1991-2022 und 2003-2017

Die Mietpreise variieren nicht nur zwischen Wohnungsgrößen und Baualtersklassen, sondern auch zwischen verschiedenen Anbieter\*innen. Günstige Mieten rufe vor allem Genossenschaften (6,24 €/m<sup>2</sup> nettokalt) und landeseigene Wohnungsgesellschaften (6,42 €) ab, besonders hoch sind sie bei privaten Wohnungsunternehmen (7,82 €) und in vermieteten Eigentumswohnungen (8,74 €). Die privaten Hauseigentümer\*innen als die größte Eigentümer\*innengruppe liegen dazwischen (7,54 €) (s. Tabelle 13).

### 5.3.2 Mietbelastung

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

**Tab. 14: Mietbelastungsquoten**

auf HH-Ebene, in % des Einkommens <sup>32</sup>	UG Luisenstadt 2022 alle Haushalte		UG Luisenstadt 2022 Haushalte mit 60-100 % des Berliner Äquivalenzeinkommens		UG Luisen- stadt 2016	Berlin 2018 alle Haus- halte
	Ø Warm- mietbelas- tung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung	Ø Warm- mietbelas- tung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung	Ø Brutto- kaltmiet- belastung
1 Person	35 %	32 %	36 %	33 %	30 %	32 %
2 Personen	27 %	25 %	32 %	29 %	28 %	24 %
3 Personen	29 %	26 %	31 %	28 %	27 %	24 %
4 Personen	27 %	22 %	28 %	25 %	28 %	24 %
5 u. m. Perso- nen	26 %	24 %	29 %	26 %	34 %	25 %
gesamt	31 %	28 %	34 %	31 %	29 %	28 %
Gültige Fälle (n)	1.209	1.097	427	382	574	

Im Schnitt zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine Bruttokaltmietbelastung von 28 %, gleich der durchschnittlichen Belastung auf gesamtstädtischer Ebene. Typischerweise liegt die Bruttokaltmietbelastung mit 32 % bei Ein-Personen-Haushalten am höchsten. Ein problematischeres Bild ergibt sich für Haushalte, die über ein Einkommen über der Armutsgefährdungsgrenze aber unterhalb des Berliner Medianeinkommens verfügen.<sup>33</sup> Hier zeigt sich eine Bruttokaltmietbelastung, die im Gesamtdurchschnitt die benannte 30 %-Grenze überschreitet. Auch hier zeigt sich die Bruttokaltmietbelastung bei Ein-Personen-Haushalten mit 33 % als im Vergleich am höchsten. Deutlich niedriger fällt hingegen die Belastung großer Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen aus,

<sup>32</sup> Für die Ermittlung der Mietbelastung werden ausschließlich Haushalte berücksichtigt, deren Miete nicht über Zahlungen im Rahmen von ALG2 (KdU) berechnet wird, da in diesem Fall für die Miete aufzubringende Zahlungen nicht Teil des monatlich ausgezahlten Haushaltseinkommens sind.

<sup>33</sup> In dieser Kategorie ist davon auszugehen, dass besagte Haushalte ohne staatliche Transferleistungen von ihrem Einkommen die Miete finanzieren müssen. Wohngeldzahlungen werden in der Berechnung der Mietbelastung mitberücksichtigt.

wobei zu debattieren ist, ob für besagte Haushaltsgrößen die 30 %-Marke ein adäquater Ansatz für die Evaluierung der Leistbarkeit der Miete darstellt.<sup>34</sup>

Im Vergleich mit Belastungswerten aus zurückliegenden Erhebungen zeigt sich keine markante Entwicklung. Seit erstmaligem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung variiert die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung je nach Untersuchung zwischen 29 % und 31 %. Mit 28 % unterschreitet der 2022 festgestellte Belastungswert diese Spannweite geringfügig. Deutliche Abweichungen gegenüber 2016 zeigen sich insbesondere bei großen Haushalten.

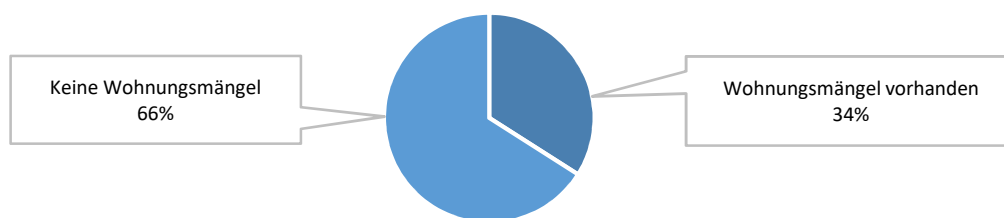
## 5.4 Modernisierung und Mängel

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

### 5.4.1 Wohnungsmängel

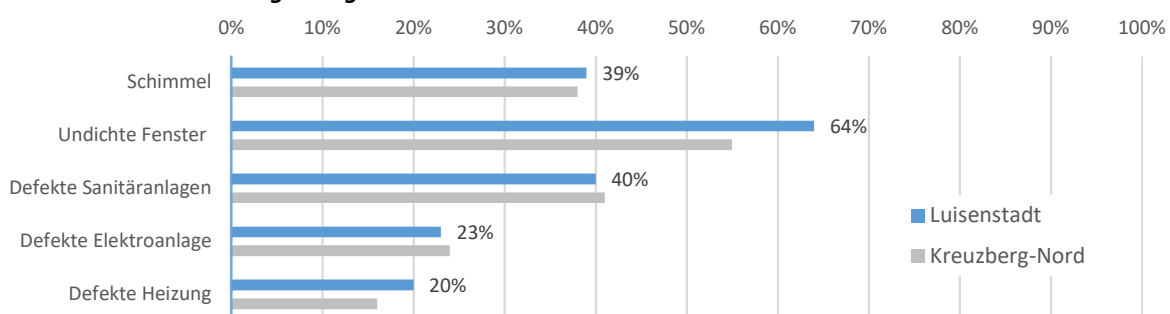
Ein gutes Drittel der befragten Haushalte berichtet von gravierenden Mängeln, bei zwei Dritteln liegen solche Mängel nicht vor (s. Abbildung 7). 64 % der Haushalte mit Mängelangaben beklagen undichte Fenster, gefolgt von defekten Sanitäranlagen (40 %) und Schimmel (39 %). 26 % der Gruppe gaben sonstige Mängel an. Teilweise nutzten die Befragten das Angebot zur Spezifizierung ihrer vorherigen Ausgabe, um z. B. bei „defekte Sanitäranlage“ auf konkrete Probleme mit der Dusche hinzuweisen. In vielen Fällen wurden neue Problemlagen eröffnet, wobei u. a. Bodenschäden, mangelhafte Bausubstanz (z. B. Risse in Decke oder Wand), beschädigte oder nicht schließende Türen und undichte Dächer und Keller besonders häufig genannt wurden (s. Abbildung 8).

**Abb. 7: Wohnungsmängel**



Gültige Fälle (n): 1.594

**Abb. 8: Art der Wohnungsmängel**

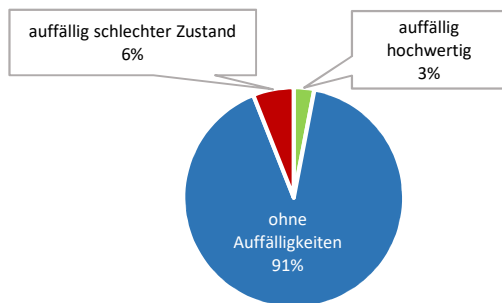


Gültige Fälle (n): 539 (Kreuzberg-Nord: 307)

<sup>34</sup> Bouali et al.: Leistbares Wohnen in Kreuzberg West. 2018. Berlin: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg.

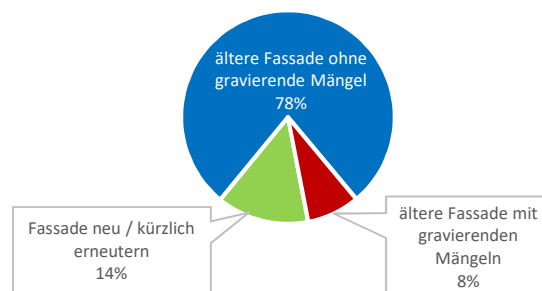
Nicht nur über die Haushaltsbefragung, sondern auch mittels der strukturierten Begehung wurden ausgewählte Merkmale zum Gebäudezustand erhoben. Ein Schwerpunkt lag auf der Fassade. Hier zeigt sich ein weitestgehend guter Gebäudezustand im Gebiet. So ließen sich bei nur 8 % der Wohngebäude deutliche Mängel an der Fassade feststellen, wie bspw. eine starke Beschädigung des Putzes. Dementgegen sind 14 % der Gebäude mit einer mutmaßlich neuen Fassade ausgestattet, die entsprechend keine oder kaum Abnutzungen aufweisen. Zudem wurden auch Hauseingänge hinsichtlich ihres Zustandes evaluiert. Hier lassen sich bei 6 % des Gebäudebestandes deutliche Mängel ausmachen, d. h. die Eingangsbereiche sind stark verschmutzt, technische Anlagen sind nicht funktionsfähig und die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand. In 3 % der Gebäude deutet demgegenüber der Eingangsbereich auf eine gehobene Ausstattung hin, d. h. es sind hochwertige Materialien verbaut und es liegen aufwändige technische Anlagen vor, wie bspw. eine Videogegensprechanlage.

**Abb. 9: Zustand von Hauseingängen**



Daten aus der Begehung, Bezug auf Wohnhäuser im Gebiet  
Gültige Fälle (n): 565

**Abb. 10: Zustand von Hausfassaden**

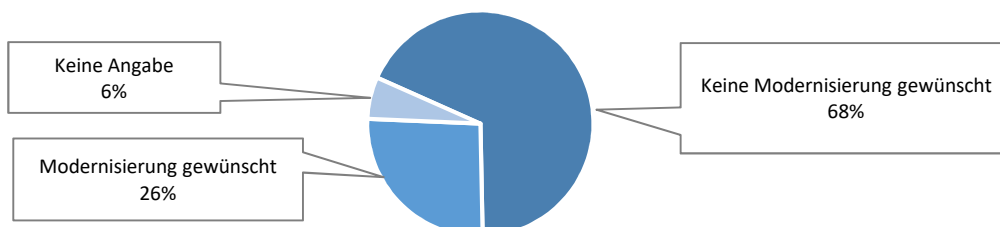


Daten aus der Begehung, Bezug auf Wohnhäuser im Gebiet  
Gültige Fälle (n): 565

### 5.4.2 Modernisierungswünsche

26 % der Befragten äußern Modernisierungswünsche, wobei gut die Hälfte dieser Gruppe zugleich gravierende Wohnungsmängel angibt (s. Abbildung 11). Für diesen Anteil muss in Betracht gezogen werden, dass letztlich Mängelbeseitigung bzw. Instandhaltung gewünscht ist. Gestützt wird diese Vermutung dadurch, dass der am weitesten verbreiteten Mangel – defekte Sanitäranlagen – dem häufigsten Modernisierungswunsch entspricht: 46 % der Haushalte mit Modernisierungswunsch streben eine Verbesserung des Badezimmers an (s. Abbildung 12).

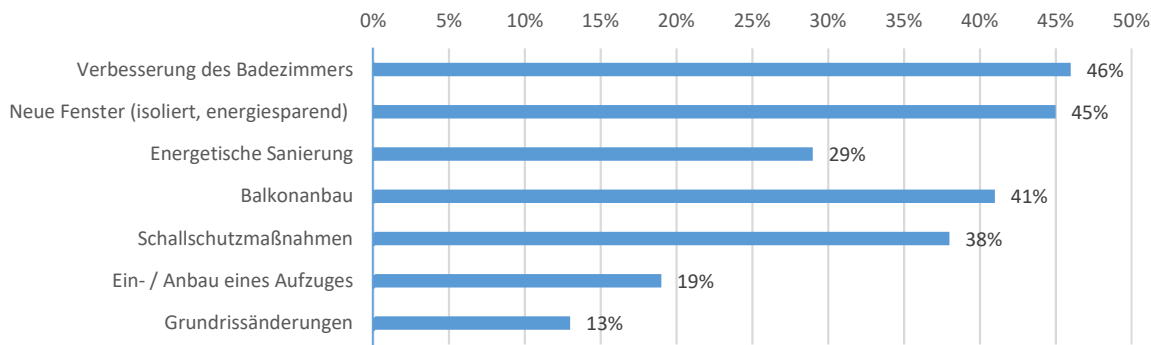
**Abb. 11: Modernisierungswunsch**



Gültige Fälle (n): 1.554

Zur Einordnung von Modernisierungswünschen ist neben den Mängeln auch die Einkommenssituation der Befragten im Gebiet zu beachten, die im Median bei 1.816 € (Äquivalenzeinkommen) liegt. Haushalte mit Modernisierungswunsch verfügen mit 2.000 € über ein um mehr als 10 % höheres Äquivalenzeinkommen. Die Badmodernisierung wird von Haushalten mit einem für diese Gruppe unterdurchschnittlichen Medianeinkommen (1.923 €) gefordert, was einen weiteren Anhaltspunkt für die Vermutung liefert, dass hier v. a. Instandhaltungsmaßnahmen gewünscht sind. Grundrissveränderungen dagegen werden von Haushalten nachgefragt, deren Medianeinkommen mit 2.100 € weit über den im Gebiet üblichen Werten liegt.

**Abb. 12: Maßnahmenpräferenz bei Modernisierungswunsch**



Gültige Fälle (n): 434

### 5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen

Etwas weniger als ein Drittel der befragten Haushalte berichtet, dass mindestens eine Modernisierungsmaßnahme in ihrer Wohnung seit ihrem Einzug durchgeführt wurde. In etwas weniger als der Hälfte dieser Fälle lag die letzte Modernisierung maximal fünf Jahre zurück (s. Tabelle 15).

Rund jeder zweite Haushalt, der seit 2017 mit mindestens einer Modernisierungsmaßnahme konfrontiert war, machte Angaben dazu, wie sich die Maßnahmen auf die Miete ausgewirkt haben. Erfolgte eine Mieterhöhung, wurde die Miete aufgrund der Maßnahmen im Durchschnitt um 68 € angehoben (Median 51,20 €), hierbei ist die Spannweite hoch. Die größte Preiserhöhung beläuft sich auf 617,89 € (Einbau einer Zentralheizung und umfassende Badmodernisierung), was gemessen an den aktuellen Mietdaten des Haushaltes auf eine Vervierfachung der Grundmiete schließen lässt. Der kleinste Mietpreiseffekt liegt hingegen bei 1 € (Einbau eines Rauchmelders). Wurde durch die Maßnahmen die Miete erhöht, stellen die Zusatzkosten im Schnitt 14 % der aktuellen Kaltmiete dar (Median: 11 %). Private Anbieter\*innen rufen zudem deutlich höhere Mieten für modernisierte Wohnungen ab als öffentliche und genossenschaftliche Anbieter\*innen (s. Abschnitt 7.4).

Zudem ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Maßnahmen mit einer Preiserhöhung einhergingen. Während ein Nicht-Ausfüllen des Antwortfeldes zum Preiseffekt nicht unmittelbar als eine ausbleibende Mieterhöhung gedeutet werden kann, gaben 10 % der seit 2017 betroffenen Haushalte dezidiert an, dass sich ihre Miete durch die Maßnahmen nicht erhöht hat.<sup>35</sup>

**Tab. 15: Modernisierungen**

	UG Luisenstadt 2022
<i>in % aller Haushalte</i>	
Es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt	31 %
Es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme seit 2017 durchgeführt	15 %
Gültige Fälle (n)	1536

Die mit Abstand am häufigsten angegebenen Modernisierungsmaßnahmen sind die Modernisierung der Fenster, die Fassadendämmung bzw. energetische Sanierung sowie die Modernisierung des Badezimmers und der Ge-

<sup>35</sup> In diesem Zusammenhang zeigt sich allerdings auch eine Schwierigkeit in der Erhebung der Modernisierungseffekte. So ist davon auszugehen, dass nicht jedem antwortenden Haushalt die Unterscheidung zwischen Instandhaltungs- (nicht umlagefähig) und Modernisierungsmaßnahmen (umlagefähig) geläufig ist. Entsprechend lässt sich in einigen Fällen vermuten, dass bspw. die Beseitigung des bemängelten Zustands der Sanitäreinrichtungen als Modernisierungsmaßnahme verstanden wird, offiziell jedoch eine Instandhaltungsmaßnahme darstellt.

gensprechanlage. Jeweils mindestens 14 % der beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen beinhalten diesbezügliche Aufwertungen. Darüber hinaus finden sich Modernisierung der Heizung und des Aufzugs gehäuft in den Maßnahmenbeschreibungen (jeweils mind. 5 %).

## 5.7 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Der Wohnungsbestand im Gebiet besteht zu knapp drei Vierteln aus Altbauten, das verbleibende Viertel entstammt überwiegend der Nachkriegszeit. Nach 1990 errichtete Bauten machen einen sehr geringen Anteil der Wohnungen aus. Ebenfalls einen geringen Anteil stellen kleine Wohnungen. Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass kleine Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen, was wiederum einen Einfluss auf die Überlegung bei großen Haushalten haben kann. 90 % der erfassten Wohnungen verfügen über einen Vollstandard, 8 % sind dem Teilstandard zuzurechnen. Aufwertungspotential besteht hier in Bezug auf die Herstellung eines höherwertigen Standards, i.e. durch Balkonanbau. 90 % der Wohnungen werden vermietet, der Anteil selbstnutzender Eigentümer\*innen ist also geringer als im Berliner Durchschnitt. Unter den Vermieter\*innen dominieren mit fast 50 % private Hauseigentümer\*innen, wodurch ein erhebliches Umwandlungspotential besteht. Genossenschaften und landeseigene Unternehmen stellen ca. 20 % des Mietwohnungsbestandes. Letztere dämpfen als tendenziell gemeinwohlorientierte Vermieter\*innen die gebietsspezifischen Mieten, welche sich aber anhaltend über den Berliner Mietspiegelwerten bewegen und auch weiterhin steigen. Preistreibend sind insbesondere vermietete Eigentumswohnungen.

Aus den Mieten ergibt sich für die befragten Haushalte eine im Schnitt berlintypische Mietbelastung, die aber verschiedene Einkommen und Haushaltstypen sehr unterschiedlich trifft. Ein gutes Drittel der Haushalte beklagt Wohnungsmängel, insbesondere in Bezug auf undichte Fenster, Schimmel und defekte Sanitäreinrichtungen. Ein Viertel der Haushalte wünscht eine Modernisierung, wobei die geäußerten Wünsche in vielen Fällen eher auf Mängelbeseitigung, also Instandhaltung hindeuten. Von Modernisierung betroffen waren in den letzten fünf Jahren 14 % der Haushalte, seit Einzug waren es 31 %. Im Durchschnitt ergaben sich dabei Mieterhöhungen von 68 € im Monat.

## 6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

Die Aufgabe sozialer Erhaltungsverordnungen ist die Bewahrung der gebietsspezifischen Bevölkerungsstruktur vor baulichen Eingriffen, die sie nachhaltig verändern und damit verbunden negative städtebauliche Folgen auslösen würden. Bei starker sozialer Veränderung wird erwartet, dass die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen dem Viertel und seinen Bewohner\*innen aufgehoben wird, was auch städtebaulich negative Auswirkungen hat. Die Passung bezieht sich nicht nur auf den bereits beschriebenen Wohnraum, sondern auch auf soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet.

Städtebauliche Probleme als Folge von Bevölkerungsveränderungen treten bei Infrastrukturen als Fehlbelastung auf. So kann für Schulen oder Kitas eine Über- oder Unterauslastung drohen, wenn zu viele oder zu wenig Kinder der entsprechenden Altersstufe im Gebiet sind.

Ein Zukunftsrisiko stellen auch einseitige Bevölkerungsstrukturen dar – wenn etwa eine bestimmte Bevölkerungsgruppe infolge einer Strukturveränderung der Bevölkerung sehr stark vertreten ist. Der Infrastrukturbedarf ‚wächst‘ dann z. B. mit der Altersgruppe, die dann erst besonders viele Kitaplätze, dann besonders viele Schulplätze usw. benötigt, später geht dann aber der Bedarf schnell wieder zurück.

Zuletzt kann eine Fehlbelastung auch durch besondere Qualitäten der Infrastruktur entstehen. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur, so kann beispielsweise ein in seiner Menge ausreichendes, aber an die speziellen Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung angepasstes Beratungs-, Kultur- oder Gastronomieangebot unpassend werden. Voraussetzung ist jeweils, dass die hinzuziehenden Gruppen eine andere Struktur oder ein anderes Nutzungsverhalten aufweisen als die bisherige Bewohner\*innenschaft.

## 6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung

Zwar existiert bisher keine allgemein verbindliche Auflistung, welche Aspekte und Einrichtungen für diese Untersuchungen von Bedeutung sind. Dennoch haben sich in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von *Schulen und Kitas*, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Im zweiten Schritt betrachtet werden *Grünanlagen und Spielplätze*. Diese dienen unter anderem zur Naherholung und als Treff- und Aufenthaltsorte und ermöglichen Sport und Bewegung im Wohnumfeld. Zuletzt betrachtet werden der *öffentliche Nahverkehr* und das Angebot *kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen*.

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

Zusätzlich zur Fragebogenerhebung wurden Infrastrukturen durch eine Desktoprecherche kartiert und in einer Gebietsbegehung sowie durch ein Interviewgespräch mit dem Schulamt des Bezirks geprüft und ergänzt. Auf Vergleiche wird weitgehend verzichtet, da auf der Ebene des Bezirks und der Stadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung nur bedingt sinnvoll einsetzbar sind. Nur für die Untersuchung von Wohndauer und Umzugsinteresse werden Daten aus dem simultan untersuchten und räumlich benachbarten Gebiet Kreuzberg-Nord herangezogen, sodass ein Vergleich mit einem anderen Kreuzberger Erhaltungsgebiet vorliegt.

### 6.1.1 Schulen und Kindertagesstätten

Das Hauptaugenmerk im Bereich der Kinderbetreuung und der Bildungseinrichtungen liegt auf Kitas und Grundschulen. Der Grundschulbesuch ist durch die Schulpflicht abgedeckt und die Belegung wird weitestgehend über Einzugsgebiete geregelt. Außerdem sind Kinder vor dem Wechsel in die Oberschule weniger mobil und selbstständig, was eine lokale Versorgung umso wichtiger macht. Im Gebiet sind sechs öffentliche und eine private Grundschule verzeichnet, insgesamt 60 Kitas und andere Kinderbetreuungseinrichtungen sind über den Fis-Broker des Landes Berlin ermittelbar, wobei es sich häufig um kleine Kinderläden handelt (s. Abb. 13 in Kap. 6.1.2).

Kitas und Hortangebote werden von 21 % der Befragten als wichtig angesehen, Grundschulen von 22 %. Dies entspricht weitestgehend dem Anteil von Haushalten mit Minderjährigen, der bei 20 % liegt. Die Abweichung der Anteile liegt im normalen Bereich und kann begründet werden durch Anteile von werdenden Eltern, Patchworkfamilien, bei denen Kinder an anderer Stelle ihren Hauptwohnsitz haben oder Familien, bei denen Großeltern Betreuungsaufgaben übernehmen.

**Tab. 16: Bedeutung und Nutzung von Schulen, Kitas und Horteinrichtungen**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022			
	Kita und Hort	gültige Fälle	Grundschule	gültige Fälle
<b>Angebot ist...</b>				
wichtig	21 %	1.452	22 %	1.445
ausreichend vorhanden	38 %	863	41 %	813
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	55 %	267	79 %	266
<b>Nutzung erfolgt...</b>				
eher im Gebiet	18 %	1.163	17 %	1.142
eher außerhalb d. Gebiets	04 %		04 %	
im Gebiet und außerhalb	*		-	
gar nicht	78 %		79 %	

**Tab. 17: Schulkapazitäten und Raumbedarfe im Schuljahr 2022 in den Schulregionen 3 und 4**

in Zügen (144 Schüler*innen/Zug)	Schulregion III und IV (beinhalten UG) Schuljahr 2021/2022 <sup>36</sup>	
	Standortkapazität	rechnerischer Raumbedarf in 2021/22
Nürtingen-Grundschule	4,0	4,0
Heinrich-Zille-Grundschule	3,0	2,9
Fichtelgebirge-Grundschule	3,0	2,9
Hunsrück-Grundschule	4,0	3,5
Rosa-Parks-Grundschule	4,5	4,4

Die Versorgung mit Kita und Horteinrichtungen wird von Haushalten, die auf ihre Nutzung angewiesen sind, deutlich besser eingeschätzt als von der Allgemeinheit. Zugleich findet insgesamt nur etwas mehr als die Hälfte dieser Gruppe das Angebot ausreichend (s. Tabelle 16).

Gemäß Daten des Schulamtes des Bezirks zum vergangenen Schuljahr 2021/2022 sind die Kapazitäten der Grundschulstandorte im Gebiet ausgelastet. Eine problematische Unter- oder Überbeanspruchung der zur Verfügung stehenden Grundschulstandorte zeigt sich nicht. Unterschiede zwischen den rechnerischen Raumbedarfen und den tatsächlich gegebenen Raumbedarfen (aufgrund unterschiedlicher Klassengrößen usw.) sind gering. Für den Zeitraum bis zum Schuljahr 2027/2028 wird von einem leichten Rückgang der Schülerzahlen ausgegangen (s. Tabelle 17).

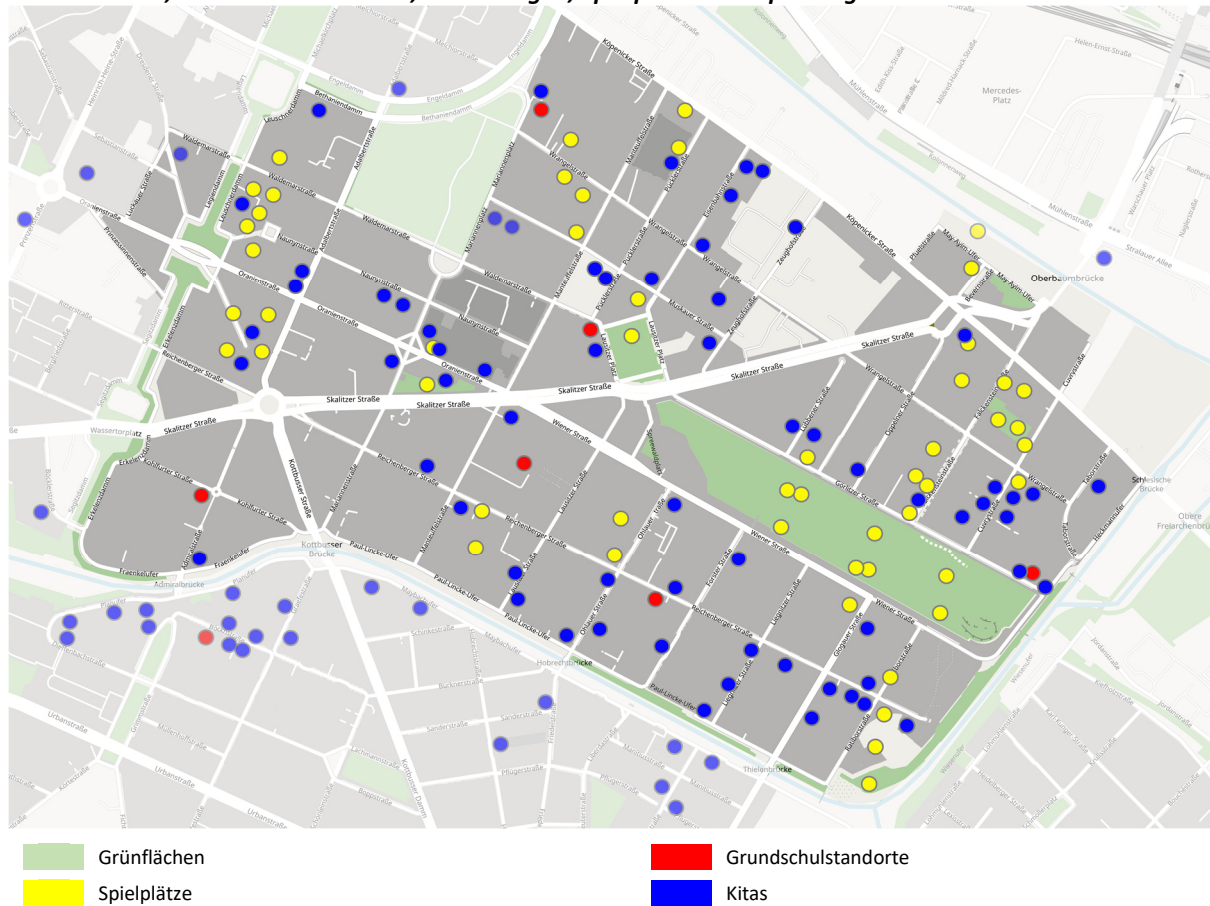
### 6.1.2 Grünanlagen, Spielplätze und Sportangebote

Grünflächen und Spielplätze sind wichtige Bestandteile der öffentlichen Infrastruktur, die in der Regel einer direkten bezirklichen Steuerung unterliegt. Sie sind vielfältig nutzbar sowie für breite Teile der Bevölkerung öffentlich zugänglich und leisten einen wichtigen Beitrag für Mikroklima und Lebensqualität im Quartier. Das Gebiet verfügt über vier ausgewiesene Parks bzw. wohnungsnaher Grünanlagen und 27 Spiel- und Bolzplätze, die sich relativ gleichmäßig über die große Fläche verteilen. Die größte Grünanlage bildet der Görlitzer Park im östlichen Bereich. Im Westen verfügt das Gebiet zwar über weniger Grünflächen, allerdings grenzen Engelbecken und Mariannenplatz unmittelbar an. Einen wesentlichen Teil zur Naherholungsqualität trägt der Landwehrkanal mit seinem begrünten Ufer bei, welcher im Osten und im Süden die Grenze des Untersuchungsgebiets bildet (s. Abb. 13).

Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen sind ebenso wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen gruppenspezifisch, das heißt, dass sie vor allem von Haushalten gebraucht und genutzt werden, in denen Kinder leben. Eine Auswertung für Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren ergibt, dass 80 % und damit die große Mehrheit Spielplätze wichtig finden. Genutzt werden Spielplätze von dieser Teilgruppe zu 78 % im Gebiet, zu 6 % außerhalb. Werden alle Haushalte betrachtet, nutzt ein Drittel im Alltag Spielplätze, ebenfalls überwiegend innerhalb des Gebiets. Fast von allen Befragten (94 %, bei Haushalten mit Minderjährigen sogar 98 %) als wichtig empfunden werden Parks und Grünflächen. Nur 4 % der Haushalte nutzen diese gar nicht, 27 % überwiegend außerhalb des Gebiets – was aber durch die Nähe u. a. des Engelbeckens nicht auf eine weite Anreise hindeuten muss. Die Versorgung mit Parks und Grünflächen wird ebenso wie die mit Schulen von mehr als 75 % der Befragten für ausreichend befunden (s. Tabelle 18).

<sup>36</sup> Schul- und Sportamt des Bezirkes Friedrichshain Kreuzberg: Auswertung des Schulplans 2021/22 für Schulregionen III & IV.

**Abb. 13: Kitas, Grundschulstandorte, Grünanlagen, Spielplätze und Sportangebote**



**Tab. 18: Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen und Parks**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022			
	Spielplätze	gültige Fälle	Parks / Grünflächen	gültige Fälle
<b>Angebot ist...</b>				
wichtig	30 %	1.451	94 %	1.536
ausreichend vorhanden	79 %	944	76 %	1.337
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	76 %	377	74 %	1.239
<b>Nutzung erfolgt...</b>				
eher im Gebiet	29 %	1.159	66 %	1.319
eher außerhalb d. Gebiets	04 %		27 %	
im Gebiet und außerhalb	*		03 %	
gar nicht	67 %		04 %	

### 6.1.3 ÖPNV

Das während der Berliner Teilung halb von Ostberlin umschlossene und damit vormals besonders isolierte Gebiet der Luisenstadt ist heute ein zentraler, gut angebundener Stadtbezirk. Die U1 (auch U12 und U3 auf demselben Gleis) quert das Gebiet diagonal mit drei Bahnhöfen, wobei der Bahnhof U Kottbusser Tor ebenfalls an die Nord-Süd-Linie 8 der Berliner U-Bahn angeschlossen ist. Weiterhin queren die Buslinien M29, 140, 165, 265 und 147 das Gebiet und sorgen für eine umfassende Erreichbarkeit (s. Abb. 14).

Da sich die innerstädtischen Wohngebiete statistisch durch deutlich weniger Individualverkehr auszeichnen und das Gebiet nur über eine geringe Anzahl von Parkplätzen verfügt, kommt dem ÖPNV hier eine besondere Bedeutung zu. Diese spiegelt sich auch in den Angaben der Befragten wider. 94 % finden den ÖPNV wichtig, 97 % nutzen ihn. Ein im Vergleich zu anderen innerstädtischen Gebieten unterdurchschnittlicher Anteil von 4 % gab an, den ÖPNV gar nicht zu nutzen. Dabei bewertet sowohl die Allgemeinheit als auch die auf den ÖPNV angewiesenen Haushalte (=wichtig) das Angebot mit einem Anteil von 91 % als ausreichend. Der hohe Bedarf deckt sich im Untersuchungsgebiet also mit einem umfassenden ÖPNV-Angebot. (s. Tabelle 19).

Auch für den Weg zur Arbeit, zur Ausbildung oder zum Studium ist der ÖPNV mit 68 % das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel, gefolgt vom Fahrrad. Circa ein Viertel der Befragten geht überwiegend zu Fuß zur Arbeit. Erst an vierter Stelle steht das Auto. Knapp ein Fünftel nutzt das eigene Auto auf dem Weg zur Arbeit, gefolgt von 8 %, die auf Carsharing-Angebote zurückgreifen. Der hohe Anteil von Befragten, die angeben, überwiegend zu Fuß zur Arbeit zu gehen, deutet auf eine Nähe zwischen Wohnort und Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz hin (s. Tabelle 20).

**Tab. 19: Bedeutung und Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022	
	ÖPNV	gültige Fälle
wichtig	94 %	1.562
ausreichend vorhanden	91 %	1.367
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	91 %	1.277
<b>Nutzung erfolgt...</b>		
eher im Gebiet	70 %	1.287
eher außerhalb d. Gebiets	21 %	
im Gebiet und außerhalb	06 %	
gar nicht	04 %	

**Tab. 20: Nutzung von Verkehrsmitteln zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz**

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Luisenstadt 2022
Eigenes Auto	19 %
ÖPNV	68 %
Fahrrad	65 %
Carsharing	08 %
Überwiegend zu Fuß	24 %
Gültige Fälle (n)	1.658

Abb. 14: ÖPNV-Karte



### 6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratungsangebote

Die Datenbank der Berliner Ärzte listet für das Gebiet 38 Allgemeinärzt\*innen, 37 Zahnärzt\*innen und 9 Gynäkolog\*innen auf. In 10 Allgemeinarztpraxen gibt es auch ein türkischsprachiges Angebot. Außerdem gibt es ca. 13 Apotheken. Angrenzend an das Gebiet der Luisenstadt auf der anderen Seite des Landwehrkanals liegt das Urban-Klinikum.

Tab. 21: Bedeutung und Nutzung der Gesundheitsversorgung und von Beratungsangeboten

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022			
	Gesundheitsversorgung	gültige Fälle	Beratungsangebote	gültige Fälle
<b>Angebot ist...</b>				
wichtig	91 %	1.559	37 %	1.473
ausreichend vorhanden	76 %	1.331	62 %	824
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	75 %	1.208	51 %	412
<b>Nutzung erfolgt...</b>				
eher im Gebiet	56 %	1.324	21 %	1.137
eher außerhalb d. Gebiets	38 %		23 %	
im Gebiet und außerhalb	04 %		1 %*	
gar nicht	02 %		56 %	

Für 91 % der Befragten sind Einrichtungen der Gesundheitsversorgung wichtig, jedoch sind nur drei Viertel der Befragten der Ansicht, dass diese im Gebiet ausreichend vorhanden sind. Beratungsangebote sind für 37 % aller

Haushalte wichtig. Rentner\*innen-Haushalte nutzen Gesundheitseinrichtungen überdurchschnittlich oft innerhalb des Wohngebiets (zu 64 % im Gegensatz zu 56 % im Durchschnitt) und sind eher der Meinung (zu 84 %), dass im Gebiet ausreichend Gesundheitsvorsorgeeinrichtungen vorhanden sind.

Auch Beratungsangebote nutzen Rentner\*innen-Haushalte häufiger innerhalb des Gebiets als der Durchschnitt, und zwar zu 32 %. Sowohl für Rentner\*innen-Haushalte als auch für armutsgefährdete Haushalte sind Beratungsangebote überdurchschnittlich wichtig und werden häufiger in Anspruch genommen. So sagen nur zwei Fünftel der armutsgefährdeten Haushalte, dass sie diese „gar nicht“ in Anspruch nehmen, während dies bei Betrachtung aller Haushalte 56 % der Befragten angeben. Genauso wie Rentner\*innen-Haushalte nutzen armutsgefährdete Haushalte Beratungsangebote häufiger innerhalb des Gebiets als außerhalb (33 %).

### 6.1.5 Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote

In Rahmen der Gebietsbegehung sowie einer ergänzenden Desktoprecherche wurden an über 60 Standorten in der Luisenstadt kulturelle und soziale Einrichtungen gezählt. Im Gebiet befinden sich mehrere Museen, wie das Friedrichshain-Kreuzberg Museum und das Museum der Dinge, drei Bibliotheken, u. a. die Namik-Kemal-Bibliothek am Kottbusser Tor, drei Moscheen, sieben Kirchen und das Wellenbad am Spreewaldplatz. Außerdem existieren verschiedenste soziale Einrichtungen wie Kinderzentren, Jugendclubs, Familienzentren, Nachbarschaftshäuser und Seniorenclubs, die über das ganze Gebiet verteilt sind. Bekannte Veranstaltungs- und Kulturstätten sind das SO36 und das Kunstquartier Bethanien, welches zwar nicht im Gebiet liegt, aber von diesem umschlossen wird.

82 % aller Haushalte halten das Angebot von kulturellen Einrichtungen für wichtig, etwas weniger als die Hälfte der Befragten findet Freizeit- und Begegnungsangebote wichtig. 63 % bzw. 64 % sind der Ansicht, dass diese Angebote ausreichend im Gebiet vorhanden sind. Für armutsgefährdete Haushalte sind Freizeit- und Begegnungseinrichtungen wichtiger als für den Durchschnitt (58 %) und werden von diesen sowohl insgesamt häufiger (nur 41 % nutzen sie gar nicht) als auch häufiger im Gebiet genutzt.

63 % der Befragten finden Kiezaktionen und Feste wichtig und 72 % sagen, dass diese ausreichend vorhanden sind. Diese werden eher (zu 55 %) innerhalb des Gebiets genutzt.

**Tab. 22: Bedeutung und Nutzung von Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022			
	Kulturelle Einrichtungen	gültige Fälle	Freizeit- und Begegnungsangebot	gültige Fälle
<b>Angebot ist...</b>				
wichtig	82 %	1.527	47 %	1.497
ausreichend vorhanden	63 %	1.210	64 %	926
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	60 %	1.040	59 %	546
<b>Nutzung erfolgt...</b>				
eher im Gebiet	40 %	1.284	32 %	1.172
eher außerhalb d. Gebiets	44 %		15 %	
im Gebiet und außerhalb	03 %		01 %*	
gar nicht	14 %		53 %	

## 6.2 Soziale Netze

Wie Wohnbevölkerung und Nachbarschaft in Passung stehen, ist nicht nur von der baulichen Struktur und den lokal verankerten Institutionen abhängig, sondern auch von den Beziehungen der Menschen untereinander. Städtebaulich relevant sind diese insofern, weil sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar\*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und

stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen werden. Die Studie erfasst deshalb nachbarschaftliche Beziehungen in ihrer Form (welche gegenseitigen Unterstützung gibt es) und Intensität (wie viel Kontakt mit Nachbar\*innen findet statt).

### 6.2.1 Intensität nachbarschaftlicher Kontakte

Der erste Blick fällt auf die Intensität des Austauschs. Ganze 85 % der Befragten kennen ihre Nachbar\*innen, geben also eine der drei oberen Kontaktkategorien an. Gegenseitige Hilfe, wie sie in den beiden höchsten Kategorien vorliegt, gibt es bei 56 % der Haushalte. Unter den Haushalten mit Kindern sind diese Werte mit 91 % bzw. 71 % noch einmal deutlich höher. Haushalte aus der unteren Einkommenshälfte sowie Rentner\*innen entsprechen mit kleineren Verschiebungen dem Durchschnitt. So ist bei Rentner\*innen mit 30 % (vs. 26 % aller Haushalte) die höchste Stufe nachbarschaftlicher Kontakte (große Hilfsbereitschaft) stärker ausgeprägt, dafür die zweithöchste Stufe (gelegentliche Hilfe) schwächer. Auch Haushalte mit Migrationsgeschichte entsprechen in weiten Teilen dem Schnitt aller Befragten, berichten allerdings mit 20 % weniger häufig über eine große Hilfsbereitschaft.

**Tab. 23: Intensität der Kontakte unter Nachbar\*innen**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	reine Rentner*innen-HH	armutsgefährdete HH	HH mit Einkommen unter Median aber über Armutsgefährdung	HH mit Migrationsgeschichte
enge Kontakte zw. Mieter*innen, große Bereitschaft zur Hilfe	26 %	33 %	30 %	26 %	26 %	20 %
Mieter*innen kennen sich & helfen sich gelegentlich	30 %	38 %	23 %	25 %	32 %	31 %
Mieter*innen kennen und unterhalten sich	29 %	20 %	33 %	33 %	27 %	30 %
Kontakte gehen übers Grüßen nicht hinaus	12 %	7 %	10 %	13 %	12 %	15 %
wenige Kontakte	02 %	*	*	*	02 %*	03 %
keine oder sehr wenige Kontakte	01 %*	-	*	-	01 %*	*
weiß nicht	0,4 %*	*	*	*	*	*
Gültige Fälle (n)	1.570	312	195	195	465	566

### 6.2.2 Art und Anlass gegenseitiger Hilfe

Neben der Intensität nachbarschaftlicher Kontakte ist auch die Art des Austauschs zu betrachten. 66 % der Haushalte tauschen konkrete Hilfsleistungen aus, bei Rentner\*innen und armutsgefährdeten Haushalten sind es 69 %, bei Haushalten mit Kindern sogar 74 %. Jeweils ein Drittel aller Befragten berät sich mit Nachbar\*innen in kniffligen Fragen und nutzt Haushaltsgeräte, Werkzeuge und ähnliches gemeinsam. Rentner\*innen berichten mit 31 % besonders häufig von Hilfen bei Erledigungen und Einkäufen, Familien mit minderjährigen Kindern führen mit 36 % besonders häufig gemeinsame Freizeitaktivitäten durch. In der offenen Abfrage werden neben kleinen Hilfen, die von der Frage eigentlich ausgenommen sind, für die Befragten aber eine hohe Bedeutung haben, auch z. B. Foodsharing, Hausaufgabenhilfe und gemeinsames Gärtnern genannt. Weil nicht jede Gruppe jedes Angebot oder jede Hilfe gleich stark nutzt, sondern nach den eigenen Bedürfnissen wählt, zeigt sich wie schon bei den Infrastrukturen auch für die Hilfsleistungen eine Gruppenspezifität.

**Tab. 24: Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar\*innen**

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	UG Luisenstadt 2022					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	reine Rentner*innen-HH	Armutsgefährdete HH	HH mit Einkommen unter Median aber über Armutsgefährdungsschwelle	HH mit Migrationsgeschichte
keine	34 %	26 %	31 %	31 %	34 %	36 %
gemeinsame Nutzung von z.B. Haushaltsgeräten, Werkzeugen, Fahrzeugen o.ä.	33 %	44 %	17 %	32 %	32 %	30 %
Einkäufe, Erledigungen	24 %	29 %	31 %	26 %	28 %	21 %
Hilfe im Haushalt	09 %	08 %	07 %	12 %	08 %	08 %
Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbar*innen	17 %	33 %	16 %	20 %	19 %	14 %
Beratung in kniffligen Fragen	33 %	38 %	28 %	37 %	37 %	35 %
gemeinsame Freizeitaktivitäten	27 %	36 %	20 %	27 %	27 %	27 %
Gültige Fälle (n)	1.658	325	213	215	491	596

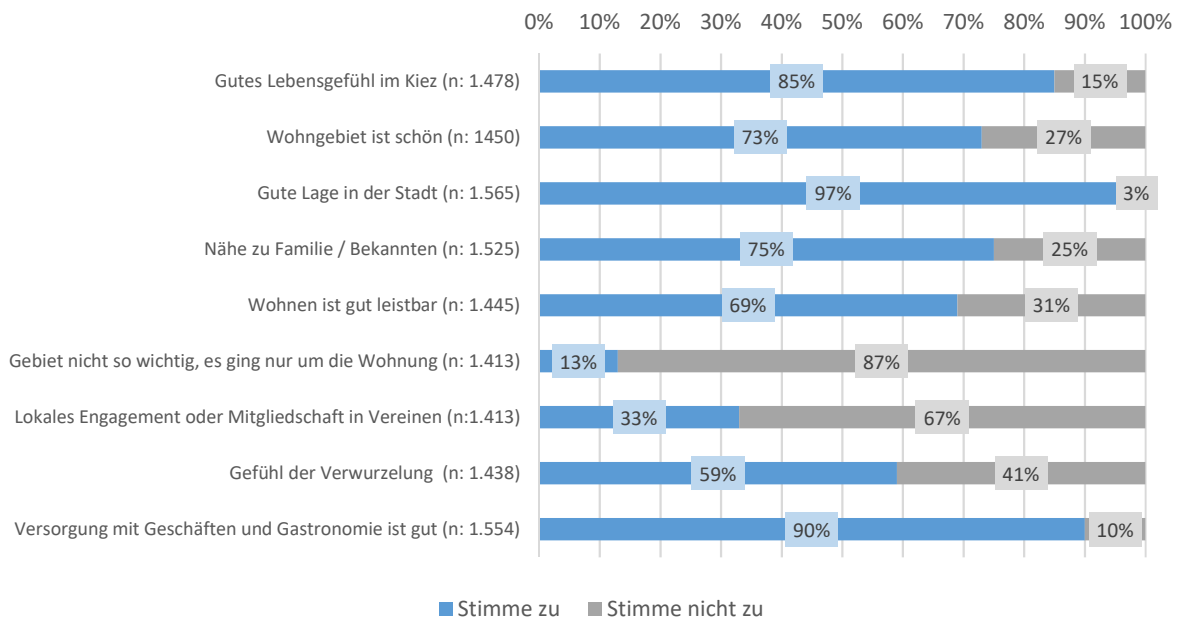
## 6.3 Übergreifende Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung

Beim Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur ist zuletzt die Bindung an das Gebiet zu betrachten. Subjektiv ist dies durch allgemeine Bewertungsfragen zur Nachbarschaft und ihrer persönlichen Bedeutung möglich. Praktisch werden zudem Wohndauer und Umzugswünsche geprüft. Subjektive und praktische Bindung können sich widersprechen, wenn etwa das Wohngebiet nicht besonders gemocht wird, es aber wegen des Wohnungsangebots keine Alternative dazu gibt. Die praktische Dimension wird durch die subjektive nicht weniger relevant. In der Regel passen beide Dimensionen aber zueinander und eine hohe Wohndauer ist mit besonderer Zufriedenheit verbunden. Städtebauliche Probleme ergeben sich, wenn eine zuziehende Bevölkerung mit dem Gebiet sehr viel weniger zufrieden ist oder wenn die Veränderungen im Gebiet die Zufriedenheit der Alteingesessenen stark beeinträchtigen. Daraus können sich Wegzüge, zerfallende Unterstützungsnetzwerke oder eine stark veränderte Gebietsnutzung ergeben.

### 6.3.1 Bewertung der Nachbarschaft

Die sich bereits in den nachbarschaftlichen Beziehungen abbildende starke Bindung vieler Befragter an das Wohngebiet zeigt sich auch in dessen allgemeiner Bewertung. 85 % der Befragten schätzen das Lebensgefühl im Kiez, 97 % seine gute Lage und 75 % haben Familie oder Freunde in Wohnortnähe. Der gegenteilige Vermerk, dass bei der Wohnortwahl allein die Wohnung eine Rolle spielt, wird nur von 13 % der Befragten gewählt. Im Vergleich zu anderen Gebieten ungewöhnlich hoch ist mit 33 % auch das Engagement in lokalen Vereinen oder Initiativen bzw. die ehrenamtliche Betätigung. Im angrenzenden Vergleichsgebiet Kreuzberg-Nord liegt dieser Wert bei 17 %. Sehr hoch ist zuletzt mit 90 % die Zustimmung zur Aussage, dass das Gebiet mit Geschäften und Gastronomie gut versorgt ist.

**Abb. 15: Bewertung der Nachbarschaft**



### 6.3.2 Wohndauer

Mit durchschnittlich 15,5 Jahren ist die Wohndauer ähnlich hoch wie in vergleichbaren Gebieten, etwa dem parallel untersuchten und in direkter Nachbarschaft gelegenen Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord. 65 % der Haushalte wohnen seit mehr als 10 Jahren im Gebiet, bei 80 % sind es über 5 Jahre. Letzteres liegt deutlich über dem Gesamtberliner Wert aus dem Monitoring soziale Stadtentwicklung, der allerdings wegen anderer Erhebungsmethoden nur begrenzt vergleichbar ist. Von der herkömmlichen Verweildauer am Wohnort ist die Wohndauer im Gebiet zu unterscheiden, die von Wohnungswechseln innerhalb des Gebiets unberührt bleibt. Während 28 % der Befragten seit mehr als 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, wohnen 36 % mehr als zwei Dekaden im Gebiet. Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet liegt mit 18,1 Jahren entsprechend höher.

**Tab. 25: Wohndauer**

	UG Luisenstadt 2022		VG Kreuzberg-Nord 2022	
	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet
<i>in % aller Haushalte</i>				
weniger als 1 Jahr	02 %	01 %	03 %	03 %
1-2 Jahre	10 %	08 %	14 %	15 %
3-5 Jahre	12 %	10 %	15 %	15 %
6-10 Jahre	18 %	15 %	15 %	15 %
11-20 Jahre	31 %	29 %	25 %	24 %
über 20 Jahre	28 %	36 %	28 %	30 %
<b>Ø Wohndauer in Jahren</b>	<b>15,5</b>	<b>18,1</b>	<b>15,4</b>	<b>16,1</b>
<i>Gültige Fälle (n)</i>	<i>1.628</i>	<i>1.421</i>	<i>984</i>	<i>815</i>

### 6.3.3 Umzugsinteresse

Von den Befragten wünschen 70 % keinen Umzug, weitere 21 % sind unentschieden. Zählt man zu Haushalten ohne Umzugswunsch jene Unentschiedenen und Umzugswilligen, welche im Falle eines Umzugs im Wohngebiet oder dem Bezirk bleiben wollen, sind das 84 % (s. Tabelle 27 und 28)

**Tab. 26: Umzugsinteresse (aus der Wohnung)**

	UG Luisenstadt 2022	VG Kreuzberg-Nord 2022
<i>in % aller Haushalte</i>		
kein Umzug gewünscht	70 %	67 %
unentschieden	21 %	21 %
Umzug ist gewünscht	10 %	11 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.624	981

**Tab. 27: Umzugsziele**

	UG Luisenstadt 2022  HH mit Umzugswunsch
<i>In % aller Haushalte</i>	
im Kiez bleiben	22 %
im Bezirk bleiben	27 %
in anderes Innenstadtgebiet	26 %
Außenbezirk oder Umland	16 %
woanders hin	22 %
weiß nicht	15 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	155

### 6.3.4 Umzugsgründe

Die 10 % Umzugswilligen nennen kleine Wohnungen (37 %) und Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld (44 %) als wichtige Umzugsgründe. Zu teure Wohnungen sind für 24 % der Umzugswilligen ein Umzugsgrund. Unter den offen abgefragten Problemen im Wohnumfeld dominieren Lärmbeschwerden, hinzu kommen Bemerkungen zu Kriminalität, Verschmutzung und Nachtleben/ Tourismus.

**Tab. 28: Umzugsgründe**

<i>In % aller Haushalte</i>	UG Luisenstadt 2022	
	Unentschiedene HH	HH mit Umzugswunsch
Wohnung zu klein	32 %	37 %
Wohnung zu teuer	21 %	24 %
Beruf / Ausbildung / Studium	12 %	09 %
Probleme mit Vermieter*in	15 %	14 %
Wohnung nicht altersgerecht	09 %	07 %
Erwerb eines Eigenheims	09 %	07 %
Familie / Persönliche Gründe	23 %	25 %
Unzufrieden mit Wohnumfeld	40 %	44 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	337	115

## 6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur

Sowohl in der praktischen Nutzung, als auch in der subjektiven Wahrnehmung der Befragten lässt sich eine Passung zwischen Gebiet und Bewohner\*innen feststellen. Bei den behandelten Infrastrukturbereichen besteht sowohl ein umfassendes Angebot, als auch eine weitreichende Nutzung durch die befragten Haushalte. Eine besonders intensive Nutzung lässt sich bei Grünflächen, gesundheitlichen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln feststellen. Zwischen den Angeboten gibt es gruppenspezifische Unterschiede. Familien mit Kindern stellen dabei angebotsübergreifend die größte Nachfragegruppe, es sind aber auch z. B. Rentner\*innen und armutsgefährdete Haushalte, die einzelne Infrastrukturen in besonderem Maße schätzen und nutzen.

Nachbarschaftliche Kontakte sind im Gebiet besonders stark ausgeprägt, sodass 85 % der Befragten angeben, ihre Nachbar\*innen zu kennen und 66 % von nachbarschaftlichen Hilfsleistungen berichten, die über Kleinigkeiten wie eine Paketannahme hinausgehen. Am Gebiet werden vor allem die Lage und das dortige Lebensgefühl geschätzt. In Entsprechung dazu ist die mittlere Wohndauer ähnlich wie in angrenzenden sozialen Erhaltungsgebieten hoch und über 80 % der Befragten wollen nicht umziehen oder bei einem Umzug im Bezirk verbleiben.

## 7. Entwicklungstendenzen in der Gebietsbevölkerung

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

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

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

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

### 7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in unterschiedlichen Wohnungsbeständen

Im ersten Schritt wird analysiert, wie weit sich die Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Wohnungsbeständen Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990 unterscheiden, um feststellen zu können, in welchem Maß der Faktor Wohnungsbestand bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau, da diese ggf. durch bauliche Maßnahmen verändert werden. Im Neubau nach 1990, der im Untersuchungsgebiet allerdings nur sehr selten vorkommt, werden bauliche Modernisierungsmaßnahmen nur sehr selten umgesetzt, da sie in der Regel bereits einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard haben. Die Bevölkerung in den Neubauten muss aber beachtet werden, wenn negative städtebauliche Auswirkungen zu analysieren und zu bewerten sind.

Die Bevölkerung im Altbau stellt zwei Drittel der Einwohner\*innen im Gebiet. Sie haben deutlich höhere Einkommen als die Haushalte im Nachkriegsbau. Haushalte im Altbau verfügen überproportional über Einkünfte aus Erwerbsarbeit, während Haushalte im Nachkriegsbau häufiger Rentner\*innen-, Studierenden- oder Arbeitslosenhaushalte sind.

Haushalte im Altbau (23 % der Haushalte) sind durchschnittlich größer und beinhalten vermehrt Kinder. Auch die Wohnungen sind größer, sodass die Pro-Kopf-Wohnfläche trotzdem höher ausfällt als im Nachkriegsbau. Die Quadratmetermieten im Nachkriegsbau sind ähnlich wie im Altbau. Trotz geringerer Wohnflächen ist die Mietbelastung im Nachkriegsbau höher als im Altbau.

Im Neubau, der 3 % der Stichprobe ausmacht, ist der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer\*innen mit 28 % sehr hoch. Die Mieten liegen mehr als 37 % über den Gebietsdurchschnitt, die Einkommen knapp 33 % darüber. Es ergibt sich für die 72 % Mieter\*innenhaushalte trotz deutlich höherer Einkommen eine höhere Mietbelastung, die allerdings auch den deutlich größeren Wohnungen und der höheren Pro-Kopf-Wohnfläche geschuldet ist.

**Tab. 29: Gegenüberstellung Gebäudealter**

Jeweilige Haushalte nach Baualterklassen	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Baualterklassen	Altbau (bis 1949)	Nachkriegsbau (1950-1990)	Neubau (ab 1991)
n=	1.658 <sup>37</sup>	1.130	374	51
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,04	1,83	2,12
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	38%	54%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	22%	16%	25%
Studierenden-/Azubianteil	8%	8%	8%	7%
Rentner*innenanteil	12%	11%	17%	10%
Erwerbslosenquote	6%	5%	9%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	80%	67%	78%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	37%	42%	31%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	3.066	2.425	4.208
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	2.102	1.765	2.724
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.219	1.893	3.004
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	50%	62%	36%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	16%	22%	11%
Ø Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	7,44	7,29	7,29	10,24
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	30%	32%	38%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	40,41	34,64	40,64
Ø Zimmer/WE	2,51	2,64	2,18	2,82
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	16,57	14,75	9,98
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	9%	10%	0%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	84%	84%	89%
Anteil Eigentümer*innen	10%	11%	3%	28%

## 7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Von einer Veränderungsdynamik und einem zunehmenden Verdrängungsdruck gegenüber der alteingesessenen Bevölkerung des Untersuchungsgebietes Luisenstadt ist u. a. dann auszugehen, wenn in den letzten Jahren

<sup>37</sup> Im Folgenden werden die Fallzahlen der Vergleichsgruppen, bspw. differenziert nach Baualterklasse, Zugzugsdatum oder Migrationsgeschichte, nicht obligatorisch in der Summe die Fallzahl des Gesamtdatensatzes ergeben. Grund ist, dass in der Regel nicht für alle Haushalte die zur Unterteilung genutzten Informationen vorliegen. Beispielsweise haben nicht alle Haushalt Angaben zur Baualterklasse ihres Wohnhauses gemacht. Diese Haushalte werden demzufolge im jeweiligen Gruppenvergleich nicht berücksichtigt.

Haushalte mit deutlich höheren sozioökonomischen Merkmalen zugezogen sind. Dies impliziert, dass neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen werden, die u. a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat.

Das Vorhandensein dieser Nachfrage schafft für Investor\*innen einen Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter\*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da mit steigenden Mietpreisen die allgemeinen Preiserwartungen der Investor\*innen beim Kauf steigen – der lokale Aufwertungsdruck nimmt zu. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Beide Entwicklungen zusammengenommen können städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen. In der Tat lässt sich im Untersuchungsgebiet eine solche sozioökonomische Differenz zwischen „Alteingesessenen“ (bzw. der „Stammbevölkerung“) und „Zugezogenen der letzten drei Jahre“ feststellen.

**Tab. 30: Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2019**

Haushalte vor und ab 2019 zugezogen	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Haushalte	Zuzug vor 2019	Zuzug ab 2019	Zuzug ab 2019, ohne Neubau
n=	1.658	1.442	193	160
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,97	2,00	1,77	1,79
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	41%	49%	47%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	21%	16%	16%
Studierenden-/Azubianteil	8%	7%	21%	22%
Rentner*innenanteil	12%	13%	2%	2%
Erwerbslosenquote	6%	6%	3%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	76%	76%	77%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	38%	42%	40%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.935	2.999	2.999
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	2.038	2.212	2.205
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.161	2.431	2.369
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	53%	42%	42%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	21%	17%	14%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	6,86	10,13	9,99
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	29%	33%	32%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	39,29	37,43	37,33
Ø Zimmer/WE	2,51	2,56	2,16	2,20
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	17,36	1,68	1,76
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	9%	15%	14%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	85%	78%	78%
Anteil Eigentümer*innen	10%	10%	9%	10%

Bei Haushalten, die erst vor wenigen Jahren in das Untersuchungsgebiet zugezogen sind, zeigt die Bewohner\*innenbefragung, dass diese einen sozioökonomisch höheren Status aufweisen als nach Alter und Zusammensetzung ähnlich strukturierte Haushalte mit höherer Wohndauer.

Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen der zur Miete wohnenden Bewohner\*innen, die ab 2019 in Bestandswohnungen im Gebiet gezogen sind, liegt 9 % über dem der Befragten, die schon vor diesem Zeitpunkt

im Gebiet lebten. Berücksichtigt man nur Einkommen von Erwerbshaushalten, beträgt die Differenz 12 %. Entsprechend ist der Anteil der Haushalte mit einer unterdurchschnittlichen Einkommenssituation geringer. Die seit 2019 zugezogenen Mieter\*innen zahlen markant höhere Mieten. Ihre durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 10,13 €/m<sup>2</sup> - mehr als 3,00 €/m<sup>2</sup> über der Durchschnittskaltmiete der Alteingesessenen. Ein ähnlicher Preisunterschied zeigt sich auch, wenn nur im Bestand zugezogene Haushalte betrachtet werden. Neben diesen erhöhten Mietwerten ist auch die durchschnittliche Mietbelastung über der der Stammbevölkerung, obgleich sie im Schnitt über kleinere Wohnungen und weniger persönliche Wohnfläche verfügen. Die Gegenüberstellung der Sozialstruktur der Alteingesessenen und der Zuziehenden zeigt, dass in den letzten Jahren eine kontinuierliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch zuwandernde Haushalte stattgefunden hat. Damit ist der für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung grundlegende Tatbestand belegt, dass es soziale Strukturveränderungen gibt.

### 7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Mieter\*innen und selbstnutzende Eigentümer\*innen unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur gravierend. Selbstnutzende Eigentümer\*innen verfügen im Durchschnitt über ein Einkommensniveau, das 40 % über dem der Mieter\*innen liegt. Sie sind seltener erwerbslos oder aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet (16 % der Mieter\*innen vs. 7 % der Eigentümer\*innen). Die Einkommensunterschiede treten besonders hervor bei der Berücksichtigung des Rentner\*innen- und Familienanteils. Beide Gruppen verfügen in der Regel über Haushaltsmitglieder mit geringen oder ohne Einkommen, bei den Haushalten im Eigentum fällt dies nicht ins Gewicht. Sie leben zudem in größeren Wohnungen als Mieter\*innen und ihr Flächenkonsum pro Person liegt 19 % über dem der Mietenden.

Deutliche Unterschiede zeigen sich beim Vergleich unterschiedlicher Vermieter\*innentypen. Landeseigene Unternehmen (LWU) versorgen gemäß ihrem Auftrag in besonderem Maße Haushalte, die wegen Diskriminierung oder geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich am privaten Wohnungsmarkt zu versorgen. Die Anteile armutsgefährdeter Haushalte und von Haushalten mit Migrationsgeschichte sind in diesen Beständen erhöht und es werden besonders viele große Familien versorgt; die Einkommen sind besonders gering, wodurch sich trotz geringer Wohnfläche eine hohe Mietbelastung ergibt. Bei Genossenschaften wohnen nur 4 % der befragten Haushalte. Ihre Mieter\*innen verfügen ebenfalls über im Schnitt geringe Einkommen, die aber im Median über denen in den LWU liegen. Auch sind die Mieten etwas günstiger, wodurch auch die Mietbelastung geringer ausfällt. Demografisch unterscheiden sich Genossenschaften durch den hohen Anteil von Einpersonenhaushalten von den LWU.

Private Hauseigentümer\*innen und Wohnungsbaugesellschaften liegen in ihrem Wohnungs- und Mieter\*innenprofil insgesamt näher am Gebietsdurchschnitt. Gegenüber den LWU und Genossenschaften bedeutet dies deutlich höhere Einkommen und höhere Mieten, aus deren Verhältnis sich aber eine geringere Mietbelastung ergibt. Bei privaten Hauseigentümer\*innen wohnt ein deutlich niedrigerer Anteil an Haushalten mit Migrationsgeschichte. In vermieteten Eigentumswohnungen wird mit Abstand die höchste Miete abgerufen, was trotz überdurchschnittlicher Einkommen zur höchsten Mietbelastung unter den Eigentümer\*innentypen führt, gekoppelt mit dem niedrigsten Anteil von Haushalten mit Migrationsgeschichte. Besonders hoch ist bei diesem Typus auch der Auszugswunsch.

Die Mietentwicklung wird also im Zuge des Umwandlungsprozesses innerhalb des bis 1990 errichteten Wohnungsbestands beschleunigt, da die Wohnungen im Rahmen der Umwandlung deutlich besser ausgestattet werden als normale Mietwohnungen. Entsprechend liegen die Mieten in vermieteten Eigentümer\*innenwohnungen auch über denen anderer Mietwohnungen im Bestand. Das Segment scheint besonders ungeeignet, verdrängungsgefährdete Gruppen zu versorgen und leistet einen direkten Beitrag zur Veränderung der Sozialstruktur. Dass nicht nur die Vermietung, sondern auch die eigene Nutzung von Eigentumswohnungen mit deutlichen Veränderungsprozessen der Bewohnerstruktur einhergeht, wurde bereits im letzten Abschnitt dargelegt.

**Tab. 31: Gegenüberstellung Mieter\*innen- / Untermieter\*innen- / Eigentümer\*innen-Haushalte**

Jeweilige Haushalte nach Eigentumsform	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Haushalte	Mieter*innen-HH	Untermieter*innen-HH	Eigentümer*innen-HH
n=	1.658	1.422	48	156
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	1,97	1,83	2,05
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	43%	45%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	20%	19%	23%
Studierenden-/Azubianteil	8%	9%	12%	5%
Rentner*innenanteil	12%	12%	8%	17%
Erwerbslosenquote	6%	6%	1%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	77%	72%	76%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	38%	43%	39%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.831	2.838	4.038
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	1.979	2.084	2.771
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.112	2.357	2.825
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	55%	59%	22%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	19%	23%	7%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	7,40	8,67	-
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	31%	34%	-
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	38,36	39,76	45,54
Ø Zimmer/WE	2,51	2,46	2,34	2,99
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	15,74	7,00	15,38
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	9%	29%	9%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	84%	67%	85%
Anteil Eigentümer*innen	10%	-	-	100%

**Tab. 32: Gegenüberstellung Mieter\*innenhaushalte nach Vermieter\*innentyp**

Haushalte nach Vermieter*innentyp	UG Luisenstadt 2022					
	Alle Haushalte	LWU	Genossenschaft	Private*r Hauseigentümer*in	Privates Wohnungsunternehmen	Private*r Wohnungseigentümer*in
n=	1.658	214	74	686	339	92
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,97	2,34	1,97	1,87	2,03	1,80
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	29%	51%	45%	39%	50%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	27%	8%	19%	20%	17%
Studierenden-/Azubianteil	8%	6%	12%	8%	10%	13%
Rentner*innenanteil	12%	12%	17%	12%	9%	13%
Erwerbslosenquote	6%	10%	7%	4%	7%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	73%	70%	79%	79%	73%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	53%	40%	32%	44%	31%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.622	2.455	2.982	2.848	2.832
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	1.643	1.787	2.147	1.946	2.105
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	1.760	1.863	2.271	2.095	2.308
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	72%	63%	50%	54%	46%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	26%	22%	16%	19%	17%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	6,43	6,22	7,55	7,84	8,74
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	33%	32%	30%	30%	34%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	33,17	40,18	41,08	35,70	40,80
Ø Zimmer/WE	2,51	2,52	2,51	2,50	2,36	2,45
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	15,90	17,27	16,33	14,00	12,69
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	8%	3%	8%	12%	14%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	88%	94%	82%	83%	75%
Anteil Eigentümer*innen	10%	-	-	-	-	-

## 7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Die strukturverändernde und mieterhöhende Wirkung von Modernisierung und Aufwertung zeigt sich bei der Untersuchung der Auswirkung einzelner Qualitätsmerkmale, die über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand liegen und die durch eine soziale Erhaltungsverordnung beeinflussbar sind. Höherwertige Ausstattungsmerkmale wie Aufzüge, hochwertige Badausstattungen, Terrassen oder Zweitbalkone werden im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand häufig eingebaut.

Unterschiede bestehen zwischen Modernisierungen bei privaten und gemeinwohlorientierten Vermieter\*innen. Die letztgenannte Gruppe besteht aus landeseigenen Unternehmen und Genossenschaften, die im Gebiet etwa 20 % der Haushalte beherbergen. Bei diesen Anbieter\*innen liegen die Mieten auch nach Modernisierung unter dem Gebietsdurchschnitt. Bei privaten, gewinnorientierten Anbieter\*innen weisen dagegen modernisierte Wohnungen eine deutlich höhere Quadratmetermiete auf. Zugleich verfügen die dort ansässigen Haushalte über höhere Einkommen, sind seltener erwerbslos oder von Armut betroffen und wohnen etwas weniger lang im Gebiet.

Es zeigen sich also Strukturunterschiede zwischen Mieter\*innen von Wohnungen, die kürzlich durch private Anbieter\*innen modernisiert wurden und Mieter\*innen anderer Wohnungen. Da nicht davon auszugehen ist, dass bei Menschen mit geringen Einkommen auf Modernisierung verzichtet wird, muss gefolgert werden, dass die Abwesenheit dieser Haushalte in modernisierten Wohnungen Folge ihrer Verdrängung ist.

Ein Nachteil dieser Erfassung ist das Übersehen von Modernisierungen in früheren Mietverhältnissen und beim Mieter\*innenwechsel. Deren Wirkung kann indirekt bestimmt werden über den Zusammenhang besonderer Ausstattungsmerkmale mit Miete und Einkommen. Dafür wird ein Index gebildet, der additiv die Anzahl werterhöhender Merkmale erfasst. Im Untersuchungsgebiet wird ein Maximum von 12 Merkmalen<sup>38</sup> erreicht. 95 % aller Haushalte verfügen über maximal vier besondere Merkmale.

Nettokaltmiete ( $r=0,092$ ) und Äquivalenzeinkommen ( $r=0,209$ ) weisen einen hoch signifikanten, schwach positiven Zusammenhang zu diesem Ausstattungsstand aus. Es zeigt sich, dass mit zunehmender Zahl werterhöhender Ausstattungsmerkmale auch Miete und Einkommen steigen. Die tabellarische Darstellung durchschnittlicher Mieten und Äquivalenzeinkommen verdeutlicht, dass der Zusammenhang nicht unbedingt streng linear und stetig verläuft. Miet- und Einkommenszuwächse sind nicht gleichmäßig bei jedem weiteren Schritt vorhanden, der Gesamtzusammenhang wird aber gut sichtbar.

**Tab. 33: Anzahl besonderer Ausstattungsmerkmale in Zusammenhang mit Miete und Einkommen**

Merkmale	UG Luisenstadt 2022			
	Kaltmiete/m <sup>2</sup>	Fälle (n)	Ø Äquivalenzeinkommen	Fälle (n)
0	7,27€	454	1.866€	471
1	7,29€	426	1.967€	437
2	7,81€	214	2.284€	237
3	7,14€	125	2.139€	135
4	8,35€	60	2.387€	63

<sup>38</sup> Besagte Wohnung verfügt nach Angaben der Befragten über folgende höherwertige Ausstattungsmerkmale: Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, beheizter Handtuchhalter, hängendes WC, Balkon ab 4 m<sup>2</sup>, Zweit-Balkon, Aufzug, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, moderne Heizung und eine Solaranlage (siehe Fußnote auf S. 15 zur Einstufung höherwertiger Ausstattungsmerkmale).

**Tab. 34: Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Modernisierung seit 2017**

Jeweilige Haushalte nach Modernisierungsgeschehen	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Haushalte	modernisiert seit 2017 Alt- und Nachkriegsbau Gemeinwohlorientierte*r Vermieter*in	modernisiert seit 2017 Alt- und Nachkriegsbau Private*r Vermieter*in,	nicht modernisiert seit 2017 Alt- und Nachkriegsbau
n=	1.658	41	152	1.139
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,12	1,94	1,98
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	37%	43%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	20%	20%	20%
Studierenden-/Azubianteil	8%	12%	9%	9%
Rentner*innenanteil	12%	10%	7%	13%
Erwerbslosenquote	6%	13%	7%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	73%	83%	76%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	45%	35%	38%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.401	3.114	2.806
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	1.510	2.206	1.955
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	1.667	2.334	2.079
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	82%	47%	55%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	29%	15%	19%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	6,33	7,85	7,26
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	31%	27%	31%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	31,72	37,83	38,68
Ø Zimmer/WE	2,51	2,28	2,43	2,49
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	16,73	15,08	16,12
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	5%	11%	9%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	86%	84%	84%
Anteil Eigentümer*innen	10%	-	-	-

**Tab. 35: Haushalte differenziert nach Wohnungsausstattung**

Jeweilige Haushalte nach Modernisierungsgeschehen	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Haushalte	HH in Altbauwohnungen mit Aufzug	HH in Wohnungen mit große Balkon (o.ä.) oder Zweit-Balkon	HH in Wohnungen mit Zweit-Bad/WC
n=	1.658	82	323	168
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,12	2,24	2,95
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	38%	33%	11%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	30%	24%	35%
Studierenden-/Azubianteil	8%	6%	9%	12%
Rentner*innenanteil	12%	14%	14%	8%
Erwerbslosenquote	6%	3%	6%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	77%	73%	83%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	44%	37%	45%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	3.630	3.565	4.375
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	2.399	2.299	2.336
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.522	2.464	2.384
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	39%	41%	36%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	14%	12%	9%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	7,60	7,54	7,21
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	32%	32%	31%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	42,54	41,76	40,68
Ø Zimmer/WE	2,51	2,81	2,98	3,95
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	14,12	16,31	16,04
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	10%	5%	6%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	88%	86%	88%
Anteil Eigentümer*innen	10%	33%	19%	25%

## 7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte

Haushalte mit Migrationsgeschichte machen 36 % der erhobenen Stichprobe aus und sind mit durchschnittlich 2,38 Personen deutlich größer. Dass der Anteil der erfassten Personen mit eigener oder familiärer Migrationsgeschichte ebenfalls 36 % beträgt, ist eine Folge unterschiedlicher Haushaltskonstellationen.

Neben ihrer Größe unterscheiden sich die befragten Haushalte mit Bewohner\*innen mit einer eigenen oder familiären Migrationsgeschichte von den anderen Befragten durch einen größeren Anteil an Familien. In 26 % der Haushalte mit Migrationsgeschichte leben Kinder, bei Haushalten ohne Migrationsgeschichte sind es 18 %. Außerdem ist der Anteil an Einpersonenhaushalten deutlich geringer (24 % vs. 51 %).

Die Einkommen von Haushalten mit Migrationsgeschichte fallen absolut etwas höher aus, während die Äquivalenzeinkommen wegen der Haushaltsgrößen unter denen von Haushalten ohne Migrationsgeschichte liegen. Für beide Gruppen liegen ähnliche Armutsquoten vor. Haushalte mit Migrationsgeschichte zahlen pro Quadratmeter höhere Mieten und haben trotz der geringeren Äquivalenzeinkommen eine geringere Mietbelastung, was mit ihrem deutlich geringeren Pro-Kopf-Flächenkonsum erklärbar ist. Die Gebietsbindung ist gegenüber den Haushalten ohne Migrationsgeschichte etwas reduziert.

**Tab. 36: Haushalte differenziert nach Migrationsgeschichte**

	UG Luisenstadt 2022			
	Alle Haushalte	Haushalte mit Migrationsgeschichte	Haushalte mit Migrationsgeschichte und Äquivalenzeinkommen unter Berliner Median	Haushalte ohne Migrationsgeschichte
<i>Haushalte mit und ohne Migrationsgeschichte</i>				
n=	1.658	596	215	944
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,38	2,45	1,78
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	24%	32%	51%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	26%	33%	18%
Studierenden-/Azubianteil	8%	9%	9%	8%
Rentner*innenanteil	12%	6%	14%	15%
Erwerbslosenquote	6%	7%	20%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	82%	53%	75%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	100%	100%	0%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	3.198	1.842	2.863
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	1.972	1.129	2.141
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.090	1.308	2.286
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	54%	100%	50%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	20%	54%	16%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	7,74	7,61	7,35
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	29%	40%	31%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	33,06	26,44	42,90
Ø Zimmer/WE	2,51	2,63	2,30	2,45
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	13,05	13,23	15,95
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	12%	16%	8%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	81%	86%	86%
Anteil Eigentümer*innen	10%	10%	2%	10%

Anhand der ausgewerteten Daten lässt sich im Gebiet für Haushalte mit Migrationsgeschichte die gehäufte Kombination von unterschiedlichen Merkmalen vermuten, die nicht zuletzt in ihrem Zusammenspiel eine Benachteiligung bei der Wohnungssuche (bei Notwendigkeit eines Umzugs oder Wohnungsverlust) darstellen kann. Hierzu zählen die gesteigerte Haushaltgröße (gehobener Platzbedarf und größere Belastung des Resteinkommens nach Abzug der Miete bei kinderreichen Haushalten) und das im Vergleich niedrigere Äquivalenzeinkommen. Gerade die geminderten Einkommen zwingen die Haushalte dazu, vorwiegend den knapper werdenden preisgünstigen Wohnraum im Gebiet nachzufragen. Sie laufen hierbei wiederum Gefahr, aufgrund diskriminierender Praktiken eine zusätzliche Benachteiligung im Wettbewerb um leistbaren Wohnraum zu erfahren. Allerdings sind die Abweichungen im Einkommen gegenüber Haushalten ohne Migrationsgeschichte, gemessen an anderen Erhaltungsgebieten, weniger ausgeprägt und deuten auf eine größere Spannweite an Einkommenswerten innerhalb dieser Haushaltsgruppe hin. Insofern ist es für diese Untersuchung ratsam, einkommensärmer Haushalte mit Migrationsgeschichte gesondert auszuwerten. Etwas weniger als ein Zehntel der Stichprobe fallen unter dieser Kategorie. Die Betrachtung von Haushalten mit Migrationsgeschichte und unterdurchschnittlichem Einkommen zeigt eine abermals gesteigerte durchschnittliche Haushaltgröße und einen höheren Anteil an Haushalten mit Kindern. Gleichzeitig zeigen leicht gehobene Mietwerte und ein deutlich reduzierter Pro-

Kopf-Wohnflächenverbrauch, dass betroffene Haushalte vermehrt beengte Wohnverhältnisse akzeptieren müssen, um im Gebiet wohnhaft bleiben zu können. Dennoch ist die Warmmietbelastung dieser Haushalte mit 40 % sehr hoch, was darauf deutet, dass besagte Haushalte an ihrer finanziellen Belastungsgrenze sind. Zusammengefasst lässt sich vorausgreifend auf den nächsten Analyseteil feststellen, dass im Gebiet Luisenstadt gerade einkommensärmere Haushalte mit Migrationsgeschichte als stark verdrängungsgefährdet eingestuft werden können. Hier überschneiden sich verschiedene Benachteiligungen in der Wohnraumversorgung einschließlich der Gefahr, in der Konkurrenz um preisgünstigen Wohnraum zusätzlich diskriminierender Praktiken aufgrund des Nachnamens, der Sprache usw. ausgesetzt zu sein.

## **7.6 Vergleich bisheriges Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebiet**

Im Rahmen der laufenden Untersuchung wurden neben der Kulisse des bereits bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets Luisenstadt zwei weitere Wohnblöcke in direkter Nachbarschaft zum Mariannenplatz untersucht, auch als „Erweiterungsgebiet Mariannenplatz-Ost“ benannt (siehe Abschnitt 2. Abb. 1). Die Blöcke sind vor 1918 errichtet, die Gebäude stammen aber zum größeren Teil aus der Zeit zwischen 1950 und 1990. Im Erweiterungsgebiet wohnen knapp 2.600 Personen, was gemäß der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Gesamtgebiet ca. 1.300 Haushalte bedeutet. Das bisherige Erhaltungsgebiet fasst knapp 47.400 Personen, also etwa 24.000 Haushalte.

Die ermittelten Einkommen liegen im Erweiterungsgebiet ca. 25 % unter denen im bisherigen Erhaltungsgebiet (gemessen am Median des Äquivalenzeinkommens), der Anteil von Haushalten unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle ist doppelt so hoch. Obgleich die Mieten im Erweiterungsgebiet etwas niedriger sind, fällt wegen der geringen Einkommen die Mietbelastung höher aus. Die finanzielle Leistungsfähigkeit im Bereich der Mietzahlung ist hier ausgereizt. Erhöht sind im Erweiterungsgebiet die Anteile von Rentner\*innen und Personen mit eigener oder familiärer Migrationsgeschichte, der Anteil selbstnutzender Eigentümer\*innen ist mit 3 % minimal. Trotz der prekären Lage haben die Haushalte im Erweiterungsgebiet eine höhere durchschnittliche Wohndauer und einen besonders stark ausgeprägten Wunsch, im Gebiet zu verbleiben.

**Tab. 37: Gegenüberstellung von Haushalten aus dem bisherigen sozialen Erhaltungsgebiet und aus dem Erweiterungsgebiet**

Haushalte nach Gebietsart	UG Luisenstadt 2022		
	Alle Haushalte	Soziales Erhaltungsgebiet	Erweiterungsgebiet „Mariannenplatz-Ost“
n=	1.658	1.501 <sup>39</sup>	108
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	1,96	2,11
Anteil an Einpersonenhaushalten	42 %	42 %	41 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	20 %	20 %	23 %
Studierenden-/Azubianteil	08 %	09 %	05 %
Rentner*innenanteil	12 %	12 %	16 %
Erwerbslosenquote	06 %	06 %	08 %
Anteil an Erwerbshaushalten	76 %	77 %	73 %
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39 %	39 %	45 %
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.995	2.387
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	2.104	1.583
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.237	1.656
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	50 %	72 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18 %	16 %	31 %
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	7,55	6,30
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	30 %	33 %
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	39,55	34,15
Ø Zimmer/WE	2,51	2,52	2,33
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	15,24	16,64
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10 %	10 %	05 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84 %	83 %	92 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	10 %	03 %

<sup>39</sup> Rund 3% der Befragten haben keine genauere Angabe gemacht, in welchem Gebietsteil sie innerhalb des Untersuchungsgebietes leben. Aus diesem Grund weicht die Summe der Gruppen „soziales Erhaltungsgebiet“ und „Erweiterungsgebiet“ von der Gesamtstichprobe ab.

**Tab. 38: Gegenüberstellung der Wohnungsausstattung im bisherigen Erhaltungsgebiet und im Erweiterungsgebiet**

in % aller Haushalte	UG Luisenstadt 2022 Bisheriges Erhaltungsgebiet				Gültige Fälle (n)	UG Luisenstadt 2022 Erweiterungsgebiet			
	Ja, ist vorhanden	Nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht			Ja, ist vorhanden	Nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht	Gültige Fälle (n)
<b>Heizung &amp; Wohnklima</b>									
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	11 %	88 %	01 %	1312	-	98 %	*	86	
Sammelheizung (Gas-Etagenheizung, Zentralheizung)	89 %	10 %	02 %	1457	97 %	*	*	105	
Fußbodenheizung	03 %	97 %	1 %*	1299	*	98 %	-	93	
Kamin	02 %	97 %	01 %	1300	-	100 %	-	92	
Klimaanlage	*	100 %	*	1293	-	100 %	-	93	
<b>Sanitärausstattung</b>									
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	04 %	95 %	01 %*	1177	*	98 %	-	82	
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	97 %	03 %	*	1462	99 %	*	-	103	
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	08 %	92 %	*	1291	*	97 %	-	90	
zweites WC	08 %	92 %	*	1295	10 %	90 %	-	94	
zweites Bad	05 %	95 %	-	1292	08 %	92 %	-	91	
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	06 %	94 %	-	1297	04 %	96 %	-	91	
beheizter Handtuchhalter	28 %	72 %	*	1320	24 %	75 %	*	95	
hängendes WC	38 %	62 %	-	1341	28 %	72 %	-	95	
<b>Sonstige Merkmale</b>									
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	14 %				21 %				
überwiegend Kasten-Doppelfenster	44 %	-	04 %	1645	34 %	-	06 %*	105	
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	38 %				39 %				
Balkon bis 4 m <sup>2</sup>	30 %				40 %				
Balkon ab 4 m <sup>2</sup> (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	17 %	52 %	01 %	1578	43 %	12 %	05 %*	104	
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	05 %	95 %	*	1350	12 %	88 %	-	97	
Aufzug	20 %	80 %	-	1405	68 %	32 %	-	103	
Videogegensprechanlage	04 %	96 %	-	1378	*	97 %	-	98	
hochwertiger Bodenbelag	11 %	88 %	01 %	1402	05 %*	95 %	-	99	
<b>Energiesparende Ausstattung</b>									
Fassadendämmung	15 %	60 %	25 %	1424	26 %	35 %	39 %	100	
moderne, energiesparende Heizungsanlage	03 %	76 %	20 %	1413	*	66 %	33 %	102	
Solaranlage oder Photovoltaik	02 %	95 %	04 %	1411	-	96 %	*	102	

## 7.7 Entwicklung 2016 - 2022

Der Vergleich mit 2016 zeigt eine deutliche Veränderung der Sozialstruktur. Die wichtigsten Unterschiede zeigen sich in der Haushaltsstruktur – die Haushalte sind kleiner und haben seltener Kinder-, in der Erwerbsstruktur – der Anteil der Erwerbstätigen ist geringer, der der Rentner\*innen höher – und vor allem der Einkommensstruktur – die Einkommen sind überdurchschnittlich gewachsen und der Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen deutlich gesunken.

**Tab. 39: Gegenüberstellung von allen Haushalten 2022 und 2016**

Haushalte nach Gebietsart	UG Luisenstadt 2022		
	Alle Haushalte 2022	Soziales Erhaltungsgebiet 2022 mit Grenzen von 2016	Soziales Erhaltungsgebiet 2016
n=	1.658	1.501	917
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	1,96	2,20
Anteil an Einpersonenhaushalten	42 %	42 %	34 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	20 %	20 %	27 %
Studenten/Azubianteil	08 %	09 %	08 %
Rentner*innenanteil	12 %	12 %	07 %
Erwerbslosenquote	06 %	06 %	11 %
Anteil an Erwerbshaushalten	76 %	77 %	82 %
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39 %	39 %	46 %
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.995	2.485
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	2.104	1.621
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.237	1.747
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	48 %	61%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	14 %	14 %
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,44	7,55	6,47
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	30 %	35 %
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,1	39,6	35,9
Ø Zimmer/WE	2,51	2,52	2,59
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,5	15,2	11,9
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10 %	10 %	13 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84 %	83 %	78 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	10 %	08 %

Die Ursache für den Strukturwandel liegt allerdings eindeutig bei der Zuwanderung. Vergleicht man nämlich die Sozialstruktur von 2016 mit derjenigen der Haushalte, die bereits 2016 im Gebiet gewohnt haben, so zeigen sich geringere Differenzen. Insbesondere die Einkommensstruktur hat sich im Vergleich zu Berlin durchschnittlich und nicht überdurchschnittlich entwickelt. Die überdurchschnittliche Einkommensentwicklung der jetzigen Gebietsbevölkerung gegenüber 2016 ist allein durch die deutlich überdurchschnittlichen Einkommen der seit 2016 Zugewanderten verursacht.

**Tab. 40: Gegenüberstellung von Mieter\*innenhaushalten 2022 und 2016**

Haushalte nach Gebietsart	UG Luisenstadt		
	Alle Mieter*innenhaushalte Studie 2022	Mieter*innenhaushalte Studie 2022 - Zuzug bis 2016	Mieter*innenhaushalte Studie 2016
n=	1.422	988	808
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,05	2,18
Anteil an Einpersonenhaushalten	43 %	40 %	35 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	20 %	29 %	27 %
Studenten/Azubianteil	9 %	06 %	07 %
Rentner*innenanteil	12 %	12 %	07 %
Erwerbslosenquote	06 %	07 %	12 %
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	79 %	82 %
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	38%	35 %	47 %
Ø Haushaltseinkommen in €	2.831	€2.837	€2.359
Ø Äquivalenzeinkommen in €	1.979	€1.959	€1.542
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.112	€2.096	€1.660
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	55 %	51 %	63 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	19 %	18%	15%
Ø Nettokaltmiete ( €/m <sup>2</sup> )	7,40	6,69	6,44
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	30 %	35 %
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	38,36	37,6	35,2
Ø Zimmer/WE	2,46	2,50	2,54
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,74	17,7	12,0
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	07%	13%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	77%	79%
Anteil Eigentümer*innen	-	-	-

## Teil C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

### 8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 Bau GB kann eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, erfolgte in vier Schritten:

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

#### 8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur

Für Einschätzungen zur Sozialstruktur dynamik im Gebiet sind die aktuelle Lage und beobachtbare Veränderungsdynamiken sowie ihre baulichen Zusammenhänge zusammenzufassen.

##### 8.1.1. Aktuelle Lage im Gebiet

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin und mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau gemessen am Median des Berliner Äquivalenzeinkommens.
- Das Einkommen von ca. 50 % der Haushalte liegt unter dem mittleren Berliner Einkommensniveau.
- Die Erwerbslosenquote im Gebiet ist gemäß Daten des Monitorings Soziale Stadtentwicklung von 2021 überdurchschnittlich.<sup>40</sup>
- Die Erwerbsquote entspricht dem Berliner Durchschnitt.
- Der Anteil an Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren liegt etwas über demjenigen des Bezirks.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung wird stark von den mittleren Jahrgängen zwischen 27 und 45 Jahren dominiert, der Anteil der Senior\*innen ist gegenüber der Gesamtstadt sehr gering. Derartige Altersstrukturen finden sich in den meisten Wohngebieten mit starken Aufwertungs tendenzen.
- Menschen mit Migrationsgeschichte machen etwas mehr als die Hälfte der Gebietsbevölkerung aus. Dieser Anteil ist gegenüber dem Bezirk leicht und gegenüber der Gesamtstadt deutlich erhöht.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Nachbarschaft ist sehr hoch.

<sup>40</sup> In den aktuellen Untersuchungen zeigt sich zwar ein Gleichstand von 9 bis 10% selbstnutzenden Eigentümern in beiden Gebieten. Wir gehen aber davon aus, dass es zwischen 2016 auf 2021 keinen Rückgang im Gebiet Graefestraße gegeben hat, sondern um eine stichprobenbedingte Abweichung handelt.

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

- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich. Knapp 95 % aller Wohnungen haben eine Vollstandardausstattung. Der Anteil der Wohnungen mit Sonder- oder Zusatzausstattung hat einen relevanten Umfang erreicht. Insgesamt hat sich die Wohnungsausstattung in den letzten Jahren, vor allem durch den Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie zweiter Bäder bzw. Gästetoiletten, hochwertiger Bodenbeläge usw. weiter erhöht.
- Der Wohnflächenkonsum ist für Berlin durchschnittlich. Die Anteile unterbelegter und überbelegter Wohnungen sind jeweils ebenfalls durchschnittlich.
- Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümer\*innen hat sich in den letzten Jahren leicht zugenommen und liegt weiter unter dem im benachbarten Gebiet Graefestraße.
- Das Mietniveau im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zum aktuellen Berliner Mietspiegel erhöht. In nahezu allen Wohnungsgrößen- und Baualterskategorien des Mietspiegels liegen die durchschnittlichen Quadratmetermieten im Gebiet über den Werten des Berliner Mietspiegels des Jahres 2021. Dies findet sich in vielen innenstadtnahen Wohngebieten, in denen deutliche Aufwertungsprozesse zu beobachten sind.
- Die Neuvermietungsmieten im Bestand liegen im Untersuchungsgebiet Luisenstadt leicht über dem Niveau einiger Nachbargebiete.

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

- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind gut. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet sind deutlich überdurchschnittlich.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt. Insbesondere Familien mit Kindern weisen hohe Nutzungswerte auf.
- Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur passen gut zusammen. Die Unterbelegung von Wohnungen kommt recht selten vor. Damit werden die Gebäuderessourcen des Gebiets effektiv genutzt.

Allerdings ist die Überbelegung bei großen Haushalten und dabei insbesondere Haushalten mit mehreren Kindern hoch. Viele von ihnen wünschen sich eine größere Wohnung.

### 8.1.2 Veränderungsprozesse der letzten Jahre

Aktuelle Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur lassen sich am besten durch einen Vergleich innerhalb der Gebietsbevölkerung analysieren. Differenziert wird zwischen bereits 2018 im Gebiet lebenden (Stammbevölkerung) und ab 2019 hinzugezogenen Haushalten (Zuwandernde). Vergleiche bezüglich der Gruppenstruktur sind sowohl in Beziehung zur jeweils anderen Gruppe, als auch zur Gesamtbevölkerung möglich.

- Das Gebiet Luisenstadt hat sich seit den 1990er Jahren soziostrukturell langsam aber kontinuierlich verändert. Die Entwicklung hat sich seit der letzten Untersuchung 2016 fortgesetzt.
- Die Veränderungen hat allerdings nicht zu einem grundsätzlichen Wandel der Gebietsbevölkerung geführt. Ihre Grundstruktur ist weitgehend erhalten geblieben.
- Der Anteil der Haushalte, die seit mehr als zwanzig Jahren im Gebiet leben, ist kontinuierlich hoch geblieben (aktuell bei über einem Drittel).
- Die Durchschnittsmiete im Alt- und Nachkriegswohnungsbestand bis in die 1960er Jahre, in denen sich weit überwiegend das Modernisierungsgeschehen abspielt, beträgt 7,08 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Die Neuvermietungsmieten in diesen Beständen nach 2020 liegen bei 10,12 €/m<sup>2</sup> nettokalt.
- Die Durchschnittsmiete liegt heute um 15 % über der in 2016.
- Die zuwandernden Haushalte haben eine überdurchschnittliche Einkommenslage, die 10 % über der der Stammbevölkerung liegt.
- Unter den Zuwandernden sind in besonders hohem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren vertreten (Zuwandernde 60 %, Stammbevölkerung 34 %).

- Die Zuwandernden im Wohnungsbestand zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung (Zuwandernde 9,99 €/m<sup>2</sup> nettokalt, Stammbevölkerung 6,86 €/m<sup>2</sup> nettokalt). Ihre Mietbelastung (bruttowarm) ist trotz höherer Einkommen höher (Zuwandernde 32%, Stammbevölkerung 29%).
- Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Gebiet ist unter den Zuwandernden deutlich schwächer ausgeprägt.
- Der quantitative Umfang der Zuwanderung ab 2019 ist im Wohnungsbestand wie in der Gesamtstadt unterdurchschnittlich hoch gewesen.

→ **Aktuell zeigen sich Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Luisenstadt. Zudem hat es einen Anstieg der Mieten und einen Verlust an preiswerten Wohnungen gegeben.**

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

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

Im Gebiet haben in den letzten Jahren regelmäßig in durchschnittlichem Umfang Modernisierungsaktivitäten stattgefunden. Rund 15 % der Wohnungen sind in den letzten fünf Jahren modernisiert worden. Damit ist das Modernisierungsgeschehen für vergleichbare Viertel auf einem üblichen Niveau.

Der Umfang der Grundbuchumschreibungen war in den letzten drei Jahren sehr hoch und lag mit ca. 4 % der Wohnungen auf dem Kreuzberger Durchschnitt (4 %) und weit über dem Berliner Wert (2,3 %). Wohnungsverkäufe kamen mit 1,9 % etwas häufiger als im Ortsteil Kreuzberg und in Berlin (je 1,6 %) vor.

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

- Der Einfluss einer überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung auf die Sozialstruktur zeigt sich: Das Einkommensniveau in den Wohnungen im Alt- und Nachkriegsbau, die seit der letzten Untersuchung 2016 modernisiert wurden, liegt 10 % über demjenigen der Mieter\*innen, deren Wohnungen nicht modernisiert wurden. Auch die Miete pro Quadratmeter liegt in den modernisierten Wohnungen knapp 10 % höher.
- Deutliche Auswirkungen hat die Aufteilung in Eigentum. Selbstnutzende Eigentümer\*innen im Altbau haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. In vermieteten aufgeteilten Wohnungen liegen Einkommen und Mieten signifikant über dem Durchschnitt im Bestand.

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

Zusammenfassend lässt sich mit den in Abschnitt 8.1. zusammengetragenen Erhebungsergebnissen schließen, dass sich im Untersuchungsgebiet Luisenstadt in den letzten Jahren deutliche Tendenzen zu einer sozialen Strukturveränderung gezeigt haben, die durch bauliche Maßnahmen herausgebildet bzw. verstärkt worden sind. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben. Um eine Aussage zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen geben zu können, soll abschließend in den Abschnitten 8.2 bis 8.4 geprüft werden, ob angesichts der sozialen und baulichen Gegebenheiten im Gebiet auch in Zukunft Veränderungsprozesse zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang soll daher geprüft werden, ob

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

## 8.2 Aufwertungspotential

Im Gebiet Luisenstadt verfügen nur wenige Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Balkone (gut 50 % ohne dieses Merkmal), isolierende Fenster, Parkett u. ä., die sowohl als Ausstattungsmerkmale für die Einordnung in den Berliner Mietpreisspiegel relevant als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind selten vorhanden (23 %). Es besteht die Gefahr, dass in stärkerem Umfang als bisher Aufzüge eingebaut werden sollen.

In etwas weniger als zwei Drittel der abgefragten Wohnungen wurden noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem sind auch in den Gebäuden mit bereits durchgeführten Maßnahmen bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen worden, sodass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

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

## 8.3 Verdrängungsgefahr

Entsprechend dem Untersuchungsziel geht es auch um eine Schätzung der perspektivischen Verdrängungsgefahr. Maßstab für eine Verdrängungsgefahr ist ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau, da Haushalte mit einem derartig niedrigen Einkommensniveau jede Mieterhöhung infolge einer Modernisierungsmaßnahme nicht mehr tragen können. Schon jetzt muss dieser Teil der Gebietsbevölkerung durchschnittlich knapp 40 % für die Warmmiete ausgeben. Um eine Wohnung mit einer für sie tragbaren Mietbelastung in diesem Gebiet anmieten zu können, ist aufgrund des Mietniveaus ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen des Haushalts notwendig. Umgekehrt hätten umzugswillige Haushalte, die innerhalb des Gebiets in vertrauten sozialen und baulichen Strukturen verbleiben möchten und keine für Berlin überdurchschnittlichen Mieten zahlen können, nur geringe Bleibechancen. Letztere werden sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt neu orientieren müssen, ggf. in andere Gebiete oder Bezirke ziehen müssen oder, im Falle eines Scheiterns, nicht räumlich aber sozial-ökonomisch verdrängt (lock-in-Effekte). Damit sind strukturverändernde Effekte bei aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen sehr wahrscheinlich.

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

18 % der Haushalte sind armutsgefährdet, weitere 7 % haben ein prekäres Einkommen. Alle diese Bevölkerungsgruppen sind akut verdrängungsgefährdet. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein großer Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. jeder vierte) ist daher besonders stark verdrängungsgefährdet.

Das wichtigste Kriterium für eine Verdrängungsgefährdung ist ein unterdurchschnittliches Einkommen. Unter den Verdrängungsgefährdeten sind überproportional Alleinerziehende sowie fast alle Arbeitslosenhaushalte. Rentner\*innenhaushalte sind ebenfalls überproportional gefährdet.

## 8.4 Aufwertungsdruck

Die Ergebnisse zeigen bisher einen deutlichen Aufwertungsdruck im Gebiet auf die Wohnungsbestände. Die bisherigen Modernisierungsaktivitäten waren gut durchschnittlich. Auch die Verkaufsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt waren in den letzten drei Jahren etwas höher als in Berlin (2,1 % gegenüber 1,6 %), während die Grundbuchumschreibungen deutlich höher lagen (4,0 % gegenüber 2,3 %).

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

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

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

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

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

## **8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen**

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

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

### **Verlust preiswerten Wohnraums**

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen. Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 50 % aller Haushalte, das sind ca. 1 Mio. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des § 9 WoFG liegt. Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg). Dem stehen inzwischen nur noch weniger als 100.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen. Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

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

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

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

### **Vermeidung einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur**

In die modernisierten Wohnungsbestände im Gebiet zieht eine Bevölkerung mit einer extrem ungleichgewichtigen Altersstruktur ein. Bei den Zuwandernden der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei gut 60 % der Bewohner\*innen, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30 % der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen bei den einkommensstarken Zuwandernden in modernisierten Beständen. Derartige ungleichgewichtige Altersstrukturen führen im Zeitverlauf kurzfristig zu sich schnell verändernden Anforderungen an die soziale Infrastruktur, etwa durch schnell steigende Zahlen an Neugeborenen oder eine zeitliche Häufung von Schulabschlüssen. Das äußert sich in zeitlich aufeinander folgenden Perioden von Über- und Unterauslastung der sozialen Infrastruktur, die städtebaulich schwer zu bewältigen sind.

### **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

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

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

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.

## **8.6 Empfehlungen**

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

Es ist daher sinnvoll, durch Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

Aufgrund der vergleichbaren Ausgangssituation und der aktuellen Veränderungsprozesse sollte der Geltungsbereich der Verordnung auf das in der Untersuchung erfasste Erweiterungsgebiet östlich des Mariannenplatzes (Statistische Blöcke 97 und 100) ausgedehnt werden.

Unter Berücksichtigung aller Ergebnisse der Untersuchung zeigt sich, dass die zentralen Voraussetzungen für den Fortbestand und die räumliche Ausweitung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Die demografische und soziale Struktur des Gebiets Luisenstadt befindet sich in einem Veränderungsprozess zu jüngeren und einkommensstärkeren Haushalten. Es sind im Gebiet weitere Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale vorhanden, ein deutlicher Aufwertungsdruck sowie Gefahren für die

städtebaulichen Strukturen des Quartiers bei einer weiteren Veränderung sind zu erkennen. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Luisenstadt anzuwenden. Dies sollte auch die Anwendung der Regelungen der Kontrolle der Umwandlung in Einzeleigentum beinhalten.

### **Ziele der Verordnung**

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die gegebene soziale und demografische Struktur des Gebiets Luisenstadt zu erhalten. Ziel einer sozialen Erhaltungsverordnung ist nicht eine Konservierung einer einmal existenten Struktur, sondern die Gewährleistung eines funktionalen Zusammenhangs innerhalb der jeweils vorhandenen sozialen und städtebaulichen Elementen, deren Struktur sich in angemessenen Zeitabschnitten verändern kann. Dazu gehört:

1. Den derzeitigen Anteil der Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Einkommen weitgehend zu erhalten, um die vorhandene gemischte Bevölkerungszusammensetzung zu sichern.
2. Die Entwicklung hin zu einer einseitigen Altersstruktur mit überproportionalen Anteilen der Altersgruppen zwischen 27 und 45 Jahren und unterdurchschnittlichen Anteilen von Senior\*innen ab 65 Jahren zu beenden. Einseitige Bevölkerungsstrukturen sollten vermieden werden.
3. Im Gebiet den Anteil an Wohnungen gleichbleibend zu halten, deren Ausstattungsstandard den mittleren Standard des Berliner Mietpreisspiegels nicht übersteigt. Für Wohnungen mit höherem Standard werden höhere Mieten verlangt, die für Teile der Gebietsbevölkerung nicht zahlbar sind.
4. Den Wohnungsschlüssel im Gebiet zu erhalten. Insbesondere sollte der Anteil kleiner Wohnungen nicht durch Zusammenlegungen verringert werden.
5. Energetische Modernisierungen nur im Rahmen des von der EnEV bzw. des GEG geforderten Maßnahmenumfangs zuzulassen.
6. Die Umwandlung in Wohneigentum nur im Rahmen der Bestimmungen des § 172 BauGB zuzulassen.

## **8.7 Begründete Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets**

Im Rahmen dieser Untersuchung sind zwei weitere statistische Blöcke (97 und 100), die an das bisherige Erhaltungsgebiet angrenzen, untersucht worden. Besagte Blöcke werden unter dem Namen „Erweiterungsgebiet Mariannenplatz-Ost“ zusammengefasst. Es hat sich gezeigt, dass in ihnen die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung weitgehend gegeben sind, so dass eine Einbeziehung dieser Blöcke in das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll ist.

Als besonders hoch muss in diesem Bereich die Verdrängungsgefahr eingeschätzt werden, da die Einkommen weit unter dem Gebietsdurchschnitt liegen. Dies gilt nicht nur für die Haushalte, die Mieter\*innen bei städtischen Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften sind, sondern in gleicher Weise auch für diejenigen bei privaten Eigentümern. Aufgrund der guten stadträumlichen Lage mit der Nähe zu den Grünanlagen Bethanien- und Luisenstädtischer Kanal muss der Aufwertungsdruck ebenfalls als überdurchschnittlich bewertet werden. Das Aufwertungspotenzial entspricht in den Wohnungsbeständen dem im Gebiet allgemein.

**Abb. 16: Empfohlene Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Luisenstadt (Grundlage Open-Street-Map)**



Empfohlene Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Luisenstadt



## 8.8 Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen

Die Untersuchung des Verdachtsgebiets Luisenstadt hat ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Daraus resultiert eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die Anwendung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB beseitigt bzw. verringert werden sollen. Wesentlicher Faktor bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe, die der jeweilige Haushalt aufbringen muss. Höhere Mieten können von Haushalten mit einer unterdurchschnittlichen Einkommenslage, die einen wichtigen Teil der vorhandenen Bevölkerungsstruktur stellen, nicht aufgebracht werden. Daher sollen im Rahmen dieser Untersuchung gebietsspezifische Mietbelastungsgrenzen bestimmt werden, die anzeigen, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen insbesondere für einkommensärmere Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, da die Verdrängungsgefahr für die durchschnittliche Bevölkerung so hoch ist, dass es zu einer Umstrukturierung der Bevölkerung kommt.

Allgemein anerkannt ist der Zusammenhang, dass je höher die Miete ausfällt, umso höher im Allgemeinen das Einkommen sein muss, um eine Wohnung mit dieser Miete bezahlen und in einem Gebiet bleiben zu können.

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

Gesucht werden gebietsspezifische Mietintervalle bzw. konkrete Miethöhen, oberhalb derer Grund zur Annahme erhaltungsrechtlich unerwünschter struktureller Veränderungen besteht.

Parameter für die Ermittlung der Belastungsschwelle sind:

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

Bevor eine nach Wohnungsgrößenklassen differenzierte Analyse unternommen wird, wird in einem ersten Schritt die Mietbelastungsschwelle für alle<sup>41</sup> Haushalte des Untersuchungsgebiets simuliert.<sup>42</sup> Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste, grobe Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die durch Überschreitungen des Schwellenwertes strukturelle Wirkungen entfalten können.

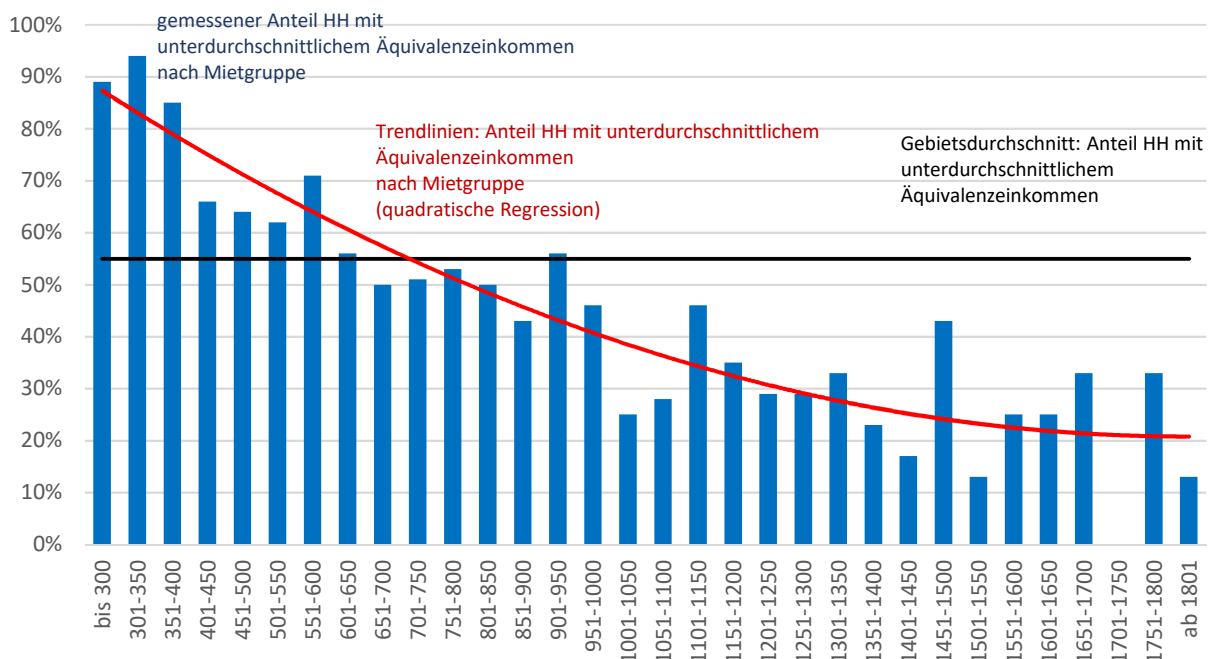
Werden ausschließlich die Haushalte in der Stichprobe betrachtet, für die sowohl Daten zur Gesamtmiete als auch zum Äquivalenzeinkommen vorliegen, haben insgesamt 64 % der Haushalte ein Äquivalenzeinkommen, das unterhalb des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens liegt. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietenklassen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in jeder einzelnen Warm-Mietenklasse höher als im Gebietsdurchschnitt. In Wohnungen im höheren Mietsegment ist er dagegen geringer.

---

<sup>41</sup> Der Verweis „alle“ bezieht sich auf alle Haushalte, für die vollständige Informationen zur Gesamtmiete, zur Wohnungsgröße, zum Einkommen, zur Haushaltsgröße und zum Alter der Haushaltsmitglieder vorliegen. Insofern ist die Stichprobe dieses Analyseteils kleiner als im Hauptbericht und beläuft sich auf 1.249 Fälle. Infolgedessen können einzelne hier dargestellte Anteilswerte von Werten im Hauptbericht abweichen, wie bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians. Anders als in diesem Analyseteil ist es für den Hauptbericht nicht von Relevanz, für diese Einkommensbetrachtung ausschließlich Haushalte heranzuziehen, die vollständige Angaben zur Größe ihrer Wohnung gemacht haben.

<sup>42</sup> vgl. hierzu auch: asum GmbH: „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“, Juni 2020 (unveröffentlichtes Manuskript).

**Abb. 18: Anteile von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen nach Mietgruppen**



Die stärkeren Schwankungen im teureren Bereich zeigen, dass subjektive Wohnpräferenzen auch bei einkommensärmeren Haushalten nicht ausschließlich von der Miethöhe abhängig sind. Mit wachsender Miethöhe ist der Anteil einkommensärmerer Haushalte allerdings tendenziell fallend. Ab einer Warmmiete über 650 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten tendenziell unter ihren gebietstypischen Anteil von 55 %. Das **Mietenintervall der Belastungsgrenze über alle Haushalte und Wohnungsgrößen liegt zwischen 700 und 750 €**.

Durch Ermittlung des Schnittpunkts der Linie des Gebietsdurchschnitts mit der Trendlinie des fallenden Anteils einkommensärmerer Haushalte bei steigender Warmmiete kann ein **konkreter Schwellenwert für die Belastungsgrenze** bestimmt werden. Die Lösung erfolgt über eine Regressionsfunktion. Im vorliegenden Fall wird eine nichtlineare Variante favorisiert, da die Güte der Regressionsgleichung<sup>43</sup> dieser Variante durchgehend höher ist, als die Güte einer linearen Variante. Der Schnittpunkt beider Grafen ergibt den **Mietbelastungs-Schwellenwert 744 € bruttowarm**.

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

<sup>43</sup> Die Güte orientiert sich am **Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>**, definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R<sup>2</sup> akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind meist geringere R<sup>2</sup> (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt r<sup>2</sup>=0,847 eine hohe Effektstärke der Regression.

**Tab. 41: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und Wohnungsgrößen**

	Anteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen innerhalb der jeweiligen m <sup>2</sup> -Klasse	Gesamtanteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen aufgeteilt auf die jeweiligen m <sup>2</sup> -Klassen
<40 m <sup>2</sup>	72 %	10 %
>=40 und <60 m <sup>2</sup>	62 %	25 %
>=60 und <90 m <sup>2</sup>	53 %	44 %
>=90 m <sup>2</sup>	46 %	22 %
insgesamt	55 %	100 %

Schwellenwerte für Wohnungsgrößenklassen, wie sie der Berliner Mietspiegel abbildet, wurden in Anlehnung an die soeben beschriebene Methode differenziert berechnet. Zusätzlich wurde anhand durchschnittlicher Wohnungsgrößen, Wärmekosten und kalter Betriebskosten die jeweilige Belastungsschwelle als Quadratmeter-kaltmiete geschätzt.

**Tab. 42: Mietbelastungsschwellen über Haushalte im Bestand in Wohnungsgrößenklassen<sup>44</sup>**

	Belastungsschwelle Warmmiete	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Betriebskosten kalt/m <sup>2</sup>	mittlere Heizkosten/m <sup>2</sup>	Belastungsschwelle netto/m <sup>2</sup>	Fallzahl
<40 m <sup>2</sup>	502 €	34,08	1,94 €	1,37 €	11,42 €	n=97
>=40 m <sup>2</sup> und <60 m <sup>2</sup>	608 €	50,54	1,79 €	1,32 €	8,92 €	n=270
>=60 m <sup>2</sup> und <90 m <sup>2</sup>	769 €	73,49	1,74 €	1,14 €	7,58 €	n=567
>=90 m <sup>2</sup>	1013 €	111,26	1,55 €	1,06 €	6,49 €	n=315

Der Anteil an allen **Haushalten** im Gebiet, die unterdurchschnittliche Äquivalenzeinkommen im Berlin-Vergleich haben und deren Mieten über den ermittelten Schwellenwerten der Belastbarkeit liegen, beträgt 15 %. Die Warmmietbelastung dieser Haushalte beträgt im Durchschnitt 44 %.

Über die Belastungsschwellen kann demnach ebenfalls ein Anteil von mindestens 15 % aller Haushalte mit potenzieller **Verdrängungsgefährdung** geschätzt werden, die mit unterdurchschnittlichen ökonomischen Ressourcen leben, jedoch bereits deutlich überdurchschnittliche Mieten zahlen. Das ist auch in Bezug auf die jüngeren Studien zur Gentrifizierung und Verdrängung in Teilräumen Berlins als überdurchschnittlicher Anteil zu bewerten. Sofern sich dieser Teil „auf den Weg macht“, ist eine höhere Geschwindigkeit der Veränderung von Strukturen durch Bewohneraustausch zu erwarten als in anderen Gebieten der Stadt.

**Tab. 43: Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen und die Belastungsschwellen**

	Anteile Haushalte mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen an allen Haushalten des Gebiets	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten in den Grenzen der Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten bis zu 10 % über den Belastungsschwellen	Anteile einkommensarmer Haushalte an allen Haushalten mit mehr als 10 % über den Belastungsschwellen
<40 m <sup>2</sup>	05 %	04 %	01 %*	01%*
>=40 und <60 m <sup>2</sup>	13 %	11 %	01 %*	02%*
>=60 und <90 m <sup>2</sup>	24 %	17 %	03 %	04%*
>=90 m <sup>2</sup>	12 %	08 %	02 %	03 %
insgesamt	55 %	40 %	07 %	08 %

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

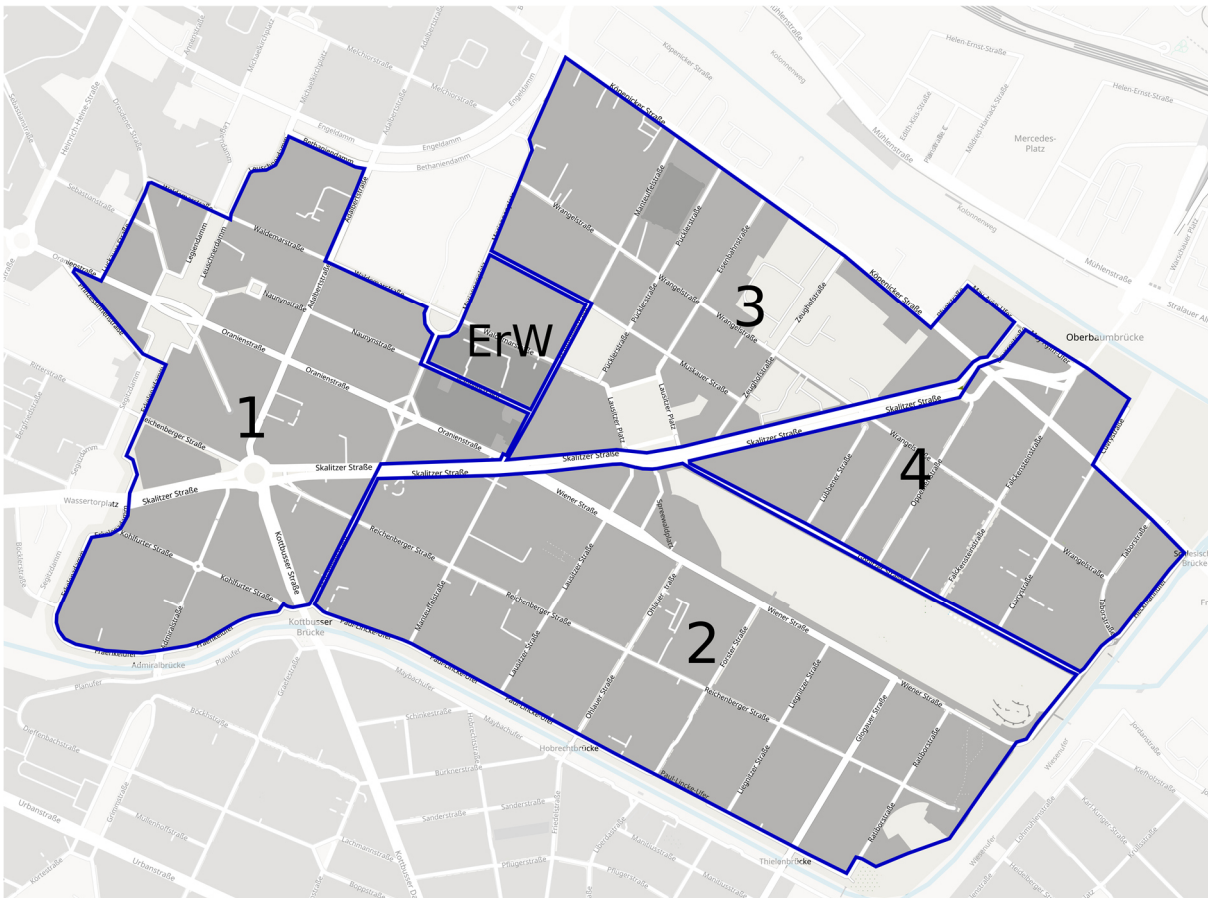
<sup>44</sup> Die Werte beziehen sich ausschließlich auf Haushalte, für die sowohl Daten zur Warmmiete als auch zum Äquivalenzeinkommen vorliegen. Aus diesem Grund kann es Abweichungen zu Werten in anderen Berichtsteilen geben.

## 9. Anhang

### 9.1. Auswertung nach Gebietsteilen

Eine nach einzelnen Gebietsteilen differenzierte Auswertung kann starke räumliche Unterschiede der Sozialstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes aufzeigen. Orientiert an Gebietsteilzuschnitten der zurückliegenden Sozialstudien zum Erhaltungsgebiet Luisenstadt wird nachfolgend eine solch räumlich differenzierte Auswertung geboten. Da in Abschnitt 7.6 bereits das Verhältnis des potentiellen Erweiterungsgebietes „Mariannenplatz-Ost“ zum bisherigen sozialen Erhaltungsgebiet diskutiert wurde, wird nachfolgend auf diesem Gebietsteil nicht gesondert eingegangen.

**Abb. 19: Unterteilung des Untersuchungsgebietes**



Im Vergleich ist insbesondere das Teilgebiet 1 (Kottbusser Tor) aufgrund dortiger sozioökonomischer Werte hervorzuheben. Hier zeigt sich ein deutlich niedrigeres Einkommensniveau als in den anderen Gebietsteilen. Entsprechend ist hier zudem der Anteil von Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Median am größten. Zugleich ist das Mietniveau in diesem Gebiet im Vergleich am niedrigsten, sodass die durchschnittliche Warmmietbelastung ähnlich zu den anderen Gebieten nahe an der 30%-Marke liegt. Indessen ist das unmittelbar benachbarte Teilgebiet 2 (Reichenberger Straße) als Bereich mit der einkommensstärksten Bevölkerung zu identifizieren. Das dortige durchschnittliche Äquivalenzeinkommen übersteigt sowohl jene der anderen Gebietsteile wie auch das arithmetische Mittel auf gesamtstädtischer Ebene. Zugleich ist in diesem Bereich die höchste Durchschnittsmiete festzustellen.

Die beschriebenen Unterschiede erfordern allerdings nicht prinzipiell eine unterschiedliche Bewertung der Gebietsteile. Zum einen sind die beschriebenen Unterschiede nicht umfassend genug, dass sie eine gesonderte Behandlung einzelner Gebietsteile erfordern. Zum anderen zeigt sich keine eindeutige Konzentration von einzelnen Merkmalen. Zwischen allen Gebietsteilen variiert bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median nur moderat. Auch der Anteil an Haushalten mit Kindern beträgt in allen

Bereichen ca. ein Fünftel. Unter anderem anhand dieser Kriterien lässt sich bereits ablesen, dass Haushalte mit Merkmalen, die auf eine Verdrängungsgefahr schließen, nicht auf einzelne Bereich des Gebietes begrenzt sind, sondern in allen Gebietsteilen des sozialen Erhaltungsgebietes Luisenstadt in relevantem Ausmaß vorzufinden sind.

**Tab. 44: Gegenüberstellung nach Gebietsteilen**

	UG Luisenstadt 2022					
	Alle Haushalte	Teilgebiet 1 (Kottbusser Tor)	Teilgebiet 2 (Reichenberger Straße)	Teilgebiet 3 (Lausitzer Platz)	Teilgebiet 4 (Wrangelstraße)	Erweiterungsgebiet
<i>Haushalte nach Vermieter*innentyp</i>						
n=	1.658	307	491	326	377	108
Ø Haushaltgröße in Personen	1,97	2,09	1,85	1,94	2,01	2,11
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	39%	47%	43%	38%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	20%	19%	20%	20%	23%
Studierenden-/Azubianteil	8%	10%	7%	7%	11%	5%
Rentner*innenanteil	12%	13%	13%	13%	8%	16%
Erwerbslosenquote	6%	7%	6%	4%	5%	8%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	72%	75%	76%	83%	73%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	39%	42%	36%	34%	43%	45%
Ø Haushaltseinkommen in €	2.937	2.800	3.005	2.946	3.179	2.387
Ø Äquivalenzeinkommen in €	2.055	1.920	2.183	2.113	2.149	1.583
Ø Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.188	2.063	2.329	2.256	2.249	1.656
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52%	56%	48%	51%	48%	72%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	18%	19%	16%	14%	17%	31%
Ø Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	7,44	7,01	7,89	7,33	7,79	6,30
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	31%	30%	31%	30%	33%
Ø Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	39,12	38,11	39,91	39,63	40,28	34,15
Ø Zimmer/WE	2,51	2,60	2,39	2,49	2,64	2,33
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	15,51	16,89	14,39	16,26	14,13	16,64
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	13%	8%	10%	10%	5%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	84%	83%	85%	85%	81%	92%
Anteil Eigentümer*innen	10%	6%	12%	10%	12%	3%

## 9.2 Fragebogen

### Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Luisenstadt 2022“ zur Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“)

**Hinweise für das Ausfüllen dieses Fragebogens:** Bitte lesen Sie sich die Fragen und Erläuterungen in Ruhe durch. Zutreffendes bitte ankreuzen  oder als Text / Zahl ergänzen [...]. Zudem liegt dem Fragebogen ein Erläuterungsbogen bei, sollte es Unklarheiten geben.

**Hinweise für die optionale Nutzung der Online-Version dieses Fragebogens (DE & ENG):** Bitte besuchen Sie folgende Website und geben Sie zum Starten des digitalen Fragebogens folgendes Passwort ein, um online an der Befragung teilzunehmen (Bitte Groß- und Kleinschreibung beachten) / We offer an **English** version of this questionnaire on the following website:

Website: [www.asum-berlin.de/luisse](http://www.asum-berlin.de/luisse)

Passwort: «Passwort»

#### Wohnverhältnisse

<b>1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?</b> ☒ <i>Blocknummer bitte eintragen, siehe beiliegende Karte (auf der Rückseite des Anschreibens)</i>		Block Nr. [ ..... ]
<b>2. In welche Baualtersklasse fällt Ihr Haus / Wohnung?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Altbau bis 1918	<input type="checkbox"/> 1
	Altbau 1919 bis 1949	<input type="checkbox"/> 2
	Nachkriegsbau 1950er / 1960er Jahre	<input type="checkbox"/> 3
	Nachkriegsbau 1970er / 1980er Jahre	<input type="checkbox"/> 4
	Neubau nach 1990 oder eine nach 1990 ausgebauten Dachgeschosswohnung	<input type="checkbox"/> 5
<b>3. Seit wann wohnen Sie...</b> ☒ <i>sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Gebiet lebt</i>		...in Ihrer Wohnung? (seit dem Jahr:) [ ..... ] ...im Untersuchungsgebiet? (seit dem Jahr:) [ ..... ]
<b>4. Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen sind?</b> ☒ <i>sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte vorherigen Wohnort der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung lebt</i>	Gleiches Gebiet	<input type="checkbox"/> 1
	Gleicher Bezirk	<input type="checkbox"/> 2
	Anderer Berliner Bezirk	<input type="checkbox"/> 3
	Anderes deutsches Bundesland	<input type="checkbox"/> 4
	Ausland	<input type="checkbox"/> 5
<b>5. Sind Sie Mieter*in oder Eigentümer*in Ihrer Wohnung?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>		Mieter*in <input type="checkbox"/> 1 Untermieter*in <input type="checkbox"/> 2 Eigentümer*in <input type="checkbox"/> 3
<b>6. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in / Vermieter*in Ihrer Wohnung?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Städtische Wohnungsbaugesellschaft (Gewobag, Gesobau, degewo, WBM, HOWOGE, Stadt und Land)	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnungsbaugenossenschaft (Berolina, Forum Kreuzberg, WiBeG, Selbstbau eG, EVM, etc.)	<input type="checkbox"/> 2
	Private*r Hauseigentümer*in	<input type="checkbox"/> 3
	Privates Wohnungsunternehmen (Deutsche Wohnen, Vonovia, Heimstaden, Covivio, Adler etc.)	<input type="checkbox"/> 4
	Private*r Einzeleigentümer*in der Wohnung (vermietete Eigentumswohnung)	<input type="checkbox"/> 5
	Weiß nicht / unbekannt	<input type="checkbox"/> 6
<b>7. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>		Ja <input type="checkbox"/> 1 Nein, wurde aber angekündigt <input type="checkbox"/> 2 Nein <input type="checkbox"/> 3 Weiß nicht / unbekannt <input type="checkbox"/> 4
<b>8. Wie groß ist laut Mietvertrag Ihre Wohnung?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte eintragen</i>	m² [ ..... ]	
<b>9. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung ohne Bad und ohne Küche?</b> ☒ <i>Zimmer zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer angeben</i>	Zimmerzahl [ ..... , ..... ]	

Die folgenden Fragen entfallen für selbstgenutzte Eigentumswohnungen, dann bitte weiter mit Frage 13!

10. Wie hoch ist Ihre derzeitige Miete im Monat und wie setzt sich diese zusammen?			
☒ Bitte Beträge für alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung eintragen. Im Falle einer Wohngemeinschaft die Miete für die gesamte Wohnung eintragen (nicht die Zimmermiete).			
<b>Gesamtmiete (monatlich)</b>	[..... , ..... ] €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Geldbetrag, den sie monatlich an ihre*n Vermieter*in überweisen</li> <li>• Sie finden den Betrag im Mietvertrag oder auf Ihrem Kontoauszug.</li> </ul>	
Die Gesamtmiete besteht aus folgenden Einzelbeträgen:			
<b>Grundmiete / Kaltmiete (monatlich)</b>	[..... , ..... ] €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miete ohne Betriebs- und ggf. Heizkosten</li> <li>• Die Kaltmiete steht in Ihrem Mietvertrag oder (falls Ihre Miete seit Vertragsbeginn erhöht wurde) im letzten Mieterhöhungsschreiben.</li> </ul>	
<b>Betriebskosten-vorauszahlungen und gesonderte Nebenkosten (monatlich)</b>	[..... , ..... ] €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur Betriebskosten, die Sie als Teil ihrer Gesamtmiete an den*die Vermieter*in überweisen, bspw. Kaltwasser, Hausmeisterdienste und Müllentsorgung</li> <li>• folgendes gehört <u>NICHT</u> zu den Betriebskosten: Strom, Telefon, Internet usw. (all diese Dinge werden in der Regel nicht über den Mietvertrag bezahlt)</li> </ul>	
<b>Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser (monatlich)</b>	[..... , ..... ] €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizkosten werden abhängig von Vermieter*in und Heizungsart unterschiedlich abgerechnet.</li> <li>• Heizkosten können Teil der Gesamtmiete sein, die Sie monatlich an den*die Vermieter*in überweisen. Dies ist bei Häusern mit Zentralheizung üblich.</li> <li>• Heizkosten können auch extra abgerechnet werden. Dieses ist oft der Fall bei einer Gas-Etagenheizung. In diesem Fall beinhaltet die Gesamtmiete keine Heizkostenvorauszahlungen. Stattdessen haben sie einen Extravertrag mit einem Gaslieferanten, an den Sie monatlich oder jährlich Zahlungen überweisen.</li> </ul>	
<b>Sind die Heizkosten Teil der oben angegebenen Gesamtmiete?</b>	Ja, sie sind Teil der Gesamtmiete <input type="checkbox"/> 1 Nein, sie werden extra abgerechnet, z.B. über die Gasrechnung <input type="checkbox"/> 2		
<b>11. Wird Ihre Wohnung <u>möbliert</u> vermietet?</b> (D.h. Möbel wie Bett und Sofa sind im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Die Frage bezieht sich auf die gesamte Wohnung und nicht auf ein evtl. untervermietetes WG-Zimmer.) ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Ja	<input type="checkbox"/> 1	
	Nein	<input type="checkbox"/> 2	
<b>12. Ist Ihr Mietvertrag auf die Dauer von max. einem Jahr befristet?</b> ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Ja	<input type="checkbox"/> 1	
	Nein	<input type="checkbox"/> 2	
<b>13. Wissen Sie von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden?</b> ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Ja	<input type="checkbox"/> 1	
	Nein	<input type="checkbox"/> 2	
<i>Ausstattungsstatus der Wohnung</i>			
<b>14. Welche Heizungs- und Sanitärausstattung hat Ihre Wohnung?</b> ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	<b>ja, ist vorhanden</b>	<b>nein, ist nicht vorhanden</b>	<b>weiß ich nicht</b>
<i>Heizung / Klima</i>			
<b>Kohle-/Holzofen, Gamat, Nachtspeicherheizung</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Sammelheizung</b> (Gasetagenheizung, Zentralheizung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Fußbodenheizung</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Kamin</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Klimaanlage</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<i>Sanitärausstattung</i>			
<b>ausschließlich Toilette</b> (WC ohne Badewanne oder Dusche)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Von der Badewanne getrennte <b>zusätzliche Dusche</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>zweites WC</b> (Gäste-WC ohne Badewanne oder Dusche)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>zweites Bad</b> (WC, Badewanne und/oder Dusche)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>zwei Waschbecken</b> / sehr großes Waschbecken	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>beheizter Handtuchtrockner</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>hängendes WC</b> (ein WC, das an der Wand befestigt ist und nicht den Boden berührt)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

15. Welche weitere Ausstattung hat Ihre Wohnung? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß ich nicht
<i>Sonstige Merkmale von Wohnung oder Haus</i>			
überwiegend <b>Einfachfenster</b> (Einfachverglasung)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
überwiegend <b>Kasten-Doppelfenster</b> (zwei hintereinander angebrachte Fenster)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
überwiegend <b>Wärme- bzw. Schallschutzfenster</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Balkon bis 4 m<sup>2</sup></b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Balkon 4 m<sup>2</sup> oder größer</b> (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>zweiter Balkon</b> (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Aufzug</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Videogegensprechanlage</b>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<b>Hochwertiges Parkett</b> , Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen oder Laminat zählen <u>nicht</u> als hochwertiger Bodenbelag)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
<i>Energiesparende Ausstattung</i>			
<b>Fassadendämmung</b> (Vollwärmeschutz)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Moderne <b>energiesparende Heizanlage</b> (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Gebäude mit <b>Solaranlage</b> und/oder Photovoltaik	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

16. Hat Ihre Wohnung gravierende Wohnungsmängel? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2
Sollten Sie <b>JA</b> angekreuzt haben...		
<b>Um welche Mängel handelt es sich?</b> ☒ Zutreffendes ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Feuchtigkeitsschäden, Schimmel	<input type="checkbox"/> 1
	Undichte Fenster, Türen	<input type="checkbox"/> 1
	Sanitäreanlage defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1
	Elektroanlage defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1
	Heizanlage, Öfen defekt oder erneuerungsbedürftig	<input type="checkbox"/> 1
	☒ <b>sonstige Wohnungsmängel:</b>	[ ..... ]

17. Wünschen Sie als <b>Mieter*in</b> eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte, bzw. planen Sie als <b>Wohnungseigentümer*in</b> eine Ausstattungsverbesserung der Wohnung? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2
Sollten Sie <b>JA</b> angekreuzt haben...		
<b>Welche Maßnahmen wünschen Sie?</b> ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Modernisierung / Verbesserung des Badezimmers	<input type="checkbox"/> 1
	Energieeinsparende neue Fenster	<input type="checkbox"/> 1
	Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/> 1
	Energetische Gebäudesanierung (z.B. Austausch der Heizung, Fassadendämmung)	<input type="checkbox"/> 1
	Balkonanbau	<input type="checkbox"/> 1
	Ein- oder Anbau eines Aufzugs	<input type="checkbox"/> 1
	Grundrissveränderung(en)	<input type="checkbox"/> 1
☒ <b>sonstige gewünschte Ausstattung:</b>	[ ..... ]	

<b>18. Wurden in Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Badeinbau, Zentralheizung, Gegensprechanlage) vorgenommen?</b> <i>☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Nein	<input type="checkbox"/> 2

Sollten Sie **JA** angekreuzt haben...

<b>Wann wurde die letzte Maßnahme durchgeführt?</b>	Jahr [ ..... ]
<b>Um wieviel hat sich hierdurch die monatliche Miete erhöht?</b>	€ [ ..... , ..... ]
<b>Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?</b>	[.....]

**Infrastruktur & Nachbarschaft**

<b>19. Ob und inwiefern nutzen Sie folgende Einrichtungen und Angebote:</b> <i>☒ Zutreffendes ankreuzen / eintragen</i>	<b>Das Angebot bzw. die Einrichtung...</b>						
	...ist für Ihren Haushalt im Alltag <b>wichtig?</b>		...ist in Ihrem Wohngebiet <b>ausreichend</b> vorhanden?		...wird von Ihrem Haushalt häufiger <b>innerhalb / außerhalb</b> des Wohngebietes genutzt?		
	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend	eher im Gebiet	eher außerhalb	gar nicht
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Grundschule	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Öffentliche Kinderspielplätze	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Öffentliche Grünanlagen / Parks	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Beratungseinrichtungen / Beratungsstellen für persönliche Fragen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Begegnungs- und Freizeitangebote (z.B. Jugendclubs, Senioren- oder Nachbarschaftstreffe)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Kulturelle Einrichtungen / Angebote (z.B. Bibliothek)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Kiezaktionen und Straßenfeste	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Sonstiges [ ..... ]	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

<b>20. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie auf dem Weg zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz?</b> <i>☒ Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)</i>	Eigenes Auto	<input type="checkbox"/> 1
	ÖPNV (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.)	<input type="checkbox"/> 1
	Fahrrad	<input type="checkbox"/> 1
	Carsharing	<input type="checkbox"/> 1
	Überwiegend zu Fuß	<input type="checkbox"/> 1

<b>21. Stimmen Sie den folgenden Aussagen über Ihre Nachbarschaft zu?</b> <i>☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen</i>			ja, stimme zu	stimme nicht zu
			<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich finde mein Wohngebiet schön		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich schätze die Lage in der Stadt		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich wohne nahe bei Freund*innen, Bekannten und/oder Familie		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich kann mir gut leisten, hier zu wohnen		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Das Gebiet ist nicht so wichtig, mir kommt es auf die Wohnung an		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich engagiere mich im Gebiet oder bin Mitglied in Vereinen hier		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Ich fühle mich hier verwurzelt (z.B. als Geburtsort)		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2
	Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomien ist gut		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2

<b>22. Wie sind die Kontakte der Nachbar*innen im Haus untereinander?</b> ☒ <i>Zutreffendste Beschreibung bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind <u>nicht</u> möglich!)</i>	Enge Kontakte / große Bereitschaft sich untereinander zu helfen	<input type="checkbox"/> 1
	Man kennt sich gut und hilft sich gelegentlich (z.B. Blumen gießen)	<input type="checkbox"/> 2
	Man kennt sich und unterhält sich gelegentlich	<input type="checkbox"/> 3
	Kontakte gehen über das Grüßen nicht hinaus	<input type="checkbox"/> 4
	Nur wenige Kontakte zueinander, man läuft aneinander vorbei	<input type="checkbox"/> 5
	Hier kennt und grüßt sich fast keiner	<input type="checkbox"/> 6
	Weiß ich nicht / kann ich nicht einschätzen	<input type="checkbox"/> 7
<b>23. Von kleinen Gefälligkeiten abgesehen, welche Kontakte bestehen mit Ihren Nachbar*innen?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)</i>  ☒ <i>sonstige Formen der Nachbarschaftskontakte</i>	Keine	<input type="checkbox"/> 1
	Gemeinsame Nutzung z.B. von Haushaltsgeräten, Werkzeugen, Fahrzeugen oder ähnliches	<input type="checkbox"/> 1
	Hilfe bei Erledigungen und Einkäufen	<input type="checkbox"/> 1
	Hilfe im Haushalt	<input type="checkbox"/> 1
	Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbar*innen	<input type="checkbox"/> 1
	Beratung in kniffligen Fragen	<input type="checkbox"/> 1
	Gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsame (Hof-)Feste, Ausflüge Grillen usw.)	<input type="checkbox"/> 1
	[ ..... ]	
<b>24. Beabsichtigen Sie, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Ja	<input type="checkbox"/> 1
	Noch unentschieden	<input type="checkbox"/> 2
	Nein	<input type="checkbox"/> 3
<b>25. Falls Sie planen umzuziehen: Was sind Ihre Gründe?</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)</i>  ☒ <i>Bitte hier ggf. die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld spezifizieren:</i>	Wohnung ist zu klein	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnung ist zu teuer	<input type="checkbox"/> 1
	Arbeit / Ausbildung / Studium	<input type="checkbox"/> 1
	Probleme mit Vermieter*in	<input type="checkbox"/> 1
	Wohnung ist nicht altersgerecht / nicht barrierefrei	<input type="checkbox"/> 1
	Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> 1
	persönliche Gründe	<input type="checkbox"/> 1
	Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> 1
und zwar [.....]		
<b>26. Wenn Sie vorhaben aus Ihrer Wohnung auszuziehen, möchten Sie dann ...</b> ☒ <i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Im Wohngebiet bleiben	<input type="checkbox"/> 1
	Im Bezirk bleiben	<input type="checkbox"/> 1
	In ein anderes Innenstadtgebiet ziehen	<input type="checkbox"/> 1
	In einen Außenbezirk oder ins Berliner Umland ziehen	<input type="checkbox"/> 1
	Woanders hinziehen	<input type="checkbox"/> 1
	Das weiß ich noch nicht	<input type="checkbox"/> 1

### Angaben zum Haushalt

<b>27. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?</b> 1. ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Arbeitslosengeld (Alg I)	<input type="checkbox"/> 1
	Arbeitslosengeld II (Alg II/ „Hartz IV“)	<input type="checkbox"/> 1
	Sonstige staatliche Leistungen (Grundsicherung, BAföG etc.)	<input type="checkbox"/> 1
	Höhe des Wohngeldes im Rahmen von Alg II	€ [.....]
	Höhe des Wohngeldes vom Bezirksamt	€ [.....]
<b>28. Wie hoch war das Netto-Einkommen Ihres Haushalts im letzten Monat?</b> 2. ☒ Berücksichtigen Sie die Einkommen <b>aller Haushaltsmitglieder</b> sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, BAföG, aber <b>nicht das Wohngeld</b> . Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.		€ [ ..... ]

<b>29. Wie viele Personen leben fest in Ihrem Haushalt?</b> ☒ bitte Personenanzahl eintragen	Personen [ ..... ]
---	--------------------

30. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person: ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Geburtsjahr	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]

Stellung im Beruf von Haushaltsmitgliedern, die <b>älter als 15 Jahre alt sind</b> ( <i>nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung!</i> )						
Beamte*r / Richter*in	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Angestellte*r / (Fach-)Arbeiter*in	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Selbstständige*r	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Rentner*in / Pensionär*in	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
in Ausbildung / Student*in	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
in Beschäftigungsmaßnahme / Umschulung	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Arbeitslose*r / Arbeitssuchende*r	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Hausfrau/-mann	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Schüler*in	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Sonstiges	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10

Migrationshintergrund von Haushaltsmitgliedern ( <i>Mehrfachnennung ist möglich</i> )						
mit deutscher Staatsangehörigkeit <u>geboren</u>	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
deutsche Staatsangehörigkeit durch <u>Einbürgerung oder Adoption erhalten</u>	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
mindestens ein <u>Elternteil</u> wurde <u>nicht</u> mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
<u>keine</u> deutsche Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4

<b>31. Sollten mehrere Personen in Ihrem Haushalt leben: Welcher der Begriffe beschreibt Ihren Haushalt am besten?</b> 3. ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen / eintragen	Partnerschaft ohne Kinder (zwei in einer Beziehung lebende Menschen)	<input type="checkbox"/> 1
	Familie (Haushaltsmitglieder miteinander verwandt / Partnerschaften mit Kindern)	<input type="checkbox"/> 2
	Wohngemeinschaft (zusammenwohnend, nicht miteinander verwandt, keine reine Paarbeziehung)	<input type="checkbox"/> 3
☒ Bitte hier Ihre Haushaltsform in Stichworten beschreiben, sollte keiner der drei Begriffe passen:		[ ..... ]