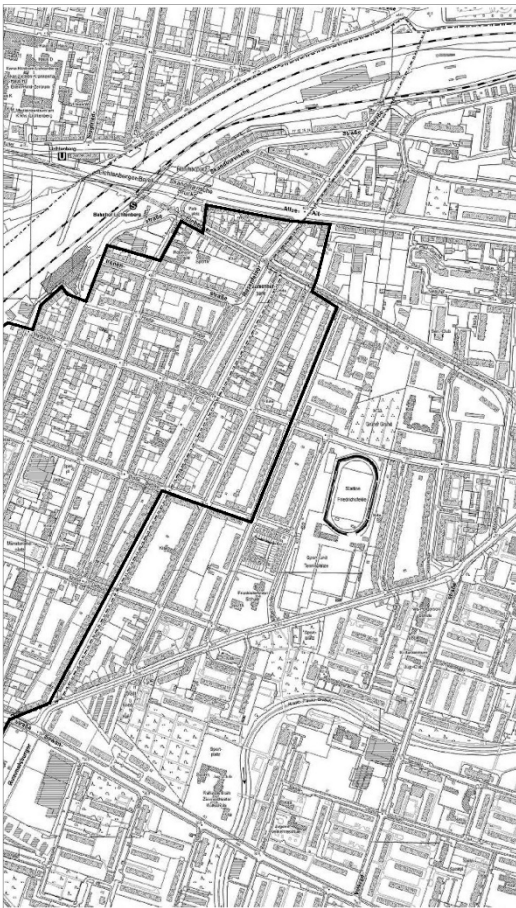

Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße 2017



TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung
Badensche Straße 29
10 715 Berlin
Tel.: 030 / 864 90 40
Fax: 030 / 864 90 413
E-Mail: mail@topos-planung.de

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße 2017

Auftraggeber: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung
Sigmar Gude
Tom Thal

Berlin, Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	4
1.1. Vorgehensweise.....	4
1.2. Qualität der Stichprobe	4
1.3. Darstellung der Ergebnisse.....	5
1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	6
2. Ergebnisse der Untersuchung	8
2.1. Einwohner im Gebiet Weitlingstraße	8
2.1.1. Einwohner- und Altersstruktur	8
2.1.2. Migrationshintergrund	9
2.1.3. Haushaltsgröße.....	10
2.1.4. Haushaltstypen	10
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	11
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	11
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte.....	12
2.3. Einkommen	13
2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße	14
2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp.....	14
2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp	15
2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.....	16
2.4. Wohndauer und Fluktuation	16
2.5. Herkunft.....	17
2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl.....	18
2.6.1. Arbeitsort.....	18
2.6.2. Verkehrsmittel	18
2.7. Wohnverhältnisse, Bau- und Wohnungsstruktur	19
2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse	19
2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe	20
2.7.3. Wohnungsgröße.....	20
2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch	21
2.7.5. Modernisierungsgeschehen	22
2.7.6. Erfassung des Modernisierungsgeschehens im Zuge der Begehung	23
2.7.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	24
2.7.8. Mängel der bewohnten Wohnungen	25
2.7.9. Verbesserungswünsche an den Wohnungen.....	26
3. Miete und Mietentwicklung	26
3.1.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung.....	26
3.1.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen	28
3.1.3. Betriebs- und Heizkosten	29
3.2. Mietbelastung.....	29
3.3. Soziale Netzwerke	30
3.3.1. Freunde, Bekannte und Verwandte.....	30
3.3.2. Bewertung der Nachbarschaft.....	31
3.3.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	32

3.4.	Umzugsabsichten.....	32
3.4.1.	Wohnungs- und Gebietswechsel	32
3.4.2.	Gründe für den Umzug.....	33
3.5.	Gebietsnutzung.....	33
3.5.1.	Nutzung der öffentlichen Einrichtungen	33
3.5.2.	Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	34
4.	Entwicklungstendenzen im Gebiet Weitlingstraße	37
4.1.	Veränderungen nach Einzugsperiode.....	37
4.1.1.	Veränderung in der Bestandsbevölkerung 20 15 - 2017	39
4.2.	Mieter und selbstnutzende Eigentümer.....	40
4.3.	Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand.....	41
4.4.	Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur	42
4.4.1.	Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge	42
4.1.	Kleinräumige Analysen	43
5.	Schlussfolgerungen	45
5.1.	Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Weitlingstraße	45
5.1.1.	Veränderungstendenzen hinsichtlich der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung	45
	• Veränderungsprozesse der letzten Jahre.....	46
5.1.2.	Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur	47
5.1.3.	Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Weitlingstraße.....	48
	• Aufwertungsspielraum.....	48
	• Verdrängungspotential	49
	• Aufwertungsdruck.....	49
	• Ergebnis	50
5.2.	Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur	50
6.	Empfehlungen.....	52
	Befragungsunterlagen	54

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Im September 2017 hat das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Lichtenberg eine Untersuchung für das Gebiet „Weitlingstraße“ in Auftrag gegeben, die überprüfen soll, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Verdrängungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess ausgelöst werden können.

Diese Untersuchung soll neben der Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung die Sozialstruktur und Wohnungsversorgung in dem Gebiet Weitlingstraße erfassen. Im Detail bedeutet das, Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, den Aufwertungsspielraum und den Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur aufzuzeigen.

Ferner soll die Untersuchung eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards beinhalten, der für das Genehmigungsverfahren von Bedeutung sein könnte, sowie Vorschläge zur zukünftigen Genehmigungspraxis unterbreiten.

1.1. Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im November/Dezember 2017. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z. B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 800 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1.352 verwertbare Datensätze zugrunde.

Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet die Befragungsunterlagen an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben vom Bezirk bezüglich des Zweckes der Untersuchung, Erläuterungsschreiben zur sozialen Erhaltungsverordnung und zum Fragebogen, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 40 Fragen

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

1.2. Qualität der Stichprobe

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnermelderegisters zum Stichtag 30.06.2017 durchführen.

Die Stichprobe zeigt für alle Altersgruppen eine hohe Übereinstimmung mit den Daten des Einwohnerregisters im Wohngebiet. Etwas überrepräsentiert sind die Kinder unter 6 und die Erwachsenen zwischen 27 und 45 Jahren. Die Abweichungen bewegen sich für die vorliegende Aufgabenstellung auf einem Niveau, welches keine Gewichtung einzelner Altersgruppen erfordert. Insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen über die Grundgesamtheit im Untersuchungsgebiet Weitlingstraße.

Tab. 1 Überprüfung der Stich- probenqualität anhand der Altersstruktur der Gebiets- bevölkerung (in %) von ... bis unter ... Jahren	Gebiet Weitlingstraße	
	EWR 30.06.2017	Stichprobe 2017 (n=2499)
unter 6	7,3	9,3
6 – 15	5,8	5,4
15 – 18	1,4	0,8
18 – 27	10,9	8,8
27 – 45	46,4	49,9
45 – 55	11,8	9,3
55 – 65	7,9	7,3
65 und älter	8,5	8,9
	100	100

Auch anhand weiterer Vergleichsdaten lässt sich die Stichprobengenauigkeit feststellen. Teilt man die im Einwohnerregister erfassten Einwohnerzahl durch die Zahl der bewohnten Wohnungen und berücksichtigt die Bewohner*innen mit einem weiteren Wohnsitz, die bei einer Untersuchung wie dieser regelmäßig miterfasst werden, so ergibt sich eine nur geringfügig geringere durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen, gegenüber dem Ergebnis unserer Untersuchung mit 1,9 Personen.

1.3. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus der Untersuchung 2015 im Gebiet Weitlingstraße und 2016 im Gebiet Kaskelstraße zum Vergleich herangezogen.¹

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

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

¹ TOPOS Stadtforschung: Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung 2015 und TOPOS Stadtforschung: Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung 2016. Die Untersuchung 2015 im Gebiet Weitlingstraße umfasste ein etwas kleineres Gebiet.

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.

1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Weittingstraße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Lichtenberg, wird im Norden durch die Frankfurter Allee, im Osten durch die Lincolnstraße bzw. Marie-Curie-Allee und im Süden durch die Lück- und die Fischerstraße eingefasst. Im Westen wird das Gebiet durch den Archibaldweg begrenzt, welcher parallel zur Bahntrasse verläuft, die auf der Höhe des Gebietes nicht gekreuzt werden kann. Das Gebiet liegt im südöstlichen Teil Lichtenbergs nahe der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Zum Gebiet gehören die 41 statistischen Wohnblöcke 1 bis 3, 10 bis 31, 33 bis 38, 109, 110 und 121 bis 123.

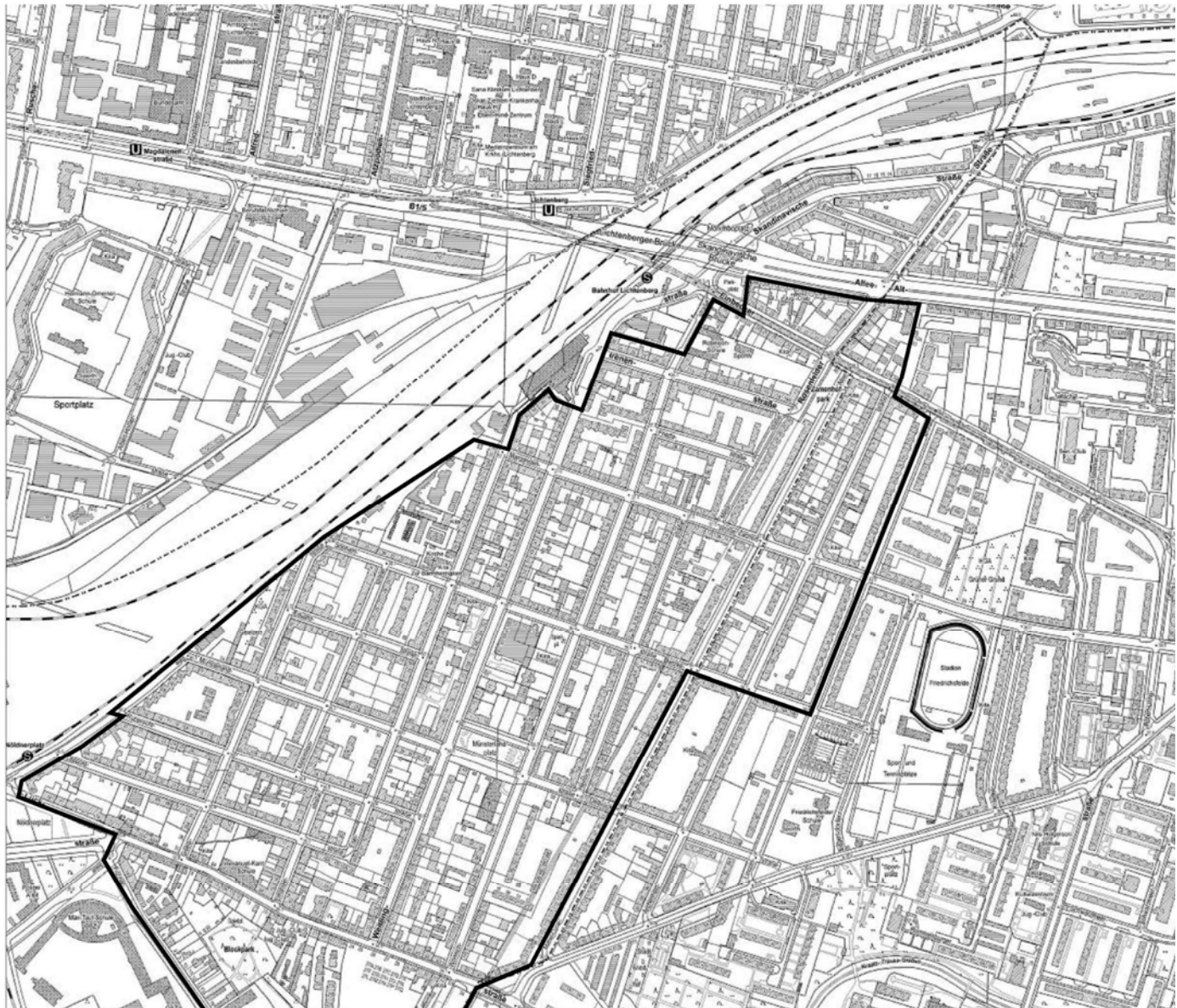
Der Weittingkiez besitzt zwar keine zentrale Lage innerhalb Berlins, er ist aber durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut an die Innenstadtgebiete angeschlossen. Der S-Bahnhof Lichtenberg liegt im Norden des Gebiets und der S-Bahnhof Nöldnerplatz im Süden. Beide werden von S-Bahnlinien der Stadtbahn bedient. Der Bahnhof Lichtenberg bietet außerdem Anschluss an die U-Bahnlinie 5 Richtung Alexanderplatz und Hönow. Zusätzlich halten hier einige Regional- und Fernverkehrszüge. Die durch das Gebiet fahrenden Buslinien verbinden das Gebiet mit Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Die Hauptverkehrsachse im Gebiet ist die in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufende und namensgebende Weittingstraße.

Ursprünglich wurde das Gebiet um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bebaut und in den 1920er Jahren ergänzt. Die damals entwickelte Blockstruktur ist weiterhin erhalten. Das Gebiet ist durch Mischnutzung geprägt. Dabei wird die vorherrschende Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte ergänzt.

Das Gebiet Weittingstraße weist eine gute (infrastrukturelle) Versorgung mit sozialen Einrichtungen auf. Im Gebiet bzw. angrenzend liegen fünf Grundschulen, drei Oberschulen und zehn Kindertagesstätten. Für die Versorgung von Waren und Dienstleistungen finden sich in der Weittingstraße Läden, Supermärkte und Discounter. Weitere Qualitäten des Gebietes bestehen in der fußläufigen Erreichbarkeit des Naherholungsgebietes Rummelsburger See und seiner Umgebung.

Als typische Defizite wurden bei früheren Untersuchungen vor allem der Mangel an Frei- und Grünflächen, Restaurants sowie besonderen Geschäften, die hohen Verkehrs- und Umweltbelastungen sowie die mangelnde Sauberkeit im öffentlichen Raum genannt.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet Weitlingstraße



2. Ergebnisse der Untersuchung

2.1. Einwohner im Gebiet Weittingstraße

Zum 30.06.2017 waren im Gebiet Weittingstraße insgesamt 16.503 Personen in Hauptwohnung und weitere 392 in Nebenwohnung gemeldet.²

2.1.1. Einwohner- und Altersstruktur

Der Anteil der Ausländer*innen entspricht mit 13,2% dem Wert des Gesamtbezirks. Im Vergleich zu 2015 hat der Anteil der Ausländer*innen zugenommen. Noch etwas stärker hat sich der Anteil der Migrant*innen entwickelt.

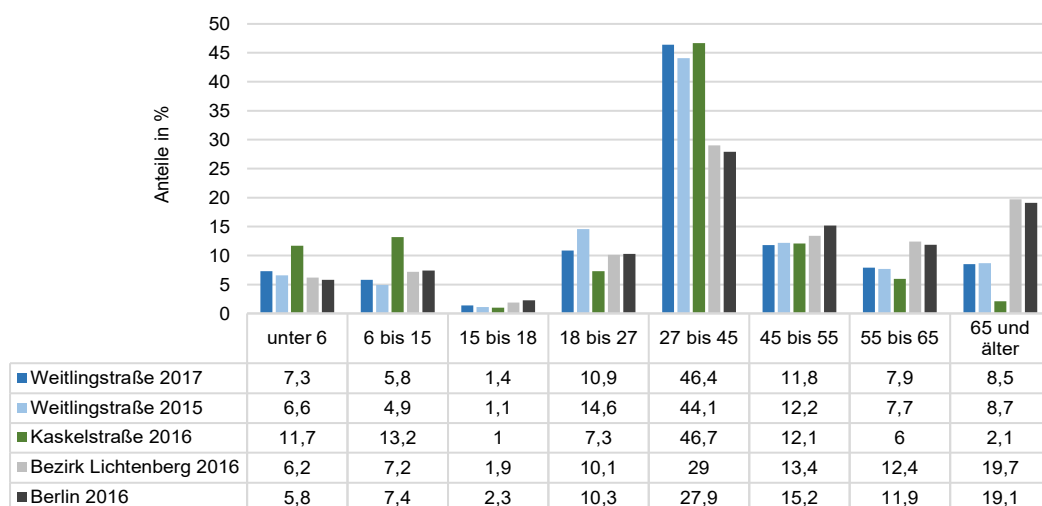
Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung)	Weitlingstraße 2017	Weitlingstraße 2015	Bezirk Lichtenberg 2016
	EWR	EWR	EWR
Einwohnerzahl	16 503	15 825	290 721
Deutsche	14 232	14 104	242 323
Ausländer	2 271	1 721	38 398
Ausländeranteil	13,2%	10,9%	13,2%
Migranten	3 176	2 609	
Migrantenanteil	19,2%	16,5%	

Die Bewohner*innen des Untersuchungsgebiets sind deutlich jünger als die Bewohner*innen im Bezirk Lichtenberg und in Berlin insgesamt. Die Altersgruppe der 27- bis unter 45-jährigen ist mit 46,4% weit überproportional vertreten. Im Gesamtbezirk Lichtenberg liegt der Anteil bei 29,0% und in Berlin bei 27,9% und damit fast 20 Prozentpunkte niedriger als im Untersuchungsgebiet. Entsprechend ist der Anteil der Kinder unter 6 Jahren leicht erhöht, da Erwachsene in dem Alter zwischen 27 und 45 Jahren überproportional häufig kleine Kinder haben. Gebiete mit einem deutlichen Strukturwandel der Bevölkerung weisen in der Regel diese Tendenz auf. Wenn die Veränderung zu einem höheren Anteil Erwachsener im mittleren Alter bereits länger andauert, so ist der Anteil der Kinder bis 15 Jahren nochmals deutlich höher, wie z. B. die entsprechenden Statistiken aus den Wohngebieten im Süden des Ortsteils Prenzlauer Berg zeigen. Auch dieser Trend deutet sich im Gebiet Weittingstraße bereits an. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen. Die Gruppe der 18 bis 27-jährigen hat abgenommen. Das könnte ein Hinweis darauf sein, dass es für Student*innen inzwischen deutlich schwieriger ist, eine Wohnung im Weittingkiez zu finden.

² Wenn nicht anders dargestellt, sind in diesem Kapitel die Datenquellen im folgenden: Statistisches Landesamt Berlin, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 30.06.17, 30.06.2016, 30.06.2015

Tab. 3 Altersstruktur von ... bis unter ... Jahren (%)	Weitling- straße 2017 EWR	Weitling- straße 2015 EWR	Kaskelstra- ße 2016 EWR	Bezirk Lichtenberg 2016 EWR	Berlin 2016 EWR
unter 6	7,3	6,6	11,7	6,2	5,8
6 bis 15	5,8	4,9	13,2	7,2	7,4
15 bis 18	1,4	1,1	1,0	1,9	2,3
18 bis 27	10,9	14,6	7,3	10,1	10,3
27 bis 45	46,4	44,1	46,7	29,0	27,9
45 bis 55	11,8	12,2	12,1	13,4	15,2
55 bis 65	7,9	7,7	6,0	12,4	11,9
65 und älter	8,5	8,7	2,1	19,7	19,1
	100	100	100	100	100

Abb. 2 Altersstruktur im Gebiets- und Jahresvergleich



2.1.2. Migrationshintergrund

Im Gebiet Weitlingstraße haben 13% der Haushalte einen Migrationshintergrund. Der Großteil der migrantischen Haushalte kommt aus EU-Staaten.

Tab. 4 Migrationshintergrund (%)	Weitling- straße 2017 (n=1.102)	Weitling- straße 2015 (n=1.213)	Kaskel- straße 2016
Haushalte ohne Migrations- hintergrund	87	91	91
Haushalte mit Migrationshin- tergrund	13	9	9
	100	100	100

Zwar weisen migrantische Haushalte leichte strukturelle Unterschiede zu nichtmigrantischen Haushalten auf, allerdings machen sie im Gebiet Weitlingstraße einen geringeren Anteil an der Gesamtbevölkerung als in anderen innerstädtischen Gebieten aus. Der Einfluss auf die Struktur der Bevölkerung und ihre Entwicklungstenden-

zen ist entsprechend weiterhin gering, auch wenn sich ihr Anteil deutlich verstärkt hat.

2.1.3. Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Weitlingstraße beträgt 1,91 Personen. Gegenüber 2015 hat der Anteil größerer Haushalte zugenommen, der der Alleinlebenden abgenommen.

Tab. 5 Haushaltsgröße (%)	Weitling- straße	Weitling- straße	Kaskel- straße
	2017 (n=1.332)	2015 (n=1.204)	2016 (n=403)
1 Person	40	44	32
2 Personen	39	39	33
3 Personen	13	11	17
4 Personen	7	5	15
5 und mehr Personen	1	1	3
	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	1,91	1,77	2,25

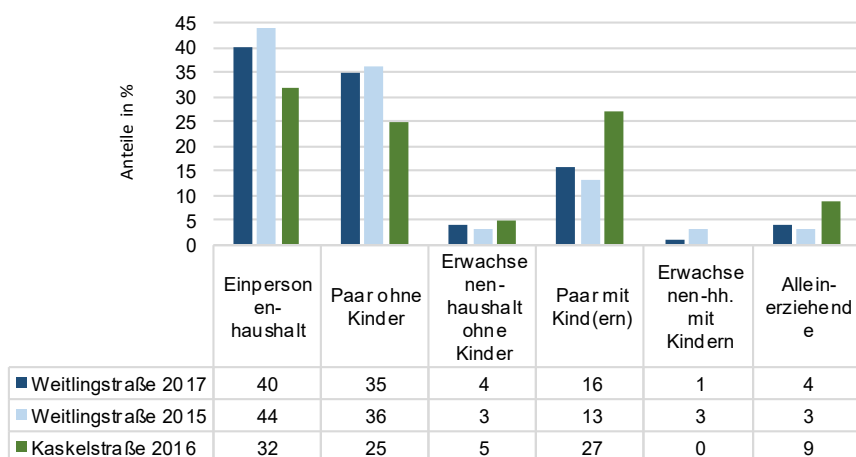
2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 21% und ist damit etwas höher als 2015, weitaus geringer als im Nachbargebiet Kaskelstraße aber etwas höher als im Berliner Durchschnitt.

Tab. 6 Haushaltstypen (%)	Weitling- straße	Weitling- straße	Kaskel- straße
	2017 (n=1.318)	2015 (n=1.177)	2016 (n=384)
Einpersonenhaushalt	40	44	32
Paar ohne Kinder	35	36	25
Erwachsenenhaushalt ³ ohne Kinder	4	3	5
Paar mit Kind(ern)	16	13	27
- 1 Kind	9	8	11
- 2 und mehr Kinder	7	5	16
Erwachsenenh. mit Kindern	1	3	1*
Alleinerziehende	4	3	9
	100	100	100

³ Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet. Es kann sich dabei um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern handeln.

Abb. 3 Haushaltstypen im Gebietsvergleich



2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 88% und liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt (76,5%) und über dem Bezirksdurchschnitt (77,2%).⁴ Verantwortlich dafür ist der sehr hohe Anteil der Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 55 Jahren, die die höchsten Erwerbsquoten aller Altersklassen haben.

2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Von den Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter (ab 15 Jahre) gehen 69% einer Erwerbstätigkeit nach. Das sind 5% mehr als 2015. Der Arbeitslosenanteil ist mit 7% konstant geblieben. Der Angestelltenanteil liegt mit 52% deutlich über den Werten anderer Untersuchungsgebiete und dem Wert für 2015. Der Rentneranteil ist mit 11% konstant geblieben und ist deutlich höher als im Nachbargebiet Kaskelstraße. Auffällig ist der starke Rückgang der Student*innen. Für diese Gruppe ist es offensichtlich schwerer geworden, eine Wohnung im Gebiet anmieten zu können.

Tab. 7 Stellung im Erwerbsleben (Personen 15 Jahre u. älter) (%)	Weitlingstraße 2017 (n=2.229)	Weitlingstraße 2015 (n=1.939)	Kaskelstraße 2016
Arbeiter/in	6	6	4
Angestellte/r	52	49	53
Beamte/r	4	3	3
Selbständige/r	7	6	17
Rentner/in	11	11	3
Arbeitslos ⁵	7	7	5
Student/in	9	13	9
Azubi	1	2	1*
Schüler/in	3	3	3
Hausfrau/-mann ⁶	*	1	1*
Sonstige	*	*	*
	100	100	100

⁴ Daten des Mikrozensus 2014

⁵ Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitsuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz. Außerdem werden Sozialhilfeempfänger aufgrund ihrer niedrigen Fallzahl zu dieser Kategorie gezählt.

⁶ inkl. Personen im Erziehungsurlaub

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten wie in anderen Untersuchungsgebieten die mit Abstand größte Gruppe bilden (70%). Die zweitgrößte Gruppe stellen mit 10% die Selbstständigen, deren Anteil deutlich unter dem Berliner Wert liegt (16,5%).⁷

Tab. 8 Erwerbstätigkeit ⁸ (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.658)	2015 (n=1.539)	2016
Arbeiter/in	8	8	5
Angestellte/r	70	67	64
Beamte/r	5	4	4
Selbständige/r	10	8	20
Arbeitslos ⁹	6	10	6
Azubi	2	3	1
	100	100	100
Erwerbsquote	88%	83%	88%
Erwerbslosenquote	6%	8%	6%

2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

Die Eingruppierung der Haushalte nach der Berufstätigkeit in sog. „Erwerbstypen“ wurde aus der Erwerbstätigkeit der im Haushalt lebenden Personen abgeleitet.¹⁰

Ca. 76% aller Haushalte verfügen im Gebiet Weitlingstraße über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, 4 Prozentpunkte mehr als 2011. Der Anteil der Studenten/Azubi-Haushalte ist zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte, die auf staatliche Unterstützung oder Renten angewiesen sind bzw. unsichere Erwerbslagen aufweisen, liegt bei 23%, deutlich mehr als im Nachbargebiet Kaskelstraße.

Tab. 9 Haushalte nach Erwerbs- typen (in %)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.202)	2015 (n=1.202)	2016 (n=391)
Beamten-Haushalt	6	4	4
Selbständigen-Haushalt	4	9	13
Angestellten-Haushalt	61	53	66
Arbeiter-Haushalt	6	6	4
Rentner-Haushalt	13	12	3
Studenten/Azubi-Haushalt	6	9	5
Arbeitslosen-Haushalt ¹¹	4	6	4
	100	100	100

Für größere Haushalte ist das Vorhandensein von zwei oder mehr Erwerbseinkommen in der Regel unabdingbar, um eine mindestens durchschnittliche Einkommenssituation zu erreichen. Haushalte ab drei Personen - also vor allem Haushalte mit Kin-

⁷ Daten des Mikrozensus 2014

⁸ Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

⁹ s.o.

¹⁰ Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert: 1. Beamte, 2. Angestellte, 3. Selbständige, 4. Arbeiter, 5. Rentner, 6. Studenten, 7. Erwerbslose (Alg. I), 8. Erwerbslose (Alg. II/Hartz IV), 9. Sozialhilfeempfänger, 10. Sonstige.

D.h. wenn wenigstens ein Haushaltsmitglied Beamter ist, wird der Haushalt als Beamtenhaushalt geführt. In einem Arbeiterhaushalt wird umgekehrt keines der höher eingestufteten Einkommen aus Selbständigkeit oder als Beamter oder Angestellter erzielt.

¹¹ s.o.

dern - haben in der Regel ein weit unterdurchschnittliches Einkommen, wenn sie nur auf ein Einkommen zurückgreifen können. Im Gebiet Weitlingstraße liegt der Anteil an Haushalten mit mindestens zwei Erwerbs- oder Renteneinkommen (bzw. einem Erwerbs- oder Renteneinkommen bei Single-Haushalten) 74% und ist damit gegenüber 2015 deutlich angewachsen.

2.3. Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.557€, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.312€ und das Äquivalenzeinkommen 1.830€. Das Gebiet Weitlingstraße hat damit gemessen an Berlin ein leicht überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die allgemeine Einkommenssituation hat sich gegenüber 2015 überdurchschnittlich verbessert.

Tab. 10 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	Weitling- straße 2017 (n=1.165)	Weitling- straße 2015 (n=1.043)	Kaskel- straße 2016 (n=355)	Bezirk Lichten- berg 2016 / 12	Berlin 2016 / 13 14
unter 900 €	7	9	4	10,6	11,1
900 bis u. 1.300 €	11	14	8	16,8	15,4
1.300 bis u. 1.500 €	5	7	6	8,9	7,9
1.500 bis u. 2.000 €	16	19	17	20,0	17,4
2.000 bis u. 2.600 €	21	20	20	17,0	15,7
2.600 bis u. 3.200 €	14	10	16	11,9	10,6
3.200 € und mehr	27	21	29	14,7	21,9
	100	100	100	100	100
Median ¹⁵ (Euro)	2.300	2.000	2.500	1.825	1.950
durchschnittliches Haus- haltsnettoeinkommen (Eu- ro)	2.557	2.235	2.650	2.159	2.374
durchschnittliches Pro- Kopf-Einkommen (Euro)	1.312	1.222	1.165	1.270	1.329
durchschnittliches Äqui- valenzeinkommen (Euro)	1.830	1.646	1.711	1.638	1.728

Das Durchschnittsniveau des Einkommens gemessen am Äquivalenzeinkommen liegt oberhalb des Berliner Niveaus und übersteigt das des Bezirks Lichtenberg deutlich.

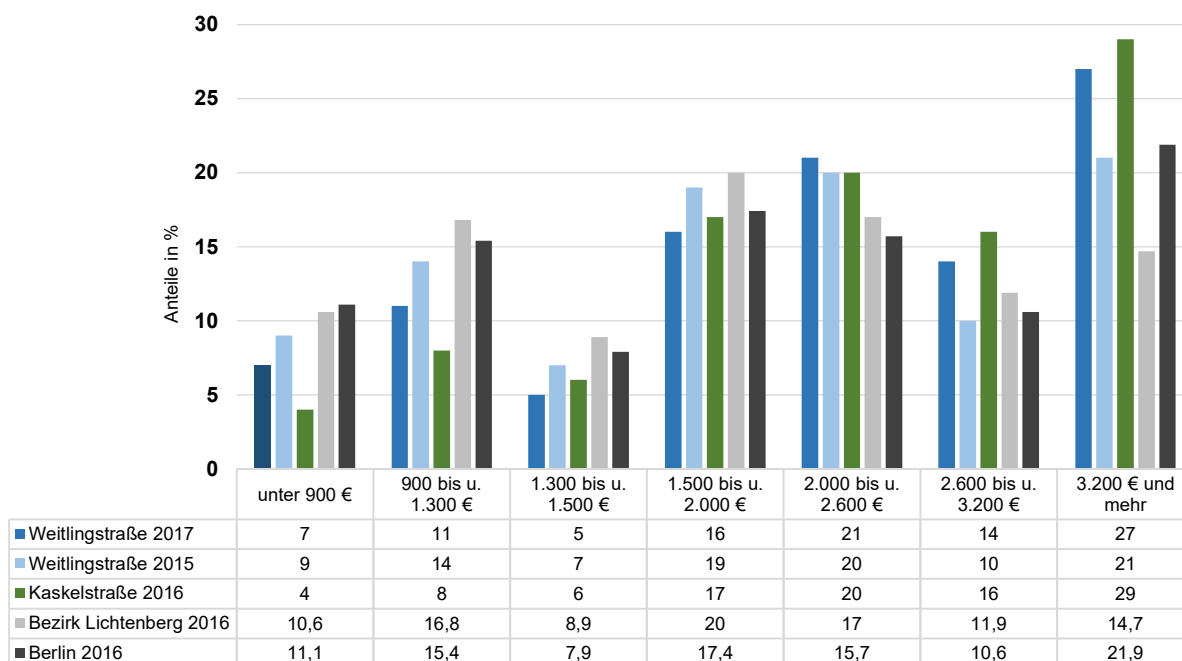
¹² Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2014

¹³ Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner*innen einer Wohnung einen Haushalt dar. Im Mikrozensus ist ein Haushalt eine unabhängig wirtschaftende Einheit ohne Berücksichtigung der Wohnsituation. Im Konzept des Mikrozensus kann ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung als zwei Haushalte geführt werden, wenn eine getrennte Haushaltsführung vorliegt. Dadurch erklärt sich der im Mikrozensus ausgewiesene höhere Anteil an Einpersonenhaushalten und die geringere durchschnittliche Haushaltgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

¹⁴ Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2014. Die Werte für das durchschnittliche Haushaltseinkommen und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen für Berlin und den Bezirk durch TOPOS Stadtforschung aus den Tabellenwerten des Mikrozensus 2014 berechnet. Werte des Mikrozensus für 2015 liegen noch nicht vor.

¹⁵ Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

Abb. 4 Einkommensstruktur der Haushalte im Gebietsvergleich



2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 2-Personen-Haushalte. Seit 2015 haben sich die Einkommen aller Haushaltsgrößen bis auf die 4-Personen-Haushalte deutlich verbessert.

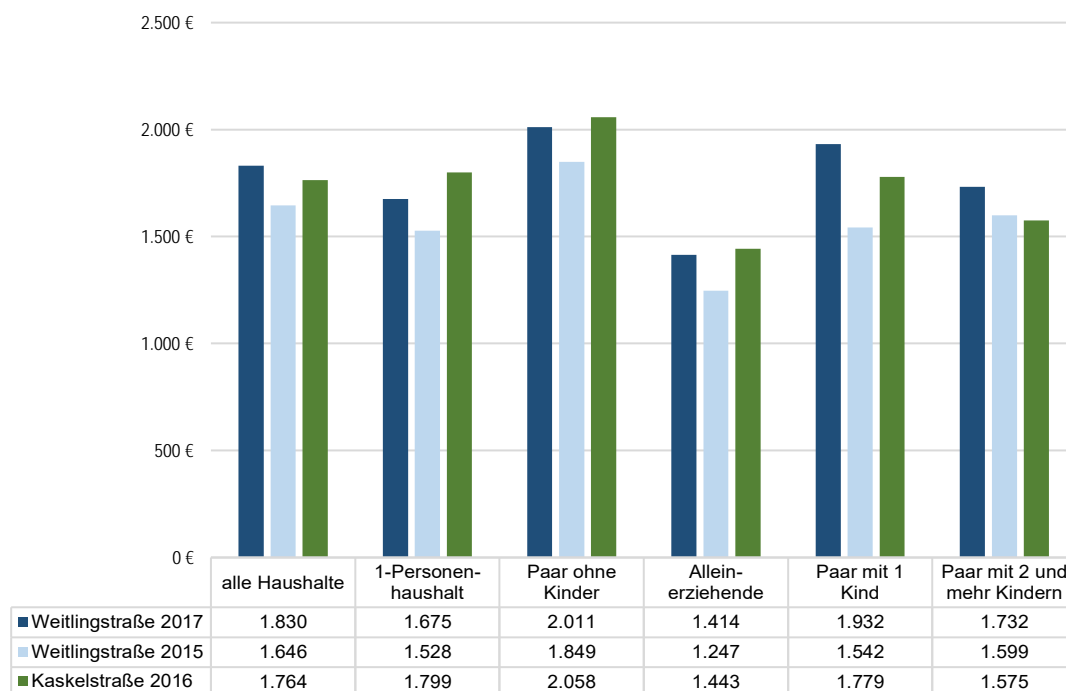
Tab. 11 Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
Weitlingstraße 2017	(n=1165)	(n=535)	(n=442)	(n=149)	(n=91)	(n=9)
Haushaltsnettoeinkommen	2.557	1.675	2.899	3.551	3.678	4.250*
Äquivalenzeinkommen	1.830	1.675	1.954	1.871	1.721	1.631*
Weitlingstraße 2015	(n=1.213)	(n=451)	(n=402)	(n=122)	(n=55)	(n=12)
Haushaltsnettoeinkommen	2.235	1.528	2.740	2.762	3.527	3.265
Äquivalenzeinkommen	1.646	1.528	1.804	1.511	1.637	1.238
Kaskelstraße 2016	(n=1.024)	(n=451)	(n=359)	(n=39)	(n=86)	(n=57)
Haushaltsnettoeinkommen	2.235	1.528	2.696	1.636	2.789	3.319
Äquivalenzeinkommen	1.646	1.528	1.849	1.247	1.542	1.599

2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp

Wie in allen vergleichbaren Gebieten haben Paare ohne Kinder das höchste Einkommensniveau, Alleinerziehende mit Abstand das niedrigste. Paare mit einem Kind liegen deutlich über dem Gebietsmittel, Paare mit zwei und mehr Kindern unter dem Gebietsdurchschnitt. Einpersonenhaushalte liegen inzwischen unter dem Gebietsdurchschnitt. Gegenüber 2015 hat sich vor allem die Einkommenssituation der Paare mit einem Kind deutlich verbessert.

Tab. 12 durchschnittliches Netto- einkommen der Haushaltstypen (Euro)	alle Haus- halte	1- Personen- haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerzie- hende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
Weitlingstraße 2017	(n=1165)	(n=535)	(n=395)	(n=45)	(n=107)	(n=87)
Haushaltsnettoeinkommen	2.557	1.675	3.016	1.919	3.495	3.690
Äquivalenzeinkommen	1.830	1.675	2.011	1.414	1.932	1.732
Weitlingstraße 2015	(n=1.024)	(n=451)	(n=359)	(n=39)	(n=86)	(n=57)
Haushaltsnettoeinkommen	2.235	1.528	2.696	1.636	2.789	3.319
Äquivalenzeinkommen	1.646	1.528	1.849	1.247	1.542	1.599
Kaskelstraße 2016	(n=355)	(n=110)	(n=90)	(n=27)	(n=37)	(n=58)
Haushaltsnettoeinkommen	2.649	1.799	3.087	2.077	3.220	3.407
Äquivalenzeinkommen	1.764	1.799	2.058	1.443	1.779	1.575

Abb. 5 Äquivalenzeinkommen der Haushaltstypen im Gebietsvergleich (Euro)



2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp

Bezogen auf den Erwerbstyp liegen die Beamten- und die Angestelltenhaushalte in ihrer Einkommenslage deutlich über dem Gebietsmittel. Dabei haben Beamtenhaushalte die deutlich beste Einkommenssituation, sie machen aber nur einen kleinen Bevölkerungsanteil aus. Angestelltenhaushalte liegen gut 10% über dem Gebietsmittel. Selbständige haben dagegen nur eine durchschnittliche Einkommenslage. Alle anderen Haushalte weisen ein deutlich unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf. Dies zeigt den engen Zusammenhang zwischen Erwerbstätigkeit und Einkommen. Die Ausnahme bilden hierbei die Arbeiterhaushalte als einziger Erwerbstyp mit einem Einkommen aus Erwerbsarbeit unter dem Gebietsschnitt. Auch ihr Anteil an der Gebietsbevölkerung nimmt weiter ab.

Das Einkommensniveau der Rentnerhaushalte liegt 31% - und damit deutlich - unter dem Durchschnitt.

Tab. 13 Einkommen der Erwerb- stypen (€)	Weitingstraße 2017	
	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen
Selbständigenhaushalt	2.424	1.777
Beamtenhaushalt	3.421	2.291
Angestelltenhaushalt	2.909	1.960
Arbeiterhaushalt	1.911	1.483
Rentnerhaushalt	1.657	1.447
Studentenhaushalt	1.344	998
Alg-II-Haushalt	1.083	935
Durchschnitt	2.557	1.830

2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil der Haushalte, die unterhalb der Armutsgrenze liegen, liegt im Gebiet bei 8% und hat sich damit gegenüber 2015 reduziert. Im benachbarten Kaskelkiez liegt die Quote bei 7%. Für Berlin ist diese Quote ein niedriger Wert.

Betroffen von Armut sind vor allem Arbeitslosenhaushalte und Studentenhaushalte. Allerdings leben fast die Hälfte der Armutshaushalte von Erwerbseinkommen. Rentnerhaushalte sind etwas überdurchschnittlich betroffen.

Tab. 14 Haushalte unterhalb ver- schiedener Einkommens- grenzen (%)	Weitingstraße 2017	Weitingstraße 2015	Kaskelstraße 2016
	(n=1.165)	(n=1.212)	(n=403)
Armutbevölkerung ¹⁶	8%	10%	7%

2.4. Wohndauer und Fluktuation

In der gesamten Berliner Innenstadt hat sich die Fluktuation wegen der stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung deutlich reduziert. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Seit der letzten Untersuchung hat die Wohndauer in der Wohnung und auch im Gebiet deutlich zugenommen. Etwa ein Viertel aller Gebietsbewohner*innen wohnen schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen.

¹⁶ Zur Armutbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Medians der Berliner Bevölkerung beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin.

Tab. 15 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.318)	Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	Kaskelstraße 2016 (n=401)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	11	7	4
1 Jahr vorher	9	13	11
2 Jahre	8	10	8
3 bis 5 Jahre	31	25	23
6 bis 10 Jahre	16	21	24
11 bis 20 Jahre	12	16	26
Mehr als 20 Jahre	13	8	4
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	9,4	8,6	8,1

Die Wohndauer im Gebiet liegt mit inzwischen fast 12 Jahren deutlich über der Wohndauer in der Wohnung mit 9,4 Jahren.

Tab. 16 Wohndauer im Gebiet (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.332)	Weitlingstraße 2015 (n=1.033)	Kaskelstraße 2016 (n=398)
im Erhebungsjahr in das Gebiet eingezogen	10	1*	3
1 Jahr vorher	7	12	9
2 Jahre	8	12	7
3 bis 5 Jahre	29	23	21
6 bis 10 Jahre	15	20	23
11 bis 20 Jahre	11	14	26
Mehr als 20 Jahre	19	18	7
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	11,8	10,7	11,0

2.5. Herkunft

Der Anteil der Mieter*innen, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Weitlingstraße bereits im Bezirk Lichtenberg gelebt haben, liegt bei 25% und ist damit gegenüber 2015 konstant geblieben. Der Anteil an Bewohner*innen, die aus Friedrichshain in das Wohngebiet gezogen sind, ist etwas angewachsen. Abgenommen haben hingegen die Zuzüge aus den östlichen Außenbezirken Berlins.

Tab. 17 Herkunft der Haushalte nach Bezirken / Ortsteilen (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.318)	Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	Kaskelstraße 2016 (n=399)
Lichtenberg	25	25	25
Friedrichshain	16	14	27
Kreuzberg	1	1	5
Neukölln	3	2	2
Treptow/Köpenick	4	5	4
Mitte / Pankow	9	10	7
Charlottenburg / Wilmersdorf	2	1*	1*
Tempelhof-Schöneberg	2	1	1*
Marzahn-Hellersdorf / Hohen- schönhausen	7	9	3
Wedding / Tiergarten	2	2	3
Spandau / Reinickendorf	1	1	*
Steglitz / Zehlendorf	1	1*	*
Berlin (ohne Bezirksangabe)	6	6	8
Brandenburg	7	9	4
Ostdeutschland	5	5	4
Westdeutschland	7	7	5
Ausland	1	1	1
	100	100	100

2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

2.6.1. Arbeitsort

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner*innen des Gebiets Weitlingstraße pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. 18% der Bewohner*innen haben einen Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatz im Wohngebiet oder im Ortsteil Lichtenberg. Das ist im Vergleich zu Innenstadtwohngebieten relativ wenig.

Tab. 18 Ort des Arbeitsortes / Ausbildungsplatzes (%)	Weitlingstraße 2017 (n=905)	Weitlingstraße 2015 (n=890)	Kaskelstraße 2016 (n=403)
im Wohngebiet	5	3	11
In Lichtenberg	11	13	10
Berlin	77	74	70
Außerhalb Berlins	8	10	9
	100	100	100

2.6.2. Verkehrsmittel

50% der Haushalte im Gebiet Weitlingstraße besitzen kein Auto. Mit 291 Pkw pro 1.000 Einwohner*innen ist die Kfz-Dichte gegenüber 2015 gestiegen, aber für innerstädtische bzw. innenstadtnahe Quartiere noch normal und liegt unter dem Berliner Durchschnitt (364 Pkw/1.000 EW.). Quartiere innerhalb des S-Bahnringes weisen häufig eine noch niedrigere Kfz-Dichte aus.

Tab. 19 Autobesitz	Weitlingstraße 2017	Weitlingstraße 2015	Kaskelstraße 2016
(%)	(n=1.256)	(n=1.212)	(n=390)
kein Auto	50	54	51
ein Auto	45	42	44
zwei Autos und mehr	5	3	5
	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	291	274	249

Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). 75% der Befragten nutzen den Nahverkehr ausschließlich oder in Kombination bzw. im Wechsel mit einem anderen Verkehrsmittel regelmäßig für den Weg zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Am zweithäufigsten (33%) wird das Fahrrad genutzt. Nur 22% der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination aus Auto und anderen Verkehrsmitteln den Ausbildungs- oder Arbeitsplatz.

Tab. 20 Nutzung von Verkehrsmitteln	Weitlingstraße 2017	Weitlingstraße 2015	Kaskelstraße 2016
(%)	(n=1.205)	(n=1.212)	(n=387)
Pkw	12	12	9
ÖPNV	40	45	28
Fahrrad	6	10	18
zu Fuß	3	3	3
Kombination mit Auto	10	10	12
Kombination mit ÖPNV	35	28	37
Kombination mit Fahrrad	27	22	36

2.7. Wohnverhältnisse, Bau- und Wohnungsstruktur¹⁷

Der Wohnungsbestand im Gebiet Weitlingstraße belief sich 2017 auf 10.350 Wohnungen, von denen zum Zeitpunkt der Erhebung ca. 400 längerfristig und ca. 350 kurzfristig leer standen.

2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von selbst nutzenden Wohnungseigentümer*innen ist im Gebiet Weitlingstraße weiterhin sehr gering. Im Zensus 2011 wurden lediglich 1% selbstnutzende Eigentümer*innen ermittelt. Durch zusätzliche Eigentumswohnungen in Neubauten hat sich die Quote etwas erhöht. Diese Entwicklung hat sich von 2015 auf 2017 fortgesetzt. Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer*innen in Wohnungen, die vor 1990 gebaut wurden, liegt weiterhin bei 1%. Im benachbarten Kaskelkiez liegt der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen mit 11% über dem Wert für andere Innenstadtgebiete.

¹⁷ In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

Tab. 21 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)	Weitingstraße 2017 (n=1.212)	Weitingstraße 2015 (n=1.212)	Kaskelstraße 2016 (n=401)
Mieter	93	95	88
Untermieter	1	1	1
Wohnungseigentümer	5	3	11
Hauseigentümer	*	*	3
	100	100	100

Ein Drittel der Wohnungen gehört Privateigentümer*innen, die jeweils das ganze Haus oder einzelne Wohnungen besitzen, eine für die Berliner Innenstadt unterdurchschnittliche Größenordnung. Private Wohnungsunternehmen (25%) sind stark vertreten. Die kommunalen Wohnungsunternehmen (27%) und Genossenschaften (9%) sind im Untersuchungsgebiet recht stark (36%) vertreten.

Tab. 22 Eigentümer der Wohnungen (%)	Weitingstraße 2017 (n=1.212)	Weitingstraße 2015 (n=1.212)	Kaskelstraße 2016 (n=352)
Privateigentümer (Haus)	28	30	49
Privateigentümer (Wohnung)	9	7	20
Städtische Wohnungsunternehmen/Genossenschaft	36	41	26
Private Wohnungsunternehmen	25	19	5
Sonstige	3	3	1*
	100	100	100

2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe¹⁸

Weder hinsichtlich der Umwandlung in Eigentum noch hinsichtlich der Wohnungsverkäufe haben sich bisher stärkere Aktivitäten gezeigt. Mit einer Umwandlungshäufigkeit von 1% des Wohnungsbestandes innerhalb von drei Jahren lag das Gebiet deutlich unter dem Gebiet Kaskelstraße und den benachbarten Gebieten in Friedrichshain (z. B. Traveplatz (4,4%) und Boxhagener Platz (6,0%) oder in Neukölln-Nord (z. B. Reuterkiez 3,2%). Die Entwicklung bei den Wohnungsverkäufen, die im Gebiet Weitingstraße 1% des Bestandes in drei Jahren betrafen (Kaskelstraße 2%), war ebenfalls unterdurchschnittlich.

2.7.3. Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Gebiet Weitingstraße beträgt 2,5 Zimmer bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 68,2m².

Gegenüber 2015 hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße leicht vergrößert. Sie liegt aber weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt von 73,1m².¹⁹ Der Weitingkiez verfügt damit über familieneigneten Wohnraum.

¹⁸ Die Daten in diesem Kapitel stammen von 'SenStadtUm 2016.', Sonderauswertungen zu Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufen 2013 - 2015' zum Gebiet Weitingstraße. Angaben des Büros für Sozialplanung Lichtenberg und der Bauaufsicht des Bezirks Lichtenberg bestätigen die hier genannte Größenordnung.

¹⁹ IBB 2016, a.a.O., S.9

Tab. 23 Wohnungsspiegel (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.350)	2015 (n=1.212)	2016 (n=401)
1 Zimmer	7	8	8
1,5-2 Zimmer	44	47	34
2,5-3 Zimmer	37	37	40
3,5-4 Zimmer	10	8	13
4,5 und mehr Zimmer	2	1	5
	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,5	2,4	2,7
durchschnittliche Größe (m ²)	68,2	65,2	77,4

2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus²⁰ leben im Gebiet Weitlingstraße 84% der erfassten Haushalte. Dieser Wert ist gegenüber 2015 gleich geblieben.

Tab. 24: Wohnungs- belegung - (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.201)	2017 (n=1.201)	2016 (n=401)
gravierend überbelegt ²¹	1*	1*	2*
Überbelegt ²²	6	4	12
Norm Sozialer Wohnungsbau	84	85	77
Unterbelegt	10	10	11
	100	100	100

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind liegt bei 6% und ist damit durchschnittlich. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist mit 10% auf dem Niveau von 2015 und anderen Untersuchungsgebieten.

Tab. 25 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet

Zimmer	Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=1.330)
		1	7%	1%	0%	0%	
1,5-2	27%	15%	2%	0%	0%	44%	
2,5-3	7%	19%	8%	3%	0%	37%	
3,5-4	0%	4%	3%	3%	0%	10%	
4,5 u.m.	0%	0%	0%	1%	1%	2%	
gesamt	40%	38%	13%	7%	1%	100%	

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person liegt im Gebiet mit 35,7m² unter dem anderer Wohngebiete. Der Gesamtdurchschnitt eines Gebietes ist aber

²⁰ Danach sollen den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder ist.

²¹ Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

²² Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

weniger aussagekräftig als die jeweiligen Durchschnitte nach Haushaltsgröße. Da zeigt sich eine leichte Zunahme bei allen Haushaltsgrößen gegenüber 2015.²³

Bei Beachtung der Haushaltsgrößen zeigt es sich, dass der Wohnflächenverbrauch im Gebiet Weitlingstraße niedriger als im Vergleichsgebiet Kaskelstraße ist.

Tab. 26: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße – (m ²)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017	2015	2016
	(n=1.212)	(n=1.212)	(n=401)
1 Person	54	53	58
2 Personen	36	35	40
3 Personen	27	27	29
4 Personen	24	23	24
5 u. mehr Personen	22	19	22
Ø Wohnfläche / Person	35,7	36,2	34,2

2.7.5. Modernisierungsgeschehen

- Jahr der Modernisierung

Nach Aussagen der Befragten wurden in den letzten fünf Jahren jährlich ca. 2-3% des Wohnungsbestands modernisiert, mit einer leichten Steigerung im Jahr 2017.

Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 8% der Wohnungen modernisiert. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnungen mit Vollstandard ist damit zwar ein nicht unerhebliches Modernisierungsgeschehen zu verzeichnen, das in anderen Gebieten allerdings z. T. deutlich übertroffen wird. Private Wohnungsunternehmen waren überproportional am Modernisierungsgeschehen beteiligt.²⁴

- Energetische Modernisierung

Ca. 50% aller Wohnungen liegen in Gebäuden, in denen energetische Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Damit hat es eine leichte Zunahme gegenüber 2015 gegeben. Allerdings ist nur selten eine umfassende Erneuerung durchgeführt worden, sondern es wurden einzelne oder eine Kombination von zwei oder drei Komponenten umgesetzt. Im Schnitt wurden in den betreffenden Gebäuden 3,3 Maßnahmen durchgeführt. Von den einzelnen Maßnahmen (vgl. nachstehende Tabelle) ist die Dämmung der Fassade mit knapp der Hälfte am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von der Dämmung des Daches, des Kellers, der Leitungen und der Einbau einer modernen Heizung zu jeweils knapp einem Drittel. Solaranlagen sind bisher nur sehr selten eingebaut worden und wenn, dann in Kombination mit wärmedämmenden Maßnahmen oder dem Einbau einer modernen Heizung.

Kommunale Wohnungsunternehmen und – in Abweichung vom Stand in 2015 - die Genossenschaften haben überproportional häufig energetische Modernisierungen - auch umfassende - durchgeführt. Auch in umgewandelten Wohnungen sind energetische Maßnahmen leicht überproportional durchgeführt worden. Private Einzeleigentümer*innen und Wohnungsunternehmen haben unterproportional häufig energetisch modernisiert.

Insgesamt ist die energetische Modernisierung im Gebiet Weitlingstraße ähnlich weit vorangeschritten wie im Nachbargebiet Weitlingstraße sowie dem Gebiet Alt-Treptow. Allerdings besteht weiterhin ein erhebliches Modernisierungspotential in diesem Bereich.

²³ Die Gesamtzunahme von 36,2 auf 35,7m² pro Person resultiert aus einer Abnahme der Einpersonenhaushalte, die den höchsten Wohnflächenverbrauch haben.

²⁴ Angaben des Büros für Sozialplanung Lichtenberg und der Bauaufsicht des Bezirks Lichtenberg bestätigen die hier genannte Größenordnung.

Ein positiver Einfluss auf Energieverbrauch und Heizkosten ist nur in den Fällen erkennbar, in denen ganz umfassend energetisch modernisiert wurde. Die durchschnittlichen Ersparnisse an warmen Betriebskosten sind aber mit monatlich ca. 0,10€/m² recht gering. Während bei einzelnen Maßnahmen die Auswirkungen auf die Nettokaltmieten gering sind, wirkt sich die Kombination von mehreren Maßnahmen deutlich mieterhöhend aus. Bei der Kombination der fünf häufigsten Maßnahmen liegen die Kaltmieten um ca. 15% über dem Durchschnitt.

Tab. 27 Energetische Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich) (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.352)	2015 (n=1.213)	2016 (n=401)
energiesparende Heizungsanlage	29	21	23
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1	1	4
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	2	2	*
gedämmte Fassade	47	31	29
gedämmte Kellerdecke	20	13	11
gedämmtes Dach	31	19	23
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	30	22	23
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	50%	47%	46%

2.7.6. Erfassung des Modernisierungsgeschehens im Zuge der Begehung

Im Untersuchungsgebiet „um die Weitlingstraße“ in Berlin- Lichtenberg wurden im Untersuchungszeitraum vom 13.11.2017 – 23.11.2017 im Zuge der Begehungen 11 Häuser, an denen Baumaßnahmen/ Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ermittelt.

Nicht alle Wohnungssanierungsarbeiten sind bei einer Begehung ersichtlich. Des Weiteren konnten Sanierungen, die außerhalb des Untersuchungszeitraums im Jahr 2017 bereits abgeschlossen wurden, nicht erfasst und berücksichtigt werden. Auch geplante Sanierungen, die zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht begonnen wurden, konnten nicht in die Studie mit einfließen. Demnach ist davon auszugehen, dass die Anzahl der im Gebiet an und in Wohnungen und Gebäuden durchgeführten Baumaßnahmen weitaus höher liegt, als im Untersuchungszeitraum ermittelt werden konnte.

Art der Baumaßnahmen

In 4 von 11 Fällen handelt es sich bei den ermittelten Baumaßnahmen um eine komplette Sanierung der Gebäude. Die Arbeiten umfassen die Sanierung der Fassaden, der Treppenhäuser und der Innenausstattung der Wohnungen. In einem Fall handelt es sich um die Komplettsanierung einzelner Wohnungen (2) innerhalb des Gebäudes.

In 5 von 11 Fällen handelt es sich um Instandsetzungsarbeiten im Treppenhaus, am Dach oder an der Fassade. In einem Fall konnte nicht ermittelt werden, welche Baumaßnahmen genau durchgeführt wurden.

Räumliche Verteilung beobachteter Baumaßnahmen

Auffällig ist, dass sich die relativ geringe Anzahl von Baumaßnahmen im Gebiet an einzelnen Stellen häuft. So befinden sich 3 Häuser in unmittelbarer Nähe zur Ecke Weitlingstraße/Sophienstraße (Block 14/13). Eine weitere Häufung von 4 Baustellen

befindet sich an der Ecke Leopoldstraße, Archibaldweg, Ruprechtstraße im Block 37. Die weiteren Orte treten einzeln über das Gebiet verteilt auf (Block 3,12 und 38).

2.7.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Weitlingstraße ist gut. 96% verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Wohnung mit Substandard (Ausstattungsstufe 1) und einfach ausgestattete Wohnung (Ausstattungsstufe 2) sind bei der Befragung nicht mehr vorgekommen.

Tab. 28: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen ²⁵ (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.288)	2015 (n=1.212)	2016 (n=386)
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	-	-	-
2: mit WC, ohne Bad und SH	-	-	-
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	4	4	2
4: mit SH, Bad und WC	96	96	98
Gesamt	100	100	100

Da es kaum noch Wohnungen ohne Vollstandard gibt, beinhaltet die Modernisierungsaktivität seltener umfassende Erneuerungen, sondern immer häufiger graduelle Verbesserungen von Wohnungen, die bereits einen hohen Standard besitzen.

Tab. 29: Heizungsausstattung - (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.212)	2015 (n=1.212)	2016 (n=391)
Ofenheizung	4	4	2*
Etagenheizung	25	28	22
Zentralheizung	71	68	76
sonstige Heizungssysteme	*	*	-
	100	100	100

Im Gebiet Weitlingstraße verfügen 96% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung). Seit 2015 ist der Anteil der Wohnungen mit Gasetagenheizung zu Gunsten der Zentralheizungswohnungen zurückgegangen.

Wohnungen ohne Bad (mit Dusche und/oder Badewanne) sind in dieser Untersuchung nicht mehr vorgekommen. Im Gegensatz zu anderen Wohngebieten ist der Anteil an Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung hoch und nur 25% der Haushalte erwärmen das Wasser durch einen Elektroboiler und Durchlauferhitzer.

Der Anteil an Mietereinbauten ist im Gebiet Weitlingstraße sehr gering. 1% der Mieter*innen hat sich eine Gasetagenheizung eingebaut. 2% der Bäder wurden durch die Bewohner*innen gefliest. In geringem Umfang wurden Boiler oder Durchlauferhitzer bzw. höherwertige Bodenbeläge selbst eingebaut.

²⁵ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

Tab. 30 Sanitärausstattung (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.352)	2015 (n=1.212)	2016 (n=399)
Toilette			
- Außentoilette			
- Innentoilette	100	100	100
Badezimmer	100	100	100
- mit Dusche	14	22	31
- mit Wanne	86	86	87
- gefliestes Bad	7	73	79
Warmwasserversorgung			
- zentrales Warmwasser	75	71	74
- Durchlauferhitzer	25	33	25

12% der Haushalte haben einen Aufzug im Haus, alle sind nach Angaben der Mieter*innen nach 1990 eingebaut worden, allerdings nur sehr wenige (1%) in bereits vorhandene Gebäude, der Großteil dahingegen in Neubauten. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon/Terrasse liegt im Gebiet Weitlingstraße bei 60% und ist damit geringer als in den Vergleichsgebieten. Der Anteil der Wohnungen mit einer Zweittoilette ist im Gebiet dagegen vergleichsweise hoch.

Tab. 31: Sonstige Ausstattung - (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.212)	2015 (n=1.212)	2016 (n=391)
Balkon/Terrasse	74	74	60
Aufzug	12	8	17
Gegensprechanlage	90	90	92
Doppel-/ Isolierglasfenster	67	68	62
Doppel-/ Isofenster teilweise	15	13	22
Einbauküche (Vom Vermieter eingebaut)	19	17	26
Parkett / abgezogene Dielen	46	43	50
Gäste-WC	6	4	11

2.7.8. Mängel der bewohnten Wohnungen

Insgesamt wurde der Zustand der Wohnung vergleichsweise günstig beurteilt. Als häufigste Mängel wurden von jeweils einem Fünftel der Befragten schadhafte Fenster und Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel genannt. Im Vergleich zu 2015 wurden Mängel in ähnlichem Umfang genannt.

Tab. 32: Wohnungsmängel (%) (Mehrfachnennungen möglich)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.212)	2015 (n=1.212)	2016 (n=386)
Schimmel / Feuchtigkeit	20	19	17
Fenster undicht	19	20	21
Heizungsanlage defekt	5	4	4
Sanitäranlage defekt	3	4	4
Elektroinstallation defekt	3	3	3
sonstige Mängel ²⁶	*	*	8
Wohnung ohne Mängel	45%	45%	58%

2.7.9. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Lediglich 29% der befragten Haushalte äußerten Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die zu einer Mieterhöhung führen würden. Damit wurden seltener Modernisierungswünsche geäußert als 2015.

Tab. 33: Verbesserungswünsche an der Wohnung (in Prozent der Haushalte) Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.352)	2015 (n=1.212)	2016 (n=384)
Modernisierung / Verbesserung Badezimmer	3	5	4
Verbesserung Küche	2	4	1*
Gasetagen-/Zentralheizung	3	3	2*
bessere Fenster	9	8	6
Wärme-/Schalldämmung	7	7	6
Elektroerneuerung	1	2	1*
Parkettboden / Dielen	2	3	1*
Balkon	5	7	13
Aufzug	3	2	2
sonstiges	5	5	3
Haushalte ohne Verbesserungswünsche	71%	55%	71%

Als häufigster Verbesserungswunsch wird der Einbau besserer Fenster genannt. Wärme- und Schalldämmung und Balkone werden ebenfalls noch von einem relevanten Teil der Befragten genannt. Einen Aufzugeinbau wünschen sich 3% der Befragten.

Insgesamt wurden weniger zusätzliche Ausstattungswünsche genannt als 2015. Dies ist sicher auch eine Reaktion auf steigende Mieten und die Sorge, zusätzliche Modernisierungen nicht bezahlen zu können.

3. Miete und Mietentwicklung

3.1.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2017 bei 6,84€/m². Vollstandardwohnungen, einschließlich Neubauten und Dachausbauten, kosten 6,85€/m². Ohne Berücksichtigung der Neubauten und Dachgeschosswohnun-

²⁶ In dieser Kategorie wurden v. a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

gen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 6,66€/m².

Damit sind die Mieten von 2015 bis 2017 um 8 bis 10% angestiegen.

Tabelle 34: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m²)	Weitlingstraße 2017	Weitlingstraße 2015	Kaskelstraße 2016
insgesamt	6,84	6,24	6,52
Teilstandard	5,97	5,42	5,50
Vollstandard alle	6,85	6,29	6,56
Vollstandard ohne DG und Neubau	6,26	6,26	6,49
Vollstandard Altbau ohne DG	6,65	6,13	6,35
Vollstandard Nachkriegsbau ohne DG	6,33	5,97	6,64
Neubau ab 90 und DG	8,20	7,88	7,38

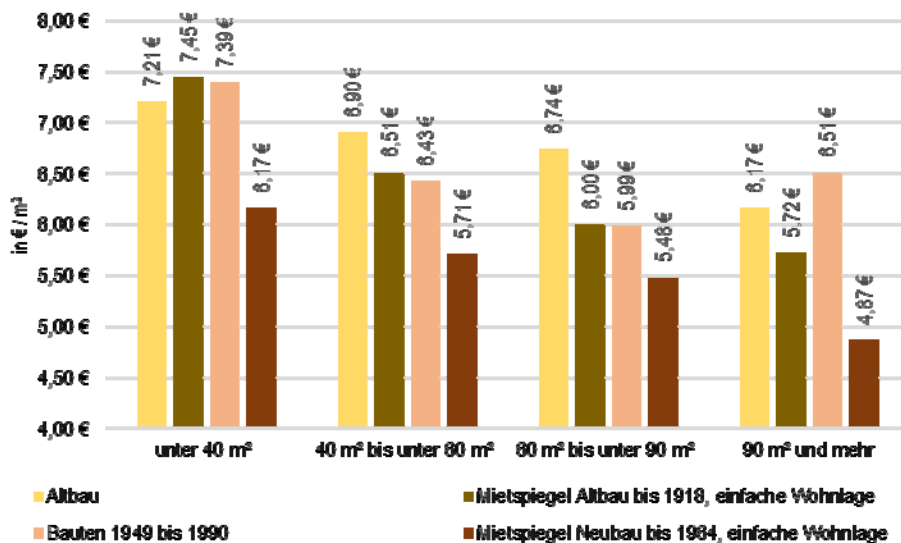
Verglichen mit den anderen Gebieten, die kurz zuvor untersucht wurden, zeigt sich, dass das Mietniveau im Gebiet Weitlingstraße etwas über dem der Kaskelstraße liegt, auch wenn der spätere Erhebungszeitpunkt berücksichtigt wird.

Tab. 35: Gebietsmiete²⁷ im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2017 Vollstandard (€/m²)	Altbau	Mietspiegel Altbau bis 1918 einfache Wohnlage	Bauten 1949 bis 1990	Mietspiegel Neubau bis 1964 einfache Wohnlage
unter 40 m ²	7,21	7,45	7,39	6,17
40 m ² bis unter 60 m ²	6,90	6,51	6,43	5,71
60 m ² bis unter 90 m ²	6,74	6,00	5,99	5,48
90 m ² und mehr	6,17	5,72	6,51*	4,87**

Das Gebiet Weitlingstraße ist im Berliner Mietspiegel als einfache Wohnlage eingeordnet. Die im Mietspiegel 2017 ausgewiesenen Mietpreise werden im Gebiet – mit einer Ausnahme – überschritten. Auch unter Berücksichtigung der abweichenden Berechnungsmethoden im Mietspiegel müssen die Mieten im Gebiet Weitlingstraße als überdurchschnittlich hoch bezeichnet werden.

²⁷ Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Bei der Berechnung des Mietspiegels wird zudem das Mittel aus arithmetischem Mittel und Median ausgewiesen. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse.

Abb. 6 Gebietsmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Mietspiegel



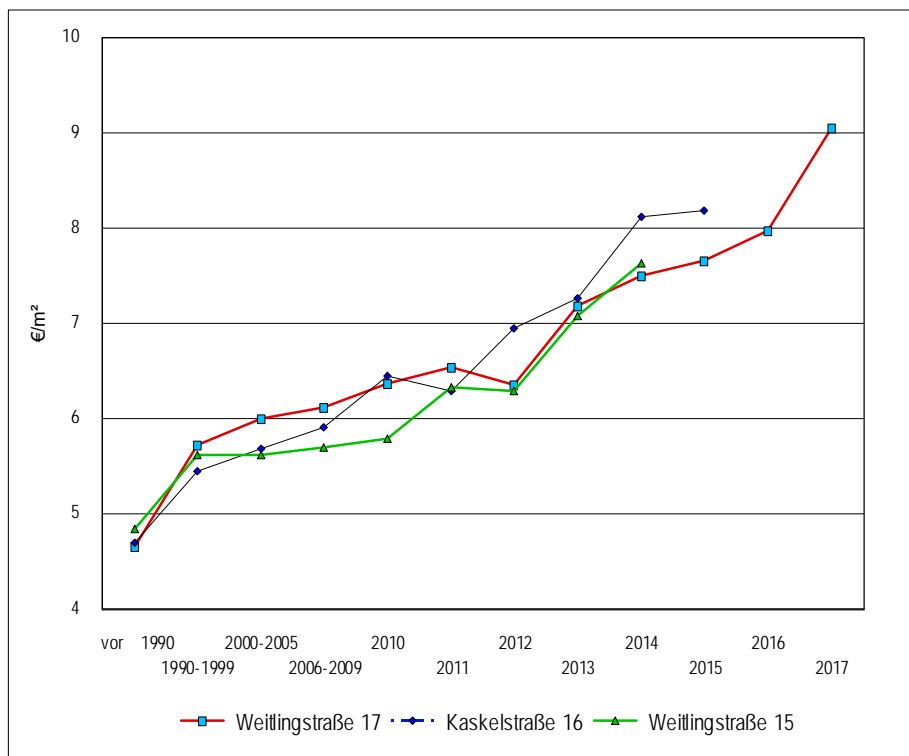
3.1.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

Die Tabelle belegt, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter*innen mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Die Mieten der Mieter*innen, die vor 2006 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen offensichtlich noch unter dem Mietpreis, der nach Mietspiegel möglich wäre. Bei einer Neuvermietung ab dem Jahr 2017 musste im Schnitt für den Quadratmeter in einer Vollstandardwohnung im Altbau bereits über 9€ gezahlt werden, gut 30% über dem Gebietsdurchschnitt für Vollstandard im Altbau.

	Wohnungsbezug										
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gebiet Weitlingstraße 2017	4,66	5,73	6,00	6,13	6,54	6,36	7,19	7,51	7,67	7,98	9,06
Gebiet Weitlingstraße 2015	4,85	5,63	5,63	5,72	6,33	6,30	7,08	7,54			
Gebiet Kaskelstraße 2016	4,71*	5,45	5,69	5,97	6,30	6,95	7,27	8,13	8,19		

Der Mietanstieg liegt etwas niedriger als die Entwicklung in Innenstadtwohngebieten z. B. in Friedrichshain-Kreuzberg. Im Vergleich zu dem Gebiet Kaskelstraße fällt auf, dass das Mietniveau dort bis etwa 2005 niedriger als im Gebiet Weitlingstraße war, seitdem aber das des Nachbargebiets übertroffen hat. Vor allem die Mietentwicklung der letzten Jahre zeigt die hohe Nachfrage nach Wohnungen.

Abb. 7 Neuvermietungsabschlüsse nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen im Vergleich zu 2015 und zum Gebiet Kaskelstraße



3.1.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Gebiet Weitlingstraße fallen durchschnittlich 1,46€/m² ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,07€/m². Diese Werte entsprechen denen im Kaskelkiez und sind geringfügig niedriger als 2015.

3.2. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 26,3% des Haushaltsnettoeinkommens. Der Wert entspricht dem im Gebiet Kaskelstraße.

Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltnmietbelastung, die unterhalb von 25% liegt. 19% der Haushalte hat mit 35% und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen. Seit 2017 hat sich die Mietbelastung kaum verändert. Die höheren Mieten im Gebiet wurden offensichtlich durch höhere Einkommen kompensiert.

Tabelle 37: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld ²⁸ - in %	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.064)	2015 (n=1.020)	2016 (n=310)
bis 10%	2	2	3*
10 bis unter 20%	31	28	29
20 bis unter 25%	22	22	20
25 bis unter 30%	16	17	18
30 bis unter 35%	10	12	14
35% und mehr	19	18	16
Gesamt	100	100	100
Durchschnitt	26,3%	26,6%	26,9

Eine hohe Mietbelastung müssen die Haushalte mit einem im Berliner Vergleich unterdurchschnittlichem Einkommensniveau verkraften und für ihre Bruttokaltmiete im Durchschnitt schon ca. ein Drittel ihres Einkommens aufwenden.

Tabelle 38: Kaltmietbelastung (inkl. Wohngeld) der wichtigsten Haushaltstypen	alle Haushalte	1-Personen-Haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit einem Kind	Paar mit zwei und mehr Kindern	Mehrerwachsenen-Haushalte o. Kinder
Kaltmietbelastung	26,3%	30,1%	23,1 %	32,7%	21,4%	24,9%	23,4%

3.3. Soziale Netzwerke

Die sozialen Netzwerke werden anhand der Indikatoren von Kontakten (Freundschaften, Bekanntschaften und Verwandte) sowie durch die Charakterisierung und Beurteilung des Zusammenlebens mit der Nachbarschaft erfasst. Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine mittelmäßig ausgeprägte Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit. Andere mit gleichem Instrumentarium untersuchte Innenstadtgebiete weisen eine stärkere Verbundenheit auf.

3.3.1. Freunde, Bekannte und Verwandte

Die Bewohner*innen im Gebiet Weitlingstraße pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. Der Anteil der Befragten, die Freunde im Wohngebiet haben, ist mit 69% im Vergleich zu anderen Gebieten hoch. 53% der Befragten haben mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Es gibt nur wenige Haushalte, die über keine sozialen Kontakte im Gebiet verfügen. Der Großteil der Bewohner*innen kann zumindest auf eine dieser wichtigen Bezugsgruppen zurückgreifen.

Tab. 39 Freunde, Bekannte und Verwandte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Weitlingstraße 2017 (n=1.114)	Weitlingstraße 2015 (n=1.033)	Kaskelstraße 2016 (n=351)
Freunde	59	59	69
Bekannte	51	51	62
Verwandte	22	22	16
keine Angabe	18	15	13

²⁸ Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (inkl. Wohngeld).

3.3.2. Bewertung der Nachbarschaft

Knapp 60% der Bewohner*innen haben intensivere, 27% mittlere, 14% nur wenige und 2% keine Kontakte im Haus. Im Vergleich mit den anderen Untersuchungsgebieten, insbesondere zum Kaskelkiez, sind die Werte zur Kontaktintensität unterdurchschnittlich. Im Vergleich zu 2015 ist die Kontaktintensität angestiegen.

Tab. 40 Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.327)	Weitlingstraße 2015 (n=1.201)	Kaskelstraße 2016 (n=401)
enge Kontakte	16	12	33
kleine Hilfeleistungen	41	38	41
Grußbekanntschaften	27	30	20
geringer Kontakt	14	17	5
Anonymität	2	3	*
	100	100	100

Als Zusatzpunkt wurde auch die Art der positiven nachbarschaftlichen Kontakte im Detail abgefragt, die über kleinere Hilfeleistungen hinausgehen. Knapp die Hälfte der Befragten haben keine weiteren Kontakte, die über kleinere Hilfeleistungen hinausgehen. Jeweils ein Zehntel hilft sich gegenseitig bei Erledigungen, holen sich in bestimmten Fragen Rat bei ihren Nachbarn oder unternehmen etwas gemeinsam. 6% unterstützen sich bei der Kinderbetreuung. Das Ausmaß der nachbarschaftlichen Kooperation liegt damit niedriger als im Nachbargebiet Kaskelstraße, entspricht aber dem in anderen Innenstadtwohngebieten.

Tab. 41 Nachbarschaftliche Kontakte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Weitlingstraße 2017 (n=1.524)	Weitlingstraße 2015 (n=1.282)	Kaskelstraße 2016 (n=374)
Keine	46	55	26
Gemeinsame Nutzung Waschmaschine, Auto, etc.	5	4	10
Erledigungen	12	10	18
Kinderbetreuung	6	3	14
Seniorenbetreuung	3	2	1
Behindertenbetreuung	*	*	0
Hilfe beim Einkauf	5	4	2
Hilfe im Haushalt	3	2	2
Beratung in „kniffligen Fragen“	13	11	18
Gemeinsame Freizeitaktivitäten	9	9	10
	100	100	100

Tab. 42 Bewertung der Nachbarschaft (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.1307)	Weitlingstraße 2015 (n=1.184)	Kaskelstraße 2016 (n=401)
gefällt gut	47	42	65
gefällt einigermaßen gut	38	40	29
gefällt nicht	6	6	2+
egal	3	3	2*
kann ich nicht beurteilen	6	8	2*
	100	100	100

Diese Einstellungen werden auch durch die Antworten zur Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen bestätigt. 47% der Bewohner*innen gefallen ihre Kontakte gut, 38% einigermaßen gut. Insgesamt zeugen diese Werte von zufriedenstellenden Nachbarschaftsverhältnissen. Im Vergleich zu 2015 zeigt sich eine Verbesserung der Bewertung.

3.3.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Der Anteil der Bewohner*innen des Gebiets Weitlingstraße, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 68% vergleichsweise unterdurchschnittlich.

Tab. 43 Empfehlung an Freunden, ins Wohngebiet zu ziehen (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.191)	Weitlingstraße 2015 (n=1.191)	Kaskelstraße 2016 (n=394)
den Zuzug empfehlen	68	67	81
Eventuell	27	28	14
vom Zuzug abraten	5	6	5
	100	100	100

3.4. Umzugsabsichten

Neben den Umzugsabsichten wurde nach dem Zielort bei einem möglichen Auszug und den Umzugs- bzw. den Bleibegründen gefragt.

3.4.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Zwei Drittel der Haushalte (63%) bekundet aktuell keinen Auszugswunsch. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet soweit zufrieden, dass sie nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Wunsch, aus der Wohnung auszuziehen, liegt bei 9% der Haushalte vor. 28% planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wohnzufriedenheit ist damit vergleichsweise hoch, deutlich höher als noch 2015. Dieser Anstieg ist möglicherweise auch eine Reaktion auf die stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung, die einen Wohnungswechsel für viele als kaum machbar erscheinen lässt.

Tab. 44 Absicht, die Wohnung zu verlassen (%)	Weitlingstraße 2017 (n=1.295)	Weitlingstraße 2015 (n=1.188)	Kaskelstraße 2016 (n=400)
keine Auszugsabsicht	63	55	66
vorhandene Auszugsabsicht	9	8	5
späterer Zeitpunkt	28	37	29
	100	100	100

Ein Drittel der Haushalte, die jetzt oder später aus ihrer Wohnung ausziehen möchten oder müssen, wollen dabei im Gebiet bleiben, d. h., ihr Auszugswunsch ist wohnungs- und nicht gebietsbedingt.

Tab. 45 Gebietswunsch (%) (Haushalte, die aus ihrer Wohnung ziehen wollen)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=480)	2015 (n=501)	2016 (n=131)
im Gebiet bleiben	34	30	51
Berliner Innenstadtbezirk	13	14	5
Berliner Außenstadtbezirk	14	18	21
Berliner Umland	15	14	10
Anderes Bundesland	16	15	9
Gegend ist egal	7	9	4
	100	100	100

Insgesamt planen damit 75% der Haushalte auf jeden Fall im Gebiet zu bleiben. Dieser Wert ist gegenüber 2015 angewachsen.

Tab. 46 Bleibe- und Wegzugs- absicht (%)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.118)	2015 (n=1.118)	2016 (n=400)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	75	68	83
Gebiet verlassen ²⁹	25	32	17
	100	100	100

3.4.2. Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen oder zum Auszug Gezwungenen (37% der Haushalte) wurden zur Begründung des Auszugswunsches vorwiegend private und in zweiter Linie berufliche Gründe aufgeführt. Für ein Zehntel der Auszugswilligen ist die hohe Miete der ausschlaggebende Grund. Ein Sechstel hat vor, Eigentum zu bilden. Diese Gruppe hat eine deutlich überdurchschnittliche Einkommenssituation.

3.5. Gebietsnutzung

3.5.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen

Tab. 47 Nutzung der Infrastruk- tur – alle Haushalte (%)	Weitlingstraße 2017		Weitlingstraße 2015		Kaskelstraße 2016	
	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	Ist sehr wichtig
Grundschule	6%		4%		20%	
weiterführende Schule	3%		4%		7%	
Kindertagesstätte/Hort	14%	41%	11%	40%	21%	48%
Spielplätze	22%	45%	19%	43%	37%	57%
öffentliche Grünflächen	54%	65%	50%	63%	64%	75%
Jugendfreizeiteinrich- tungen	5%	37%	4%	37%	11%	46%
Seniorenfreizeiteinrich- tungen	4%	36%	3%	34%	2%	32%
kulturelle Einrichtungen	27%	51%	23%	46%	37%	59%
medizinische Versorgung	64%	70%	62%	67%	41%	61%
Öffentlicher Nahverkehr	80%	76%	77%	73%	80%	79%

²⁹ inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

Zur Einschätzung der grundsätzlichen Bedeutung, die die soziale Infrastruktur für die Bewohnerschaft hat, wurden das Ausmaß der Nutzung von gesellschaftlichen Einrichtungen und deren jeweilige Wichtigkeit für die Bewohner*innen und Haushalte abgefragt. Dabei zeigt es sich, dass der öffentliche Nahverkehr von 80% der Bewohner*innen genutzt wird. Medizinische Versorgungseinrichtungen (64%) und Grünflächen (54%) werden am zweit- und dritthäufigsten genutzt. Kulturelle Einrichtungen werden von 27% genutzt.

Die Nutzung von Einrichtungen hängt stark vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnähe angewiesen. Vor allem die Nutzungsintensität von Spielplätzen (84%) und öffentlichen Grünflächen (79%) fällt dabei auf.

Tab. 48 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Haushalte mit Kindern (%)	Weitlingstraße 2017		Weitlingstraße 2015		Kaskelstraße 2016	
	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	Ist sehr wichtig
Grundschule	25%		24%	24%	52%	
weiterführende Schule	10%		19%	19%	14%	
Kindertagesstätte/Hort	63%	82%	64%	64%	49%	72%
Spielplätze	84%	90%	83%	83%	84%	89%
öffentliche Grünflächen	79%	88%	75%	75%	77%	86%
Jugendfreizeiteinrichtungen	18%	68%	14%	14%	27%	65%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	3%	51%	1%	1%	1%	35%
kulturelle Einrichtungen	33%	68%	27%	27%	49%	72%
medizinische Versorgung	80%	90%	80%	80%	43%	67%
Öffentlicher Nahverkehr	94%	93%	88%	88%	91%	91%

3.5.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet

Die vielen positiven Gebietsmerkmale, die die Befragten auf die Frage ‚Was würde Ihnen fehlen, wenn Sie das Gebiet verlassen würden?‘ genannt haben, zeigen, dass die Bewohner*innen ihr Gebiet überwiegend positiv sehen. Gegenüber 2015 hat sich die Bewertung leicht verbessert. Dabei fällt insbesondere die häufigere Nennung der speziellen Atmosphäre des Gebietes und des sozialen Umfelds auf. Schließlich werden von den Gebietsbewohner*innen die ÖPNV-Anbindung und die verkehrsgünstige Lage (je 23%) besonders häufig erwähnt.

Tab. 49 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Weitlingstraße 2017 (n=1.213)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Kaskelstraße 2016 (n=403)
Nichts	3	6	1*
Alles	1	1	1*
Die eigene Wohnung	4	4	3
Preisgünstige Miete	2	3	1*
Atmosphäre / Gebiet allg. zentral/verkehrsgünstig	15	12	40
Soziales Umfeld / pos. Bewohner	22	23	19
Multikulti	16	14	27
	1	*	*

Tab. 49 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Weitlingstraße 2017 (n=1.213)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Kaskelstraße 2016 (n=403)
Gute Infrastruktur	9	6	5
Grün	11	14	18
Kultur	*	*	1*
Einkaufsmöglichkeiten allgemein	12	12	2*
kleine/besondere Geschäfte	1	1	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	1	1	3
ÖPNV	14	23	13
Straßenanbindung	*	*	*
Sonstiges	25	24	19
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,4	1,5	1,8
Anteil an Haushalten mit Nennung	73%	78%	84%

Fehlendes im Gebiet wird in deutlich geringerem Ausmaß benannt als Positives. Gegenüber 2015 ist der Anteil der Nennungen negativer Aspekte gesunken. Am stärksten werden weiterhin kleine bzw. besondere Geschäfte, Kneipen bzw. Cafés sowie Parkplätze und eine gute infrastrukturelle Ausstattung vermisst.

Tab. 50 Fehlendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Weitlingstraße 2017 (n=1.352)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Kaskelstraße 2016 (n=403)
nichts	8	18	8
Sauberkeit fehlt	*	*	-
Keine Sicherheit	*	*	-
Gute Schule	3	1*	5
Restl. Infrastruktur	8	6	17
wenig Grün	5	6	3
Einkaufsmöglichkeiten allg.	4	3	11
kleine/besondere Geschäfte	7	10	19
Kneipen/Restaurants/Cafés	8	10	3
ÖPNV-Anbindung fehlt	*	1	*
Parkplätze fehlen	8	5	11
Sonstiges	21	22	20
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	0,7	0,8	1,1
Anteil an Haushalten mit Nennung	44%	61%	64%

Störende Faktoren wurden recht wenig angegeben. Lärm wird als häufigster Störfaktor von knapp einem Zehntel aller Befragten genannt.

Tab. 51 Störendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Weitlingstraße 2017 (n=1.352)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Kaskelstraße 2016 (n=403)
Nichts	9	16	10
hohe Miete	5	3	*
Lärm	9	8	16
Schmutz	5	5	3
Ungünstige Verkehrslage	4	6	*
Soziales Umfeld	4	6	3
Hunde	*	*	-
Unsicherheit	2	3	*
Alkoholiker	6	9	*

Tab. 51 Störendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Weitlingstraße	Weitlingstraße	Kaskelstraße
	2017 (n=1.352)	2015 (n=1.213)	2016 (n=403)
Ausländer	1	2	-
Jugendliche	*	*	*
Schulqualität	1	*	2*
Fehlendes Grün	2	2	2*
Verkehr	5	6	15
Touristen	1	*	2
Aufwertung/Gentrifizierung/Fluktuation	7	8	7
Sonstiges	41	40	18
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	0,9	1,1	1,1
Anteil an Haushalten mit Nennung	50%	69%	63%

Insgesamt zeichnet sich auch bei diesen Analyseschritten ab, dass die Bewohner*innen des Weitlingkieses zu ihrem Wohngebiet eine positive Einstellung haben, die allerdings die des benachbarten Kaskelkieses nicht erreicht.

4. Entwicklungstendenzen im Gebiet Weitlingstraße

Für die anstehenden Bewertungen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, sind Einschätzungen über die sozialstrukturellen Entwicklungstendenzen im Gebiet notwendig. Die stärksten kurzfristigen Veränderungen in Wohngebieten werden durch Wanderungsprozesse verursacht. Die Entwicklungen, wer aus dem Gebiet auszieht und wer neu in das Gebiet kommt, entscheiden am stärksten über den sozialstrukturellen Wandel.

Zusätzlich zu den Ergebnissen der differenzierten Untersuchung des Gebiets Weitlingstraße 2015 sind nur Informationen über die Haushalte verfügbar, die in den jeweiligen Perioden zugezogen sind. Diese bieten sowohl eine gute Grundlage für die Erfassung aktueller Entwicklungstendenzen als auch für solche der zurückliegenden Perioden. Dazu werden Analysen zu sozialstrukturellen Merkmalen der Bevölkerung nach Einzugsperiode vorgenommen.

4.1. Veränderungen nach Einzugsperiode

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich, dass in den letzten 3 Jahren (**ab 2015**) Haushalte mit einer gegenüber dem Gebietsdurchschnitt leicht überdurchschnittlichen ökonomischen Lage zugezogen sind. Insgesamt hat diese Gruppe ein sowohl in Bezug auf das durchschnittliche Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet (+ 8%) als auch das in Berlin (+ 13%) ein überdurchschnittliches Einkommen. Dies bezieht sich nicht nur auf den Durchschnitt aller Haushalte, sondern auch auf das Einkommensniveau der Haushalte, die von Erwerbsarbeit leben (+13%). Das erhöhte Einkommensniveau der Zuwanderung ist in den Altbauten und Nachkriegsbauten deutlich schwächer ausgeprägt.

Auffällig ist der geringe Besatz an Pkws. Üblicherweise haben einkommensstärkere Haushalte häufiger ein Auto als Haushalte mit geringeren Einkommen.

Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern. Die Altersstruktur - über 75% aller Personen sind im Alter zwischen 18 und 45 Jahren - zeigt jedoch auch, dass sowohl die Zahl und der Anteil der Kinder als auch der Anteil der Haushalte mit Kindern in dieser Gruppe im Verlauf der nächsten Jahre kontinuierlich zunehmen wird.

Die Quadratmetermieten, die die seit 2013 zugezogenen Haushalte zahlen, liegen weit über dem Durchschnitt. Trotz der überdurchschnittlichen Einkommenssituation ist die durchschnittliche Mietbelastung überdurchschnittlich hoch.

Die Bewertung des Gebiets und die der nachbarschaftlichen Kontakte sind durchschnittlich.

Die Gruppe, die in dem davorliegenden Jahrzehnt zugewandert ist (**2000 bis 2014**), umfasst mehr als die Hälfte aller Bewohner*innen und Haushalte. In diesen 15 Jahren hat es eine besonders hohe Fluktuation im Gebiet gegeben, die die heutige Struktur entsprechend stark geprägt hat. Dabei sind viele Familien mit Kindern zugezogen. Deren Anteil ist überdurchschnittlich.

Die Einkommensverhältnisse liegen etwas über dem Berliner Niveau und entsprechen dem Gebietsmittel. Mieten und Mietbelastung sind leicht unterdurchschnittlich.

Die Haushalte, die **in den 1990er Jahren** zugezogen sind und weiterhin im Gebiet wohnen, haben gegenüber Berlin ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau, gegenüber dem Gebiet Weitlingstraße ein durchschnittliches. Obwohl ihre Quadratmetermieten niedriger als das Gebietsmittel sind, ist ihre Mietbelastung über dem Gebietsmittel.

Sie haben eine hohe Gebietsbindung. Im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt wollen weniger das Gebiet Weitingstraße verlassen.

Die Haushalte, die vor 1990 ins Gebiet gezogen und seither dort geblieben sind, haben eine unterdurchschnittliche Einkommenslage, ähnlich wie die Zuwanderer der 1990er Jahre. Insgesamt hat sich die soziale Struktur derjenigen, die schon vor 1990 ins Gebiet gezogen sind, seit der Untersuchung 2015 nicht wesentlich verändert. Da sich aber die Gesamteinkommenssituation im Gebiet deutlich verändert hat, liegt ihr Einkommensniveau jetzt deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt. Der Pkw-Besatz ist weithin überdurchschnittlich hoch. Ferner zahlen sie vergleichsweise niedrigere Mieten, daher ist trotz ihres hohen Wohnflächenkonsums die Mietbelastung nicht überdurchschnittlich hoch.

Tab. 52 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=1352)	Zuzug vor 1990 (n=161)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=116)	Zuzug zwischen 2000 - 2012 (n=542)	Zuzug ab 2013 (n=513)	Zuzug zwischen 2013 - 15 (n=285)	Zuzug ab 2016 (n=228)
Anteil an allen Haushalten	100%	12%	9%	40%	38%	21%	17%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,62	1,67	1,99	1,97	2,04	1,88
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	49%	54%	38%	36%	33%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	5%	9%	28%	20%	23%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum ³⁰	26%	4%	15%	33%	31%	33%	27%
Studentenanteil	9%	2%	5%	6%	15%	14%	17%
Rentneranteil	11%	53%	18%	7%	2%	1%	3%
Erwerbsquote	88%	88%	86%	91%	85%	87%	82%
Erwerbslosenquote	6%	9%	8%	7%	4%	3%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten ³¹	77%	43%	69%	83%	85%	87%	82%
Anteil an Migrantenhaushalten	13%	2%	9%	10%	19%	19%	19%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.488	€2.109	€2.017	€2.533	€2.653	€2.755	€2.514
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.830	€1.664	€1.606	€1.811	€1.931	€1.974	€1.871
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.965	€1.850	€1.788	€1.916	€2.066	€2.083	€2.042
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	9%	12%	8%	7%	5%	9%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	92%	95%	97%	97%	97%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,84	€5,62	€6,02	€6,42	€8,05	€7,49	€8,84
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,3%	25,6%	28,2%	25,0%	27,7%	25,4%	30,5%
Einkommen höher	38%	37%	30%	36%	43%	46%	40%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	35,7	41,1	39,6	34,7	34,4	33,8	35,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	51%	41%	53%	49%	57%	55%	60%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	291	358	374	307	238	246	229
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	9,4	30,8	17,4	8,4	1,8	2,9	0,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	3%	4%	12%	8%	10%	5%
Umzugswunsch (Gebiet)	25%	7%	14%	27%	30%	31%	29%
Anteil Eigentümer	5%	1%	2%	2%	11%	12%	11%

Wie in vielen anderen Gebieten, in denen die Haushalte mit einer langen Wohndauer im Gebiet in der Regel besonders positive Einstellungen zum Gebiet und zur Nachbarschaft haben, ist die Einstellung dieser Gruppe zum Gebiet Weitingstraße positiver als im Durchschnitt. Damit ähneln sie der Gruppe der in den neunziger Jahren

³⁰ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

³¹ Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Zugezogenen. Das Verhältnis dieser beiden länger im Gebiet ansässigen Bewohnergruppen zu den nach der Jahrhundertwende Zugezogenen, die ja die deutliche Mehrheit der Bewohnerschaft stellen, scheint nicht sehr eng zu sein

4.1.1. Veränderung in der Bestandsbevölkerung 2015 - 2017

Der Vergleich der Sozialstruktur des Gebiets in 2017 mit der, die im Jahre 2015 festgestellt worden war, weist auf eine langsame aber kontinuierliche Veränderung hin. Diese zeigt sich in einer stetigen Erhöhung des Einkommensniveaus, die über dem Zuwachs auf Landesebene liegt. In gleicher Weise nimmt der Anteil der Erwerbstätigenhaushalte zu und die der Studenten- und Arbeitslosenhaushalte ab.

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ist in gleichem Umfang wie der Mietpiegel angestiegen, der von 2015 zu 2017 mit 10% Zuwachs einen besonders starken Anstieg hatte. Die Mietbelastung ist trotzdem wegen höherer Einkommen in etwa gleichgeblieben.

Die Einstellung zum Gebiet hat sich positiv entwickelt. Das zeigt sich exemplarisch in der gesunkenen Absicht, das Gebiet zu verlassen.

Tab. 53 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte - Vergleich 2015 und 2017	alle Haushalte 2015 (n=1213)	alle Haushalte 2017 (n=1352)
Anteil an allen Haushalten	100%	100%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,80	1,91
Anteil an Einpersonenhaushalten	44%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	17%	21%
Anteil an der 27 bis unter 45-jährigen	47%	52%
Studentenanteil	13%	9%
Rentneranteil	11%	11%
Erwerbsquote	83%	88%
Erwerbslosenquote	8%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten ³²	72%	77%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.165	€2.488
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.645	€1.830
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.820	€1.965
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	10%	8%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,24	€6,84
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,6%	26,3%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	36,2	35,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	55%	51%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	274	291
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	8,6	9,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	9%
Umszugswunsch (Gebiet)	32%	25%
Anteil Eigentümer	3%	5%

³² Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Unter Berücksichtigung der normalen Prozesse, die sich in einer solchen Gebietsbevölkerung abspielen und der gesamten ökonomischen Entwicklung in Berlin - z. B. der Arbeitslosigkeit - ist insgesamt noch eine Konstanz festzustellen. Die Abweichungen, die sich zeigen, sind Ergebnis der Entwicklungen bei Neuvermietung. Anzeichen für systematische Verdrängungen der anwesenden Bevölkerung zeigen sich noch nicht. Auffallende Abweichungen sind der vergrößerte Anteil an Haushalten mit Kindern und das um 12% höhere Äquivalenzeinkommen. Die Einkommenssteigerung liegt etwas über der Einkommenszunahme im Berliner Durchschnitt seit 2015.

4.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer

Der Anteil von in Eigentum umgewandelten Wohnungen beträgt im Gebiet Weitlingstraße 12%. 5% aller Wohnungen, also weniger als die Hälfte der umgewandelten Wohnungen, werden von ihren Eigentümer*innen bewohnt. Ca. 7% der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Damit liegt der Anteil an Eigentumswohnungen im Gebiet deutlich unter dem des Gebiets Kaskelstraße.

Eigentümer*innen haben ein Einkommensniveau, das fast 50% über dem Gebietsmittel liegt.

Tab. 54 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform	alle Mieterhaushalte (n=1247)	Mieter in umgewandelten Altbauwohnungen (n=89)	Alle in Eigentumswohnungen (n=166)	Selbstnutzende Eigentümer (n=69)
Anteil an allen Haushalten	92%	7%	12%	5%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,86	1,98	2,24	2,58
Anteil an Einpersonenhaushalten	42%	34%	30%	24%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	22%	33%	47%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum	24%	34%	43%	51%
Studentenanteil	9%	10%	7%	1%
Rentneranteil	12%	8%	7%	6%
Erwerbsquote	88%	87%	89%	94%
Erwerbslosenquote	6%	6%	4%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	79%	85%	93%
Anteil an Migrantenhaushalten	12%	17%	17%	18%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.396	€2.815	€3.320	€3.912
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.762	€1.937	€2.305	€2.621
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.897	€2.074	€2.412	€2.672
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	4%	3%	2%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	100%	99%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,84	€7,56	€7,58	
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,3%	25,8%	25,7%	
Einkommen höher	39%	43%	40%	36%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	35,6	37,3	37,2	37,2
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	53%	50%	36%	16%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	297	251	244	241
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	9,7	6,3	4,8	3,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	13%	7%	0%
Umzugswunsch (Gebiet)	26%	27%	18%	7%
Anteil Eigentümer	0%	0%	44%	100%

Das zeigt, dass sich die Sozialstruktur in den vermieteten Eigentumswohnungen von der der übrigen Mieter*innen im Gebiet unterscheidet. Die Mieter*innen in umgewan-

delten Bestandswohnungen haben ein Einkommensniveau 10% über dem aller Mieter. Sie zahlen Quadratmetermieten, die 10% über dem der anderen Mieter*innen liegen.

4.3. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen im Gebiet ist hoch. Nur noch ein kleiner Anteil der Wohnungen hat nach Angaben der Mieter*innen keinen Vollstandard im Sinne des Berliner Mietpreisspiegels. Die Bewohner*innen dieser Wohnungen haben ein sehr geringes Einkommen. Die Miete pro Quadratmeter ist niedrig.

Tab. 55 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungsausstattung	alle Haushalte (n=1352)	Unterhalb Vollstandard (n=48)	Vollstandardwohnungen (n=1239)	Modernisierte Wohnungen ³³		
				Alle. (n=499)	modernisiert bis 2012 (n=369)	modernisiert nach 2012 ³⁴ (n=130)
Anteil an allen Haushalten	100%	4%	92%	37%	27%	10%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,51	1,93	1,86	1,84	1,89
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	62%	39%	44%	47%	36%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	9%	21%	17%	18%	15%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeignetem Wohnraum	26%	10%	26%	20%	19%	22%
Studentenanteil	9%	8%	9%	9%	6%	17%
Rentneranteil	11%	18%	11%	19%	24%	5%
Erwerbsquote	88%	83%	88%	86%	88%	82%
Erwerbslosenquote	6%	16%	5%	8%	8%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	61%	78%	70%	66%	80%
Anteil an Migrantenhaushalten	13%	11%	13%	10%	7%	17%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.488	€1.387	€2.544	€2.423	€2.351	€2.604
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.830	€1.198	€1.856	€1.816	€1.775	€1.919
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.965	€1.358	€1.985	€1.978	€1.921	€2.105
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	37%	6%	7%	7%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	0%	100%	98%	98%	95%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,84	€5,97	€6,85	€6,71	€6,28	€7,85
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,3%	30,1%	25,8%	26,1%	25,9%	26,9%
Einkommen höher	38%	20%	39%	39%	39%	40%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	35,7	33,6	35,6	35,9	36,3	34,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	51%	79%	50%	51%	49%	58%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	291	217	297	305	315	278
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	9,4	13,8	9,3	13,4	16,4	5,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	7%	8%	8%	7%	10%
Umgangswunsch (Gebiet)	25%	15%	25%	23%	18%	37%
Anteil Eigentümer	5%	4%	5%	2%	3%	0%

Knapp 40% der Wohnungen sind nach Kenntnis der Bewohner*innen modernisiert worden³⁵, der überwiegende Teil davon bis 2012. Anhand eines Vergleichs der Bewohnerschaft in den bis 2012 modernisierten sowie in den danach modernisierten

³³ In den Auswertungen zu modernisierten Wohnungen konnten nur die Fragebögen einbezogen werden, die eine Modernisierung mit Jahreszahl angegeben haben.

³⁴ In dieser Auswertung wurden nur die Wohnungen einbezogen, bei denen der Befragte eine Modernisierung nach 2012 angegeben hat.

³⁵ Grundlage sind die Aussagen der Befragten, ob und ggf. wann die Wohnung modernisiert worden ist. Es ist davon auszugehen, dass der Kenntnisstand über längere Zeit zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen unter den aktuellen Bewohner*innen lückenhaft ist. Für die Fragestellung der Untersuchung sind aber die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre relevanter. Hier ist von einem guten Kenntnisstand auszugehen.

Beständen können die Auswirkungen von aktuellen Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur analysiert werden.

Die Auswirkung der Modernisierungsprozesse auf die Bevölkerungsstruktur ist deutlich zu erkennen. Die Einkommensstruktur, insbesondere die der Haushalte mit Erwerbseinkommen, liegt oberhalb des Gebietsdurchschnitts (+10%). Der Anteil der Haushalte mit Erwerbseinkommen liegt nochmals über dem schon sehr hohen Gebietsmittel.

Bei den in den letzten Jahren modernisierten Wohnungen treten diese Unterschiede noch deutlicher zu Tage. Je kürzer der Modernisierungszeitpunkt zurückliegt, umso höher sind das Einkommensniveau und die durchschnittliche Quadratmetermiete.

4.4. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur

Der §172 bestimmt, dass die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards auflagenfrei zu genehmigen ist. Darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen sollten nur unter Auflagen genehmigt oder versagt werden, wenn diese eine die Sozialstruktur verändernde Wirkung haben. Maßnahmen, die im Verdacht stehen gravierende Sozialstrukturveränderungen auszulösen, sind Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnverhältnisse, etwa der Einbau von Erstbalkonen mit mehr als 4 m² Grundfläche, eine zweite Toilette sowie die besondere Ausstattung von Küchen und Bädern.

Im Folgenden soll daher geprüft werden, welche messbaren sozialstrukturverändernden Auswirkungen Modernisierungsmaßnahmen auf die Struktur der Mieterhaushalte und auf die Mieten haben.

4.4.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge

Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards kann soziostrukturelle Veränderungen bewirken.³⁶ Dies soll an den angesprochenen Ausstattungsmerkmalen ‚hochwertige Badausstattung‘, Terrasse, Einbauküche und Aufzug für das Gebiet Weitlingstraße geprüft werden.

Terrassen kommen im Gebiet in 7% der Wohnungen vor. Der Einfluss auf die Sozialstruktur spiegelt sich am Einkommen deutlich. Die mieterhöhende Wirkung ist ebenfalls erkennbar.

Ein Zusammenhang zwischen der Abweichung von der durchschnittlichen Sozialstruktur und einer **hochwertigen Badausstattung**, ist ebenfalls deutlich ausgeprägt. Die durchschnittliche Quadratmetermiete liegt etwas über dem Gebietsdurchschnitt.

Aufzüge sind im Altbau und im Nachkriegsneubau noch selten. Die Mieten in diesen Wohnungen liegen gut 10% über dem Durchschnitt. Die Sozialstruktur ist deutlich verändert. Das Einkommensniveau der Mieter*innen in diesen Beständen liegt knapp 20% über dem Durchschnitt aller Mieter*innen.

³⁶ Dies haben Untersuchungen in anderen Untersuchungsgebieten gezeigt. Vgl. TOPOS Stadtforschung: Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Insel. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 2015

Tab. 56 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss und Neubau ab 90)	alle Mieterhaushalte in Alt- und Nachkriegsbau (n=974)	Großer Balkon/ Terrasse (n=91)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=72)	Aufzug im Alt- und Nachkriegsbau (n=25)	Mehrere (n=86)	Einbauküche (n=130)
Anteil an allen Haushalten	72%	7%	5%	2%	6%	10%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	2,26	2,01	2,20	2,23	1,88
Anteil an Einpersonenhaushalten	43%	26%	29%	36%	22%	38%
Anteil an Haushalten mit Kindern	18%	35%	21%	28%	28%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeignetem Wohnraum	21%	45%	19%	33%	31%	24%
Studentenanteil	10%	11%	6%	9%	13%	14%
Rentneranteil	12%	6%	10%	13%	3%	11%
Erwerbsquote	87%	88%	89%	89%	83%	82%
Erwerbslosenquote	7%	3%	9%	6%	7%	7%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	85%	77%	76%	85%	74%
Anteil an Migrantenhaushalten	12%	8%	16%	18%	12%	15%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.332	€2.966	€2.546	€3.271	€2.916	€2.452
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.733	€1.965	€1.768	€2.028	€1.895	€1.851
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.870	€2.032	€2.001	€2.225	€2.032	€2.038
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	5%	11%	9%	10%	10%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	100%	97%	100%	99%	99%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,59	€7,01	€6,75	€7,41	€7,12	€7,34
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	25,9%	25,5%	27,5%	30,9%	27,2%	25,2%
Einkommen höher als Vorjahr	38%	44%	44%	35%	43%	43%
Durch. Wohnfläche pro Person	35,9	35,6	39,1	38,2	37,7	35,2
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	55%	40%	49%	40%	43%	58%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	294	267	287	309	262	280
Wohndauer (Wohnung)	10,2	7,8	7,4	8,0	6,3	9,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	11%	12%	9%	10%	7%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	25%	31%	34%	35%	35%	32%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	1%	0%

Insgesamt zeigt sich, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über eine zeitgemäße Ausstattung hinausgehen, deutliche Impulse zur Veränderung der Sozialstruktur gesetzt haben.

4.1. Kleinräumige Analysen

Zur Überprüfung, ob das Untersuchungsgebiet kleinräumig homogen ist, oder ob es hinsichtlich der Sozialstrukturellen und baulichen Entwicklung deutlich unterschiedliche Gebiete gibt, wurden die einzelnen statistischen Blöcke getrennt ausgewertet, soweit die jeweiligen Fallzahlen sichere Aussagen zulassen. Die Unterschiede zwischen den Blöcken sind aber zum einen nicht sehr groß, zum anderen ergab sich kein räumliches zusammenhängendes Muster, das eine Einteilung in Untergebiete gerechtfertigt hätte.

In einem zweiten Schritt wurden drei Untergebiete genauer betrachtet, die sich zum einen aus der ursprünglichen Festlegung des Sanierungsgebiets Weitlingstraße und der dabei nicht in das Sanierungsgebiet einbezogenen Wohnblöcke (Ergänzungsgebiet 1 2011) ergeben. Beide Gebiete wurden 2011 untersucht und miteinander vergli-

chen³⁷. In diese Untersuchung wurde zum anderen ergänzend eine Reihe weiterer Blöcke einbezogen (Ergänzungsgebiet 2 2017).

Im Ergebnis ergaben sich zwischen den beiden Teilgebieten von 2011 nur geringfügige Unterschiede. So waren die Einkommen im Sanierungsgebiet etwas höher als im Ergänzungsgebiet 1. In diesem war auch der Rentneranteil etwas höher.

Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=1352)	ehemaliges-Sanierungsgebiet (n=387)	Ergänzungsgebiet 1 2011 (n=434)	Ergänzungsgebiet 2 2017 (n=108)
Anteil an allen	100%	29%	32%	8%
Haushaltsgröße	1,91	1,88	1,95	1,90
Einpersonenhaush.	40%	39%	38%	31%
HH mit Kindern	21%	18%	23%	17%
Studentenanteil	9%	12%	8%	9%
Rentneranteil	11%	10%	9%	15%
Erwerbsquote	88%	86%	88%	84%
Erwerbslosenquote	6%	5%	5%	5%
Erwerbshaushalten	77%	77%	81%	77%
Migrantenhaushalten	13%	13%	13%	9%
durchschnittl. HHEink.	€2.557	€2.466	€2.744	€2.648
Äquivalenzeink.	€1.830	€1.747	€1.924	€1.905
Äqui.Erwerbshaush.	€1.965	€1.894	€2.034	€1.979
Äqui Zuzug ab 2015	€1.964	€1.845	€1.998	€1.832
HH. Armutsschwelle	8%	8%	4%	1%
Vollstandard	96%	98%	99%	100%
durch. Nettokaltmiete	€6,84	€6,97	€6,63	€6,74
NKmiet ab 2015	€8,39	€8,37	€7,92	€7,81
Kaltmietbelastung	26,3%	27,3%	23,9%	23,7%
Einkommen höher pro Person (m ²)	38%	38%	43%	35%
pro Person (m ²)	35,7	36,2	35,7	35,3
Kfz-Dichte	291	286	301	388
Wohndauer (WE)	9,4	8,5	8,7	9,7
Auszugswunsch (WE)	9%	8%	12%	1%
Umzugswunsch (Geb)	25%	27%	27%	25%
Anteil Eigentümer	5%	3%	6%	2%

2017 sind die Unterschiede zwischen dem Sanierungsgebiet auf der einen Seite und den zwei Ergänzungsgebieten gewachsen. Dabei liegen die Einkommen in den Ergänzungsgebieten inzwischen deutlich (ca. 10%) über denen des Sanierungsgebiets. Diese Differenz zeigt sich auch bei den Zuwanderern der letzten Jahre.

Im Ergänzungsgebiet 1 gibt es überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern, im Ergänzungsgebiet 2 überdurchschnittlich viele Rentner. Deren Anteil ist im Ergänzungsgebiet 1 seit 2011 deutlich gesunken.

Auch die Durchschnittsmieten haben sich etwas auseinanderentwickelt. 2011 gab es keinen Unterschied, jetzt liegen sie im ehemaligen Sanierungsgebiet gut 5% höher.

Trotz dieser leichten Differenzen in der Struktur und Entwicklung dieser Gebiete sind die Unterschiede aber nicht so groß, dass hinsichtlich der Bewertung der Vorausset-

³⁷ TOPOS Stadtforschung. Sozialstruktur und Mietentwicklung im Lichtenberger Weitlingkiez 2011. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung. 2011

zung für eine soziale Erhaltungsverordnung unterschiedliche Schlussfolgerungen zu ziehen wären. Die folgenden Schlussfolgerungen werden daher für das gesamte Untersuchungsgebiet gezogen.

5. Schlussfolgerungen

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.

5.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Weitlingstraße

Die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, erfordert vier Schritte:

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

5.1.1. Veränderungstendenzen hinsichtlich der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung

Die sozialstrukturellen Indikatoren zeigen, dass das Gebiet Weitlingstraße insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Sozialstruktur besitzt:

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein leicht überdurchschnittliches und mit dem Bezirk Lichtenberg ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Der Anteil der Altersgruppe der 27 bis unter 45-jährigen ist sehr stark erhöht.
- Die Erwerbslosenquote ist deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Erwerbsquote liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus dem hohen Anteil von Erwachsenen im mittleren Alter, die Erwerbsquoten um 90% haben.
- Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist mit 21% etwas höher als im Bezirk.

- Die Bevölkerung ist vergleichsweise jung. Der Anteil der Erwachsenen im mittleren Alter sowie der Kinder unter 6 Jahren ist weit überdurchschnittlich hoch und der der Senioren sehr gering. Derartige Altersstrukturen finden sich in den meisten Wohngebieten mit starken Aufwertungstendenzen.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Nachbarschaft ist durchschnittlich.

Die Indikatoren zur Wohnungsversorgung und zum Wohnungsbestand zeigen ähnlich wie die sozialen Indikatoren durchschnittliche Verhältnisse neben charakteristischen Besonderheiten:

- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich. 96% aller Wohnungen haben eine Vollstandardausstattung. Der Anteil der Wohnungen mit Sonder- oder Zusatzausstattung hat einen relevanten Umfang erreicht. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind - ähnlich wie in im Gebiet Kaskelstraße - häufiger durchgeführt worden als in vielen anderen Vergleichsgebieten (Luisenstadt SO 36, Schöneberger Erhaltungsgebiete).
- Der Wohnflächenkonsum ist durchschnittlich. Der Anteil unterbelegter und überbelegter Wohnungen sind jeweils ebenfalls durchschnittlich.
- Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümer*innen ist insbesondere in den bis 1990 gebauten Wohnungen sehr niedrig (auch für Innenstadtwohngebiete).
- Die Mieten in den Altbauwohnungen und in den Nachkriegswohnungen vor 1990 liegen z. T. deutlich über dem Berliner Mietspiegel - einfache Wohnlage. Dies findet sich in vielen innenstadtnahen Wohngebieten, in denen deutliche Aufwertungsprozesse zu beobachten sind.
- Die Neuvermietungsrenten liegen in dem Gebiet Weitlingstraße etwas unter dem Niveau von den innerstädtischen Vergleichsgebieten.

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

- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind gut. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet sind durchschnittlich. Nur 25% der Befragten können sich vorstellen, das Wohngebiet zu verlassen. Ein Zehntel der Umzugswilligen führen als Grund die hohen Mieten an.
- Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt.
- Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur passen gut zusammen. Die Unterbelegung von Wohnungen kommt recht selten vor. Damit werden die Gebäuderessourcen des Gebiets effektiv genutzt.
- **Veränderungsprozesse der letzten Jahre**

Aktuelle Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur lassen sich am besten analysieren durch einen Vergleich der durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur mit der Struktur der Haushalte und Personen, die ab dem Jahr 2015 in das Gebiet zugezogen sind (Zuwanderer) sowie der Bevölkerung, die schon vor 2015 im Gebiet gelebt hat (Stammbevölkerung). Auch der Vergleich mit den Untersuchungsergebnissen von 2011 ist aussagekräftig.

- Das Gebiet Weitlingstraße hat sich seit der Mitte der 1990er Jahre und im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts soziostrukturell wenig verändert. Erst seit Mitte dieses Jahrzehnts haben stärkere Veränderungen stattgefunden.

- Dabei hat sich der Anteil der Haushalte, die bereits vor 1990 im Gebiet gelebt haben seit 2015 stark reduziert (von 21% auf 12%).
- Die Durchschnittsmiete ist im Weitlingkiez von 6,24€/m² im Jahr 2015 auf jetzt ca. 6,84€/m² gestiegen. Die Neuvermietungsmieten liegen z. Z. bei 9€ und sind damit besonders stark angestiegen.
- Die zuwandernden Haushalte haben eine leicht überdurchschnittliche Einkommenslage.
- Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist von 17% auf über 21% angestiegen.
- Unter den Zuwanderern sind in stärkerem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren (Zuwanderer 56%, Stammbevölkerung 49%), In dieser Bevölkerungsgruppe ist aufgrund dieser Altersstruktur mit einer weiteren Zunahme der Zahl der Kinder zu rechnen.
- Die Zuwanderer zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung (Zuwanderer 8,40€/m², Stammbevölkerung 6,41€/m²). Ihre Bruttokaltmietbelastung ist trotz leicht besserer Einkommen höher (Zuwanderer 29,1%, Stammbevölkerung 25,5%).
- Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Gebiet ist unter den Zuwanderern geringfügig schwächer ausgeprägt. Allerdings wollen sie das Gebiet seltener verlassen als die länger im Gebiet Wohnenden.
- Der quantitative Umfang der Zuwanderung nach 2012 ist recht hoch und umfasst 38% der Haushalte.

Zusammenfassend haben sich Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Weitlingstraße gezeigt. Zudem hat es einen erheblichen Anstieg der Mieten gegeben.

5.1.2. Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Eine soziale Erhaltungsverordnung zielt als eine Regelung innerhalb des Baugesetzes auf die Regulierung baulicher Maßnahmen, 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. Ca. 8% der Wohnungen sind in den letzten drei Jahren modernisiert worden. Damit hat sich das Modernisierungsgeschehen verstärkt.

Der Umfang der Umwandlungen in Eigentum war in den letzten Jahren insgesamt noch schwach.

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

- Mieter, die in einer Wohnung wohnen, die in den letzten fünf Jahren modernisiert wurde, unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur deutlich von anderen Mietergruppen.
- Die Mieten in den modernisierten Beständen übersteigen die Durchschnittsmiete um 15%.
- Der Einfluss einer überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung auf die Sozialstruktur zeigt sich. Das Einkommensniveau der Bewohner*innen dieser

überdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen liegt etwa 10% über dem Gebietsdurchschnitt der Mieter.

- Deutliche Auswirkungen hat auch die Aufteilung in Eigentum. Selbstnutzende Eigentümer*innen im Altbau haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Mieter*innen von aufgeteilten Wohnungen liegen mit ihren Einkommen ebenfalls deutlich über dem der anderen Mieter*innen. Die Mieten in diesen Wohnungen liegen 10% über dem Durchschnitt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bauliche Aufwertungen deutlich erkennbare Auswirkungen auf die Sozialstruktur hatten. Allerdings sind bauliche Aufwertungen über den durchschnittlichen Ausstattungsstandard noch selten.

5.1.3. Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Weitlingstraße

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

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

- **Aufwertungsspielraum**

Im Gebiet Weitlingstraße verfügen 4% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad (27%), Doppelfenster in allen Räumen (34%), Balkone (24%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind nur in einem sehr geringen Maße im Gebiet vorhanden (12%). Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard auch im Altbau zur Regelausstattung. Es besteht die Gefahr, dass, in stärkerem Umfang als bisher, Aufzüge eingebaut werden sollen, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass der Einbau nur in engen Grenzen verhindert werden kann.

Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei Wohnungen, die Mieter*innen mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter*innen eine Gasetagenheizung oder das Bad ein- bzw. umgebaut haben. Diese Wohnungen machen 1% des Bestandes aus.

Schließlich liegt die Hälfte der Wohnungen in Gebäuden, in denen noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zudem sind auch in den Gebäuden mit Maßnahmen bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen worden, sodass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Potenzial vorhanden ist.

Aufgrund der großen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung ist das Aufwertungspotenzial im Gebiet in größerem Umfang vorhanden. In ca. drei Viertel der Wohnungen

fehlt mindestens ein wichtiges Merkmal einer hochwertigen Wohnung wie ein modernes Bad, ein Balkon, Isolierglas- oder Doppelfenster oder eine moderne Heizung.

- **Verdrängungspotential**

Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen kommen im Gebiet trotz der Entwicklung der letzten Jahre weiterhin in einem relevanten Anteil 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. Es ist möglich, dass Veränderungsprozesse im Gebiet Weitlingstraße später einsetzen, sich prinzipiell aber ähnlich entwickeln, wie in den vergleichbaren Gebieten.

8% der Haushalte sind entsprechend der Kriterien der Berliner Senatsverwaltung arm, weitere 19% haben ein prekäres Einkommen und insgesamt 53% haben ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnittsniveau. Diese müssen im Durchschnitt bereits jetzt trotz stark unterdurchschnittlichem Wohnflächenkonsums und unterdurchschnittlicher Quadratmetermiete gut 35% ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein großer Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 50%) ist daher verdrängungsgefährdet.

- **Aufwertungsdruck**

Die Ergebnisse zeigen bisher einen deutlichen Aufwertungsdruck im Gebiet auf die Wohnungsbestände, auch wenn er im Vergleich zu anderen Innenstadtwohngebieten, die bereits stärker im Fokus von Aufwertungsprozessen stehen, noch moderat ist. Die bisherigen Modernisierungsaktivitäten waren durchschnittlich. Die Umwandlungen in Eigentum und die Verkaufsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt haben im Untersuchungsgebiet Weitlingstraße bisher noch kein durchschnittliches Ausmaß erreicht.

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

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

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

- **Ergebnis**

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung ist festzustellen, dass wesentliche Vorbedingungen im Gebiet Weilllingstraße 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.

Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 50%) bei Aufwertungsinvestitionen verdrängungsgefährdet sind.

5.2. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

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

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.³⁸ Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 50% aller Haushalte, das sind ca. 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG liegt.³⁹ Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg. Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 200.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen.⁴⁰ Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

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 Weilllingstraße verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte

³⁸ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 9 u. 44 ff.

³⁹ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 45

⁴⁰ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 44f.

mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen 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.

- **Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder**

In den letzten Jahren hat die Einwohnerzahl im Gebiet kontinuierlich zugenommen. Dabei hat sich nicht nur die Zahl sondern auch der Anteil der Kinder unter 6 Jahren deutlich gesteigert. Die Jahrgangsstärke liegt bei den unter 6-jährigen bei 1,2% der Bevölkerung. Das ist mehr als im Berliner Durchschnitt (1,0%). Die Ursache für diesen Anstieg liegt im wesentlichen in der Altersstruktur der Zuwanderer der letzten Jahre. Unter ihnen liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei fast 60% der Bewohner, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30% der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen in den einkommensstarken Zuwanderern in modernisierte Bestände. Dies sind die Altersjahrgänge, in denen die Geburtenraten am höchsten sind. Es ist daher zu erwarten, dass der Anteil der Kinder weiter steigen wird. Bei einer Fortsetzung des Trends werden die Kapazitäten der Schulen und Kindertagesstätten innerhalb weniger Jahre nicht mehr ausreichen. Die Kapazitätsgrenze der Grundschulen ist bereits erreicht. Eine Ausweitung des Platzangebots würde somit zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur erfordern.

- **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 Weitlingstraße enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen (vgl. Kap.3.2.1) und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap.3.2.1) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner*innen (vgl. Kap.3.5.2).

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die Bewohner*innen erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 30% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere gut 20% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass über die Hälfte aller Bewohner*innen von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten.

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

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Im Gebiet Weitlingstraße lebt eine gemischte Bevölkerung mit erheblichen Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten.

Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.⁴¹ Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es [...] wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“⁴²

6. Empfehlungen

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

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

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

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

⁴¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2011

⁴² vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

Ziele der Verordnung

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung sollte es sein, die gegebene soziale und demografische Struktur des Gebiets Weittingstraße zu erhalten.

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

Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

**Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Bezirksstadträtin**

Bezirksamt
Lichtenberg
von Berlin

be Berlin

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

An die
Bewohnerinnen und Bewohner
des Gebiets um die Weitlingstraße
in Berlin-Lichtenberg

Dienstgebäude

Fahrverbindung

Geschäftszeichen

(bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in

Zimmer

Telefon

Zentrale

Fax

E-Mail

Rathaus Lichtenberg

Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin
S41, 42, 8; U5 Frankfurter Allee;
M13, 16 Rathaus Lichtenberg
Stapl D – **6165/Milieuschutz**

Herr Radke

2.1208

030 90296-6431

030 90296-0

030 90296-6409

Clemens.Radke@lichtenberg.berlin.d
@lichtenberg.berlin.de

Kein Empfang signierter Emails

Sprechzeiten

Di: 09:00 – 12:00 Uhr

Do: 14:00 – 18:00 Uhr

Datum

8. November 2017

Untersuchung zur Vorbereitung einer möglichen sozialen Erhaltungsverordnung nach dem Baugesetzbuch

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Bezirksamt Lichtenberg möchte prüfen lassen, ob für das "Gebiet um die Weitlingstraße" eine Soziale Erhaltungsverordnung (gemäß § 172 Baugesetzbuch) erlassen werden soll. Umgangssprachlich wird diese Verordnung auch „Milieuschutzsatzung“ genannt. Ziel dieser Verordnung ist es, notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen von Wohnungen und Häusern sozial verträglich und behutsam umzusetzen. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben.

Deshalb hat das Bezirksamt das Planungsbüro TOPOS Stadtforschung beauftragt, eine Untersuchung in Ihrem Wohngebiet durchzuführen. Damit soll geprüft werden, ob sich durch bauliche Veränderungen in Ihrem Wohngebiet, wie z. B. Modernisierungen, Abrisse von Wohngebäuden oder Umnutzungen von Wohnungen, die Struktur der Wohnbevölkerung verändern würde und diese Veränderungen städtebauliche Probleme verursachen können.

Damit die Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung überprüft werden können, bitte ich Sie um Ihre freiwillige Mitarbeit, indem Sie den beiliegenden Fragebogen ausfüllen und mit dem Freiumschlag an uns zurücksenden. Diese Befragungsunterlagen haben alle Haushalte im Gebiet erhalten.

Ihre Antworten werden anonym ausgewertet und selbstverständlich an niemanden weitergegeben.

Weitere Informationen zu dieser Untersuchung können Sie erhalten beim

- Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Herrn Radke, Tel.: 90 296 – 64 31 (Clemens.Radke@lichtenberg.berlin.de)
- TOPOS Stadtforschung: Herr Gude, Tel.: 864 904-27 (mail@topos-planung.de)

Sollten Sie Fragen zum Fragebogen haben, wenden Sie sich bitte direkt an die TOPOS Stadtforschung.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

B. Monteiro

Birgit Monteiro

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung



Familiengerechter Bezirk
Lichtenberg von Berlin
Zertifiziert bis 04/2018

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Gebiet um die Weitlingstraße 2017

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

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Zu den einzelnen Fragen:

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen (Alt-)Bezirk Berlins bzw. Bundesland oder Land Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 6:	Bitte geben Sie an, wie viele Zimmer (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, etc.) Ihre Wohnung hat. Bad und Küche sollen nicht dazu gezählt sondern extra angekreuzt werden.
Frage 8:	Bitte tragen Sie die monatliche Miete für Ihre Wohnung ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- und Heizkosten sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach. Unter Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten. Wenn möglich, geben Sie bitte Betriebs- und Heizkosten jeweils gesondert an. Wenn Sie die Betriebskosten nicht kennen, tragen Sie bitte die Kaltmiete ein. Wenn Sie Ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei Warmmiete .
Frage 9:	Wenn eine Modernisierung in Ihrer Wohnung durchgeführt wurde, geben Sie bitte an, in welchem Jahr dies stattgefunden hat. Falls nicht modernisiert wurde oder Ihnen nichts über eine Modernisierung bekannt ist, können Sie die Frage 10 überspringen und mit Frage 11 fortfahren.
Frage 10:	Bei dieser Frage möchten wir wissen, wann Sie in die modernisierte Wohnung eingezogen sind. - Die Kategorie „vor oder während der Modernisierung“ sollten Sie ankreuzen, wenn Sie schon vor der Modernisierung ihrer Wohnung in dieser gelebt haben. - „Erster Mieter nach der Modernisierung“ sind Sie, wenn Sie nach Beendigung der Modernisierung in die Wohnung gezogen sind, ohne dass vorher ein anderer Mieter die modernisierte Wohnung bewohnt hat. - Die Einstufung „Einige Zeit nach der Modernisierung eingezogen“ gilt dann, wenn Sie wissen, dass nach Beendigung der Modernisierung mindestens ein Mieter in dieser Wohnung gewohnt hat.
Frage 12 d:	Wenn in Ihrem Wohngebäude eine Modernisierung zur Energieeinsparung vorgenommen wurde, können Sie in dem damaligen Ankündigungsschreiben erkennen, welche Maßnahmen durchgeführt wurden. Wenn Sie nach der Modernisierung eingezogen sind und Sie nicht wissen, was eingebaut wurde, fragen Sie bitte Ihren Nachbarn. Geben Sie bitte einzelne Maßnahmen auch dann an, wenn Sie nicht wissen, ob andere Maßnahmen auch durchgeführt wurden.
Frage 13:	Bitte geben Sie an, welche Verbesserung Ihrer Wohnung Sie sich auch dann wünschen würden, wenn sich dadurch die Miete in einem zulässigen Rahmen erhöhen würde.
Frage 14:	Bitte benennen Sie die baulichen Mängel in Ihrer Wohnung (nicht des Hauses). Bitte geben Sie sämtliche Mängel und Defekte an (Mehrfachnennungen möglich).

Frage 19:	Bitte geben Sie an, welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen . Die Einrichtung muss nicht im Untersuchungsgebiet liegen. Sie sollte für sie so nahe liegen, dass Sie sie zu Ihrem Wohngebiet zählen.
Frage 20:	Geben Sie für jede Einrichtung an, wie wichtig sie für Sie oder Ihre Familie ist. Geben Sie das bitte auch an, wenn sie die Einrichtungen zurzeit nicht benutzen.
Frage 27:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das älter als 15 Jahre ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden. Aufstocker sind Personen, die eine versicherungspflichtige Arbeit haben und für sich oder ihre Familie zusätzlich Arbeitslosengeld II (Hartz IV) erhalten.
Frage 29:	Wenn ein Mitglied Ihres Haushalts die Nationalität gewechselt hat bzw. die deutsche Nationalität zusätzlich angenommen hat (doppelte Staatsbürgerschaft), kreuzen Sie bitte ‚ja‘ an.
Frage 31:	Falls Sie Wohngeld als einen Zuschuss zu Ihrer Miete vom Bezirksamt erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag in die Spalte – Wohngeld vom Bezirksamt - ein. Wenn Sie Arbeitslosengeld II (Hartz IV) bekommen, tragen Sie in der zweiten Zeile – Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV – den Betrag ein, den Sie für Ihre Mietkosten von Jobcenter erhalten. Die Beträge, die Sie als Wohngeld bzw. als Wohnkostenübernahme erhalten, rechnen Sie nicht zu Ihrem Nettoeinkommen bei Frage 31 hinzu.
Frage 32:	Mit dieser Frage bitten wir Sie um die Angabe, über welche Einkünfte Sie monatlich verfügen. Uns ist klar, dass diese Frage von vielen ungern beantwortet wird. Da die gesamte Umfrage freiwillig ist , können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. Beachten Sie aber bitte , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die Anonymität der Umfrage , die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass niemand von Ihren Angaben erfährt. Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit der Frage 30 erfasst wird.
Frage 40:	Wenn Sie zum Auszug aus Ihrer Wohnung entschlossen sind, geben Sie uns bitte den Grund an, der für die Entscheidung der wichtigste war. Egal, ob Sie z.B. wegen Ihrer Wohnungssituation oder wegen der Situation im Wohngebiet ausziehen wollen oder welche anderen Gründe Sie für einen Umzug haben.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Wenn Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich telefonisch (864 90 427) oder per mail (mail@topos-planung.de) an TOPOS Stadtforschung.

Fragebogen 'Gebiet um die Weitlingstraße' 2017

Überprüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Mein / unser Haushalt wohnt im:

Gebiet um die Weitlingstraße

Block [.....] * *siehe beiliegende Karte!*

Altbau (bis 1949) Neubau (1950-1990) Neubau (nach 1990)

Vorderhaus Hinterhaus Seitenflügel Dachgeschoss

Fragen zur Wohnung

1. Seit wann wohnen Sie in dieser Wohnung?	seit (Jahr) [.....]	
2. Wann sind Sie in diese Wohngegend gezogen?	(Jahr) [.....]	
3. Wo haben Sie davor gewohnt? * (* = im Erläuterungsbogen finden Sie zusätzliche Anmerkungen)	<input type="radio"/> - im (Alt)Bezirk Lichtenberg <input type="radio"/> <input type="radio"/> - anderer Altbezirk Berlins <input type="radio"/> [.....] <input type="radio"/> - anderes Bundesland / Land <input type="radio"/> [.....]	
4. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?	<input type="radio"/> - Mieter <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Untermieter <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Eigentümer dieser Wohnung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Eigentümer dieses Hauses <input type="radio"/>	
5. Wer ist Vermieter dieser Wohnung?	<input type="radio"/> - Privateigentümer (Haus) <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Privateigentümer (Wohnung) <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Städtische Wohnungsbaugesellschaften <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Genossenschaft <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Private Wohnungsunternehmen <input type="radio"/> <input type="radio"/> - sonstige <input type="radio"/>	
6. Wie viele Zimmer und welche anderen Räume hat Ihre Wohnung? * <i>Räume zwischen 6 und 10 qm als halbe Zimmer angeben!</i>	<input type="radio"/> - Zimmer [.....] <input type="radio"/> - Küche <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Badezimmer <input type="radio"/>	
7. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?	qm [.....]	
8. Wie viel Miete zahlen Sie monatlich für Ihre Wohnung? * <i>Die Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen!</i> <i>Weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben.</i>	Nettokaltmiete	€ [.....]
	+ Betriebskosten	[.....]
	= Kaltmiete	[.....]
	+ Heizkosten	[.....]
	= Warmmiete	[.....]
9. Wurde Ihre Wohnung in den letzten Jahren vom Eigentümer modernisiert? * *	<input type="radio"/> - ja, 19 [.....] / 20 [.....] <input type="radio"/> - nein <input type="radio"/> <i>weiter mit Frage 11</i> <input type="radio"/> - weiß nicht <input type="radio"/> <i>weiter mit Frage 11</i> <input type="radio"/> - eine Modernisierung wurde angekündigt <input type="radio"/>	
10. Wenn eine Modernisierung stattgefunden hat, wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen?*	<input type="radio"/> - vor / während der Modernisierung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - als erster Mieter nach der Modernisierung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - einige Zeit nach der Modernisierung <input type="radio"/>	

11. Welche Mieterhöhung wurde für die Modernisierung festgelegt oder angekündigt?	[..... ,] € mehr im Monat
---	--

12. Über welche Ausstattung verfügt Ihre Wohnung? <i>Bitte geben Sie an, ob das Ausstattungsmerkmal schon bei Ihrem Einzug in der Wohnung vorhanden war oder ob es erst nach Ihrem Einzug von Ihnen (in Selbsthilfe) oder vom Vermieter eingebaut wurde.</i>	beim Einzug vorhanden	nach Einzug vom Mieter eingebaut	nach Einzug vom Vermieter eingebaut
a) Heizungssystem			
- Ofenheizung (Kohle/Öl)	<input type="radio"/>		
- Gasetagenheizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Zentralheizung/Fernheizung	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Kaminofen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- sonstige [.....]	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
b) Sanitärausstattung			
Toilette:			
- Außentoilette	<input type="radio"/>		
- Innentoilette	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Badezimmer:			
- mit Dusche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- mit Badewanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- mit Badewanne <u>und</u> einer davon getrennten Dusche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- überwiegend gefliest (mindestens 1,80 m hoch alle Wände)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ohne eigenes Badezimmer:			
- mobile Dusche oder Badewanne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- fest installierte Dusche / Badewanne (in der Speisekammer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Warmwasserversorgung			
- Kohle-Badeofen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- großer Elektroboiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Gas- / Elektrodurchlauferhitzer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- zentrale Warmwasserversorgung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
c) sonstige Ausstattungsmerkmale			
- Balkon (bis 4 m ²)	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- großer Balkon/Terrasse/Wintergarten	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Fahrstuhl – <i>Wissen Sie, wann er eingebaut wurde?</i> [.....]	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Gegensprechanlage	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Doppel-/Verbundglasfenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- teilweise Doppel- / Verbundglasfenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Einbauküche	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Teppichboden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Parkettboden und / oder abgezogene Dielen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- Laminat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- verstärkte Elektrosteigeleitung (moderne Elektroinstallation)	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Gäste-WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
- sonstige [.....]	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
d) energiesparende Ausstattung *			
- moderne, energiesparende Heizungsanlage	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Solaranlage – Erwärmung von Wasser	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- Solaranlage – Stromgewinnung (<i>Photovoltaik</i>)	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- gedämmte Fassade	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- gedämmte Kellerdecke	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- gedämmtes Dach	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>
- gedämmtes Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="radio"/>		<input type="radio"/>

13. Durch eine Verbesserung der Ausstattung Ihrer Wohnung, würde die Miete steigen. Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung trotz der damit verbundenen Mieterhöhung zusätzlich erhalten? *	- keine <input type="radio"/> - zusätzlich: <input type="checkbox"/> [.....] [.....]
--	---

14. Welche Mängel hat Ihre Wohnung? * <i>Mehrfachnennungen sind möglich</i>	- keine <input type="radio"/> - Feuchtigkeit / Schimmel <input type="radio"/> - Fenster undicht <input type="radio"/> - Heizung / Ofen defekt <input type="radio"/> - Sanitär defekt <input type="radio"/> - Elektro defekt <input type="radio"/> - sonstige [.....]
--	--

Fragen zur Verkehrsnutzung

15. Wo befindet sich Ihr Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz?	- im Wohngebiet <input type="radio"/> - in Lichtenberg <input type="radio"/> - in anderen Bezirken Berlins <input type="checkbox"/> [.....] - im Umland <input type="radio"/>
16. Welche Verkehrsmittel benutzen Sie hauptsächlich auf dem Weg zu Ihrem Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz?	- Auto <input type="radio"/> - Busse/Bahnen <input type="radio"/> - Fahrrad <input type="radio"/> - zu Fuß <input type="radio"/>
17. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?	- ja, Anzahl [.....] - nein <input type="radio"/>

Fragen zur Nutzung von öffentlichen Einrichtungen

18. Wenn Sie Kinder in entsprechendem Alter haben, welche Schulen besuchen sie?					
Grundschule <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Welche:[.....]			
weiterführende Schule <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Welche:[.....]			
19. Nutzen Sie folgende Einrichtungen/Angebote im Gebiet? *			20. und wie wichtig sind sie für Sie/Ihre Familie? *		
	nutze ich/ nutzen wir	finde ich sehr wichtig	finde ich wichtig	finde ich weniger wichtig	finde ich unwichtig
Kindertagesstätte/Hort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Spielplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
öffentliche Grünflächen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seniorenfreizeiteinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kulturelle Einrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
medizinische Versorgung (Ärzte)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentlicher Nahverkehr (Bus, U-Bahn)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstiges [.....]	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

<p>28. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vertreten?</p> <p><i>Bitte geben Sie alle Nationalitäten der in der Wohnung lebenden Personen an (Anmerkung: doppelte Staatsbürgerschaft bitte als zwei Nationalitäten notieren)</i></p>	<p>- deutsch <input type="radio"/></p> <p>- sonstige <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
<p>29. Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt die deutsche Nationalität angenommen? *</p>	<p>- nein <input type="radio"/></p> <p>- ja <input type="radio"/></p>
<p>30. In welchen Sprachen unterhalten sich die Angehörigen ihres Haushalts untereinander?</p>	<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>31. Erhalten Sie Wohngeld? *</p> <p><i>Wenn Sie Hartz IV erhalten, geben Sie bitte die Summe an, die Sie für Ihre Wohnkosten erhalten. Beim Einkommen tragen Sie dann die Summe ohne Wohnkosten ein.</i></p>	<p>- ja, Wohngeld vom Bezirksamt € [.....]</p> <p>- ja, Wohnkostenübernahme im Rahmen von Alg II (Hartz IV) € [.....]</p>
<p>32. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (ohne Wohngeld bzw. ohne Wohnkosten bei Alg II) für den letzten Monat an. *</p> <p><i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld bzw. der Wohnkostenübernahme, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld etc. Selbständige geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an</i></p>	<p>Netto-Haushalts-Einkommen <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>€ [.....]</p> <p>oder</p> <p>- Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u></p> <p>€ [.....]</p>
<p>33. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?</p>	<p>- gleich geblieben <input type="radio"/></p> <p>- verschlechtert <input type="radio"/></p> <p>- verbessert <input type="radio"/></p>

Fragen zur Nachbarschaft

<p>34. Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander?</p> <p><i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<p>- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung) <input type="radio"/></p> <p>- Die meisten Mieter kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig in kleinen Dingen aus. (z.B. Blumen, Post) <input type="radio"/></p> <p>- Man kennt und grüßt sich. <input type="radio"/></p> <p>- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei. <input type="radio"/></p> <p>- Hier kennt und grüßt sich fast keiner <input type="radio"/></p>
---	---

<p>35. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus? <i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Zusammenleben gefällt mir. <input type="radio"/> - Zusammenleben ist einigermaßen gut. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben gefällt mir nicht. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben ist mir egal. <input type="radio"/> - Kann ich nicht beurteilen. <input type="radio"/>
<p>36. Von kleinen Hilfeleistungen abgesehen, welche Kontakte bestehen mit Ihren Nachbarn? <i>mehrere Antworten sind möglich</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine <input type="radio"/> - gemeinsame Nutzung von Waschmaschine, Auto, Kinderwagen o.ä. <input type="radio"/> - Erledigungen <input type="radio"/> - Kinderbetreuung <input type="radio"/> - Betreuung Älterer <input type="radio"/> - Betreuung Behinderter <input type="radio"/> - Hilfe beim Einkaufen <input type="radio"/> - Hilfe im Haushalt <input type="radio"/> - Beratung in 'kniffligen Fragen' <input type="radio"/> - gemeinsame Freizeitaktivitäten <input type="radio"/> - sonstiges <input type="checkbox"/> <p>[.....]</p>
<p>37. Haben Sie Freunde, Bekannte oder Verwandte in der Umgebung? <i>mehrere Antworten sind möglich</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Freunde <input type="radio"/> - Bekannte <input type="radio"/> - Verwandte <input type="radio"/>

Fragen zum Wohngebiet

<p>38. Würden Sie einem Bekannten oder Freund raten in dieses Wohngebiet zu ziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - eventuell <input type="radio"/> - nein <input type="radio"/>
<p>39. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - jetzt nicht aber später <input type="radio"/> - eigentlich nicht <input type="radio"/>
<p>40. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung? *</p>	<ul style="list-style-type: none"> - private Gründe <input type="radio"/> - berufliche Gründe <input type="radio"/> - die Miete ist zu hoch <input type="radio"/> - mir wurde gekündigt <input type="radio"/> - Der Eigentümer hat Eigenbedarf angemeldet <input type="radio"/> - Ich/wir möchten(n) Eigentum erwerben <input type="radio"/> - sonstiges <input type="checkbox"/> <p>[.....]</p>
<p>41. Möchten Sie, wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen, in der Gegend wohnen bleiben, woanders hinziehen oder ist Ihnen die Gegend egal?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - im Wohngebiet bleiben <input type="radio"/> - in einen Berliner Innenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - in einen Berliner Außenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - ins Berliner Umland ziehen <input type="radio"/> - woanders hinziehen <input type="radio"/> - Die Gegend ist mir egal <input type="radio"/>

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

