



Endbericht zur Sozialstudie



Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz 2012

Überprüfung der Ergebnisse der Sanierung



Sanierungsgebiet

Helmholtzplatz 2012

Überprüfung der Ergebnisse der Sanierung
Sicherung der Ergebnisse nach Entlassung des
Sanierungsgebiets

Abschlussbericht

Auftraggeber: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Schwedter Straße 263, 10119 Berlin

Auftragnehmer: ASUM
Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH
Sonntagstraße 21, 10245 Berlin

Bearbeitung: Dr. Regina Jäkel
Werner Oehlert

Berlin, im August 2012

Inhaltsverzeichnis:

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1. Anlass und Ziel der Untersuchung.....	3
1.2. Methodisches Herangehen	4
1.3. Gebietsbeschreibung	5
2. SOZIALE ENTWICKLUNGSTRENDS	7
2.1. Überblick über Trends der soziodemografischen Entwicklung	7
2.2. Demografische Entwicklung	8
2.3. Haushaltsgößenstruktur.....	11
2.4. Erwerbs- und Qualifikationsstruktur	13
2.5. Einkommensverhältnisse.....	15
3. ENTWICKLUNG DER WOHNVERHÄLTNISSE	17
3.1. Überblick über die Wohnverhältnisse.....	17
3.2. Wohnungsbestand und Modernisierungsaktivitäten	18
3.3. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	19
3.4. Wohnungsgrößen	21
3.5. Wohnungsbelegung	22
3.6. Mietpreinsniveau und Mietbelastung	24
4. GEBIETSBINDUNGEN	27
4.1. Wohndauer	27
4.2. Herkunft	29
4.3. Wohnzufriedenheit.....	30
4.3.1. Bewertung des Wohngebiets	30
4.3.2. Bewertung der Wohnungsmerkmale.....	32
4.3.3. Sichtweisen auf Qualitäten und Defizite im Gebiet.....	33
4.4. Beurteilung der Sanierungsergebnisse.....	35
4.5. Wohnperspektiven	36

5.	SOZIALE UNTERSCHIEDE IN WOHN- UND LEBENSVERHÄLTNISSEN	38
5.1.	Wohnungsteilmärkte	38
5.1.1.	Unsanierter Wohnungsteilmarkt.....	38
5.1.2.	Teilsanierter Wohnungsteilmarkt.....	38
5.1.3.	Umfassend öffentlich geförderter Wohnraum.....	39
5.1.4.	Wohnungsteilmarkt Eigentumswohnungen – Umwandlungen	41
5.1.5.	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	42
5.2.	Bevölkerungsgruppen im Gebiet.....	43
5.2.1.	Haushalte mit Kindern	43
5.2.2.	Langjährige Bewohner seit Sanierungsbeginn.....	46
5.2.3.	Ehemalige Sanierungsbetroffene.....	48
5.2.4.	Einkommensärmere Haushalte.....	50
6.	SANIERUNGSTRUMENTARIUM	52
6.1.	Sozialplanverfahren.....	53
6.2.	Öffentliche Förderung	54
6.3.	Mietobergrenzen.....	56
7.	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	57
7.1.	Zielstellungen von Steuerung	57
7.2.	Steuerungsmöglichkeiten.....	59
7.2.1.	Soziale Erhaltungsverordnung.....	59
7.2.2.	Soziale Wohnraumversorgung	64
7.2.3.	Entwicklung von Infrastruktur.....	66
7.2.4.	Bürgerschaftliches Engagement	66
8.	ANLAGEN.....	68
	Methodisches Vorgehen und Repräsentativität	68
	Abbildungsverzeichnis.....	74
	Tabellenverzeichnis	75
	Meinungsbilder.....	77
	Fragebogen	91

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Oktober 1993 (GVBL. vom 08.10.1993 S. 403) wurde das Gebiet „Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz“ im Rahmen der 9. Rechtsverordnung als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts zielte einerseits auf die Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Situation. Andererseits wurden auch **soziale Ziele** verfolgt. Dazu gehörten beispielsweise die Vermeidung oder Milderung von sanierungsbedingten Härten und der Schutz der Gebietsbewohner vor Verdrängung durch Modernisierungsmaßnahmen, die Verhinderung von Segregationserscheinungen sowie die Erzielung von Einvernehmen zwischen Bewohnern und Investoren bei der Baudurchführung. Im Jahr 2013 ist voraussichtlich die Aufhebung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet geplant. Aus Anlass der bevorstehenden Aufhebung der Sanierungssatzung soll neben der baulichen auch die soziale Entwicklung des Gebiets einer Standort-Ziel-Bestimmung entsprechend den mit der 9. Rechtsverordnung verfolgten sozialen Zielstellungen der Sanierung unterzogen werden. Ursprüngliche Ziele sollen dem Erreichten gegenübergestellt und Schlussfolgerungen zur perspektivischen Sicherung von Sanierungsergebnisse nach Aufhebung der Satzung sollen gezogen werden.

Die Untersuchung der sozialen Entwicklung im Sanierungsgebiet „Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz“¹ wurde von der S.T.E.R.N. GmbH im Dezember 2011 in Auftrag gegeben.

Entsprechend der spezifischen Aufgabenstellung wird die Standort-Ziel-Perspektiven-Bestimmung zum Sanierungsabschluss im Rahmen dieser Sozialstudie fünf inhaltlichen Schwerpunkten nachgehen:

- Bestandsaufnahme der Bevölkerungs- und Sozialstruktur Anfang 2012 und deren Veränderungen in den fast 20 Jahren seit Sanierungsbeginn;
- Überblick über die Wohnsituation und die Wohnverhältnisse, deren Veränderungen sowie Potenziale und Defizite für eine bedarfsgerechte und soziale Wohnungsverversorgung;
- Einfluss von Instrumenten des Sanierungsverfahrens auf die Umsetzung sozialer Sanierungsziele;
- die Akzeptanz der Erneuerungsmaßnahmen im Urteil der Bewohner/innen sowie deren Gebietsbindungen und Anforderungen an die perspektivische gebietliche Entwicklung sowie
- zukünftig absehbare Entwicklungen des Gebiets und Empfehlungen zur Sicherung von Sanierungsergebnissen mit entsprechenden Handlungsschwerpunkten.

In die Bearbeitung dieser inhaltlichen Schwerpunkte werden vergleichende Betrachtungen mit anderen Sanierungsgebieten im Ortsteil und übergeordneten städtischen Räumen eingehen, soweit hierzu entsprechendes Sekundärmaterial verfügbar ist.

¹ Im Folgenden als „Helmholtzplatz“ bzw. „SG Helmholtzplatz“ zitiert.

1.2. Methodisches Herangehen

Die Erarbeitung der vorliegenden Sozialstudie erfolgte mit Hilfe dreier grundsätzlicher methodischer Analyseschritte:

- Sekundäranalyse unterschiedlicher, vorhandener statistischer Daten sowie zurückliegender Studien und Analysen zum Gebiet und anderer räumlicher Einheiten zu Vergleichszwecken;
- Haushaltsbefragung in Form einer schriftlichen Erhebung;
- Experteninterviews mit Personen, die den Erneuerungsprozess und die Gebietsentwicklung begleitet haben.

Die Haushaltsbefragung wurde im Februar und März 2012 durchgeführt. Stichtag für den Rücklauf war der 15.03.2012. Insgesamt sind 1.312 auswertbare Fragebögen in die vorliegende Analyse eingegangen. Das entspricht einem Anteil von etwa jedem zehnten Haushalt des Gebiets, dessen Wohn- und Lebensverhältnisse sowie Meinungen in die Studie eingeflossen sind.

Die Größe der Stichprobe gewährleistet Schlüsse auf die Grundgesamtheit mit den allgemein üblichen Fehlertoleranzen sozialstatistischer Untersuchungen. Die Stichprobe ist repräsentativ in Bezug auf die Grundgesamtheit hinsichtlich der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung des Gebiets sowie der Relation zwischen den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten (Unsaniert, öffentlich gefördert, freifinanziert modernisiert, Neubau) und der räumlichen Verteilung des Rücklaufs entsprechend der Verteilung des Wohnraums auf die im Gebiet vorhandenen Wohnblöcke.

Vergleichszahlen zu soziostrukturellen Merkmalen aus den vorbereitenden Untersuchungen vor Festlegung des Sanierungsgebiets sind nur begrenzt nutzbar. Methodisch wurde zum damaligen Zeitpunkt mit Schlüsselpersonen-Interviews gearbeitet, was eine Überrepräsentanz von Daten aus Vorderhäusern zur Folge hatte. Hierdurch wird eine vergleichende Betrachtung mit dem Zeitpunkt des Sanierungsbeginns erschwert. Bei Vergleichen mit nachfolgenden Zeitabschnitten konnte auf spätere Untersuchungen zurückgegriffen werden.²

Zu Vergleichen wurden ferner Daten und Statistiken des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie des Mikrozensus 2010 und Daten des Auftraggebers sowie Analysen und Zuarbeiten der beauftragten Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg herangezogen.³

² Vorbereitende Untersuchungen – Sozialstudie Helmholtzplatz Berlin-Prenzlauer Berg; Arbeitsgruppe Sozialstudie Helmholtzplatz und BfsS GmbH; Auftraggeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin 1992

Privatmodernisierung in Prenzlauer Berg, TOPOS Stadtforschung, Mieterberatung Prenzlauer Berg; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 1995

Ermittlung gebietstypischer Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten Teutoburger Platz, Kollwitzplatz, Helmholtzplatz, Böttzowstraße, Winsstraße in Prenzlauer Berg, -argus- gGmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 1997

Gebietsprofile der Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg, -argus- gGmbH, Berlin 1998

Wohnmobilität in Sanierungsgebieten, Wegzugsmotive von Haushalten aus den Sanierungsgebieten in Berlin – Prenzlauer Berg 1994 bis 1999, -argus- GmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2000

Sozialstudie zur Fortschreibung der Sozialen Sanierungsziele und der Mietobergrenzen für die Sanierungsgebiete Helmholtzplatz, Kollwitzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße, Böttzowstraße im Bezirk Berlin Pankow Ortsteil Prenzlauer Berg, ASUM GmbH und Mieterberatung Prenzlauer Berg; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2002

Längsschnitt-Untersuchung über die Wirkung von Mietobergrenzen auf die Mietentwicklung im freifinanziert modernisierten Wohnungsbestand in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg, Wiederholungsbefragung, -argus- GmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2003

³ Vgl. Genaueres zur Methodik in der Anlage: Methodisches Vorgehen und Repräsentativität

1.3. Gebietsbeschreibung

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz liegt im Südwesten des Bezirks Pankow von Berlin. Es wird begrenzt durch drei verkehrsreiche Straßen, die Schönhauser Allee im Westen, die Prenzlauer Allee im Osten und die Danziger Straße im Süden. Die Wichertstraße begrenzt das Gebiet im Norden, wobei vor den vier nördlichsten Wohnblöcken die S-Bahn-Trasse der Ring-Bahn liegt, die eine Barriere zu den übrigen 24 Blöcken des Gebiets darstellt.

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz ist das nördlichste der fünf (ehemaligen) Sanierungsgebiete im Ortsteil Prenzlauer Berg und das am dichtesten bebaute Gebiet unter diesen. Mit einem Anteil von rund 40 Prozent aller Wohnungen ist das Gebiet Helmholtzplatz das größte der fünf Sanierungsgebiete. Zugleich hat das Gebiet mehr als doppelt so viele Wohnungen wie jedes andere, der insgesamt 22 nach 1990 ausgewiesenen Sanierungsgebiete in der östlichen Stadthälfte. Mehr als 90% aller Wohnungen des Gebiets wurden vor 1919 erbaut.

Das Gebiet war schon immer ein Wohnquartier und ursprünglich ein typischer Berliner Arbeiterbezirk. Zu Beginn der Sanierung Anfang der neunziger Jahre war dieses Gebiet in besonderer Weise durch bauliche und funktionale Mängel sowie erheblichen Instandsetzungsbedarf gekennzeichnet. Etwa ein Viertel aller Wohnungen verfügten nur über Substandard mit ungenügender sanitärer Ausstattung. Vier von fünf Wohnungen wurden noch mit Kohleöfen beheizt. Ein wesentliches Ziel von Sanierung musste daher in der Erneuerung des Wohnungsbestandes und der Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse bestehen.

Ein spezifisches Charakteristikum dieses Gebiets war und ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von Kleinwohnungen mit nur einem oder zwei Zimmern, bedingt auch durch die stärker erhaltene Hinterhaussubstanz in diesem Gebiet. Die hohe bauliche Dichte mit vergleichsweise geringeren Kriegsschäden hatte und hat auch Einfluss auf die stärkere Ausprägung des Frei- und Gründflächendefizits in diesem Gebiet im Unterschied zu anderen Sanierungsgebieten im Ortsteil. Die wenigen vorhandenen Flächen waren zu Beginn der Sanierung zudem stark erneuerungsbedürftig.

Die soziale und kulturelle Infrastruktur des Gebiets war ebenfalls durch zahlreiche bauliche Mängel gekennzeichnet. Ferner hing deren langfristige Sicherung für entsprechende Bedarfe der Gebietsbevölkerung Anfang der 90er Jahre in besonderer Weise auch von der Regulierung von Rückübertragungsansprüchen an Alteigentümer ab. Auf 80% aller Grundstücke wurde mit Rückübertragungen gerechnet.

Entgegen dieser deutlichen baulichen und städtebaulichen Defizite wurde zum damaligen Zeitpunkt Anfang der neunziger Jahre die soziale Mischung der Gebietsbevölkerung als besondere und schützenswerte Qualität hervorgehoben. Bereits zu Beginn des Sanierungsprozesses wurde ein überdurchschnittlicher Anteil jüngerer Bewohner und auch höher qualifizierter Bewohner konstatiert im Vergleich zu Berlin und dem damaligen Stadtbezirk Prenzlauer Berg. Es gab in der Wendephase relativ viele besetzte Häuser und zahlreiche Selbsthilfeaktivitäten junger Bewohner zur Nutzung verfallender Bausubstanz und deren Schutz vor Abrissbegehren.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen wurde ein Neuordnungskonzept für die Sanierung entwickelt und fortlaufend angepasst, das anfangs einige grundlegende Schwerpunkte für die Arbeit in den Folgejahren definierte:

Gebietskarte



„Ziel aller Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Helmholtzplatz ist die behutsame, den Bedürfnissen und Ansprüchen der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen angepasste Erneuerung. Der Erhalt bestehender Strukturen, die Sozialverträglichkeit der vorgesehenen Maßnahmen und die Berücksichtigung ökologischer Ansätze stehen dabei im Vordergrund.“⁴

In den darauf folgenden, nunmehr fast 20 Jahren umfangreicher Erneuerungsmaßnahmen wurden wesentliche bauliche und städtebauliche Defizite und Mängel behoben. Das Gebiet hat ausgeprägte Qualitäten eines funktionierenden innerstädtischen Wohnquartiers mit einem stabilen Bevölkerungs-

⁴ Quelle: Stadterneuerung Prenzlauer Berg Untersuchungsgebiet Helmholtzplatz; Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung; Information zur Erörterung, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin Oktober 1992, S. 14

kern. In enger Wechselbeziehung zu den baulichen, städtebaulichen und sozialen Veränderungen haben sich bewohnerorientierte Dienstleistungen, soziale Netze und eine Vielfalt an Infrastruktur entwickelt. Diese Qualitäten begünstigen eine stark gewachsene Nachfrage nach mittlerweile gut ausgestatteten Wohnungen bei Haushalten, die diese Qualitäten schätzen und bereit sind, für die Wohnungen und die Lagegunst des Gebiets eine entsprechende Miete zu zahlen.

Lage, städtebauliche Qualitäten und Vermarktungspotenziale der Wohnquartiere in diesem Ortsteil wurden Anfang der neunziger Jahre in ihren Wirkungen auf Investoren offenbar unterschätzt. Soziale Veränderungen gewannen eine Eigendynamik, der mit dem Sanierungsinstrumentarium nur begrenzt begegnet werden konnte. Das städtebauliche Flair des Ortsteils Prenzlauer Berg hat einmalige Züge in Berlin, wodurch sich auch das Gebiet um den Helmholtzplatz heute zu einem Teil der begehrten Scharbezirke in der Berliner Innenstadt entwickelt hat.

2. Soziale Entwicklungstrends

2.1. Überblick über Trends der soziodemografischen Entwicklung

Grundlegende soziodemografische Entwicklungsprozesse sind im Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ in den zurückliegenden Jahren ähnlich verlaufen wie in anderen innerstädtischen Altbauquartieren der östlichen Stadthälfte Berlins, die dem besonderen Städtebaurecht unterlagen.

- Die Einwohnerzahl ist deutlich gewachsen. Die Zahl von Kindern unter 6 Jahren hat sich ebenfalls deutlich erhöht. Andererseits ist ein kontinuierlicher Rückgang der Zahl älterer Personen zu verzeichnen.
- Die Zahl der Haushalte hat sich, vor allem durch die Beseitigung ehemals vorhandener Leerstände, ebenfalls erhöht. Die Haushaltsgrößenstruktur tendiert auf der einen Seite zunehmend zu Single-Haushalten, worin sich ein berlinweiter Trend zur personellen Verkleinerung von Haushalten bemerkbar macht. Andererseits ist eine Zunahme der absoluten Zahl von Haushalten mit Kindern zu verzeichnen. Auch die Kinderzahl je Haushalt mit Kindern folgt in diesem Gebiet dem zu beobachtenden Trend zur Mehrkindfamilie in den innerstädtischen Altbauquartieren.
- Die Einkommensverhältnisse der im Gebiet lebenden Haushalte haben sich deutlich verbessert. Dies geht konform mit einem erhöhten Anteil erwerbstätiger Bewohner/innen sowie weiter gewachsenem Qualifikationsniveau der erwachsenen Bevölkerung.
- Die Einkommenssituation ist durch breiter werdende Einkommensdifferenzierungen gekennzeichnet, was ein gesamtstädtischer Entwicklungsprozess ist. Der Anteil von Haushalten, die mit wenig Geld auskommen müssen bzw. als relativ einkommensarm eingeschätzt werden müssen, ist allerdings stetig gesunken.
- Insgesamt wird die soziodemografische Entwicklung erkennbar von Aufwertungstendenzen geprägt. Die soziale Aufwertung ist vorwiegend Resultat von Zuzügen qualifizierter und einkommensstärkerer Personen im Gefolge dynamischer Fluktuations- und Austauschprozesse der Bewohner/innen und weniger von inneren Entwicklungsprozessen der „Stammbevölkerung“ selbst.
- Mit fortschreitendem Sanierungsprozess ist es in den letzten Jahren stärker gelungen, insbesondere die soziale Infrastruktur der demografischen Entwicklung im Gebiet anzupassen. Dennoch sind infrastrukturelle Engpässe vorhanden, die perspektivisch mit den Anforderungen der Bevölkerungszusammensetzung und -veränderung in Einklang gebracht werden müssen.

- Das Ziel, einkommensschwache Bevölkerungsgruppen vor Verdrängung durch bauliche Maßnahmen zu schützen, wurde mit unterschiedlichen Instrumentarien verfolgt. Die Ergebnisse legen den Schluss nahe, dass es mit dem Sanierungsinstrumentarium zeitnah zum Modernisierungsprozess gelingt, einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen Wohnperspektiven in diesem zentrumsnahen, attraktiven Wohngebiet zu bieten. Angesichts vielfältiger Einflussfaktoren auf das Wanderverhalten hat die Sanierung auf die nachgelagerte Verteuerung von Mietwohnungen bei Neuvertragsabschlüssen infolge von Fluktuationsprozessen jedoch keinen Einfluss mehr. Dieser Trend trifft nicht allein auf dieses Sanierungsgebiet zu sondern auf die gesamtberliner Innenstadtentwicklung.
- Neben diesen Entwicklungstendenzen, die denen in anderen Sanierungsgebieten grundlegend ähneln, unterscheidet sich das Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ von den nahegelegenen und etwas früher untersuchten Sanierungsgebieten „Bötzowstraße“ und „Winsstraße“ vor allem durch einen deutlich höheren Anteil kleiner Haushalte und einen geringeren Anteil von Kindern und Familien mit Kindern. Dies ist vor allem auf eine andere Wohnungsgrößenstruktur in diesem Gebiet zurückzuführen.

2.2. Demografische Entwicklung

Die Zahl der Einwohner hat sich seit 1993 insgesamt um 2.200 Personen bzw. um 12% erhöht. Diese Entwicklung ist nicht kontinuierlich verlaufen. In der ersten Hälfte des Sanierungszeitraums sanken die Einwohnerzahlen im Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ um fast 2.500 Personen bzw. um 12%. Im Jahr 1999 war ein Tiefststand erreicht. Zu diesem Zeitpunkt war das Sanierungsgeschehen auf dem Höhepunkt. Ein großer Teil von Häusern befand sich inmitten des Bauablaufs. Mit dem Sanierungsfortschritt etwa seit dem Jahr 2000 hat sich die Einwohnerzahl von Jahr zu Jahr wieder kontinuierlich erhöht. Insbesondere in den letzten fünf Jahren haben sich die Einwohnerzahlen stabilisiert. Seit 2007 liegen die Einwohnerzahlen stabil bei rund 21.000 und damit auf einem höheren Niveau als zu Sanierungsbeginn.

Das Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ ist ein Gebiet mit vergleichsweise junger Bewohnerschaft. Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung beträgt 38,3 Jahre gegenüber 40,7 Jahren im Bezirk Pankow und 42,8 Jahren in Berlin.⁵

Die Altersstruktur der Bewohner/innen des Sanierungsgebiets hat sich verändert. Hier leben mehr Kinder im Vorschulalter, mehr Menschen im mittleren Alter zwischen 27 und 54 Jahren als zu Beginn des Sanierungsprozesses und im Vergleich zum übrigen Bezirk. Verloren hat das Gebiet im Laufe der Sanierung dagegen ältere Bewohner/innen im Rentenalter.

Die absolute Zahl der Kinder im Vorschulalter ist seit 1993 von rund 1.000 auf rund 1.800, also fast das Doppelte gestiegen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Schulalter hat, nach einem deutlichen Rückgang bis etwa zum Jahr 2002 auf rund 800 Kinder, wieder zugenommen, aber noch nicht wieder die Werte von 1993 erreicht. Insgesamt gab es bei Festlegung des Sanierungsgebiets rund 1.700 Kinder und Jugendliche im Schulalter unter 14 Jahren im Gebiet, im Jahre 2010 waren es 1.300. Die Zahl älterer Jugendlicher unter 18 Jahren ist immer noch leicht rückläufig und umfasst derzeit insgesamt etwas mehr als 200 Personen. Insgesamt stehen 3.600 Kindern und Jugendlichen unter 18

⁵ Quelle: Statistisches Jahrbuch Berlin 2011

Sozialstudie Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz 2012

Jahren, von denen die Hälfte im Vorschulalter ist, derzeit knapp 18.000 Erwachsene gegenüber, die im Gebiet leben.

Während die Zahl junger Erwachsener zwischen 18 und 26 Jahren kontinuierlich von knapp 3.000 auf nunmehr rund 2.100 Personen sank, hat sich die Zahl der Erwachsenen im mittleren Alter zwischen 27 und 44 Jahren von 8.400 auf 11.400 Personen erhöht, in der nächsten Altersgruppe der 45 bis 54jährigen ebenfalls auf nunmehr 2.500 Personen verdoppelt.

Die Zahl älterer Personen im Rentenalter ist absolut von 1.500 auf 800 Personen im Vergleichszeitraum gesunken, und hat sich damit etwa halbiert. Der Anteil der über 65jährigen liegt auch deutlich unter dem Seniorenanteil im Bezirk Pankow insgesamt.

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Festlegung zum Sanierungsgebiet

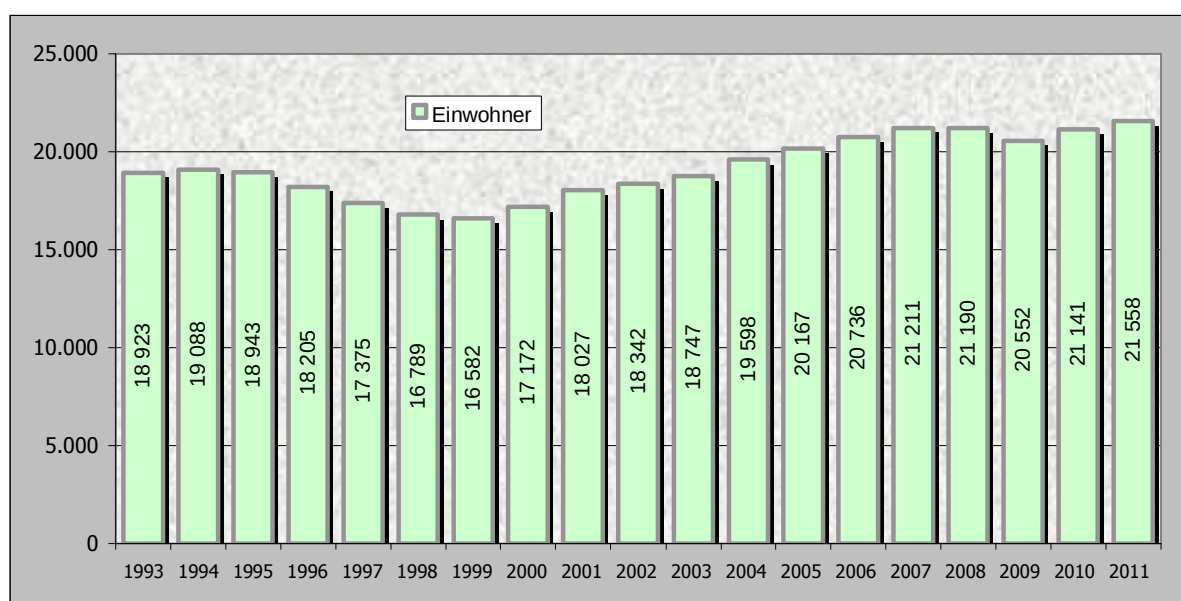


Tabelle 1: Altersstruktur absolut

Personen	< 6	6-14	15-17	18-26	27-44	45-54	55-64	65 u. ä.
SG Helmholtzplatz 1994 ⁶	1.039	1.700	4.529		10.272			1.468
SG Helmholtzplatz 2011 ⁷	1.925	1.444	245	2.071	11.373	2.740	901	859

Tabelle 2: Altersstruktur relativ

% aller Personen	< 6	6-14	15-17	18-26	27-44	45-54	55-64	65 u. ä.
SG Helmholtzplatz 1994	5,5 %	9,9 %	23,8 %		54,0 %			7,7 %
SG Helmholtzplatz 2011	8,9 %	6,7 %	1,1 %	9,6 %	52,8 %	12,7 %	4,2 %	4,0 %

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Einwohnerregister, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin nach Bezirken und Altersjahren am 31.12.1994

⁷ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Einwohnerregister, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin nach Bezirken und Altersjahren am 31.12.2011

Tabelle 3: Altersstruktur im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Altersgruppen (Jahre)	Gesamt	< 6	6-14	15-17	18-26	27-44	45-54	55-64	65 u. ä.
SG Helmholtzplatz 2012	100%	9%	7%	1%	9%	53%	13%	4%	4%
SG Bötzowstraße 2010	100%	11%	9%	1%	6%	47%	15%	6%	5%
SG Kollwitzplatz 2008 ⁸	100%	8%	6%	13%		69%			5%
SG Winsstraße 2009 ⁹	100%	8%	6%	2%	11%	54%	11%	4%	4%
Pankow 2011 ¹⁰	100%	7%	7%	2%	10 %	35%	15%	9%	15%
Berlin 2011 ¹¹	100%	5%	7%	2%	12%	27%	16%	12%	19 %

In den letzten drei Jahren zwischen 2009 und 2011 hat sich die Einwohnerzahl nochmals um 1.000 Personen erhöht. Der Zuwachs resultiert vor allem aus einer Zunahme der Zahl von Kindern bis zum Alter von 14 Jahren um etwa 400 und der gewachsenen Zahl von älteren Personen ab 45 Jahre um etwa 600 Personen. Hierunter befinden sich einerseits Eltern mit bereits schulpflichtigen Kindern, die bereits 2008 im Gebiet gewohnt haben. Hierzu gehören aber auch jüngere Erwachsene mit jüngeren Kindern, die erst ab 2008 zugezogen sind. Die Zahl von Personen zwischen 18 und 45 Jahren ist ihrerseits nahezu stabil geblieben ist.

Die Bewohnerbefragung legt den Schluss nahe, dass diese Veränderungen in stärkerem Maße durch Alterungsprozesse der Bevölkerung und durch Geburten von Kindern im Gebiet selbst als durch Austauschprozesse im Zuge von Wanderungsbewegungen bedingt sind. Mit Ausnahme der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren leben Personen aller Altersgruppen bzw. Eltern von jüngeren Kindern mehrheitlich bereits länger als 3 Jahre im Gebiet. Kinder der Befragten im Vorschulalter unter 6 Jahren sind mehrheitlich erst nach Zuzug ins Gebiet geboren worden. Dies betrifft Eltern die ab 2008 ins Gebiet gezogen sind (66% der Kinder im Gebiet geboren) gleichermaßen wie Eltern, die bereits davor im Gebiet zu Hause waren (92% der Kinder im Gebiet geboren). Der Anteil von Personen zwischen 27 und 45 Jahren, und damit auch von Frauen im fertilen Alter, ist doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Dies ist auch einer der Gründe für die hohe Zahl von Kindern, die im Gebiet geboren wurden.

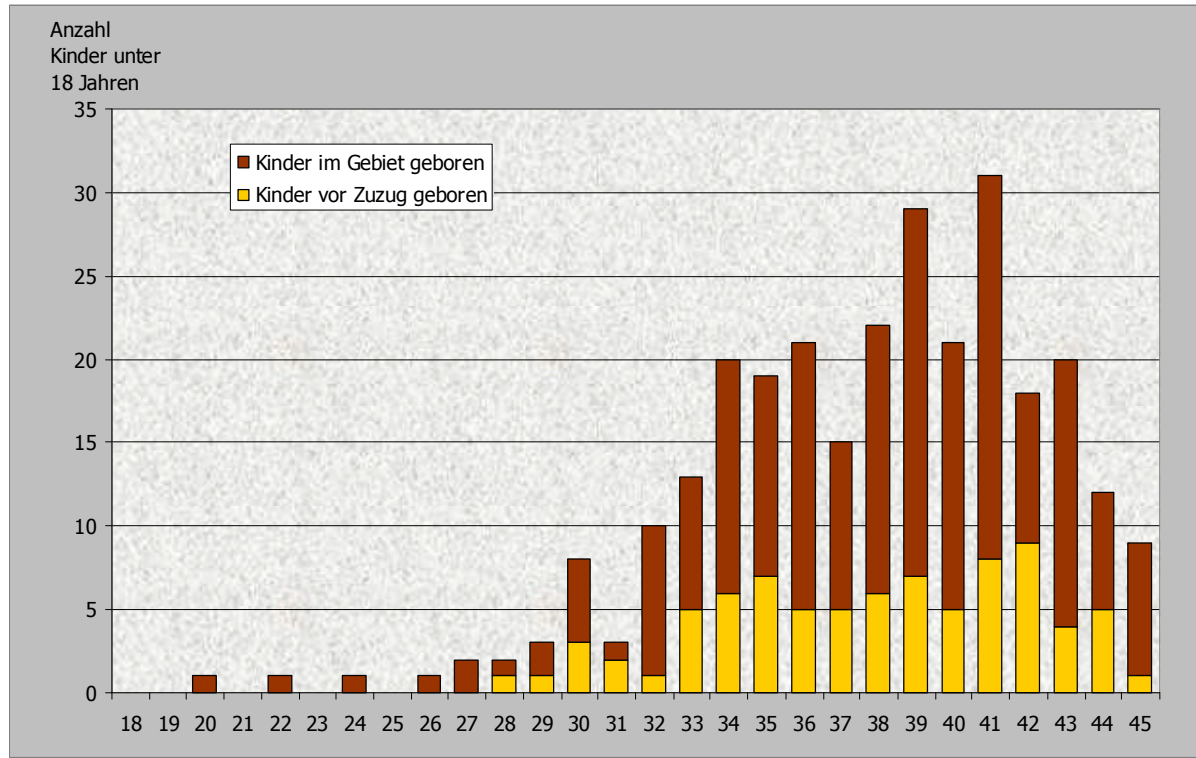
⁸ Quelle: Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung, Sanierungsgebiet Kollwitzplatz – Sozialstudie 2008, Juli 2008 (nachfolgend zitiert als: Sozialstudie Kollwitzplatz 2008 bzw. ausgewiesen als SG Kollwitzplatz 2008)

⁹ Quelle: argus GmbH, Sozialstudie für das Sanierungsgebiet Winsstraße 2009, Oktober 2009 (nachfolgend in Übersichten als SG Winsstraße ausgewiesen bzw. zitiert als: Sozialstudie Winsstraße 2009)

¹⁰ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg per 31.12.d.J., melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung

¹¹ Ebenda.

Abbildung 2: Kinderzahlen von Frauen im fertilen Alter – Geburt im Gebiet oder vor Zuzug



2.3. Haushaltsgrößenstruktur

Von den 13.700 Wohnungen werden insgesamt rund 13.000 Wohnungen (95%) bewohnt¹² von 21.000 Einwohnern. Durch Beseitigung von Leerständen und Wiederbezug ehemals leerstehender Wohnungen sowie durch entstandene Neubauten hat sich nicht nur die Zahl der Personen nach der gebietsscharfen Untersuchung im Jahr 1997¹³ um rund 3.000 Personen erhöht sondern auch die absolute Zahl der Haushalte im Gebiet um etwa 2.300.

In der Haushaltsgrößenstruktur dominieren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu mehr als drei Viertel. Im Gebiet „Helmholtzplatz“ ist, wie auch schon in früheren Untersuchungen, der größte Anteil von Kleinhaushalten im Vergleich der Pankower Sanierungsgebiete anzutreffen.

¹² Die Werte resultieren aus einer Schätzung der absoluten Haushaltszahlen auf Basis der Wohnungszahlen, der Verteilung der Befragungsbögen, der dabei vorgefundenen Leerstände (sichtbar vermüllte Briefkästen, Briefkästen ohne Namen bzw. mit Beschriftung, die auf einen Gewerbebetrieb/Firma hindeuten). Ferner erfolgte – soweit möglich – ein Abgleich der ermittelten Zahlen durch die Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Die Vattenfall-Stromzählermethode erscheint aus unserer Sicht zur näherungsweise Ermittlung von Leerstand ungeeignet und steht auch im Gegensatz zu anderen diesbezüglichen Analysen. Die mit dieser Methode ermittelte gebietsscharfe Größenordnung von 10,7% im Juli 2010 widerspricht allen Erfahrungen der Wohnungssituation im Gebiet. Der Leerstand kann auch nicht auf mangelnde Nachfrage zurückgeführt werden sondern überwiegend auf baubedingte oder aber spekulative Gründe. Gemäß GSW Wohnungsmarktbericht 2010 betrug der Leerstand in den PLZ-Bereichen des Sanierungsgebiets zwischen 1,3 und 2,7%. Laut Wohnungsmarktbericht der BBU 2011 lag die durchschnittliche Leerstandsquote im Ortsteil Prenzlauer Berg von Pankow bei 1,5% und damit deutlich unter einer funktionierenden Fluktuationsreserve. Für unsere Schätzungen nehmen wir einen Leerstand zwischen 3 und 5% im Gebiet an.

¹³ Quelle der Daten aus 1997, sofern nicht anders ausgewiesen: Studie –argus- gGmbH 1996/1997,

Die Haushaltsgrößenstruktur hat sich tendenziell verändert. Ähnlich dem Berliner Trend hat sich einerseits der Anteil von Single-Haushalten erhöht. Andererseits hat sich bei Mehrpersonenhaushalten eine Verschiebung des Anteils von zwei Personen zu drei und mehr Personen ergeben. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,6 Personen ist durch diese gegenläufigen Trends nahezu identisch zum Jahr 2002 (1,6 Personen je Haushalt).¹⁴

Der Anteil von Haushalten mit Kindern ist gestiegen, ebenso die Kinderzahlen je Familie. Laut Mikrozensus 2010 hat der Bezirk Pankow insgesamt einen Anteil von Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren von 14%, 5% sind Alleinerziehende. Dies sieht im Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ anders aus. Der Anteil ist sowohl im Vergleich zum Bezirk als auch zu Berlin insgesamt höher. Es gibt rund 18% Haushalte mit Kindern. 5% sind Alleinerziehende-Haushalte. Daraus ergibt sich eine Schätzung von etwa 2.300 Familien mit Kindern, die in diesem Gebiet wohnen. Die mittlere Kinderzahl pro Haushalt mit Kindern beträgt 1,5. 44% der Familien haben ein Kind, 48% haben 2 Kinder und 8% der Familien haben mehr als 2 Kinder. Bei der Untersuchung im Jahr 2002 lag die mittlere Kinderzahl pro Haushalt mit Kindern noch bei 1,36 und der Anteil dieser Haushalte noch bei 13%. 2002 dominierte auch noch die Familie mit nur einem Kind. Demnach macht sich im Gebiet „Helmholtzplatz“ in den Veränderungen der Haushaltsgrößenstruktur auch der Trend zur Mehrkind-Familie bemerkbar. In zwei von drei Familien wurden Kinder erst nach Zuzug in die jetzige Wohnung geboren. Dabei handelt es sich bei schätzungsweise jeder fünften dieser Familien um Elternteile, die als ehemalige Studenten nach Studienabschluss im Gebiet geblieben sind und hier eine Familie gegründet haben.

Tabelle 4: Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur 1997 – 2010

Haushaltsgröße (relativ)	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u.m. Personen	Haushalte mit Kindern
SG Helmholtzplatz 1997	100%	54%	29%	10%	7%	16%
SG Helmholtzplatz 2002	100%	58%	29%	9%	4%	13%
SG Helmholtzplatz 2012 (N=1.312)	100%	61%	22%	11%	6%	18%

Tabelle 5: Schätzung absoluter Haushaltszahlen 1997 – 2010

Haushalte (absolut ca.)	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u.m. Personen	Haushalte mit Kindern
SG Helmholtzplatz 1997	10.700	5.800	3.100	1.100	700	1.700
SG Helmholtzplatz 2002	11.500	6.700	3.300	1.100	400	1.400
SG Helmholtzplatz 2012	13.000	8.000	2.800	1.400	800	2.300

¹⁴ ASUM GmbH / Mieterberatung Prenzlauer Berg: Fortschreibung Sozialer Sanierungsziele und Mietobergrenzen Prenzlauer Berg 2002, Juli 2002

Tabelle 6: Haushaltsgröße im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Haushaltsgröße nach Personenzahl (relativ)	Gesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen
SG Helmholtzplatz 2012	100%	61%	22%	11%	6%
SG Bötzowstraße 2010	100%	56%	23%	10%	11%
SG Kollwitzplatz 2008	100%	42%	35%	14%	10%
SG Winsstraße 2009	100%	37%	31%	16%	16%
Pankow 2010	100%	58%	27%	9%	6%
Berlin 2010	100%	54%	30%	9%	7%

Tabelle 7: Haushalte mit Kindern im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Haushaltsgröße nach Personenzahl (relativ in %)	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	...davon Paare/ mehrere Erwachsene mit Kind(ern)	...davon Alleinerziehende
SG Helmholtzplatz 2012	18%	13%	5%
SG Bötzowstraße 2010	21%	17%	4%
SG Kollwitzplatz 2008	23%	17%	6%
SG Winsstraße 2009	35%	26%	9%
Pankow 2010	14%	9%	5%
Berlin 2010	16%	11%	5%

2.4. Erwerbs- und Qualifikationsstruktur

Das Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ ist ein Gebiet mit gebildeter Bewohnerschaft. Das Qualifikationsniveau der Bewohner/innen war bereits vor 10 Jahren vergleichsweise hoch. Es hat sich in den letzten Jahren noch kontinuierlich weiter erhöht. Während im Jahr 2002 knapp die Hälfte der erwachsenen Personen über einen Fachhochschulabschluss/Hochschulabschluss verfügte, haben jetzt mehr als zwei Drittel der Bewohner/innen einen akademischen Abschluss. Dies ist ein deutlicher Qualifikationszuwachs.

Das gewachsene Qualifikationsniveau auf der einen Seite geht konform mit einem gleichzeitigen Rückgang von Personen in Ausbildungs- bzw. Studienverhältnissen auf der anderen Seite. Während vor 10 Jahren noch knapp ein Viertel der Bewohner/innen Studenten oder Auszubildende waren, sind es nunmehr nur noch etwa ein Zehntel. Bei insgesamt 17% aller Haushalte kann aufgrund des Alters der Personen, des Zuzugsjahres ins Gebiet und des berufsqualifizierenden Hochschulabschlusses auf im Gebiet verbliebene ehemalige Studenten geschlossen werden.

Das gewachsene Qualifikationsniveau hat offensichtlich auch Veränderungen der Erwerbsstruktur der Bewohner/innen hin zu einer höheren Erwerbstätigenquote bewirkt. Haushalte mit erwerbstätigen Personen prägen die soziostrukturellen Verhältnisse im Sanierungsgebiet in stärkerem Maße als bei den letzten Untersuchungen vor 10 Jahren. Seit 2002 ist der Anteil von erwerbstätigen erwachsenen Personen von 58 Prozent auf 67 Prozent gestiegen.

Zwei Drittel aller Personen im erwerbsfähigen Alter sind erwerbstätig. Etwa die Hälfte haben den Angestelltenstatus, ein Viertel ist selbstständig bzw. freischaffend tätig. Lediglich 6 % der erwachsenen Bewohner/innen beziehen altersbedingt Rente. Eine Erwerbstätigkeit ist nicht zwangsläufig mit einem

ausreichenden Erwerbseinkommen verbunden. Unter den Erwerbstätigen befinden sich auch Geringverdiener, deren Einkommen durch ergänzende Leistungen nach dem ALG II aufgestockt wird. Das sind ca. 6 % der Erwerbstätigen. Selbständige bzw. Freischaffende, die ergänzend ALG II-Transferleistungen erhalten, sind in diesem Gebiet nicht auffällig überdurchschnittlich vertreten.

Der Anteil der Personen, die angaben, allein oder als Bedarfsgemeinschaft ganz oder teilweise Arbeitslosengeld II zu beziehen, liegt insgesamt bei 11%. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist im Vergleich zu Berlin (17%) geringer, jedoch ähnlich dem Bezirk Pankow (10%) ¹⁵.

Tabelle 8: Berufsqualifizierende Abschlüsse

Personen ab 18 Jahre (in % aller)	ohne Abschluss	In Studium / Ausbildung / Schule	Facharbeiter / Lehre	Fachschule / Meister / Techniker	Fachhochschule	Hochschule	Gesamt
SG Helmholtzplatz 2002	7%	23%	19%	8%	9%	34%	100%
SG Helmholtzplatz 2012	7%	10%	13%	7%	12%	51%	100%

Tabelle 9: Qualifikation im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Personen ab 16 Jahre	Gesamt	Ohne Abschluss / In Studium / Ausbildung	Facharbeiter /in / Lehre	Fachschulabschluss / Meisterprüfung	Fachhochschulabschluss / Hochschulabschluss
SG Helmholtzplatz 2012	100%	17%	13%	7%	63%
SG Bötzowstraße 2010	100%	17%	13%	7%	63%
SG Kollwitzplatz 2008		k. A.	9%	14%	48%
SG Winsstraße 2009		k. A.	8%	9%	77%
Pankow 2010	100%	20%	38%	43%	
Berlin 2010	100%	28%	42%	7%	23%

Tabelle 10: Erwerbssituation der erwachsenen Personen

Personen ab 16 Jahre (N=1.422)	SG Helmholtzplatz 2012
Erwerbstätig, nicht selbständig	54%
Erwerbstätig, selbständig	18%
Erwerbstätig, freischaffend	7%
Erwerbslos	6%
Nicht erwerbstätig	1%
Student, Auszubildende (r)	8%
Rentner(in)	6%
	100%

¹⁵ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Mikrozensus 2010

Tabelle 11: Quoten der Erwerbslage

Anteil an allen Personen in %	Helmholtzplatz 2002 (N=4.415)	Helmholtzplatz 2012 (N=1.745)
Erwerbstätige	42%	64%
Erwerbslose	13%	5%
darunter Arbeitslose	10%	4%
Nichterwerbspersonen	45%	31%
darunter Rentner	5%	5%
darunter Studenten/Azubis	24%	8%
darunter Nichterwerbstätige	5%	2%
darunter Kinder/Jugendliche unter 18 J.	11%	16%
Erwerbsquote ¹⁶	55,0%	69,2%
Erwerbslosenquote ¹⁷	22,9%	7,4%

Die Erwerbsstruktur der Bewohner in den drei aneinander grenzenden Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg ähnelt sich sehr.

Tabelle 12: Erwerbsstruktur im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

in % aller Personen	Gesamt	Erwerbstätige	Erwerbslose	Nichterwerbspersonen
SG Helmholtzplatz 2012	100%	64%	5%	31%
SG Bötzwstraße 2010	100%	61%	4%	35%
SG Kollwitzplatz 2008	101%	59%	5%	37%
SG Winsstraße 2009	100%	57%	3%	40%
Pankow 2010 ¹⁸	100%	55%	5%	40%
Berlin 2010	100%	46%	7%	47%

2.5. Einkommensverhältnisse

Die mittleren Nettoeinkommen der Haushalte im Sanierungsgebiet haben sich seit der letzten Untersuchung vor 10 Jahren in stärkerem Maße als in Berlin insgesamt erhöht. Während in der Gesamtstadt die Haushaltseinkommen in diesem Zeitraum im Schnitt nur etwa um 5 Prozent anstiegen, haben sie sich im Sanierungsgebiet im Vergleichszeitraum seit 2002 um etwa 60 Prozent erhöht. Vor 10 Jahren waren die mittleren Haushaltseinkommen fast ein Viertel geringer als in Berlin insgesamt, heute übersteigen sie die Berliner Werte deutlich.

¹⁶ Erwerbsquote: Anteil der Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Erwerbslose) an der jeweiligen Gesamtbevölkerung

¹⁷ Erwerbslosenquote: Anteil der Erwerbslosen an den Erwerbspersonen der jeweiligen Grundgesamtheit

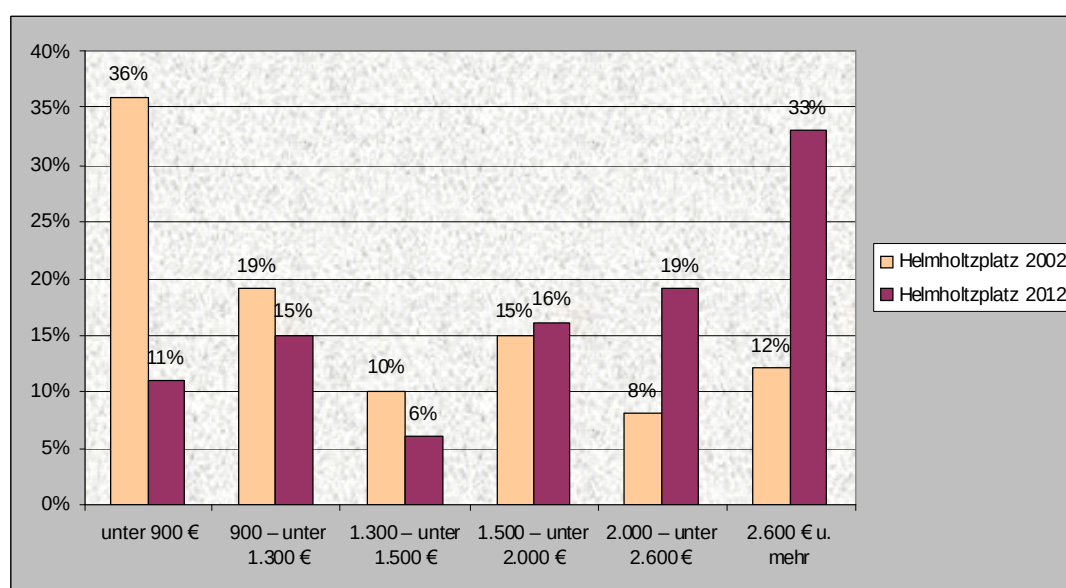
¹⁸ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2010

Im Gebiet ist eine grundsätzliche Veränderung der Einkommensstruktur zwischen den Haushalten im Vergleich zu vor 10 Jahren zu verzeichnen. Während 2002 mehr als die Hälfte aller Haushalte zu den unteren beiden Einkommensklassen gehörten, sind es mittlerweile nur noch knapp ein Drittel. Die Hälfte der Haushalte hat heute Einkommen in den oberen beiden Einkommensklassen. Im Jahr 2002 verfügte jeder fünfte Haushalt über ein Einkommen von mehr als 2.000 €, heute sind es die Hälfte aller Haushalte. Ebenso verringert hat sich auch der Anteil der Haushalte, der nur über ein sehr geringes Einkommen verfügt. Allerdings müssen auch rund 8% aller Haushalte als einkommensarm eingestuft werden, da sie weniger als 60% des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben. Weitere 10% der Haushalte sind mit nicht mehr als 75% des Berliner Äquivalenzeinkommens zumindest armutsnah. Demnach muß etwa jeder fünfte Haushalt mit vergleichsweise recht begrenztem finanziellen Budget auskommen.

Tabelle 13: Einkommensverhältnisse (Haushalts-Nettoeinkommen)

In % aller Haushalte	Helmholtzplatz 2002	Helmholtzplatz 2012
unter 900 €	36%	11%
900 – unter 1.300 €	19%	15%
1.300 – unter 1.500 €	10%	6%
1.500 – unter 2.000 €	15%	16%
2.000 – unter 2.600 €	8%	19%
2.600 € u. mehr	12%	33%
Mittleres Einkommen (Median)	1.160 €	2.000 €
Äquivalenzeinkommen	1.033 €	1.600 €

Abbildung 3: Veränderungen der Einkommensstruktur zwischen 2002 und 2012



Aufwertungsprozesse in Form überdurchschnittlicher Einkommenszuwächse sind vorwiegend Resultat von Zuzügen einkommensstärkerer Personen im Gefolge von Fluktuationsprozessen. Das spiegelt sich auch in den Angaben zu Einkommensveränderungen wieder. Einerseits musste jeder sechste Haushalt in den letzten drei Jahren nach eigenen Angaben Einkommenseinbußen hinnehmen, während jeder dritte Haushalt Erhöhungen des Einkommens konstatiert. Überproportional von Verringerungen des Einkommens sind Haushalte betroffen, die bereits zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets hier wohnten (jeder vierte dieser Haushalte), während von Einkommenserhöhungen vor allem Haushalte profitieren, die erst in den letzten fünf Jahren zugezogen sind.

Tabelle 14: Einkommensverhältnisse im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

in % aller Haushalte	SG Helmholtzplatz 2012	SG Böttzowstraße 2010	SG Kollwitzplatz 2008 ¹⁹	SG Winsstraße 2009	Pankow 2010 ²⁰	Berlin 2010 ²¹
unter 900 €	11%	8%	31%	8%	18%	18%
900 – unter 1300 €	15%	17%		11%	18%	20%
1300 – unter 1500 €	6%	7%		5%	10%	9%
1500 – unter 2000 €	16%	13%	17%	14%	16%	17%
2000 – unter 2600 €	19%	20%	52%	18%	14%	14%
2600 – unter 5000 €	25%	24%		31%		
5000 € und mehr	8%	11%		13%	24%	22%
Mittleres Einkommen (Median)	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.300 €	1.600 €	1.575 €
Äquivalenzeinkommen	1.600 €	1.600 €	k. A.	1.640 €	k. A.	k. A.
Pro-Kopf-Einkommen	1.300 €	1.250 €	1.000 €	1.200 €	k. A.	k.A.

3. Entwicklung der Wohnverhältnisse

Ein zentrales Ziel der Erneuerung bestand im Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur bei gleichzeitiger Anpassung der Wohnverhältnisse an einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die Sanierung sollte zügig innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden und bei überwiegend freifinanzierter Erneuerung mit ergänzender öffentlicher Förderung weitgehend sozialverträglich verlaufen.²²

3.1. Überblick über die Wohnverhältnisse

- Das Ziel, die Sanierung zügig durchzuführen, konnte im vorgegebenen Zeitrahmen im Wesentlichen realisiert werden. Die Anpassung der Wohnverhältnisse an einen zeitgemäßen Wohnstandard ist bei mehr als zwei Dritteln der Wohnungen im Gebiet erreicht. Etwa jede vierte Altbauwohnung wurde mit öffentlichen Mitteln umfassend gefördert, was im Vergleich zu den anderen Sanierungsgebieten im Ortsteil Prenzlauer Berg die höchste Quote ist.

¹⁹ Der Sozialstudie Kollwitzplatz wurden andere, nicht vergleichbare Einkommensintervalle zugrunde gelegt. Einschränkung ist zu sagen, dass die Untersuchung 2 Jahre früher stattgefunden hat und die Angaben nicht inflationsbereinigt sind.

²⁰ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, gesonderte Teilauswertung zum Einkommen 2009, Stand: September 2010.

²¹ Ebenda.

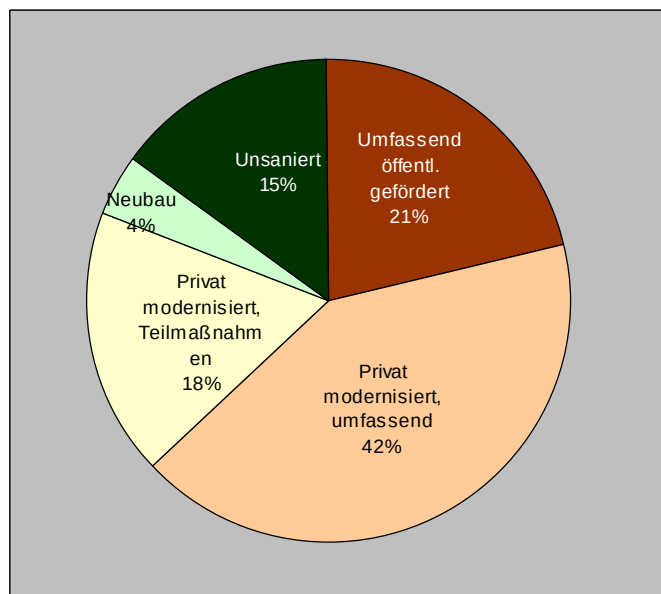
²² Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin, 31.08.1993, Leitsätze 2, 3 und 5

- Im Sanierungsgebiet gibt es rund 13.700 Wohnungen²³. Zum Beginn des Sanierungsprozesses waren es rund 13.300 Wohnungen. Die Steigerung der Wohnungszahl ist auf Neubaumaßnahmen im Gebiet zurückzuführen, bei denen rund 600 neue Wohnungen entstanden.
- In den letzten Jahren sind vermehrt Aktivitäten bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen erkennbar. Ferner ist eine Reduktion von verfügbarem Miet-Wohnraum im unteren und mittleren Preisniveau durch umfangreiche Aktivitäten zur Bildung von Wohneigentum sowie durch den Trend der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen erkennbar.
- Im Wohnungsbestand des Gebiets dominieren nach wie vor vergleichsweise kleinere Wohnungen. Im Kontext der gleichzeitigen Verringerung von Haushaltsgrößen ist der Wohnflächenkonsum insgesamt jedoch gestiegen. Tendenzen einer Überbelegung von Wohnraum sind nicht erkennbar. Der relativ geringe Anteil größerer Wohnungen im Gebiet ist zum Teil jedoch deutlich unterbelegt und wird nur teilweise von Familien mit Kindern bewohnt.
- Wohnungen mit Vollstandard haben mittlerweile höhere Mieten als in anderen innerstädtischen Gebieten Berlins. Auffällig ist jedoch, dass auch noch nicht sanierte Wohnungen ein hohes Mietniveau aufweisen. Die Mietdifferenzen zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen sind deutlich geringer, als angenommen werden könnte.

3.2. Wohnungsbestand und Modernisierungsaktivitäten

Im Gebiet gibt es rund 13.700 Wohnungen²⁴. In den zurückliegenden Jahren sind gut drei Viertel aller Altbauwohnungen des Gebiets saniert worden.

Abbildung 4: Wohnungsstruktur – Modernisierungsgrad²⁵



²³ Quelle: Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. Datei zum aktuellen Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet 2010.

²⁴ Quelle: S.T.E.R.N. – Daten zum aktuellen Wohnungsbestand.

²⁵ Ebenda

Etwa 300 Wohnungen sind durch Zusammenlegungen von Wohnraum zu größeren Wohnungen verloren gegangen. Rund 600 Wohnungen wurden im Neubau bzw. in Dachgeschossen neu errichtet. Gegenwärtig laufen einige Neubaumaßnahmen im nördlichen Teil des Gebiets, die vornehmlich von Baugruppen getragen werden.

Tabelle 15: Übersicht über die Wohnungsstruktur nach Stand der Erneuerung

Wohnungsart	Wohnungen ca.
Umfassend öffentlich gefördert modernisiert	2.800
Privat modernisiert, umfassend	5.800
Privat modernisiert, Teilmaßnahmen	2.400
Neubau, freifinanziert und öffentlich gefördert	600
Unsanziert	2.100
Gesamt	13.700

Überwiegend wurden die Sanierungsmaßnahmen mit privaten Mitteln freifinanziert. Per 30. Juli 2012 bestand im Gebiet ein bescheinigtes Abschreibungsvolumen von 224 Mio. €. ²⁶

In etwa einem Drittel der freifinanziert modernisierten Wohnungsbestände sind Teilmaßnahmen durchgeführt worden. In diesen Häusern ist einerseits eine moderate Wohnwerterhöhung erfolgt, andererseits bestehen noch weitere Aufwertungsspielräume für die Zukunft. Überproportional im Vergleich zu den anderen Sanierungsgebieten des Ortsteils wurden in diesem Gebiet in der Wohnraumsanierung öffentliche Mittel der Landesprogramme zur Modernisierung und Instandsetzung eingesetzt.

15% der Befragten wohnen in Mietwohnungen, die genossenschaftlichem oder kommunalem Eigentum zuzuordnen sind.

3.3. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

In 90% der Wohnungen existiert mittlerweile Vollstandard mit Bädern und Heizung, wobei nicht alle Vollstandardwohnungen in Modernisierungsmaßnahmen einbezogen waren. Etwa 15% aller bewohnten Wohnungen haben einen einfachen Vollstandard ohne das Merkmal „modernes Bad“. In 3% der bewohnten Wohnungen existieren noch Ausstattungsmerkmale, die in Mietermodernisierung geschaffen wurden und mietspiegelrelevant mit leicht preisdämpfender Wirkung für deren Bewohner/innen sind.

In jeder zweiten Wohnung des Gebiets sind bei der Sanierung mehrere mietspiegelrelevante wohnwerterhöhende bzw. Sondermerkmale geschaffen worden. In den übrigen fehlen bisher relevant wohnwertsteigernde Ausstattungsmerkmale wie beispielsweise Aufzüge, Zweit-WCs, Parkettböden oder Einbauküchen. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet.

In rund 20% aller bewohnten Wohnungen wurden Merkmale benannt, die auf wärmedämmende Maßnahmen am Haus (Fassade, Dach, Keller) bezogen sind. Allerdings gaben nur 10 % der Befragten an, von einer oder mehreren energetischen Maßnahmen wie Fassadendämmung, Erneuerung der Heizungsanlage und / oder der Fenster selbst nach Bezug betroffen gewesen zu sein.

²⁶ Quelle: Bezirksamt Pankow, Sanierungsverwaltungsstelle

Tabelle 16: Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau 2012

Ausstattungsmerkmale	In Prozent der bewohnten Wohnungen 2012
Heizung	
Ofenheizung / Gamat	4%
Gas-Etagenheizung	18%
Zentralheizung / Fernwärme	78%
Moderne Heizung insgesamt	96%
Sanitärausstattung	
Außen-WC	1%
Innen-WC	3%
Bad	11%
Modernes Bad (gefliest)	85%
2. WC	7%
Bad insgesamt	96%
Warmwasser-Versorgung	
Dezentral (Boiler/Durchlauferhitzer)	23%
Zentrale WW-Versorgung	74%
Sonstige Ausstattungen	
Einbauküche	35%
Doppel-/Isofenster in allen Zimmern	85%
Balkon	53%
Teppichböden / Parkett	29%
Aufzug	24%
Hof begrünt	58%

Der überwiegende Teil der Bewohner/innen, die hier leben, hatte im Vorfeld von baulichen Maßnahmen kaum Beziehung zum Prozedere des Sanierungsrechts. Rund 90% aller Haushalte wohnen heute in Wohnungen, die vor ihrem Einzug auf allgemein üblichen modernen Standard gebracht wurden. Während von Haushalten, die bereits vor Festlegung des Gebiets hier wohnten noch etwa jeder zweite nach Einzug in die Wohnung von einer Modernisierungsmaßnahme des Eigentümers betroffen war, sind es bei Haushalten, die in den Folgejahren eingezogen sind, je nach Bezugszeitraum, nur noch zwischen 15 und 3% derer.

Tabelle 17: Ausstattungsniveau im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Ausstattung (in % aller Wohnungen)	ohne Bad, ohne Sammelheizung	mit Bad oder Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung
SG Helmholtzplatz 2012	2%	5%	93%
SG Bötzwstraße 2010	2%	7%	91%
SG Kollwitzplatz 2008	1%	8%	91%
SG Winsstraße 2009	3%	5%	92%
Pankow 2008	Keine Angaben		
Berlin 2008	Keine Angaben		

3.4. Wohnungsgrößen

Der Wohnungsbestand ist überwiegend durch vergleichsweise kleinere Wohnungen als in den anderen Sanierungsgebieten des Ortsteils geprägt. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 70,9 m². Sie ist damit um fast 10 m² geringer als beispielsweise in den Sanierungsgebieten Bötzwstraße und Wollankstraße des Bezirks, entspricht aber etwa den mittleren Berliner Werten von 70,5 m².²⁷ Zwei Drittel aller Wohnungen haben nicht mehr als zwei Zimmer.

Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich etwas verändert. Der Anteil von 1-Zimmer-Wohnungen ist zurückgegangen zugunsten eines leicht gewachsenen Anteils von Wohnungen mit drei und mehr Zimmern. Der Anteil an kleinen Wohnungen (unter 40 m²) hat sich deutlich verringert. Hingegen ist der Anteil an größeren Wohnungen (mehr als 90 m²) deutlich gestiegen.

Tabelle 18: Wohnungsgrößenmatrix nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche 2012 (bewohnte Wohnungen)

in % aller Wohnungen	unter 40 m ²	40 – unter 60 m ²	60 – unter 90 m ²	90 m ² u. mehr	SG Helmholtzplatz 2012	SG Helmholtzplatz 2002 ²⁸	mittlere m ²
1 Zimmer	10%	9%			19%	29%	39 m ²
1,5 - 2 Zimmer	1%	20%	22%	1%	44%	42%	60 m ²
2,5 – 3 Zimmer			14%	13%	27%	23%	90 m ²
3,5 – 4 Zimmer				8%	8%	5%	114 m ²
Mehr als 4 Zimmer				2%	2%	1%	140 m ²
SG Helmholtzplatz 2012	11%	29%	36%	24%	100%	100%	
SG Helmholtzplatz 2002	16%	33%	34%	17%	100%		

²⁷ Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin 31.12.2010

²⁸ ASUM GmbH / Mieterberatung Prenzlauer Berg: Fortschreibung Sozialer Sanierungsziele und Mietobergrenzen Prenzlauer Berg 2002, Juli 2002

Tabelle 19: Wohnungsschlüssel im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Ausstattung (in % aller Wohnungen)	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 u.m. Zimmer
SG Helmholtzplatz 2012	19%	44%	27%	8%	2%
SG Bötzowstraße 2010	14%	42%	27%	12%	5%
SG Kollwitzplatz 2008	12%	32%	39%	12%	5%
SG Winsstraße 2009	11%	33%	35%	18%	4%
Pankow 2011 ²⁹	15%	39%	31%	11%	4%
Berlin 2011 ³⁰	15%	36%	30%	13%	6%

3.5. Wohnungsbelegung

Die Wohnungen sind mehrheitlich entsprechend der Personenzahl im Haushalt belegt. Der Wohnungsbestand bietet nunmehr etwas günstigere Bedingungen zur Wohnraumversorgung von Familien als zu Beginn der Sanierung. Da die Belegungsdichte insgesamt gering ist, ist der durchschnittliche Wohnflächenkonsum je Person hoch. Wohnungszusammenlegungen und auch neu geschaffene Dachgeschoss- bzw. Neubauwohnungen haben in der Regel zu höheren Wohnflächen und einem insgesamt gestiegenen Wohnflächenkonsum beigetragen. Mit 42,6 m² pro Person ist der Flächenkonsums höher als das derzeitige Berliner Mittel von 38,4 m².³¹ Mittlerweile ist eine großzügige Wohnraumversorgung erreicht. Ca. die Hälfte der Wohnungen mit mehr als 90 m² wird durch Haushalte mit höchstens 2 Personen, ein knappes Viertel sogar von nur 1 Person bewohnt. Ebenso haben in der Wohnungsgröße von 60 bis unter 90 m² 1-Personen-Haushalte einen auffallend hohen Anteil von 40%.

In einem sehr geringen Teil der Wohnungen steht den Haushalten ein Zimmer weniger zur Verfügung als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Etwa jede neunte Wohnung ist durch Haushalte belegt, in denen zwei Personen weniger leben, als Zimmer vorhanden sind. Deutlich wird eine geringere Belegungsdichte und ein erhöhter Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche vor allem bei den großflächigen Wohnungen.

Tabelle 20: Wohnflächengruppen und Haushaltsgröße (bewohnte Wohnungen)

Prozent je m ² -Gruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	Gesamt
unter 40 m ²	11%				11%
40 – unter 60 m ²	26%	3%			29%
60 – unter 90 m ²	20%	10%	4%	2%	36%
90 m ² u. mehr	5%	8%	6%	5%	24%
gesamt	62%	21%	10%	7%	100%

²⁹ Quelle für Pankow und Berlin: Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin 31.12.2011

³⁰ Ebenda

³¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2011, Statistischer Bericht

Tabelle 21: Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße (bewohnte Wohnungen)

Prozent je Zimmerzahl	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	Gesamt
1 Zimmer	19%				19%
1,5 – 2 Zimmer	33%	9%	1%		43%
2,5 – 3 Zimmer	7%	10%	7%	4%	28%
3, 5 u.m. Zimmer	1%	2%	3%	4%	10%
gesamt	60%	21%	11%	8%	100%

Die Zunahme des Anteils größerer Wohnungen kommt nicht in vollem Maße Familien zugute. Zwei Drittel der Wohnungen mit drei Zimmern und die Hälfte der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern werden von Haushalten ohne Kinder bewohnt.

Tabelle 22: Belegungsdichte

	SG Helmholtzplatz 2002	SG Helmholtzplatz 2012
2 Zimmer weniger als Personen	1%	
1 Zimmer weniger als Personen	5%	5%
Zimmer gleich Personen	42%	39%
1 Zimmer mehr als Personen	43%	46%
... darunter 1 Person in 2 Zimmern	... 27%	... 33%
2 Zimmer mehr als Personen	8%	9%
3 Zimmer mehr als Personen	1%	1%

Nachdem sich im Zuge des Sanierungsverlaufs der Flächenkonsum sowie auch die Belegung hinsichtlich der Zimmerzahlen pro Person im Haushalt bis etwa 2007 stetig erhöht hat und zu einer großzügigeren Wohnraumversorgung als zu Beginn des Sanierungsprozesses geführt hat, sinkt der Pro-Kopfverbrauch an Fläche sowie die in Anspruch genommene Zimmerzahl seit 2008.

Hierin spiegeln sich zum einen das zunehmend angespanntere Verhältnis von Wohnungsgrößen und Mieten wieder. Aber auch das zunehmend enger werdende Angebot an größeren Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte im Gebiet.

Insbesondere bei Drei- und Mehrpersonenhaushalten, zu denen fast ausschließlich Familien mit Kindern zählen, orientiert sich der Wohnflächenverbrauch bei den ab 2008 Zugezogenen in stärkerem Maße als vor fünf bis zehn Jahren an einer Wohnungsgröße, bei der die Zimmerzahl der Personenzahl adäquat ist. Andererseits korreliert der höhere Anteil von Haushalten in Wohnungen mit weniger Zimmern als Personen bei den vor 2008 Zugezogenen vor allem mit Haushalten, bei denen Kinder erst nach Zuzug ins Gebiet geboren wurden.

Tabelle 23: Wohnflächenverbrauch im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

	durchschnittliche Wohnfläche pro Person
SG Helmholtzplatz 2012	42,6 m ²
SG Böttzowstraße 2010	44,7 m ²
SG Kollwitzplatz 2008	46,0 m ²
SG Winsstraße 2009	46,3 m ²
Pankow 2011 ³²	38,1 m ²
Berlin 2011	38,4 m ²

3.6. Mietpreisniveau und Mietbelastung

Das Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ hat inzwischen ein sehr hohes Mietenniveau erreicht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt heute bei 6,22 €/m². Bei Vollstandardwohnungen liegt sie nur geringfügig darüber bei 6,32 €/m², während sie 2002 noch 4,94 €/m² betrug. Die Hälfte aller Wohnungen hat Nettokaltmieten über 6,00 €/m². Bei fast einem Fünftel der Wohnungen liegt die Miete über 8 €/m² nettokalt. Günstige Nettokaltmieten bis 4,50 €/m² finden sich nur bei etwa jeder zehnten Wohnung.

Die Steigerung seit der letzten Untersuchung in 2002 betrug damit knapp 30 %. Der Mietenanstieg bleibt jedoch - zumindest im Mittel - innerhalb der Möglichkeiten der Mietgesetzgebung.

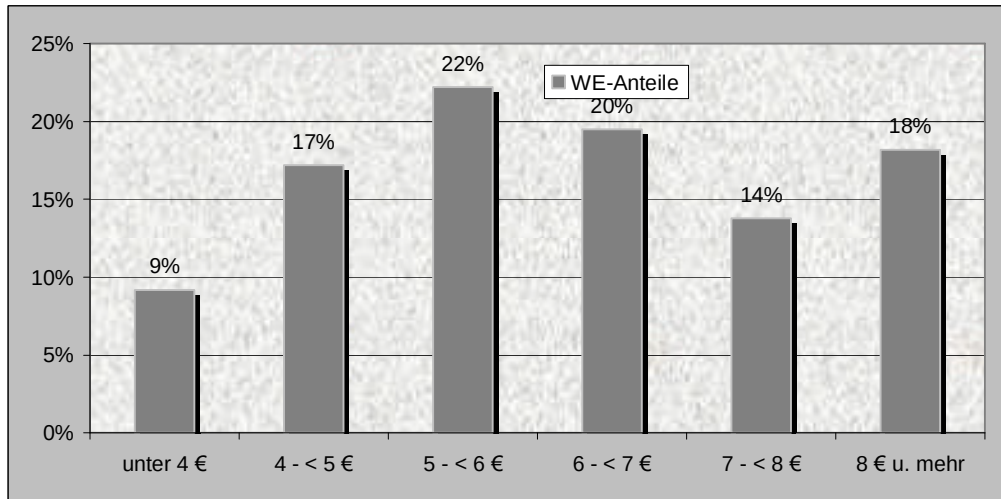
Tabelle 24: Gebietsmietspiegel³³ für Vollstandard (Bad und Sammelheizung)

Wohnfläche	Mittelwerte Gebiet 2012	Berliner Mietspiegel 2011 einfache Wohnlage	Berliner Mietspiegel 2011 mittlere Wohnlage
unter 40 m ²	6,71 €/m ² (N=93)	5,69 €/m ²	6,51 €/m ² *
40 m ² - unter 60 m ²	6,24 €/m ² (N=235)	4,69 €/m ²	5,46 €/m ²
60 m ² - unter 90 m ²	6,14 €/m ² (N=321)	5,02 €/m ²	5,47 €/m ²
90 m ² und mehr	5,71 €/m ² (N=181)	4,77 €/m ²	5,08 €/m ²
Gesamt	6,32 €/m ² (N=830)		

* unter 30 Fälle im Berliner Mietspiegel

³² Quelle für Pankow und Berlin: Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin 31.12.2011

³³ Das dargestellte Mietniveau beruht auf gezahlten Mieten in Bestandsmietverhältnissen. Methode in Anlehnung an die Erstellung des Berliner Mietspiegels mit Kappung der Extremwerte (4/5-Spanne) und Berechnung über Mittelwert und Median der jeweiligen Mietspiegelfelder.

Abbildung 5: Mietenstruktur – Nettokaltmieten je m²

Am höchsten sind die Mieten in privat modernisierten Wohnungen mit 6,86 €/m². In Wohnungen, in denen mit privater Finanzierung Teilmaßnahmen durchgeführt wurden, werden im Mittel 6,15 €/m² gezahlt. In umfassend öffentlich geförderten Wohnungen werden mit 5,20 €/m² im Mittel die niedrigsten Mieten gezahlt. In Neubauten sind es 7,66 €/m² und in noch unsanierten Wohnungen ebenfalls bereits 5,51 €/m².

Auch beeinflussen die Mieten vermieteter Eigentumswohnungen, zu denen aufgrund der Befragung mittlerweile etwa jede fünfte Wohnung gehört, das Mietniveau deutlich. In diesen Wohnungen liegen die mittleren Nettomieten bei 6,90 €/m² und damit rund 18% über dem Mietniveau der anderen Wohnungen.

Die hohen Mieten im Gebiet zeigen sich insbesondere bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnungen zugezogen sind. Dieser Anstieg ist überwiegend auf Fluktuationsprozesse und Mieterhöhungen bei Mieterwechseln in schon vorher sanierten Wohnungen zurückzuführen.

Tabelle 25: Aktuelle Nettomiethöhen in Abhängigkeit vom Zuzugsjahr des Haushalts

Jahr des Zuzugs in die WE	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aktuelle WE-Mieten netto je m ²	5,73 €	6,46 €	6,26 €	6,47 €	6,38 €	7,09 €	7,01 €	7,72 €
N	56	51	56	57	65	100	111	105

Die Nettomieten bei Bewohnern, die erst 2011 in ihre jetzigen Wohnungen gezogen sind, geben mit 7,72 €/m² etwa das Niveau der Neuvertragsmieten im Gebiet wieder.

Die Mietbelastung bruttokalt unter Berücksichtigung von Wohngeldzahlungen liegt leicht unterhalb des in Berlin Üblichen (29,8%, 31,6%). Die mittlere Warmmietenbelastung beträgt 33,5% des Haushaltseinkommens.

Die hohen Mieten wirken sich nicht in Richtung einer höheren durchschnittlichen Mietbelastung aus, da ins Gebiet mittlerweile auch einkommensstärkere Haushalte zugezogen sind. Der überwiegende Teil der befragten Bewohner beurteilt die Mietbelastung, trotz des deutlich gestiegenen Mietniveaus als weitgehend unproblematisch. Für ein Fünftel aller Haushalte erscheint die Miete vergleichsweise günstig, für 45% ist sie nach eigener Einschätzung angemessen. Für ein Drittel der Haushalte stellt sich die Mietbelastung dennoch, zumindest subjektiv, als zu hoch dar (28% zu hoch), was nicht nur

subjektiv so empfunden wird sondern sich auch in der konkreten Belastung widerspiegelt. Bei 8% aller Haushalte wird die Miete vom Jobcenter finanziert.

Abbildung 6: Beurteilung der Miethöhe im Vergleich zum Einkommen und Warmmietenbelastung der Urteilenden

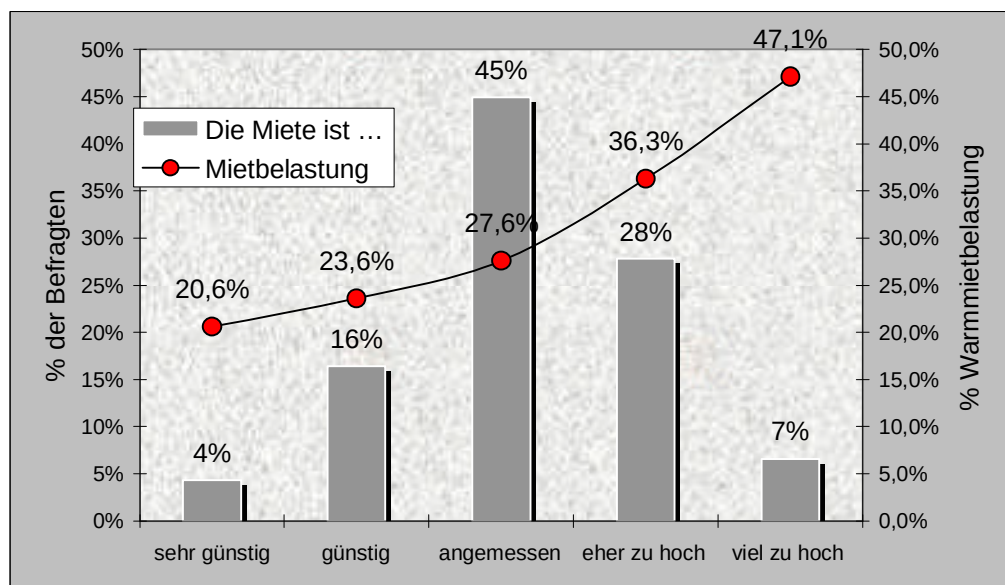


Tabelle 26: Mietniveau im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

Mittlere Nettokaltmieten, Bad und Sammelheizung, Altbau (in €/m²)	Unter 40 m²	40 – unter 60 m²	60 – unter 90 m²	90 m² und mehr	Insgesamt
SG Helmholtzplatz 2012	6,71	6,24	6,14	5,71	6,32
SG Bötzwstraße 2010	5,72	6,01	5,66	5,83	5,81
SG Kollwitzplatz 2008	6,06	5,54	5,42	5,37	5,49
SG Winsstraße 2009	7,08	6,05	5,89	5,89	5,77
Berliner Mietspiegel 2011 - Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage	6,10	5,08	5,25	4,93	---
Berlin Mietspiegel 2009 – Mittelwert einfache Wohnlage	5,69	4,69	5,02	4,77	---
Berlin Mietspiegel 2009 – Mittelwert mittlere Wohnlage	6,51	5,46	5,47	5,08	---

4. Gebietsbindungen

Im Sanierungsgebiet „Helmholtzplatz“ ist eine ausgeprägte Gebietsbindung der Bewohner/innen zu verzeichnen. Diese resultiert einerseits aus der Entwicklung der Wohndauer, die eine Verstetigung der Bevölkerung am Wohnort nach stärkeren Fluktuationsprozessen in der ersten Hälfte des Sanierungszeitraums wiedergibt. Sie manifestiert sich aber auch in einer allgemeinen Wohnzufriedenheit mit überwiegend positiver Beurteilung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Ferner wird die Gebietsbindung auch durch das Interesse am Wohngebiet, an den bestehenden Angeboten und durch die subjektiven Wohnperspektiven der Bewohner/innen zum Verbleib im Gebiet zum Ausdruck gebracht.

4.1. Wohndauer

Die durchschnittliche Wohndauer der Haushalte im Gebiet hat sich seit 2002 von 5,6 auf 10,2 Jahre deutlich erhöht. Während im Jahr 2002 nur 24% aller Haushalte mindestens 10 Jahre im Gebiet gewohnt haben, sind es derzeit bereits 30%.

Auch innerhalb des Gebiets selbst haben Wanderungsbewegungen stattgefunden. Jeder vierte Haushalt wohnt länger im Gebiet als in der jetzigen Wohnung und hat innerhalb des Sanierungsgebiets mindestens einmal die Wohnung gewechselt. Dabei erfolgten Wohnungswechsel innerhalb des Gebiets bei der Mehrzahl innerhalb der ersten 5 Jahre nach Zuzug ins Gebiet noch einmal.

Die durchschnittliche Wohndauer der Haushalte in den Wohnungen ist daher geringer als die Verweildauer im Gebiet.

Tabelle 27: Verhältnis von Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung

in % aller Haushalte (N=517)	Wohndauer im Gebiet in Jahren ³⁴						Gesamt
	unter 2	2 - 3	4 - 5	6 - 9	10 - 19	20 u. m.	
Wohndauer i. d. Wohnung							
Unter 2 Jahre	10%						10%
2 - 3 Jahre		18%	1%	2%	2%		23%
4 - 5 Jahre			11%	2%	1%		14%
6 - 9 Jahre				18%	3%	2%	23%
10 - 19 Jahre					19%	5%	24%
20 Jahre u. m.						6%	6%
Gesamt	10%	18%	12%	22%	25%	13%	100%

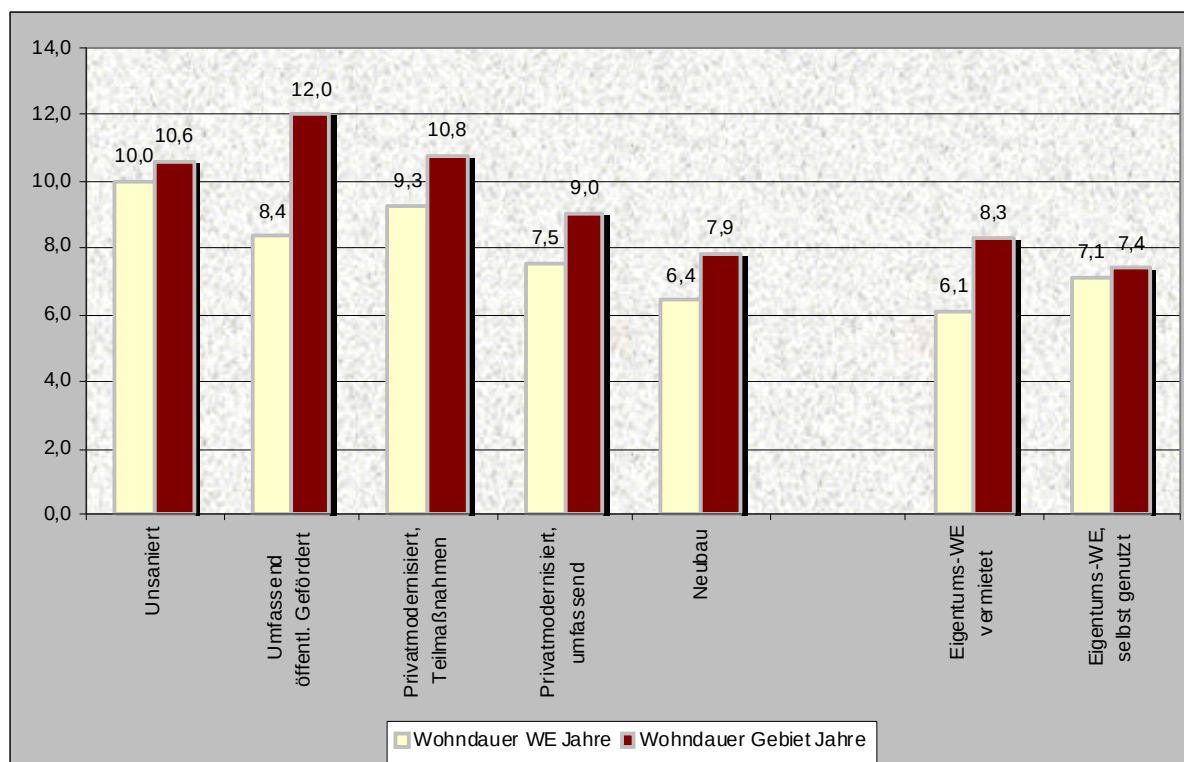
³⁴ Bereinigt um den Anteil von Bewohnern in Neubauten. Bezugsgröße ist hier der Altbaubestand.

Tabelle 28: Wohndauer im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten

in % aller Haushalte / in Jahren	Stammbewohner im SG seit förmlicher Festlegung ³⁵	Mittlere Wohndauer im Gebiet (arithmetisches Mittel in Jahren)	Mittlere Wohndauer i.d. Wohnung (arithmetisches Mittel in Jahren)
SG Helmholtzplatz 2012	14%	10,2	8,3
SG Böttzowstraße 2010	18%	10,1	8,5
SG Kollwitzplatz 2008	17%	12,7	8,9
SG Winsstraße 2009	20%	10,6	7,7

Die mittlere Wohndauer von Haushalten unterscheidet sich entlang der verschiedenen Wohnungsteilmärkte deutlich voneinander. Den längsten Zeitbezug zum Gebiet haben Haushalte in umfassend öffentlich geförderten Wohnungen sowie Haushalte in Objekten mit erfolgten Teilmaßnahmen von Sanierungen. Vergleichsweise kurze Gebietsbezüge haben dagegen Haushalte in Neubauten sowie in Eigentumswohnungen. Offenbar haben Förderung bzw. moderate, nicht umfassende Modernisierung von Wohnraum zu einer höheren Verweildauer von Haushalten geführt.

Abbildung 7: Mittlere Wohndauer von Haushalten verschiedener Wohnungsteilmärkte im Vergleich (in Jahren)



³⁵ Der Anteil bezieht sich auf Haushalte zum jeweiligen Untersuchungszeitraum. Er wurde nicht bereinigt um Leerstände zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung und spätere Neubauten. Bei Bereinigung ergibt sich in allen Gebieten ein höherer Anteil von Stammbewohnern bezogen auf die ursprüngliche Zahl der Haushalte bei Festlegung. In der Sozialstudie zum Sanierungsgebiet Kollwitzplatz war die Angabe begrenzt auf Bewohner, die vor Festlegung in der heutigen Wohnung wohnten.

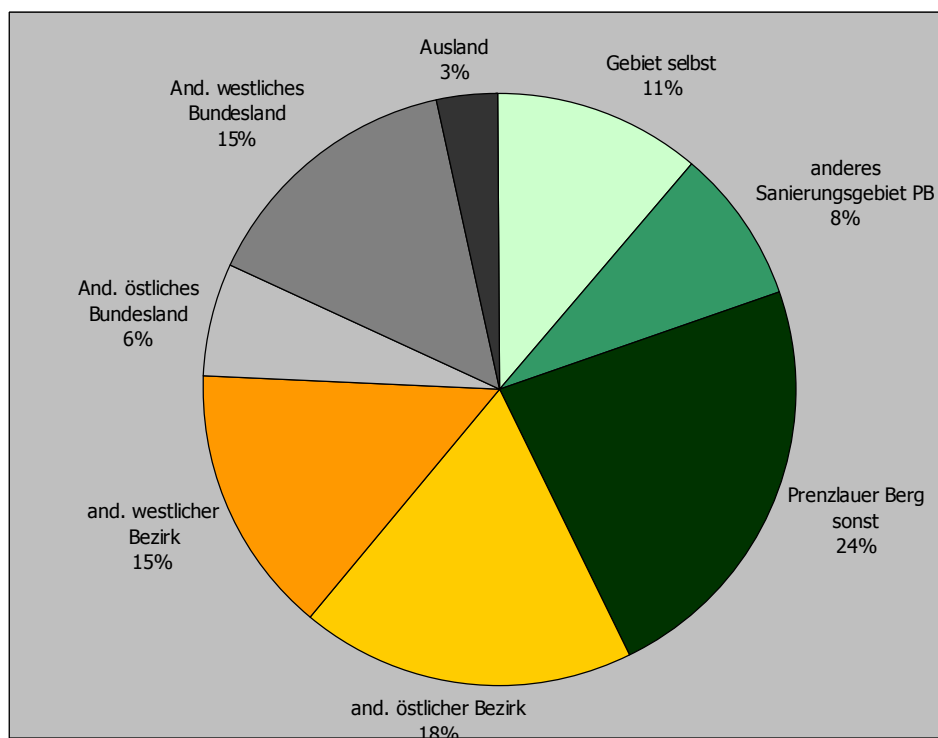
Überdurchschnittlich lange leben auch Haushalte mit älteren Personen, vorwiegend im Rentenalter im Gebiet, die jedoch nur einen kleinen Teil aller Haushalte stellen. Überdurchschnittlich lange leben aber auch Haushalte in ungesicherten Erwerbssituationen im Gebiet, die marginale 5% aller Haushalte umfassen und insgesamt aufgrund ihrer Erwerbs- und Finanzlage räumlich weniger mobil sind. Dies drückt sich auch im Zusammenhang zwischen Einkommen und Wohndauer im Gebiet aus. Je niedriger das Einkommen des Haushalts, desto länger die Wohndauer im Gebiet, desto größer aber auch die Differenz zwischen Zuzugsjahr ins Gebiet und Bezug der aktuellen Wohnung.

4.2. Herkunft

Gut 40% aller Bewohner des Sanierungsgebiets haben vor Bezug ihrer jetzigen Wohnung im alten Bezirk Prenzlauer Berg gewohnt. Darunter sind 8% aller Haushalte, die aus einem der anderen Sanierungsgebiete des Ortsteils ins Gebiet Helmholtzplatz gezogen sind.

Neben dem überwiegenden Anteil von Bewohnern des Gebiets, die ursprünglich aus Prenzlauer Berg stammen, kommen ein Drittel der Bewohner aus einem anderen Bezirk Berlins, und jeder vierte Haushalt ist von außerhalb der Hauptstadt aus einem anderen Bundesland bzw. Land zugezogen.

Abbildung 8: *Herkunftsorte bzw. Regionen von Haushalten des Gebiets vor Bezug der jetzigen Wohnungen*



Unter den Zuzügen aus anderen Berliner Bezirken dominieren Friedrichshain, Alt-Mitte und Kreuzberg, gefolgt von Charlottenburg, Wedding und Neukölln. Unter den Zuzügen von außerhalb dominieren die Bundesländer NRW, Brandenburg, gefolgt von Bayern und Baden-Württemberg.

Image und gewachsene Attraktivität des Gebiets haben die Zuwanderungen offenbar befördert und Haushalte aus anderen Berliner Bezirken, aber auch aus anderen Bundesländern angezogen.

4.3. Wohnzufriedenheit

4.3.1. Bewertung des Wohngebiets

Das Wohngebiet als Ganzes wird nahezu ausnahmslos positiv beurteilt. Über 90 Prozent aller Haushalte geben ein entsprechendes Urteil ab.

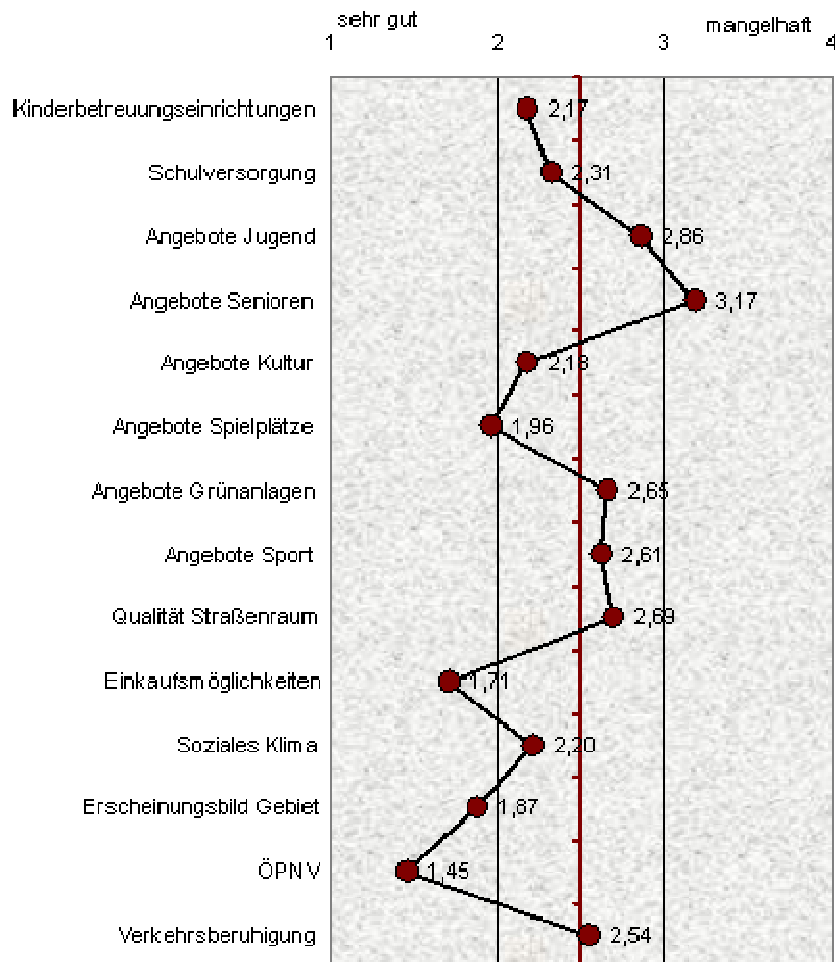
Tabelle 29: Gesamturteil zum Wohngebiet im Allgemeinen

N=1.312	Sehr gut / gut	Eher gut	Eher schlecht	Schlecht	Keine Angaben
in % aller befragten Haushalte	50%	40%	6%	---	4%

Nichtsdestotrotz werden verschiedene Bereiche und Angebote im Wohngebiet, die sich auch durch die Entwicklung der Infrastruktur und den Bewohneraustausch verändert haben, unterschiedlich und auch kritischer beurteilt als in der Gesamtschau.

Besonders geschätzt werden die Verkehrsgunst des Gebiets mit einer guten Anbindung an den ÖPNV, die Einkaufsmöglichkeiten, das Erscheinungsbild der Wohngegend insgesamt und die zahlreichen Angebote an neu gestalteten Spielplätzen. Eher mangelhaft fällt die Beurteilung der Angebote für Senioren und Jugendliche im Gebiet und der Qualität des Straßenraums aus.

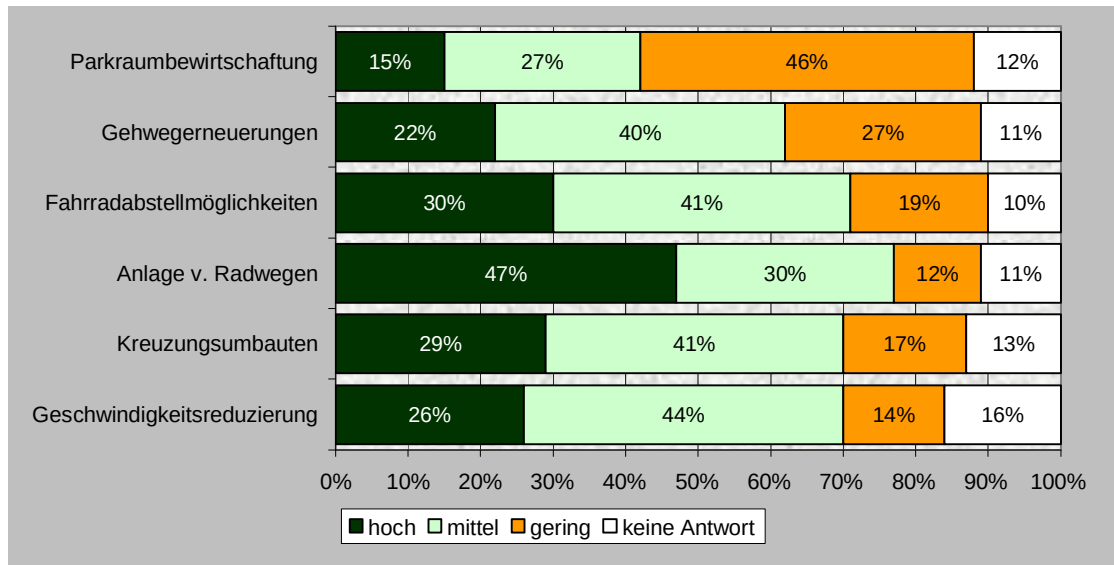
Das Urteil zur guten Verkehrsanbindung zeigt, dass Mobilität und Verkehr für die Bewertung des Gebiets eine große Rolle spielen. 47 % der Befragten gaben an, kein Auto im Haushalt zu haben! Vor diesem Hintergrund ist bemerkenswert, dass immerhin 87 % der Befragten regelmäßig ein oder mehrere Fahrräder in Gebrauch haben. Angebote und Regelungen für den Fahrradverkehr gewinnen demnach in der Innenstadt immer mehr an Bedeutung. Dieser Trend geht auch zusammen mit Erwartungen an Verkehrssicherheit und -beruhigung, deren derzeitiger Stand im Mittelfeld der Urteile liegt, wobei die Hälfte aller Befragten hier weiteren Handlungsbedarf sieht.

Abbildung 9: Beurteilung verschiedener Bereiche des Wohnumfeldes³⁶

Die im Zuge der Sanierung bereits durchgeführten verkehrssichernden und -beruhigenden Maßnahmen haben aus der Sicht der Befragten mehrheitlich Wirkungen gezeigt. Deutlich abfallend ist jedoch die Beurteilung der Wirkungen der Parkraumbewirtschaftung. Beklagt wird ein chronischer Parkplatzmangel. Unter benannten Defiziten des Gebiets nehmen die noch bestehenden unterschiedlichsten verkehrlichen Probleme mit einem Drittel aller Nennungen den dominierenden Platz ein.

³⁶ Die Befragten konnten eine Bewertung der Qualität in Form von Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend) vornehmen. Die Skalenwerte geben den Mittelwert der Urteile zu jedem erfragten Merkmal des Wohnumfeldes an.

Abbildung 10: Wirkungen, die Bewohner/innen den erfolgten Verkehrsmaßnahmen zuschreiben

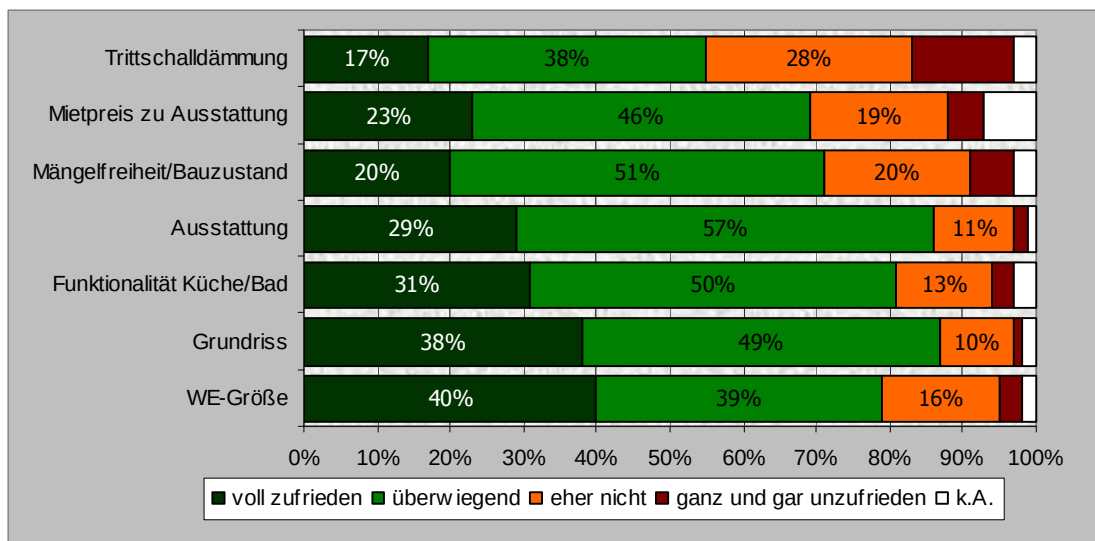


Gebietsbindungen werden neben den Wohnumfeldqualitäten in entscheidender Weise auch vom Zustand und der Funktionalität der Wohnung mitgeprägt, in der sich ein wesentlicher Teil des Alltagslebens vollzieht.

4.3.2. Bewertung der Wohnungsmerkmale

Der Wohnungsbestand hat sich im Verlauf des Sanierungsprozesses wesentlich verändert. Dies betrifft insbesondere die Ausstattung der Wohnungen und das Mietniveau. Ein wesentliches Sanierungsziel war die Schaffung zeitgemäßer, an den Bedürfnissen der Bewohner orientierter Wohnbedingungen, die nicht grundsätzlich an den Wohnstandard des Neubaus angepasst werden sollten. In welchem Maße Bedürfnisorientierung erreicht wurde, kommt in den Bewertungen der Bewohner zum Ausdruck.

Abbildung 11: Beurteilung der Qualität der eigenen Wohnung



Bezogen auf die eigene Wohnung fällt das Urteil der Bewohner/innen mehrheitlich positiv aus. Vor allem bei der Wohnungsgröße, der Grundrissgestaltung, der Ausstattung der Wohnung und der Funktionalität von Küche und Bad herrscht überwiegend Zufriedenheit bei mehr als 80% der Befragten. Ambivalent verhält sich das Urteil zum Verhältnis von Miete zur Ausstattung. Hier halten sich Zufriedenheit und Unzufriedenheit etwa die Waage. In Bezug auf den baulichen Zustand und die Mängelfreiheit der Wohnungen fällt die Wohnzufriedenheit geringer aus.

4.3.3. Sichtweisen auf Qualitäten und Defizite im Gebiet

Der Anteil derer, die sich im Rahmen der Befragung der Mühe unterzogen haben, ihre Sicht auf Qualitäten und Defizite des Gebiets in freier Antwortwahl darzustellen, ist mit 80% der Befragten bemerkenswert groß.

Tabelle 30: Gesamtsicht der Bewohner auf Defizite und Qualitäten des Wohngebiets

freie Antworten (N=1.395 positive Nennungen + N=1.145 negative Nennungen)	Kein Urteil abgegeben	Nur positive Nennungen	Mehr posi- tive als negative Nennungen	Teils teils	Mehr nega- tive als positive Nennungen	Nur negati- ve Nen- nungen
in % der befragten Bewohner	20%	16%	23%	25%	10%	12%

16% aller Befragten sehen nur Qualitäten des Gebiets. 58% beurteilen sowohl Qualitäten als auch Defizite, die das Gebiet aufweist. 12% sehen ausschließlich Defizite. 20% der Befragten haben keine konkreten persönlichen Beurteilungen von Gebietsmerkmalen vorgenommen. Dieser Grad der Auseinandersetzung mit dem Wohnumfeld belegt das Interesse der Befragten an der Perspektive des Gebiets, an der Sicherung des Erreichten und an kritischer Begleitung der weiteren Gebietsentwicklung.

Bezüglich der Frage „Welche Qualitäten ihres Wohngebiets schätzen Sie besonders?“ werden von den Bewohnern insbesondere drei Aspekte benannt:

- **Funktionale Bedingungen** (Lagegunst, gute Verkehrsanbindung, innenstadtnah, zentral, Versorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungen) mit 36% aller Nennungen
- **Kiezatmosphäre** (Flair, viele Cafés und Kneipen, Altbaucharakter, Urbanität) mit 27% aller Nennungen
- **soziale Beziehungen** („Toleranz der Einwohner untereinander“, „Mischung sozialer Schichten“) mit 11% aller Nennungen

Auf die Frage „Welche Defizite in Ihrem Wohngebiet sollten dringend beseitigt werden?“ wurden vor allem folgende Bereiche genannt:

- **Verkehrsprobleme** verschiedener Art mit 33% aller Nennungen
- **Mängel im Straßenraum** und bei der Instandhaltung von Grün-, Frei- und Spielflächen mit 14% aller Nennungen
- **Hundedreck, Schmutz und Müll**, Graffiti mit 11% aller Nennungen

Auffallend ist, dass die Kneipenszene und Touristen, soziale Konflikte und die Mietenproblematik deutlich weniger als Defizite benannt wurden als in anderen Sanierungsgebieten. Befragte Akteure schätzten ein, dass die Tourismus-Konjunktur des Gebiets bereits vorüber ist. Szene-Klubs sind abgewandert, wodurch sich Nachbarschaftsstreitigkeiten durch Lärmprobleme erledigt haben. „Die Karawane zieht weiter in andere Teile der Stadt“.

Abbildung 12: Genannte Qualitäten im Wohngebiet (Anzahl aller Nennungen)

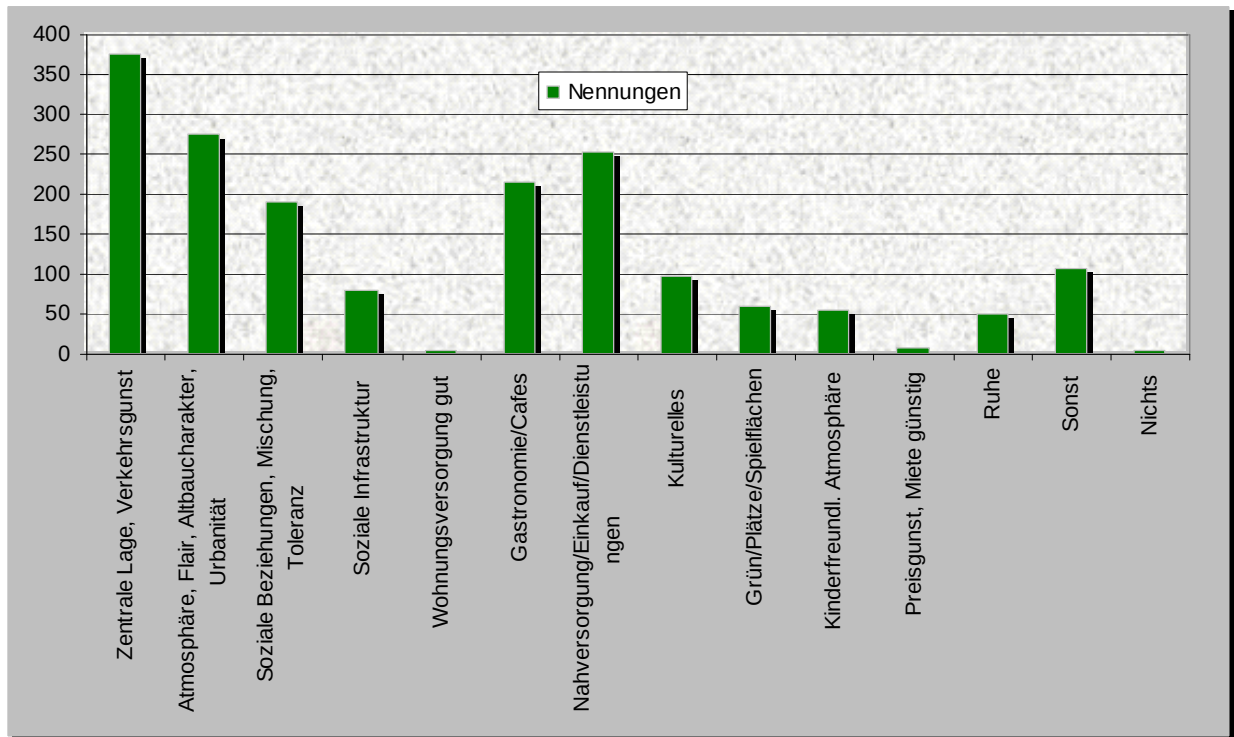
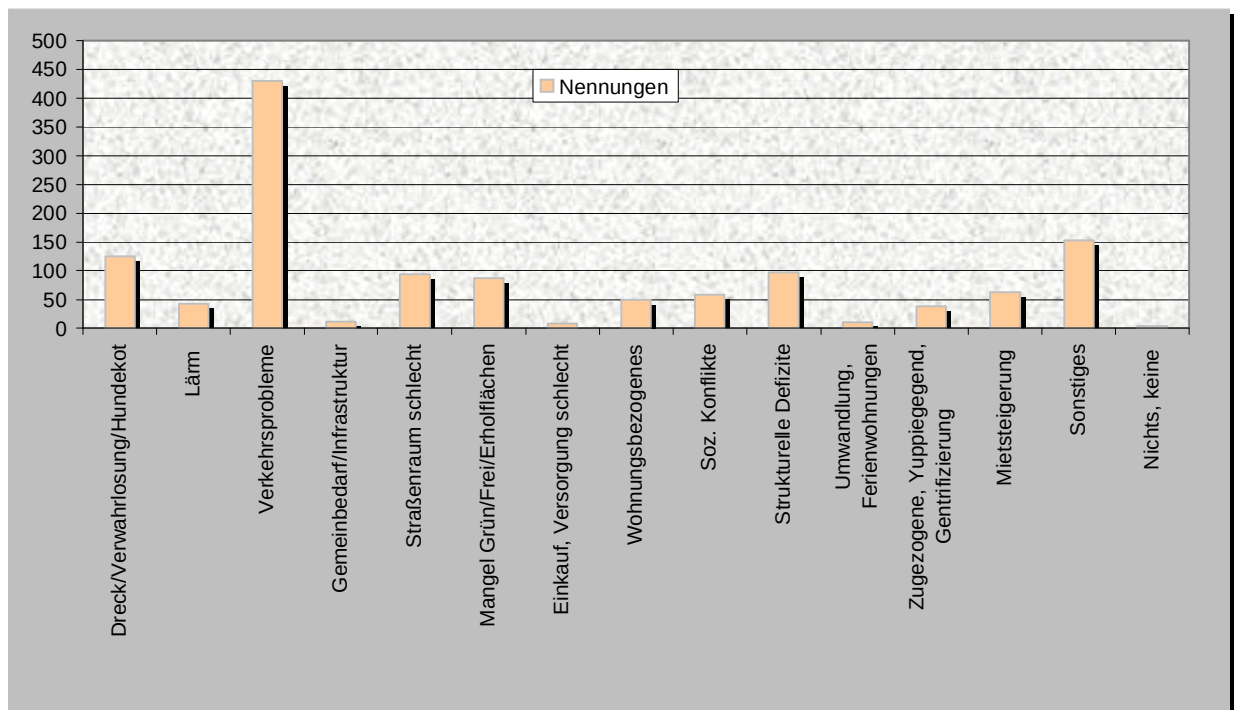


Abbildung 13: Genannte Defizite im Wohngebiet (Anzahl aller Nennungen)



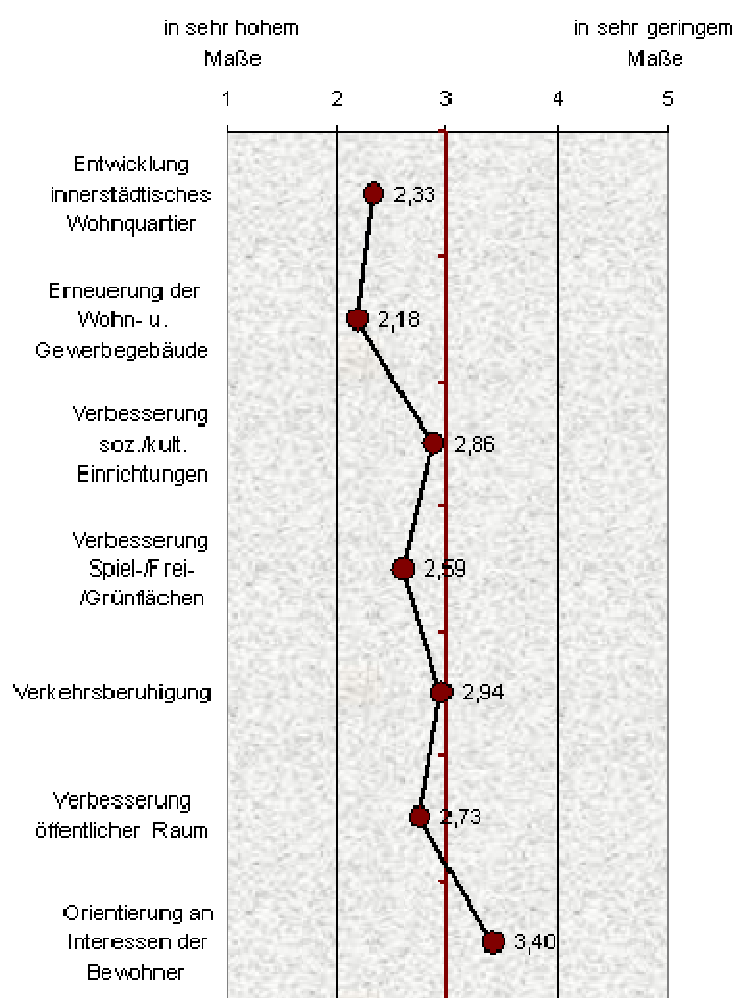
4.4. Beurteilung der Sanierungsergebnisse

Die Beurteilung durch die Befragten, in welchem Maße die gesetzten Sanierungsziele erreicht wurden, fällt in Abhängigkeit von der jeweiligen Zielstellung, aber auch von der Wohndauer im Gebiet und den gemachten Erfahrungen mit Sanierung unterschiedlich aus. Gut drei Viertel aller Befragten haben zu den sieben vorgegebenen, wesentlichen Zielstellungen eine Meinung geäußert.

Tabelle 31: Grad der Beurteilung der Erfüllung von Sanierungszielen

N=1.026 Urteile	Urteil zu allen 7 benannten Sanierungszielen	Urteil zu einigen der benannten Sanierungsziele	Enthaltung, keine Einschätzung
In % aller Befragten	58%	20%	22%

Abbildung 14: In welchem Maße wurden die Sanierungsziele erreicht? - Meinungsbild³⁷



Grundsätzlich wird von der überwiegenden Zahl der Befragten ein Erreichen der Sanierungsziele konstatiert. Der Stand der Erneuerung der Wohn- und Gewerbesubstanz, die Stärkung und Weiterent-

³⁷ Die Befragten konnten eine Bewertung der Zielerreichung in Form von Schulnoten von 1 (in sehr hohem Maß) bis 5 (in sehr geringem Maß) vornehmen. Abgebildet ist der Mittelwert der Meinungen.

wicklung als innerstädtisches Wohnquartier sowie auch die Verbesserung von Spiel- und Grünflächen wird am besten eingeschätzt. Die Umsetzung der Ziele zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen und auch die Orientierung der Sanierung an den Belangen der Bewohner/innen wird dagegen deutlich kritischer bewertet. Während fast 90% aller Befragten die Erneuerung der Wohn- und Gewerbesubstanz als gelungen beurteilt haben, gaben immerhin ein Viertel der Befragten ein eher kritisches Meinungsbild zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der Verkehrsberuhigung ab und rund 40% aller Befragten waren der Meinung, dass die Interessen der Bewohner in geringerem Maße berücksichtigt wurden.

4.5. Wohnperspektiven

Gebietsbindungen werden auch durch subjektive Wohnperspektiven der Bewohner/innen zum Verbleib im Gebiet zum Ausdruck gebracht.

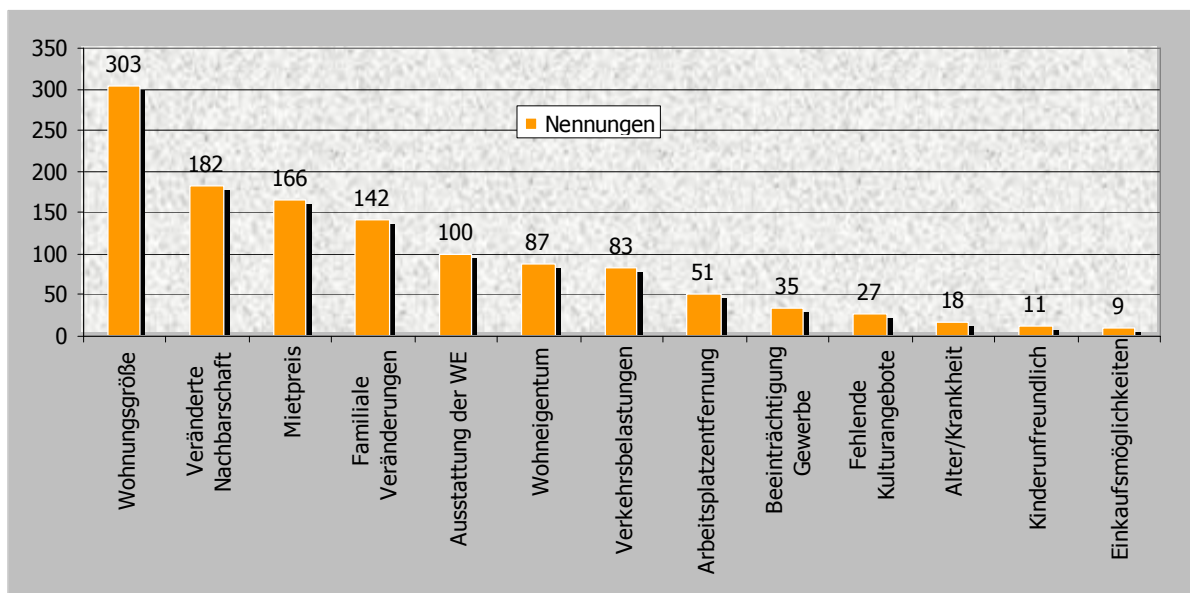
Die Mehrzahl der Bewohner/innen hat derzeit keine Umzugsabsichten. Drei Viertel aller Haushalte sehen ihre Wohnperspektive mittel- bzw. längerfristig in der jetzigen Wohnung und damit innerhalb des derzeitigen Wohngebiets. Etwa 23 Prozent aller Haushalte wollen ihre Wohnung wechseln.

Tabelle 32: Umzugsabsichten (in % aller Haushalte)

Kein Umzug	Noch unentschieden	Umzug ja	Gesamt	Bereits Versucht
46%	31%	23%	100%	14%

Die Gründe für Wegzugsabsichten sind mannigfaltig. 46% gaben einen oder mehrere Gründe eines eventuellen Umzuges an, darunter auch Haushalte, die derzeit noch keine Wegzugsabsichten hegen.

Abbildung 15: Umzugsgründe – Anzahl der Nennungen



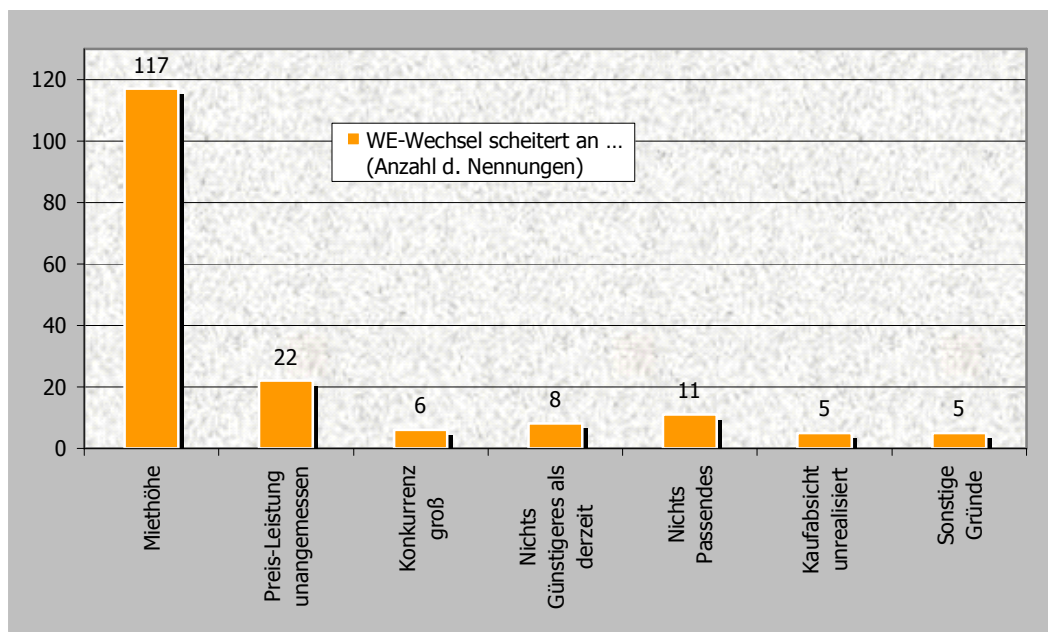
Wohnungsbezogene Gründe dominieren. Gefolgt wird dies in stärkerem Maße als in den anderen Sanierungsgebieten von einer kritischen Sicht auf veränderte Nachbarschaften und von privaten Gründen, meist im Zusammenhang mit Arbeitsplatzwechsel bzw. -nähe und Veränderungen im Haushalt, insbesondere bei Familiengründung oder Erweiterung.

Bei den wohnungsbezogenen Gründen ist es in der Regel die zu klein gewordene Wohnung, die Anlass für Umzugsentscheidungen gibt, gefolgt vom zu hohen Mietpreis. Die unzureichende Wohnungsgröße ist zwar ein dominanter Umzugsgrund. Die Wohnungsstruktur des Gebiets ist jedoch nicht durch einen Fehlbedarf an großen Wohnungen im Verhältnis zur Bewohnerstruktur gekennzeichnet. Dahinter verbirgt sich vielmehr ein Verteilungsproblem. So stehen einem Anteil von 18% Haushalten mit Kindern, die in besonderem Maße größeren Wohnraum nachfragen, rund ein Drittel aller Wohnungen des Gebiets gegenüber, die mit 3 und mehr Zimmern familiengeeignet wären.

Interesse an der Bildung von Wohneigentum nimmt einen mittleren Rang ein. Insgesamt 7% aller Befragten sehen hierin einen möglichen Wegzugsgrund.

Rund 14% aller Haushalte haben im letzten Jahr den Versuch unternommen, ihre Wohnung zu wechseln. Bei mehr als drei Viertel der bereits aktiv Wohnungssuchenden war der Mietpreis bzw. das Preis-Leistungs-Verhältnis angebotener Wohnungen der Grund für das bisherige Scheitern des Wechsels.

Abbildung 16: Benannte Gründe für ein Scheitern von Umzugsversuchen – Anzahl der Nennungen



5. Soziale Unterschiede in Wohn- und Lebensverhältnissen

Die Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet weisen soziostrukturelle Differenzierungen auf. Im Verlauf des Sanierungsprozesses sind im Gebiet Wohnungsteilmärkte entstanden, die sich hinsichtlich des Ausstattungsniveaus der Wohnungen, der Eigentumsverhältnisse und des Mietpreisniveaus unterscheiden. Zwischen diesen Teilmärkten bestehen signifikante Unterschiede mit jeweils andersartigen Bewohnerstrukturen. Die Unterschiede betreffen die Alters-, Haushalts- und Sozialstruktur. Differenzierungen sind auch verbunden mit dem Vorhandensein von Kindern im Haushalt, einer langen Wohndauer schon seit Beginn des Sanierungsprozesses als „Stammbewohner“, direkter persönlicher Betroffenheit von Sanierungsmaßnahmen und ungünstigen bis prekären Einkommensverhältnissen.

5.1. Wohnungsteilmärkte

Die Wohnungsteilmärkte im Gebiet korrespondieren mit unterschiedlichen Bewohnergruppen. Als strukturdifferenzierend erweisen sich insbesondere der Maßnahmeumfang erfolgter baulicher Maßnahmen mit verschiedenen Stufen eines aufgewerteten Ausstattungsniveaus der Wohnungen, die Umwandlung in Eigentumswohnungen und die öffentliche Förderung.

5.1.1. Unsanierter Wohnungsteilmarkt

Wohnungen, die im Verlaufe des Sanierungsprozesses nicht durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet wurden, werden im Folgenden als unsanierter Wohnungsteilmarkt zusammengefasst. Sie umfassen etwa ein Sechstel aller Wohnungen des Gebiets und sind vor allem gekennzeichnet durch:

- einen geringeren Anteil von Wohnungen mit Bad und moderner Heizung (Vollstandard) sowie Sonder- oder wohnwerterhöhender Merkmale im Sinne des Berliner Mietspiegels,
- einen deutlich geringeren Anteil von Eigentumswohnungen,
- das geringste Mietenniveau im Vergleich zu den übrigen Wohnungsteilmärkten.

Bewohner dieser Wohnungen sind im Vergleich zu Bewohnern der übrigen Wohnungsteilmärkte vor allem charakterisiert durch:

- Eine überdurchschnittlich lange Wohndauer im Gebiet. Neben Bewohnern mit sehr langer Wohndauer gibt es aber auch Bewohner mit erst sehr kurzer Wohndauer. Die Umzugshäufigkeit innerhalb des Gebiets ist geringer als bei Bewohnern anderer Teilmärkte. In diesem Segment ist auch der Anteil von Bewohnern höher, die bereits bei förmlicher Festlegung im Gebiet gewohnt haben.
- Haushalte in diesem Segment haben ein unterdurchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen.
- Die Wohnungen sind ein besonderer Anlaufpunkt für junge Personen in Haushaltsgründung und darüber hinaus auch innergebietlich Ausweichsort bei Wohnungswechseln für Haushalte mit geringerem Einkommen.

5.1.2. Teilsanierter Wohnungsteilmarkt

Wohnungen, die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchlaufen haben, bei denen jedoch nicht umfassend saniert wurde und noch größere Aufwertungspotenziale bestehen, werden im

Folgenden als teilsanierter Wohnungsteilmarkt zusammengefasst. Sie haben einen Umfang von knapp einem Fünftel aller Wohnungen im Gebiet und sind vor allem gekennzeichnet durch:

- einen geringeren Anteil von Wohnungen mit Bad und moderner Heizung (Vollstandard), allerdings mehr als im unsanierten Bestand. 10% haben noch Teilstandard mit Bad oder Sammelheizung,
- einen höheren Anteil von Wohnungen mit einfachen Bädern und Gasetagenheizungen sowie noch fehlender zentraler Warmwasserversorgung in fast der Hälfte dieser Wohnungen,
- einen deutlich geringeren Anteil von wohnwerterhöhenden Merkmalen. In dieser Hinsicht haben diese Wohnungen ein etwa gleichgroßes Aufwertungspotenzial wie die unsanierten Wohnungen.
- mit 10% der bewohnten WE besteht ein geringerer Grad der Umwandlung in Wohneigentum als in den umfassend sanierten Wohnungen im Gebiet,
- ein geringeres Mietenniveau als in den umfassend sanierten Wohnungen, das allerdings höher ist als in umfassend öffentlich geförderten Wohnungen, die ihrerseits ein insgesamt höheres Ausstattungsniveau haben als die teilsanierten Wohnungen.

Bewohner dieser Wohnungen repräsentieren hinsichtlich ihrer soziostrukturellen Merkmale im Wesentlichen den Gebietsschnitt. Sie sind vor allem charakterisiert durch:

- Eine überdurchschnittliche Wohndauer in den Wohnungen.
- Haushalte in diesem Segment verfügen über ein gebietsdurchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen. Der Anteil einkommensärmerer Bewohnerschichten ist ebenfalls gebietsdurchschnittlich.

5.1.3. Umfassend öffentlich geförderter Wohnraum

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz verfügt heute mit einem Fünftel aller Wohnungen des Gebiets über den höchsten Anteil geförderter Wohnungen im Vergleich aller Sanierungsgebiete im Ortsteil Prenzlauer Berg. Die geförderten Wohnungen sind vor allem gekennzeichnet durch:

- einen hohen Anteil von Wohnungen mit Bad und moderner Heizung (Vollstandard), jedoch mit einem vergleichsweise begrenzteren Anteil darüber hinausgehender Sondermerkmale bzw. wohnwerterhöhender Merkmale im Sinne des Berliner Mietspiegels,
- einen unterdurchschnittlichen Anteil von Eigentumswohnungen,
- ein aufgrund der Mietenbindungen deutlich geringeres Mietenniveau als in den übrigen sanierten Wohnungsteilmärkten,
- langjährige Belegungsbindungen der Wohnungen. Damit verbunden sind Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand auf die gezielte Nutzung dieses Wohnungssegments für eine sozialorientierte Wohnraumversorgung in der Innenstadt mit Haushalten, die aufgrund des Einkommens einen Wohnberechtigungsschein im Sinne des WoFG erhalten können.

Bewohner dieser Wohnungen sind im Vergleich zu Bewohnern der übrigen Wohnungsteilmärkte vor allem charakterisiert durch:

- Eine überproportional lange Wohndauer. Hier ist der Anteil von Bewohnern am höchsten, die bereits bei förmlicher Festlegung im Gebiet gewohnt haben. In diesem Segment haben die wenigsten Bewohner Umzugsabsichten. Dahinter verbergen sich möglicherweise auch Schwierigkeiten, ähnlich bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt zu finden.
- Die Haushalte haben das geringste mittlere Haushalts-Nettoeinkommen aller Bewohnergruppen, ebenso das geringste personenbezogene Äquivalenzeinkommen.

- Heute sind noch knapp die Hälfte der Bewohner/innen öffentlich geförderter Häuser ehemalige Sanierungsbetroffene, die im Gebiet verblieben sind. Das ist im Vergleich zu den übrigen Wohnungsteilmärkten ein sehr hoher Prozentsatz.
- Bewohner geförderter Wohnungen haben einen wesentlich geringeren Wohnflächenkonsum pro Person als es im Gebiet sonst allgemein üblich ist.
- In diesem Wohnungssegment ist der Anteil von Haushalten mit Kindern am höchsten, speziell auch von Alleinerziehenden. Und hier wohnen überdurchschnittlich viele Haushalte im Transferbezug mit Leistungen nach SGB II (ALG II).

Der öffentlich geförderte Wohnraum ist das Wohnungsmarktsegment innerhalb des Gebiets, in welchem auch für Haushalte mit geringerem Einkommen bzw. mit sozialen Problemlagen ein Wohnen in der Innenstadt noch möglich ist. Für die Bewohnerschaft im öffentlich geförderten Wohnungssegment und in unsanierten Objekten gilt gleichermaßen, dass sie vergleichbar preisgünstigen Wohnraum nur schwer im Gebiet oder in anderen innerstädtischen Wohnquartieren finden und sich deshalb vermutlich nicht so häufig für einen Umzug entscheiden. Für einen großen Teil dieser Bewohnerschaft gilt außerdem, dass sie überproportional auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind und aufgrund ihrer schlechteren Einkommenssituation immobiler sind.

Tabelle 33: Profile verschiedener Wohnungsteilmärkte - Vergleich

Unterschiede in Wohnbedingungen in Wohnungsteilmärkten des Gebiets (im jeweiligen Typ der Wohnung in %)	Unsanier- te WE (N=178)	Umfas- send öffentlich geförder- te WE (N=286)	Ohne För- derung umfas- send moderni- sierte WE (N=546)	Ohne För- derung moderni- sierte WE, Teilmaß- nahmen (N=235)	WE in Neubau- ten (N=56)	Alle WE (N=1.312)
Anteil Vollstandard-WE	79%	99%	97%	90%	96%	93%
Anteil von WE mit Teilstandard	12%	1%	3%	9%	--	5%
Anteil von WE mit Etagenheizung	26%	5%	17%	32%	7%	18%
Anteil WE mit zentr. Warmwasserversorgung	9%	94%	79%	51%	96%	77%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	33%	32%	65%	35%	98%	49%
Anteil WE in Häusern mit Aufzug	16%	12%	32%	12%	79%	23%
Anteil Eigentums-WE	13%	12%	42%	10%	34%	27%
Anteil 1-Zimmer-WE	20%	25%	14%	23%	11%	19%
Anteil 3- und Mehr-Zimmer-WE	37%	38%	35%	38%	50%	37%
Mittlere Nettomieten (€/m ²)	5,45	5,47	6,75	6,17	7,74	6,22
Anteil an allen Wohnungen	15%	20%	43%	18%	4%	100%

Tabelle 34: Profile von Haushalten in verschiedenen Wohnungsteilmärkten - Vergleich

Unterschiede in Wohn- und Lebensbedingungen sowie ausgewählte Urteile zu diesen Bedingungen (Mittelwerte bzw. Anteile an Haushalten im jeweiligen Typ der Wohnung in %)	Unsanier- te WE (N=178)	Umfas- send öffentlich geförder- te WE (N=286)	Ohne För- de- rung umfas- send moderni- sierte WE (N=546)	Ohne För- de- rung moderni- sierte WE, Teilmaß- nahmen (N=235)	WE in Neubau- ten (N=56)	Alle WE (N=1.312)
Altersdurchschnitt der Personen (in Jahren, nur Erwachsene)	38,5	38,5	38,0	37,7	35,3	38,3
Anteil Erwerbshaushalte	78%	70%	80%	76%	69%	77%
Anteil Rentnerhaushalte	3%	6%	5%	7%	9%	5%
Anteil studentische / Ausbildungshaushalte	7%	7%	4%	9%	6%	6%
Haushalte mit Kindern	12%	25%	18%	15%	18%	18%
... darunter Alleinerziehende	3%	9%	4%	2%	2%	5%
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	1.739 €	1.725 €	2.200 €	2.000 €	1.900 €	2.000 €
Mittleres Äquivalenzeinkommen	1.600 €	1.260 €	1.885 €	1.500 €	1.335 €	1.600 €
Anteil einkommensarmer Haushalte	12%	12%	6%	8%	2%	8%
Anteil Haushalte mit ALG II-Bezug	7%	21%	8%	6%	4%	11%
Mittlere Mietbelastung (warm)	34,2	34,5	33,4	31,9	35,5	33,5
Urteil: Miete zu Einkommen güns- tig/angemessen	76%	67%	66%	64%	38%	65%
Urteil: Miete zum Einkommen viel zu hoch	8%	7%	6%	6%	17%	7%
Mittlere Wohndauer i.d. WE (in Jahren)	10,0	8,4	7,5	9,3	6,4	8,3
Seit förmlicher Festlegung im Gebiet	17%	21%	9%	16%	9%	14%
Anteil ehemaliger Sanierungsbetroffener	29%	41%	22%	30%	16%	28%
Umzugsabsichten ja	24%	21%	23%	26%	29%	23%
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person (m ²)	45,1	39,1	43,4	43,1	42,2	42,6
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	14%	22%	42%	18%	4%	100%

5.1.4. Wohnungsteilmarkt Eigentumswohnungen – Umwandlungen

Ein wesentlicher Anreiz, höherwertige Ausstattungen, großzügigere Wohnungszuschnitte oder Komfortmerkmale im und am Haus zu schaffen, geht von Prozessen der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen aus. Nach Aussage verschiedener Verfahrensbeteiligter hat dieser Prozess in den letzten Jahren an Dynamik gewonnen und ist bei weitem noch nicht beendet.

Eine Recherche der Sanierungsunterlagen des Gebiets durch die Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH ergab, dass auf 25% aller Grundstücke und in etwa 29% aller Wohnungen bisher Umwandlun-

gen in Teileigentum erfolgt sind, was sich auch in den Ergebnissen der Bewohnerbefragung wieder spiegelt.³⁸

Die Befragung gibt einen näherungsweisen Einblick in abgelaufene Prozesse. 7% aller Befragten bewohnen ihre derzeitige Wohnung als selbstnutzende Eigentümer. Weitere 19% gaben an, in vermietetem Einzeleigentum zu wohnen. Damit besteht im Gebiet bereits ein erheblicher Anteil an Eigentumswohnungen, zu zwei Dritteln vermietetes Wohneigentum.

Die Ausstattung von Eigentumswohnungen ist überdurchschnittlich gut, durch mehr wohnwerterhöhende Merkmale innerhalb der Wohnungen gekennzeichnet. Das Mietniveau liegt über dem Gebietsdurchschnitt.

Nicht nur die Wohnungsmerkmale unterscheiden sich von denen der übrigen Mietwohnungen. Bewohner/innen vermieteter Eigentumswohnungen haben auch soziostrukturelle Merkmale, die sich deutlich von der übrigen Gebietsbewohnerschaft unterscheiden, insbesondere höhere Einkommen und höhere Qualifikation. Umwandlungsprozesse haben zu sozialen Aufwertungstendenzen beigetragen, wodurch mittlerweile die Bevölkerungsstruktur in einem Viertel aller Wohnungen und damit im Gebiet insgesamt anders geprägt wird.

Tabelle 35: Strukturelle Unterschiede zwischen Bewohnern in vermieteten Eigentumswohnungen und Bewohnern der übrigen Wohnungen

Merkmale	Bewohner/innen vermieteter Eigentums-WE	Bewohner/innen übriger Mietwohnungen
Vollstandard-WE (Anteile in % der WE)	100%	93%
Wohnwerterhöhende Merkmale (Anteile in % der WE)	63%	27%
Nettomieten je m ² (Durchschnitt)	6,90 €/m ²	5,88 €/m ²
Warmmietbelastung (Durchschnitt)	34%	36%
Mittlere Wohndauer in der Wohnung (Median)	4,0 Jahre	6,0 Jahre
Haushaltsnettoeinkommen (Median)	2.000 €	1.800 €
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.800 €	1.500 €
Einkommen (innerhalb von 3 Jahren) gestiegen	35%	32%
Haushalte mit höher Qualifizierten	75%	67%
Anteil an allen Haushalten	19%	74%
N =	246	976

5.1.5. Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Nutzung von Wohnraum in der Innenstadt als Ferienwohnungen ist in den letzten Jahren ein heiß diskutiertes Thema geworden. Erkenntnisse zum quantitativen Ausmaß der Zweckentfremdung von Wohnraum des Gebiets zu Ferienwohnungen sind bisher für verlässliche und belastbare Aussagen

³⁸ Nach IBB-Wohnungsmarktberichten, Tabellenbände 2006 und 2011, sind in den Jahren zwischen 1996 und 2010 im Bezirk Pankow insgesamt rund 11% aller Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt worden (Anzahl der Grundbuchschießungen umgewandelter Wohnungen)

noch unzureichend. Insgesamt gaben 15% aller Befragten an, dass sich in ihrem Haus Ferienwohnungen befinden. Eine Sekundärrecherche ³⁹ des Rücklaufs der Fragebögen anhand der Fragebogen-Nummern ergab, dass dieser Wert dem Anteil der Häuser mit Ferienwohnungen im Gebiet nahe kommt und schätzungsweise 13% betragen könnte. Eine Internet-Analyse durch den Auftraggeber der Studie S.T.E.R.N. GmbH ergab, dass auf mindestens 10% aller Grundstücke des Gebiets Wohnraum dem Wohnungsmarkt durch Vermarktung als Feriendomizile entzogen wird, wobei dies noch keinen Aufschluss über absolute Zahlen ermöglicht.

Speziell zum Problem von Ferienwohnungen im Gebiet gibt es bisher keine einheitlichen Meinungen der befragten Bewohner/innen. Die jeweilige Meinung wird stark beeinflusst davon, welche konkreten Erfahrungen mit Ferienwohnungen im eigenen Haus von den Befragten gemacht wurden. Bei denjenigen, die angaben, dass im Haus solche Wohnungen vorhanden sind, ist die Ablehnung außerordentlich dominant. Mehr als drei Viertel dieser Befragten haben sich definitiv für eine Verringerung ausgesprochen. Angesichts der Tatsache, dass diese Art der Umnutzung von Wohnraum noch nicht dominiert, geht die Tendenz mehrheitlich zu der Meinung, (50% der Befragten) dass sie bisher nicht stören. Allerdings sprechen sich insgesamt ein Drittel der Befragten für eine Reduzierung der touristischen Nutzung von Wohnraum aus. Hauptargumente sind, weil „Wohnraum verloren geht zu Lasten der Mietwohnungen“, wegen „Lärm, Zerstörung des sozialen Hausklimas“, weil „man nicht weiß, wer da zugange ist“, weil sie „Normalvermietung unlukrativ“ machen, „die Rollkoffer nerven“, eine „Vermeidung von Touristen-Gettobildung“ wird gefordert, „der Müll ist ein Ärgernis“, „Verantwortung für das Umfeld gibt's bei Touris nicht“.

5.2. Bevölkerungsgruppen im Gebiet

5.2.1. Haushalte mit Kindern

Familienorientierte Sanierungsmaßnahmen waren eine wesentliche Zielstellung der zurückliegenden Jahre. Die gewachsene Zahl von insgesamt etwa 2.300 Familien mit Kindern spiegelt sich im Straßenraum wieder, der stärker durch Kinder belebt ist. Dadurch wird das Quartier insgesamt als kinderreich wahrgenommen. Die Entwicklung ist ferner spürbar in Kitas und Grundschulen, deren Plätze kaum noch den Bedarf decken.

Haushalte mit Kindern stellen relativ keine dominante Bevölkerungsgruppe im Sanierungsgebiet dar. Einer der wesentlichen Gründe dafür lag und liegt in der baulichen Struktur des Altbauquartiers mit überwiegend Ein- und Zwei-Raumwohnungen. Haushalte mit Kindern sind für die Stabilität des Wohngebietes, für Bindungen an das Gebiet sowie durch ausgeprägtere soziale Beziehungen und Nutzungsstrukturen jedoch von besonderer Bedeutung.

Haushalte mit Kindern im Gebiet verfügen im Mittel über durchschnittliche Äquivalenzeinkommen wie im Gebiet allgemein üblich. In Abhängigkeit von Erwerbsquote, Qualifikation und Familienstatus ist die finanzielle Situation der Haushalte aber durchaus heterogen. Während zum Beispiel Alleinerziehende zu den Haushalten mit dem niedrigsten Äquivalenzeinkommen im Gebiet gehören, sind Paare mit Kindern materiell deutlich besser gestellt.

³⁹ Die Fragebögen wurden vor der Verteilaktion nummeriert und zwecks gruppierbarer Auswertung fortlaufend in Häusern von vier Wohnungsmarktsegmenten verteilt (Unsaniert, öffentlich gefördert, privat saniert, Neubau). Hieraus ergab sich eine Möglichkeit zur Schätzung einer annähernden Zahl von Objekten mit Ferienwohnungen. Um Doppelzählungen zu vermeiden, wurden die Fragebogen-Nummern bei den Rückantworten fortlaufend sortiert und alle Bögen von einer Zählung ausgeschlossen, die eine Differenz zur vorhergehenden bzw. nachfolgenden Fragebogen-Nummer von weniger als 20 hatten (angenommene mittlere WE-Zahl pro Haus).

Familien mit jüngeren Kindern im Vorschul- und Grundschulalter dominieren die Familienstruktur des Gebiets. Sie sind in besonderer Weise auf die Nähe zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen angewiesen. Familien beurteilen die Veränderungen der Wohn- und Lebenssituation speziell für die Gruppe der Haushalte mit Kindern insgesamt eher ambivalent. 39% sehen Verbesserungen in den letzten Jahren, ebenfalls 37% meinen, dass die Situation im Wesentlichen gleich geblieben ist. Immerhin ein Viertel der Familien (24%) sehen auch Verschlechterungen ihrer Lebensbedingungen. Die Nachteile des Sanierungsgebietes liegen für Familien vor allem im Mangel an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, Defiziten im Straßenraum und in der Verkehrsbelastung. Für Familien spielt die Verkehrsproblematik im Vergleich zur Gesamtheit der Bewohnerschaft eine überproportional große Rolle. Sie wünschen sich stärker Maßnahmen, die die Verkehrssicherheit für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen erhöhen.

Tabelle 36: Profil Haushalte mit Kindern - Vergleich

Unterschiede in Wohn- und Lebensbedingungen sowie ausgewählte Urteile zu diesen Bedingungen	Paare mit Kindern (N=172)	Alleinerziehende mit Kindern (N=57)	Übrige Haushalte (N=1.047)
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person (m ²)	31,1	37,8	57,3
Mittlere Nettomieten (€/m ²)	5,91	5,31	5,63
Mittlere Mietbelastung (warm)	27,2	35,5	31,6
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	3.415	2.000	1.800
Mittleres Äquivalenzeinkommen	1.667	1.430	1.600
Allgemeines Urteil zum Gebiet/Wohnumfeld (gut)	72%	56%	67%
Urteil: Soziales Klima im Gebiet sehr/gut	77%	65%	72%
Umzugsabsichten (ja)	29%	23%	20%
Urteil: Kinderbetreuung sehr/gut	75%	85%	86%
Urteil: Grundschulversorgung sehr/gut	55%	62%	82%
Urteil: Spielplatzangebot sehr/gut	93%	80%	92%
Urteil: Verkehrssicherheit schlecht	20%	19%	7%
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	18%	4%	78%

In den letzten Jahren wurden öffentliche Mittel verstärkt für die Verbesserung der Infrastruktur für Kinder und Jugendliche verwendet. Bleibeperspektiven von Familien sind damit entscheidend für die Nachhaltigkeit dieser Investitionen.

Die erfreuliche Entwicklung der Kinderzahlen birgt derzeit aber auch Probleme einer angemessenen Versorgung mit Betreuungs- und Schulplätzen in sich. Welche Schlüsse lassen sich für die perspektivische Entwicklung der Kinderzahlen im Gebiet ziehen?

Im Zeitraum der Sanierung hat sich der Anteil von familiene geeigneten Wohnungen erhöht, so dass Familien in den letzten Jahren verstärkt zugezogen sind und junge Haushalte in der Familiengrün-

ungsphase im Gebiet bleiben konnten. Die perspektivische Wohnungsversorgung von Familien im Gebiet wird problematischer. Insbesondere dann, wenn ein Wohnungswechsel ansteht, weil zum Beispiel ein weiteres Kind geboren wird.

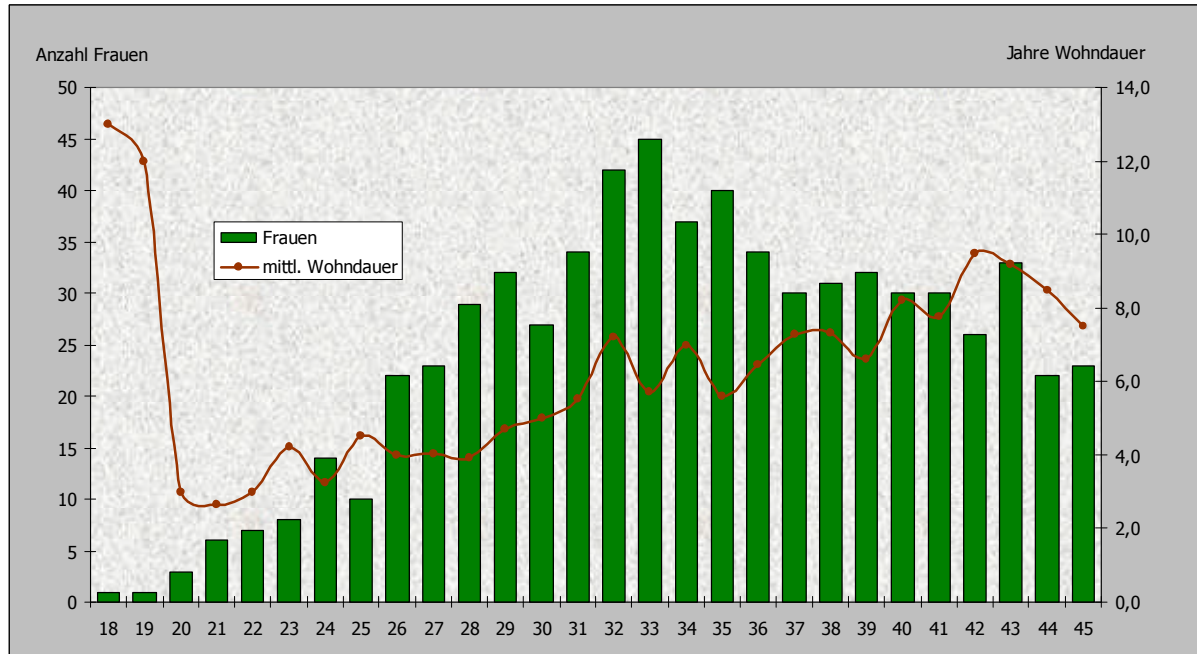
Familien mit Kindern gehörten überdurchschnittlich häufig zu Haushalten, die im letzten Jahr einen Wohnungswechsel im Gebiet angestrebt haben. Rund 28% der Haushalte mit Kindern haben diesen Versuch unternommen. Die Chancen für einen erfolgreichen Wechsel stehen mittlerweile ungünstiger als noch vor einigen Jahren. Familiene geeignete Drei- und Mehrzimmer-Wohnungen sind zur Hälfte von Haushalten ohne Kinder bewohnt, die als Nachfrager nach attraktiven innerstädtischen Wohnungen auch in Konkurrenz zu wohnungssuchenden Familien stehen. Es wird auch schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden, da die Mieten bei Neuvermietung deutlich höher sind als die Bestandsmieten. Befragte, die im letzten Jahr die Wohnung bezogen haben, zahlen im Schnitt bereits über 7 €/m² nettokalt. Die Angebotsmieten im PLZ-Bereich 10437, in dem das Gebiet liegt, belaufen sich im Schnitt mittlerweile auf nettokalt 8,35 €/m².⁴⁰ Familien, die in den letzten fünf Jahren ihre Wohnungen bezogen haben, verfügen über Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3.000 und 3.500 €, was deutlich über dem Gebietsmittel liegt. Familien, die im letzten Jahr innerhalb des Gebiets eine neue Wohnung gesucht haben, hatten immerhin ein mittleres Einkommen von 2.800 €. Die Wohnungssuche im Gebiet wird demnach bereits für Mittelschicht-Familien zum Problem. Knapp 30% aller Familien haben Umzugsabsichten. Hauptgründe sind eine zu kleine Wohnung (33% der Familien), der Mietpreis (15%) und Nachbarschaftsprobleme (13%).

Von Belang für die Infrastrukturplanung, die bereits jetzt an Grenzen einer wohnortnahen Kinderbetreuung stößt, sind zu erwartende Trends der Entwicklung von Kinderzahlen. Werden die Familien im Gebiet bleiben, neue Familien dazuziehen und auch zukünftig die Kinderzahlen weiter steigen? Oder aber: Werden Familien- und die Kinderzahlen aufgrund der Konkurrenzen um innerstädtisches Wohnen und den daraus resultierenden Druck auf die Mieten eher wieder sinken?

Mittelfristig ist angesichts sinkender Fluktuationsraten damit zu rechnen, dass freie Wohnraumkapazitäten für Zuzüge junger Bewohnergruppen von außen begrenzter als vor fünf oder zehn Jahren zur Verfügung stehen. Die im Gebiet wohnenden Gruppen bleiben stabil. Es ist eher ein fluktuationsbedingter Austausch von Bewohnern statt Zuwachs zu erwarten. Die altersstrukturellen Entwicklungen und der verminderte Zuzug lassen einen rückläufigen Anteil von Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren jenseits der nächsten fünf Jahre erwarten. Daher ist mittelfristig wahrscheinlich, dass die Geburtenrate sich erst etwa ab 2020 verringert.

⁴⁰ Quelle: GSW-Wohnungsmarktreport 2011, Angebotsmieten

Abbildung 17: Anzahl von Frauen in den fertilen Altersgruppen und deren mittlere Wohndauer im Gebiet (Befragte)



Zudem haben sich Voraussetzungen verändert, die in den letzten zehn Jahren die Zuwanderung von jungen Frauen und Familien besonders begünstigt haben. Das verfügbare Wohnungsangebot hat sich verringert. Die Neuvertragsmieten sind gestiegen und für junge Leute im Ausbildungs- oder Berufsfindungsprozess nicht mehr ohne weiteres zu finanzieren. Familieneigneter Wohnraum mit mehreren Zimmern unterliegt der Konkurrenz mit zahlungskräftigen Haushalten ohne Kinder und Wohngemeinschaften. Daher ist nicht nur mit einem Rückgang der Zuwanderung von Personen zwischen 18 und 30 Jahren zu rechnen sondern möglicherweise auch mit einem Abwandern von Familien mit Kindern wegen fehlender Wohnungsangebote mit mehreren Zimmern und angemessenem Preis-Leistungs-Verhältnis bei Familienzuwachs.

5.2.2. Langjährige Bewohner seit Sanierungsbeginn

Befragte Bewohner, die bereits zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung 1993 oder davor im Gebiet lebten, leben in etwa jedem siebten Haushalt des Gebiets. Sie stellen heute eine Minderheit der Gebietsbewohner. Sie haben den gesamten Sanierungszeitraum mit all seinen Veränderungen von Anfang an miterlebt. Sie hatten Erwartungen an den Verlauf dieses Prozesses und beurteilen die heutigen Resultate in starkem Maße auch daran, in welchem Maße diese ursprünglichen Erwartungen und Visionen für die Gebietsentwicklung erfüllt wurden.

Bewohner dieser Gruppe gehören mit einem Durchschnittsalter von rund 53 Jahren zu den älteren Personen im Gebiet. Unter ihnen dominieren Personen mit mittleren berufsqualifizierenden Abschlüssen. Zwei Drittel von ihnen haben vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entweder im Gebiet oder der Herkunft nach im alten Bezirk Prenzlauer Berg gewohnt.

Drei Viertel aller Stammbewohner haben Sanierungsmaßnahmen selbst erlebt. Sie leben überwiegend in Wohnungen, die zu den moderater aufgewerteten Teilen des Gebiets gehören. Die Mehrheit von

Sozialstudie Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz 2012

ihnen wohnt heute entweder in Wohnungen, die mit Teilmaßnahmen saniert wurden (20% aller Stammbewohner), in geförderten Wohnungen (32%) oder in noch unsanierten Wohnungen (18%). Die Mieten sind günstiger als bei vielen Zugezogenen⁴¹. Umzugsabsichten sind eher marginal.

Während über 80% der Zugezogenen stabile bzw. sogar steigende Einkommen in den letzten Jahren zu verzeichnen hatten, ist der Anteil von Haushalten mit gesunkenem Einkommen bei den Stammwohnern höher. Auch der Anteil von Haushalten mit ALG-II-Bezug ist größer.

Tabelle 37: Profile von Haushalten nach verschiedenen Zuzugszeitabschnitten ins Gebiet

Unterschiede in Wohn- und Lebensbedingungen (Mittelwerte bzw. Anteile an Haushalten im jeweiligen Typ der Wohnung in %)	Langjährige Bewohner seit förmlicher Fest- legung (N=174)	Zuzug nach Fest- legung bis 2002 (N=284)	Zuzug nach 2002 in den letzten 10 Jahren (N=763)	Alle WE (N=1.221)
Altersdurchschnitt der Personen (in Jahren, nur Erwachsene)	49,9	38,8	33,8	38,3
Anteil Erwerbshaushalte	69%	80%	79%	77%
Anteil Rentnerhaushalte	15%	5%	1%	5%
Anteil studentische / Ausbildungshaushalte	---	2%	10%	6%
Anteil Haushalte mit Hochqualifizierten	31%	52%	56%	50%
Haushalte mit Kindern	14%	27%	16%	18%
... darunter Alleinerziehende	4%	7%	4%	5%
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	1.600	2.000	2.000	2.000
Mittleres Äquivalenzeinkommen	1.335	1.605	1.800	1.600
Anteil einkommensarmer Haushalte	13%	8%	8%	8%
Anteil Haushalte mit ALG II-Bezug	17%	14%	8%	11%
Gestiegene Nettoeinkommen (inn. 3 Jahren)	17%	29%	40%	33%
Mittlere Nettomieten € pro m ²	5,03	5,42	6,84	6,22
Mittlere Mietbelastung (warm)	36,1	33,5	32,9	33,5
Urteil: Miete zu Einkommen günstig/angemessen	60%	70%	66%	65%
Urteil: Miete zum Einkommen viel zu hoch	8%	10%	5%	7%
Mittlere Wohndauer i.d. WE (in Jahren)	19,1	10,6	4,1	8,3
Anteil ehemaliger Sanierungsbetroffener	73%	42%	13%	28%
Umszugsabsichten ja	14%	26%	26%	23%
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person (m ²)	52,6	47,6	48,9	42,6
Einfacher Vollstandard, ohne Zusatzmerkmale	65%	56%	45%	45%
Anteil der Gruppe (wohnhaft im unsanierten WE – Bestand)	17%	13%	13%	14%
Anteil der Gruppe (wohnhaft im geförderten WE – Bestand)	32%	28%	17%	22%
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	14%	23%	63%	100%

⁴¹ Damit sind im folgenden Bewohner gemeint sind, die erst in den Jahren nach förmlicher Festlegung ins Gebiet gezogen sind.

Damit ergeben sich mehrere Spannungsfelder zwischen den Stammbewohnern und den Zugezogenen. Zum einen sind die Neubewohner jünger und höher qualifiziert mit andersartigen Lebensstilen. Sie haben auch größere finanzielle Spielräume, ihre Wohn- und Lebensbedürfnisse zu realisieren. Das spiegelt sich bei den Stammbewohnern in einer insgesamt kritischeren Bewertung des sozialen Klimas im Gebiet wieder. Zum anderen wohnen die Zugezogenen in stärkerem Maße in frei finanzierten Objekten, in Neubauten und Eigentumswohnungen, die einem höherwertigen Sanierungsprozess unterliegen, was von den Stammbewohnern in kritischerer Sicht auf die Sanierungsergebnisse reflektiert wird. Langjährige Bewohner, die bereits seit förmlicher Festlegung im Gebiet leben, beurteilen die Erreichung der Sanierungsziele am kritischsten. Mit Ausnahme des Ziels der Aufwertung der Freiflächen und ihrer Gestaltung beurteilen sie die Umsetzung aller übrigen Sanierungsziele deutlich schlechter als später Zugezogene. Ebenso bei der Beurteilung der Verbesserungen an den sozialen Einrichtungen und im öffentlichen Raum. Besonders kritisch wird die Orientierung des Sanierungsprozesses an Bewohnerinteressen gesehen. Hier beurteilten immerhin 32% der „Stammbevölkerung“ die Umsetzung dieses Ziels als sehr gering. Damit im Zusammenhang werden auch die Veränderungen in Nachbarschaften und sozialen Beziehungen innerhalb des Gebiets kritischer gesehen.

5.2.3. Ehemalige Sanierungsbetroffene

In der Haushaltsbefragung gaben 28% aller Haushalte an, ehemalige Sanierungsbetroffene des Gebiets gewesen zu sein. Das sind schätzungsweise 3.600 Haushalte, die heute noch im Gebiet leben. Sie verteilen sich in überdurchschnittlichem Maß auf geförderte Wohnungen.⁴² Insgesamt wurden etwa 11.000 Wohnungen einem Sanierungsprozess unterzogen, in denen – unter Abzug der Leerstände vor Modernisierung – geschätzt etwa 8.000 sanierungsbetroffene Haushalte lebten. Bezogen auf diese Ausgangszahl sind heute noch etwa 45% aller ursprünglich Sanierungsbetroffenen im Gebiet wohnhaft. Unter den ehemaligen Sanierungsbetroffenen sind ein gutes Drittel Bewohner, die bei förmlicher Festlegung bereits im Gebiet gelebt haben.

Die Wohnbedingungen ehemaliger Sanierungsbetroffener sind insgesamt auf zeitgemäßes Niveau mit Vollstandard gebracht worden. Die Versorgung mit Zimmern und Flächen ist großzügiger. Sie unterscheiden sich von Haushalten, die ohne direkte Betroffenheit von Modernisierungsmaßnahmen in ihre Wohnungen gezogen sind, vor allem durch ein noch höheres Aufwertungspotenzial mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen, ein geringeres Mietniveau und, mit dem Ausstattungsniveau zusammenhängend, eine noch geringere Eigentumsquote der von ihnen bewohnten Wohnungen.

Ehemalige Sanierungsbetroffene sind älter, unter ihnen ist auch ein höherer Anteil von Personen im Rentenalter im Gebiet verblieben und sie wohnen insgesamt länger im Gebiet. Die gravierendsten Unterschiede sind eine insgesamt ungünstigere Einkommenssituation, ein höherer Anteil von einkommensarmen und subventionsbedürftigen Haushalten, was sich trotz geringeren Mietniveaus in real und subjektiv empfundener höherer Mietbelastung widerspiegelt. Etwa 6% der ehemaligen Sanierungsbetroffenen sind nach Zuzug ins Gebiet noch einmal umgezogen, und wohnen jetzt in einer Wohnung im noch nicht sanierten Bestand.

⁴² Zu beachten ist, dass „Stammbewohner“, die seit Festlegung des Gebiets hier wohnen nicht identisch mit Sanierungsbetroffenen sind. Letztere können beispielsweise erst nach 2000 zugezogen sein und waren erst danach von Modernisierung betroffen.

Tabelle 38: Profil Sanierungsbetroffene – Vergleich

Unterschiede in Wohnbedingungen von Bewohnergruppen des Gebiets (in % der jeweiligen Gruppe)	Ehemalige Sanierungsbe- troffene (N=364)	Nicht von Sanierung Betroffene (N=929)	Alle Haushalte (N=1.293)
Anteil Vollstandard-WE	93%	93%	93%
Anteil von WE mit Teilstandard	4%	5%	5%
Anteil von WE mit Etagenheizung	18%	18%	18%
Anteil WE mit zentr. Warmwasserversorgung	74%	74%	74%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	40%	53%	49%
Anteil WE in Häusern mit Aufzug	26%	23%	24%
Anteil Eigentums-WE	18%	28%	26%
Anteil 1-Zimmer-WE	13%	21%	19%
Anteil 3- und Mehr-Zimmer-WE	42%	35%	37%
Mittlere Nettomieten	5,39 €/m ²	6,52 €/m ²	6,22 €/m ²

Unterschiede in Lebensbedingungen sowie ausgewählte Urteile zu diesen Bedingungen (Mittelwerte bzw. Anteile an Haushalten in der jeweiligen Bewohnergruppe in %)	Sanierungsbe- troffene (N=364)	Nicht von Sanierung Betroffene (N=929)	Alle Haushalte (N=1.293)
Altersdurchschnitt der erwachsenen Personen	41,6 Jahre	34,8 Jahre	38,3 Jahre
Anteil Erwerbshaushalte	73%	78%	77%
Anteil Rentnerhaushalte	9%	4%	5%
Anteil studentische / Ausbildungshaushalte	4%	8%	6%
Haushalte mit Kindern	19%	17%	18%
... darunter Alleinerziehende	5%	4%	5%
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	1.755 €	2.000 €	2.000 €
Mittleres Äquivalenzeinkommen	1.385 €	1.740 €	1.600 €
Anteil einkommensarmer Haushalte	11%	7%	8%
Anteil Haushalte mit ALG II-Bezug	18%	8%	11%
Mittlere Mietbelastung (warm)	36,5%	32,4%	33,5%
Urteil: Miete zu Einkommen günstig/angemessen	62%	68%	65%
Urteil: Miete zum Einkommen viel zu hoch	11%	5%	7%
Mittlere Wohndauer i.d. WE	13,4 Jahre	6,3 Jahre	8,3 Jahre
Seit förmlicher Festlegung im Gebiet	37%	5%	14%
Umzugsabsichten ja	22%	24%	23%
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person	43,1 m ²	42,3 m ²	42,6 m ²
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	28%	72%	100%

5.2.4. Einkommensärmere Haushalte

Ein grundlegendes Sanierungsziel war, Sanierungsbetroffenen adäquaten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. Vor allem einkommensärmeren Bewohner/innen sollte ein Verbleib nach Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht werden. Mit einem guten Viertel aller Haushalte des Gebiets stellen einkommensärmere Bewohner eine quantitativ durchaus relevante Gruppe der Gebietsbevölkerung dar. Dennoch sind speziell im letzten Drittel des Sanierungszeitraums seit der Untersuchung vor 10 Jahren, überproportional einkommensärmere Bewohner/innen weggezogen. Insgesamt lebt mit etwa 3% aller Haushalte nur noch ein sehr geringer Teil von Haushalten im Gebiet, die zu den einkommensarmen Haushalten gehören und bereits seit 10 Jahren hier verblieben sind.

Einkommensärmere Haushalte⁴³ im Gebiet sind vorrangig Alleinlebende oder Alleinerziehende. Diese Haushalte sind überdurchschnittlich abhängig von staatlichen Transferleistungen, wohnen in weniger aufgewerteten Wohnungen und in stärkerem Maße in Kleinwohnungen in Hinterhäusern des Gebiets. Sie haben noch leicht unterdurchschnittliche Mieten bei gleichzeitig hoher Mietbelastung, die bereits über 40% Anteil der Warmmiete am Einkommen beträgt. Die etwas längere Wohndauer und der hohe Anteil ehemaliger Sanierungsbetroffener unter ihnen legen den Schluss nahe, dass das angewandte Sanierungsinstrumentarium diesen verbliebenen Haushalten Möglichkeiten eröffnet hat, trotz ihrer Einkommenssituation im Gebiet zu verbleiben. Die Hälfte dieser Haushalte wohnt in öffentlich geförderten oder noch unsanierten Wohnungsbeständen.

Verschiedene Bereiche des Wohnumfeldes sowie der Umsetzung der Sanierungsziele werden von einkommensärmeren Haushalten kritischer als von den anderen Haushalten gesehen. Hierin manifestieren sich auch Gefühle, dass eine Teilhabe an den Angeboten im Quartier, die zunehmend auf etabliertere und zahlungskräftigere Bewohnerschichten zugeschnitten sind, aufgrund der eigenen finanziellen Situation nur begrenzt möglich ist. Dies wird als eine Art sozioökonomische Verdrängung im Gebiet selbst wahrgenommen.

Ein Drittel dieser Haushalte erhalten Leistungen im Rahmen des Arbeitslosengeldes II. Zwei Drittel von ihnen sind einkommensarm bzw. haben weniger als 1.300 € im Monat zur Verfügung. Mittlere Warmmieten im Gebiet von 550 € im Monat können sich diese Haushalte nicht leisten. In den Kleinwohnungen, in denen diese Haushalte häufiger wohnen, werden im Mittel noch Warmmieten zwischen 350 € für 1-Zimmer-Wohnungen, aber bereits 500 € für 2-Zimmer-Wohnungen verlangt. Diese Haushalte laufen Gefahr, bei einem Anstieg der Mieten durch allgemeine Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt verdrängt zu werden. Reguläre Mieterhöhungen können durch die öffentliche Hand nicht beeinflusst werden. Noch stoßen sie ggf. an Grenzen durch das noch niedrigere Ausstattungsniveau der Wohnungen dieser Haushalte. Das Aufwertungspotenzial der Wohnungen, in denen sie leben, ist höher als bei den übrigen Bewohnern. Von Interesse für Überlegungen zum Verdrängungsschutz dieser Bewohnergruppe ist insbesondere, welche aufwertenden Maßnahmen noch anstehen könnten und bei welchen dieser Maßnahmen die Belastung dieser Bevölkerungsgruppe Grenzen erreicht, die zur Verdrängung führen werden. Wobei für diese Bewohnergruppe, bei der Kleinhaushalte eher dominieren, der Erhalt kleiner Wohnungen mit einem noch geringeren absoluten Mietniveau eine grundlegende Interventionsmöglichkeit darstellt.

⁴³ Als einkommensärmere Haushalte wurden all jene Haushalte klassifiziert, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens beträgt. Diese Haushalte gelten nach allgemeiner Definition unter Berücksichtigung der neueren OECD-Skalenwerte als einkommensarm. Ferner wurden auch Haushalte aufgenommen, deren Haushaltsnettoeinkommen unter 1.300 € monatlich beträgt und alle Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II (ALG II) erhalten. Die Zugehörigkeit der Befragten zu diesen drei Klassen kann sich gegebenenfalls überschneiden.

Tabelle 39: Profile Haushalte mit unterschiedlichem Einkommensniveau - Vergleich

Unterschiede in Wohnbedingungen von Bewohnergruppen des Gebiets (in % der jeweiligen Gruppe)	Einkommens- ärmere Haus- halte (N=329)	Übrige Haus- halte (N=972)	Alle Haushalte (N=1.301)
Anteil Vollstandard-WE	89%	97%	93%
Anteil von WE mit Teilstandard	9%	2%	5%
Anteil von WE mit Etagenheizung	14%	19%	18%
Anteil WE mit zentr. Warmwasserversorgung	72%	75%	74%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	36%	55%	49%
Anteil WE in Häusern mit Aufzug	16%	27%	24%
Anteil in Eigentums-WE	18%	29%	26%
Anteil 1-Zimmer-WE	38%	10%	19%
Anteil 3- und Mehr-Zimmer-WE	15%	46%	37%
Anteil in Hinterhaus-WE	55%	36%	41%
Mittlere Nettomieten	5,69 €/m ²	6,46 €/m ²	6,22 €/m ²

Unterschiede in Lebensbedingungen sowie ausgewählte Urteile zu diesen Bedingungen (Mittelwerte bzw. Anteile der jew. Bewohnergruppe in %)	Einkommens- ärmere Haus- halte (N=329)	Übrige Haus- halte (N=972)	Alle Haushalte (N=1.301)
Altersdurchschnitt der erwachsenen Personen	37,1 Jahre	36,0 Jahre	38,3 Jahre
Anteil 1-Personen-Haushalte	83%	49%	61%
Anteil Erwerbshaushalte	47%	92%	77%
Anteil Rentnerhaushalte	12%	2%	5%
Anteil studentische / Ausbildungshaushalte	15%	2%	6%
Haushalte mit Kindern	11%	22%	18%
... darunter Alleinerziehende	7%	4%	5%
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	1.000 €	2.500 €	2.000 €
Mittleres Äquivalenzeinkommen	905 €	2.000 €	1.600 €
Anteil Haushalte mit ALG II-Bezug	40%	---	11%
Mittlere Mietbelastung (warm)	48,4%	27,1%	33,5%
Urteil: Miete zu Einkommen günstig/angemessen	56%	71%	65%
Urteil: Miete zum Einkommen viel zu hoch	13%	4%	7%
Mittlere Wohndauer i.d. WE	8,9 Jahre	7,4 Jahre	8,3 Jahre
Seit förmlicher Festlegung im Gebiet	18%	11%	14%
Anteil ehemaliger Sanierungsbetroffener	39%	24%	28%
Umzugsabsichten ja	21%	26%	23%
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person	43,1 m ²	41,9 m ²	42,6 m ²
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	25%	75%	100%

6. Sanierungsinstrumentarium

Ein zentrales soziales Sanierungsziel war, den im Gebiet lebenden Bewohnergruppen einen Verbleib im Gebiet zu ermöglichen, die soziale Mischung zu erhalten und Verdrängung zu vermeiden. Zur Realisierung dieses Sanierungsziels kam ein umfangreiches sanierungsrechtliches Instrumentarium zum Einsatz, das inhaltlich als auch zeitlich unterschiedliche Wirkungsmöglichkeiten entfaltet hat. Die wesentlichsten Instrumente hierbei waren

- das Sozialplanverfahren, in das sanierungsbetroffene Mieter einbezogen waren
- die umfassende öffentliche Förderung eines Teils der Wohnungen im Gebiet
- sowie die Mietobergrenzenregelungen.

Soziale Veränderungen eines Wohngebiets werden neben inneren Entwicklungsprozessen auch durch Fluktuation hervorgerufen. Die Untersuchung von Fluktuationsprozessen erfolgt vor allem, um strukturelle Veränderungen zu erkennen, die negative Folgen für die städtebauliche und soziale Funktionalität eines Gebiets haben und um Möglichkeiten der Beeinflussung dieser Prozesse auszuloten.

Die Ergebnisse der Fluktuationsprozesse sind vergleichbar mit anderen östlichen innenstadtnahen Berliner Wohnquartieren. Seit Sanierungsbeginn ist ein weitgehender Bevölkerungsaustausch erfolgt. Die Mehrzahl der ehemaligen Bewohner/innen wohnen heute nicht mehr im Gebiet. Typisch sind eine relativ geringe Wohndauer und eine von jüngeren Personen dominierten Alterstruktur der Gebietsbevölkerung. Zwei Drittel aller Haushalte sind erst in den letzten 10 Jahren ins Gebiet neu zugezogen. All das ist typisch auch für andere sanierte Quartiere der östlichen Stadthälfte. Nach stärkeren Wegzügen von Bewohnern in der ersten Hälfte des Sanierungszeitraums ist nunmehr allerdings eine Beruhigung der Fluktuationsprozesse eingetreten.

Die Austauschprozesse haben sozioökonomische Differenzierungen im Gebiet herbeigeführt, in deren Verlauf Bevölkerungsgruppen durch andere mit höherem Sozialstatus (Einkommen, Bildung, Kaufkraft, Lebensstil) ersetzt wurden. Auch in diesem Gebiet dominieren zunehmend einkommensstärkere Bewohnerschichten. Der Rückgang der Zahl einkommensärmerer Bewohnerschichten, das gewachsene Einkommensniveau, die gesunkene Zahl ehemaliger Bewohner, das deutlich gestiegene Mietniveau sowie die gewachsene Eigentumsquote, all das sind Indizien für eine unfreiwillige Wohnortaufgabe bei einkommensärmeren Bewohnerschichten. Die Rahmenbedingungen des Wohnens in Berlin, insbesondere in den attraktiven Innenstadtbereichen haben sich so verändert, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen mit der Mietentwicklung immer weniger Schritt halten können. Stadtweite Prozesse haben dazu geführt, dass eine soziale Ausdifferenzierung überall in attraktiven Innenstadtbereichen stattfindet. Das Problematische an diesen Veränderungen sind die gesamtstädtischen Wirkungen, die auf eine sozialräumliche Spaltung in ärmere und reichere Wohngegenden hinauslaufen und damit eine Gefahr für den sozialen Zusammenhalt der Stadt insgesamt darstellen.

Andererseits hatten diese Prozesse für die städtebauliche und soziale Funktionalität des Gebiets selbst keine negativen Folgen. Seine Attraktivität ist gewachsen, es ist eine Wohnungs- und Infrastruktur geschaffen worden, die mit den Bedürfnissen der heute hier lebenden Bewohner in Übereinstimmung ist. Das Gebiet hat sich, entgegen der noch Anfang der 90er Jahre diskutierten Entwicklungsszenarien nicht zu einem sozialen Brennpunkt in der Innenstadt, sondern in eine völlig andere Richtung entwickelt.

Die Ausweisung als Sanierungsgebiet hat die bauliche Entwicklung beschleunigt. Dies geschah jedoch im Kontext von spezifischen Schutzmechanismen eines Instrumentariums, das speziell in den Sanierungsgebieten zur Verfügung stand. Neben dem Angebot geförderter und relativ preisgünstiger Ersatzwohnungen für Umzüge beinhaltete es auch ein Beratungs- und Betreuungsgeflecht, was in anderen baulich aufgewerteten Gebieten der Innenstadt, die nicht dem Sanierungsrecht unterlagen, fehlte. Insgesamt hat sich das Sanierungsinstrumentarium dämpfend auf soziale Veränderungsprozesse ausgewirkt.

6.1. Sozialplanverfahren

Den Kern des Instrumentariums zur Umsetzung sozialer Ziele bildete das Sozialplanverfahren. Es hatte die Aufgabe, geplante Sanierungsmaßnahmen auf ihre Sozialverträglichkeit hin zu überprüfen, nachteilige Auswirkungen der Erneuerungsmaßnahmen zu vermeiden oder mindestens zu mildern sowie Einvernehmlichkeit zum Umfang der Maßnahmen und zum Ablauf des baulichen Prozesses zwischen den Interessengruppen herzustellen. Dieses Verfahren fand Anwendung für diejenigen Haushalte, für deren Wohnhaus ein sanierungsrechtliches Verfahren zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum auf Antrag des Hauseigentümers eingeleitet wurde. Demnach wurden nicht alle Bewohner des Gebiets einbezogen, insbesondere neue Bewohner nicht, die erst nach Abschluss der Maßnahmen ins Gebiet zugezogen sind.

Das Sozialplanverfahren hat positive Wirkungen vor allem dadurch erzielt, weil für die überwiegende Zahl der Betroffenen die Aussicht bestand, im Sanierungsprozess eine bessere soziale Absicherung zu haben durch Beratungsleistungen, die Aussicht auf eine bedarfsgerechte und vergleichsweise preisgünstige Wohnraumversorgung in der Nähe sowie die Erstattung von Unkosten. In der Endphase hat es teilweise weniger gut funktioniert, weil der Sanierungsprozess konflikthafter wurde, auch in den Förderwohnungen die Mieten deutlich gestiegen sind und einvernehmliche Lösungen insbesondere für Transferleistungsempfänger immer schwieriger zu finden waren.

Eine wichtige Rolle bei der Durchführung von Sozialplanverfahren nahm die vom Bezirk beauftragte Mieterberatung ein. Sie hatte eine Vermittlungsfunktion zwischen den Verfahrensbeteiligten und deren verschiedenen Interessenlagen. Insgesamt waren etwa 7.500 sanierungsbetroffene Haushalte in den zurückliegenden fast 20 Jahren in ein Sozialplanverfahren einbezogen. Fast 50% dieser Haushalte wohnen noch im Gebiet. Vier von fünf der ehemaligen Sanierungsbetroffenen gaben an, während des Sanierungsprozesses im Rahmen eines Sozialplanverfahrens verschiedene Hilfen bis hin zu einer Ersatzwohnraumversorgung erhalten zu haben, die ihnen einen Verbleib im Sanierungsgebiet ermöglicht haben. 10% der ehemaligen Sanierungsbetroffenen haben sich jedoch auch ohne begleitende Unterstützungsleistungen selbst mit Wohnraum versorgt und sind zum Teil auch in noch nicht sanierte Wohnungen gezogen.

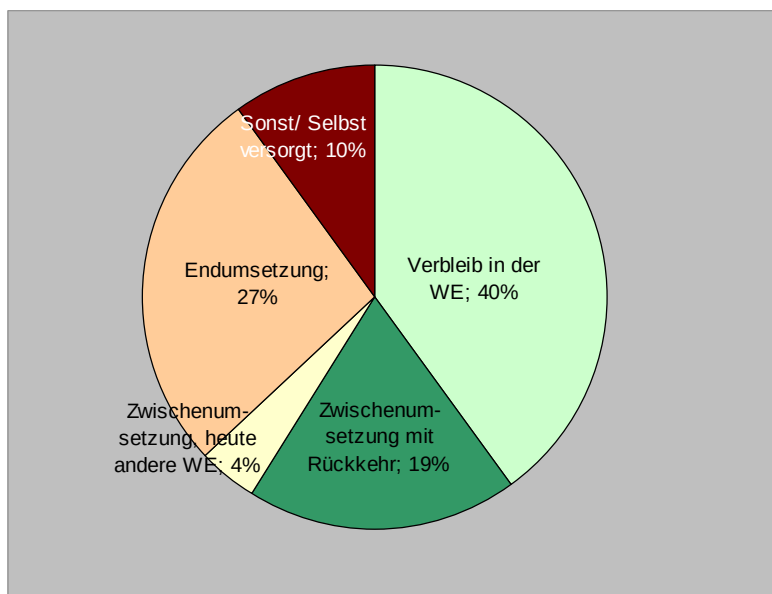
Tabelle 40: Inanspruchnahme von Sozialplanleistungen durch ehemalige Sanierungsbetroffene

in % der befragten Sanierungsbetroffenen	Sanierungsbetroffene in öffentlich geförderten Häusern (N=116)	Sanierungsbetroffene in privat modernisierten Wohnungen (Teilmaßnahmen N=69)	Sanierungsbetroffene in privat modernisierten Wohnungen (Umfassende Maßnahmen N=118)
Beratungsleistungen	80%	59%	64%
Ersatz-WE-Versorgung	79%	20%	40%
Finanzielle Hilfen	63%	20%	38%
Härteausgleich	22%	14%	16%

Ein mietrechtlich korrekter und für alle Beteiligten transparenter Sanierungsablauf war eine entscheidende Grundlage für ein einvernehmliches Ergebnis der Erneuerungsmaßnahmen. Mit Hilfe von schriftlichen Vereinbarungen zwischen Mietern und Eigentümern wurde zum einen die Einvernehmlichkeit beider Seiten dokumentiert. Ferner wurden die in den sanierungsrechtlichen Genehmigungen enthaltenen öffentlich-rechtlichen Auflagen im Sinne der sozialen Sanierungsziele und die Einhaltung der Sozialplanfeststellungen auch zivilrechtlich verbindlich gemacht. Um eine zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten, wurden die Eigentümer bei der Erstellung und beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen bezirklicherseits unterstützt.

Das Sozialplanverfahren förderte die Zügigkeit der Baudurchführung allerdings nur im Zusammenwirken mit weiteren Bedingungen und Instrumenten. Dazu gehörten die umfangreiche öffentliche Förderung des Landes Berlin, Angebote an Mieter und Vermieter zur Ersatzwohnraumversorgung, zur Begrenzung modernisierungsbedingter Mietsteigerungen (Mietobergrenzen), zur Härtefallbetreuung, finanzielle Anpassungshilfen für einkommensarme Mieter sowie günstige Bedingungen für Eigentümer wie die Erstattung unrentierlicher Kosten durch das Bezirksamt und die Möglichkeiten zu Sonderabschreibungen. In den letzten Jahren entwickelten sich einige dieser Rahmenbedingungen ungünstiger, was die Synergieeffekte des aufeinander abgestimmten Instrumentariums verringert hat und auch das Sozialplanverfahren konflikthafter machte.

Abbildung 18: Verbleib ehemaliger Sanierungsbetroffener während der Modernisierung (% der Befragten)



6.2. Öffentliche Förderung

Durch umfangreiche öffentliche Förderung hatten auch einkommensärmere Haushalte Chancen, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum innerhalb des Sanierungsgebiets zu beziehen. Belegungsbindungen und Mietenbindungen der öffentlich geförderten Wohnungen von mindestens 20 Jahren eröffnen für einkommensschwächere Haushalte längerfristig eine günstige Mietenperspektive im angestammten Wohngebiet. In den 2.800 öffentlich geförderten Wohnungen, die für die Ersatzwohnraum-

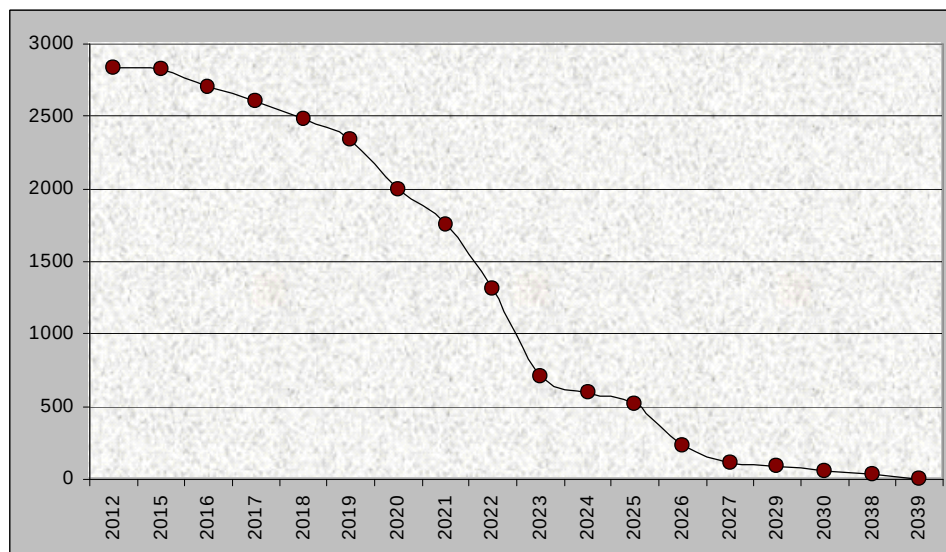
versorgung von Sanierungsbetroffenen eine besondere Rolle gespielt haben, wohnen heute zudem in überdurchschnittlichem Maße langjährige Bewohner/innen, die bereits vor förmlicher Festlegung bzw. in den ersten Jahren nach Ausweisung des Gebiets hier gewohnt haben. Die öffentliche Förderung, die im Gebiet „Helmholtzplatz“ besonders umfangreich zur Anwendung kam, hat daher einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung sozialer Sanierungsziele geleistet.

Als Gründe für den besonders hohen Anteil öffentlicher Förderung in diesem Gebiet wurden von verschiedenen befragten Experten insbesondere folgende genannt:

- die besonders marode Bausubstanz mit einer stark gestaffelten Gebäudestruktur und vielen Hinterhäusern, aus der ein besonderer Handlungsbedarf resultierte. In diesem Gebiet war, neben dem Kollwitzplatz und den Gebieten um die Rykestraße, noch zu DDR-Zeiten großflächiger Abriss geplant, was zu einer jahrelangen Vernachlässigung der Bausubstanz beigetragen hat.
- ein hoher Leerstand, der in den Anfangsjahren ein entscheidendes Zugangskriterium für Fördermittel war,
- ein enormer finanzieller Mittelbedarf zur Sanierung, um den Verfall aufzuhalten, der von privaten Eigentümern allein oft nicht getragen werden konnte.

Mit Ablauf des Jahres 2002 wurde die öffentliche Förderung eingestellt. Um die sozialen Sanierungsziele und den Ablauf der Sanierung zu sichern und erforderliche Umzüge von Bewohnern zu gewährleisten, war auch nach 2002 belegungsgebundener Wohnraum erforderlich, der nicht mehr ausschließlich aus öffentlicher Förderung kommen konnte. Dieser musste auch im freifinanziert modernisierten Wohnungsbestand in angemessenem Maße und begrenztem Zeitrahmen gewonnen werden. Im Gegenzug für die Ersatzwohnraumversorgung eigener Mieter wurden auch in nicht geförderten Objekten belegungsgebundene Wohnungen zwischen Bezirk und Eigentümern über Öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Abbildung 19: Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen mit Auslauf der jeweiligen Bindungen (nach Jahren)⁴⁴



Der geförderte Wohnraum unterliegt allerdings nicht unbegrenzt dem Einfluss der öffentlichen Hand. Die letzten Wohnungen im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz werden im Jahr 2038 aus den Bindungen

⁴⁴ Quelle: Sonderauswertung Belegungsdatenbank durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg

entlassen und können dann auf dem freien Wohnungsmarkt ohne Einflussnahme vermittelt werden. Bis zum Jahr 2020 stehen noch nahezu drei Viertel aller Wohnungen zur Verfügung. Im Jahr 2022 werden es nur noch etwa die Hälfte sein. Danach nimmt die Zahl von Jahr zu Jahr rapide ab.

6.3. Mietobergrenzen

Zur Sicherung der Sozialverträglichkeit von Erneuerungsmaßnahmen und zur Verringerung der Verdrängungsgefahr für erhebliche Teile der Wohnbevölkerung durch untragbare Wohnkosten wurde das Instrument der Mietobergrenze (MOG) eingeführt.

Mietobergrenzen waren vor allem ein Instrument, um mit der Erneuerung verbundene modernisierungsbedingte Mietsteigerungen an den Möglichkeiten der Bewohner zu orientieren. Damit wurde einem der sozialen Sanierungsziele entsprochen. Es handelte sich bei den Mietobergrenzen um Schwellenwerte, die der Verwaltung als Bemessungskriterium dienten zur Beurteilung, ab wann eine Verdrängungsgefahr durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen besteht. Eigentümer konnten darauf reagieren, indem sie entweder Mietverzicht leisteten oder aber den Maßnahmeumfang reduzierten. Ziel von Mietenbindungen mit Mietobergrenzen war nicht das Einfrieren von Mieten, sondern deren Heranführung an das Marktmietensystem in einer für den Mieter kalkulierbaren Zeit. Das Abwägungsgebot verlangte, sowohl dem Mieter die mittelfristige Kalkulation seiner finanziellen Belastung als auch dem Eigentümer die schrittweise Realisierung von Marktmieten zu ermöglichen.

Die MOG haben sich bewährt, da sie zumindest zeitweise bei der überwiegenden Mehrheit ehemals Sanierungsbetroffener zu moderaten Mietsteigerungen geführt und damit einen Verbleib im Sanierungsgebiet ermöglicht haben. Sie hatten aber nach erfolgter Modernisierung nur noch einen eingeschränkten Einfluss auf die weitere Mietentwicklung im Gebiet.

Nachdem das Obergerverwaltungsgericht Berlin mit dem Urteil vom Januar 2004⁴⁵ die Mietobergrenzenregelungen für unzulässig erklärt hat, und mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Mai 2006 in dritter Instanz die Revision verworfen⁴⁶ und das OVG-Urteil bestätigt wurde, konnten die Wohnungen ohne Mietobergrenzen modernisiert werden.

Mietobergrenzen hatten keine langfristigen wohnungspolitischen Wirkungen. Aber soziale Zielsetzungen waren zeitnah zu den Bauprozessen umsetzbar.

Perspektivisch hat vor allem die überdurchschnittliche bauliche Aufwertung auch Möglichkeiten für überdurchschnittliche Mietsteigerungen eröffnet und damit für zeitversetzt ausgelöste Verdrängungsprozesse. Bei Neuvermietung waren und sind auch zukünftig grundsätzlich Marktmieten erzielbar.

⁴⁵ OVG, Urteil vom 30.01.2004 – AZ 2.B. 18./02

⁴⁶ BverwG, Urteil vom 24.05.2006 – AZ 4 C 9.04

Tabelle 41: Mietobergrenzen für Wohnungen mit Bad und Sammelheizung im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz (nettokalt)

Wohnfläche	Ab 1999
unter 40 m ²	4,37 €/m ²
40 - unter 60 m ²	4,44 €/m ²
60 - unter 90 m ²	4,11 €/m ²
90 m ² und mehr	3,75 €/m ²

7. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

In den zurückliegenden Jahren ist viel öffentliches Geld in die Erneuerung der Wohnsubstanz und die Infrastruktur geflossen, um Bedarfen der Bewohner/innen besser gerecht zu werden. Daher ist es wichtig, öffentliche Investitionen auch langfristig für öffentliche Aufgaben zu sichern und zu überlegen, wie das Erreichte auch nach Abschluss der Sanierung nachhaltig erhalten werden kann.

7.1. Zielstellungen von Steuerung

Zur Sicherung der Ergebnisse des Sanierungsprozesses sollten zukünftig vor allem folgende Zielstellungen verfolgt werden:

- Erhalt der gebietlichen Wohnungsstruktur hinsichtlich Größe, Ausstattung und Mietwohnungsanteil,
- Erhalt der sozialen Mischung und der heterogenen Zusammensetzung der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen,
- Effektive Nutzung des mit öffentlichen Geldern geschaffenen geförderten Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte,
- Perspektivische Auslastung der aufwändig erneuerten Infrastruktur im Gebiet,
- Stärkung bürgerschaftlichen Engagements für das Quartier.

Die vorhandene Bevölkerungsstruktur entspricht dem, was es an Wohnungen im Gebiet gibt. Dem überdurchschnittlichen Anteil kleiner Wohnungen in diesem Gebiet steht auch ein vergleichsweise hoher Anteil von Kleinhaushalten gegenüber. Diese strukturelle Ausgewogenheit muß erhalten bleiben.

Die vorhandene **Wohnungsstruktur** des Gebiets so zu **erhalten**, wie sie derzeit besteht, ist ein essentielles Ziel, um das gute Funktionieren des Gebiets in der jetzigen Form zu gewährleisten. Hinsichtlich von Größe, Ausstattung und Anzahl korrespondieren die derzeitige Wohnungsstruktur und die Bevölkerungsstruktur miteinander.

Eine Qualität des Gebiets um den Helmholtzplatz ist, dass es aufgrund der spezifischen Wohnungsstruktur Potenziale hat, um die Mischung der Bewohnerschaft zu erhalten. Kleinwohnungen sind für Gentrifizierung nicht in gleich starkem Maße prädestiniert wie größere Wohnungen.

Angesichts der wachsenden Nachfrage nach innenstadtnahen attraktiven Großwohnungen würde eine Veränderung der Wohnungsgrößenstruktur im Gefolge von Wohnungszusammenlegungen die angespannte Wohnungsmarktsituation weiter verschärfen und Wohnraum in der Innenstadt insgesamt zahlenmäßig weiter verringern. Auch die zunehmende Zahl von Haushalten, die dem Trend zum Single-

Haushalt in Großstädten folgt, steht im Gegensatz zu einer weiteren Abnahme des Wohnungsangebots. Die nur geringe Neubautätigkeit in der Stadt könnte einen Verlust durch Wohnungszusammenlegungen insgesamt nicht ausgleichen. Daher ist für die Innenstadtentwicklung dringend eine Bestandsicherung des vorhandenen Wohnraums anzuraten.

Auch wenn die Nachfrage von Familien nach größerem Wohnraum stark ist, würden weitere Zusammenlegungen nicht zu einer entspannten Wohnraumversorgung führen. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass im Gebiet bereits etwa doppelt so viele familiengeeignete Wohnungen existieren, wie von Familien mit Kindern bewohnt werden (können). Mehr-Zimmer-Wohnungen treffen zwar hinsichtlich ihrer Größe auf Nachfrage, jedoch bereits mehrheitlich nicht mehr hinsichtlich ihres Mietpreisniveaus. Ein zusätzliches Wohnungsangebot für Familien stünde angesichts der Attraktivität und Wohnungsnachfrage im Gebiet stets in Konkurrenz zu zahlungskräftigen Haushalten ohne Kinder. Auf Entscheidungen, an wen die Großwohnungen vermietet werden, hat die öffentliche Hand keinen Einfluss. Zudem stößt eine weitere Zunahme der Zahl von Haushalten mit Kindern bereits heute an Grenzen der infrastrukturellen Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen im Gebiet.

Der Schutz der Wohnungsstruktur ist eine notwendige Bedingung für den Schutz der derzeitigen Bevölkerungsstruktur in diesem Gebiet.

Für den **Erhalt der sozialen Mischung** sprechen sowohl gebietsinterne als auch gesamtstädtische Gründe. Durchmischte Gebiete sind vielseitiger, attraktiver, lebendiger und gerade dadurch als Wohnquartiere bei Wohnungssuchenden und auch Investoren begehrt. Unterschiedliche Gruppen fragen unterschiedliche Dinge nach, wodurch auch die Angebotsstruktur durchmischter wird.

Einseitige soziostrukturelle Entwicklungen bergen dagegen stets Probleme in sich. Sie haben Folgen für die Infrastruktur. Kitas und Angebote sozialer Beratungsläden werden nicht aufgesucht. Die private Infrastruktur orientiert sich am kaufkraftstärkeren Publikum des Gebiets, was Ausgrenzungstendenzen für die einkommensärmere Bevölkerung fördert. In einer strukturell einseitig belegten Gegend ist häufig auch die Toleranzgrenze gegen alles, was anders ist, niedriger. Anderssein wird als störend und konfliktträchtig wahrgenommen.

Im gesamtstädtischen Rahmen führen Prozesse der Verknappung preisgünstigen Wohnraums dazu, daß bestimmte Bevölkerungsgruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, „räumlich umverteilt“ werden. Es erfolgt eine soziale Polarisierung innerhalb der Stadt, bei der Einkommensschwache in Gebiete gedrängt werden, in denen bereits gehäuft soziale Probleme existieren.

Berlin muß auch noch aus anderen Gründen ein Interesse haben, dass die Innenstadt durchmischt bleibt. Soziale Diversität schafft Kreativität und kulturelle Vielfalt in der Innenstadt, die durch junge, aber eher einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen wesentlich mitgetragen wird und touristische Attraktivität besitzt.

Über die Passgenauigkeit von Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur hinaus ist auch eine an die Bevölkerungsstruktur angepasste Infrastruktur geschaffen worden. Die **Infrastruktur des Gebiets** wurde mit umfangreichen öffentlichen Investitionen auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur zugeschnitten (Schule, Kita, Spiel- und Grünflächen, kommunikative und beratende Infrastruktur etc.). Eine Unterauslastung könnte dazu führen, dass die kommunalen Investitionen entwertet werden. Träger der Jugendhilfe machen in anderen Stadtteilen zunehmend die Erfahrung, dass ihre Angebote bei strukturellen Veränderungen in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten nicht mehr an die soziale Bandbreite der Kinder und Jugendlichen herankommen. Einkommensstarke Eltern nutzen viel stärker individuelle

Formen der Bildung und Freizeitgestaltung für ihre Kinder. Die Bedeutung wohnraumnaher Angebote relativiert sich durch Mobilität der Eltern.

Große Teile der Berliner Bevölkerung sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen, dessen Anteil für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen in den letzten Jahren drastisch gesunken ist. Daher liegen Gründe vor, dort, wo es noch entsprechenden bezahlbaren Wohnraum gibt, und das ist in diesem Gebiet der umfassend öffentlich geförderte Wohnungsbestand, diesen auch mit entsprechenden Interventionen für die **soziale Wohnraumversorgung** von Haushalten zu nutzen, die sich in der Konkurrenz auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt nicht behaupten können.

Verschiedene objektive und subjektive **Bindungen** der Bewohner/innen **an das Gebiet** sind Potenziale für dessen soziale Stabilität, für Toleranz, Kommunikation und gegenseitige Unterstützungsleistungen, um Defizite einzelner Bewohnergruppen auszugleichen, wirtschaftliche Nachteile zu kompensieren und multiplikatorische Effekte zu erzielen.

Bürgerschaftliches Engagement ist eine Ressource für ein funktionierendes Gemeinwesen, den sozialen Zusammenhalt im Wohngebiet und den verantwortungsvollen Umgang mit den Qualitäten des Wohnumfeldes. Soziale Netze sind in den zurückliegenden Jahren oft in Kooperation mit engagierten Bevölkerungsgruppen aufgebaut worden, die über kulturelles Potenzial und Qualifikationen verfügen und sich häufig ehrenamtlich engagieren. Engagierte Bewohner gehören nicht immer nur zu den einkommensstärksten Bewohnergruppen. Zwischen benachteiligten Gruppen und aktiven, engagierten Bewohnern bestehen oft enge Wechselbeziehungen. Angesichts des hohen Qualifikationspotenzials der Bewohner/innen dieses Gebiets und ausgeprägter Bewohnerkompetenz beanspruchen sie eine echte und nicht eine pro-forma-Beteiligung bei Belangen des Wohnquartiers.

Vor dem Hintergrund, dass Wohnungen im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz bereits zum angespannten Mietwohnungsmarkt in der Innenstadt Berlins gehören und auch in diesem Gebiet in den zurückliegenden Jahren soziale Umstrukturierungsprozesse begonnen haben, ist die Frage nach Steuerungsmöglichkeiten für die weitere Entwicklung des Gebiets relevant.

7.2. Steuerungsmöglichkeiten

Handlungsmöglichkeiten existieren in unterschiedlichen Ebenen. Die wichtigste Handlungsebene für den Bezirk ist die Einflussnahme auf den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung des Gebiets durch die Sicherung von Wohnraum mit Hilfe des § 172 BauGB, d.h. über den Eingriff mit Hilfe einer sozialen Erhaltungsverordnung. Andere Steuerungspotenziale, wie die Beeinflussung der Umwandlung in Einzeleigentum, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten, die Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie Förderprogramme mit Mietenbindungen sind dagegen nur auf Landesebene zu beeinflussen. Gesetzliche Regelungen zur Begrenzung von Mietentwicklungen liegen dagegen ausschließlich auf Bundesebene außerhalb der Steuerungsmöglichkeiten des Landes Berlin und des Bezirks.

7.2.1. Soziale Erhaltungsverordnung

Eine bezirkliche Steuerungsmöglichkeit für die weitere Entwicklung des Gebiets ist das **Instrument „Erhaltungsverordnung“** nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Das Ziel der Verordnung besteht darin, die Struktur der vorhandenen Gebietsbevölkerung zu schützen. Dabei geht es nicht um den Schutz des einzelnen Bewohners, auch nicht um die Beeinflussung von Fluktuation sondern um eine Begrenzung baulicher Veränderungen in einer Art und Weise, die dem selben Typ von Bevölkerungsgruppen im Gefolge von Fluktuationsprozessen die Möglichkeit eröffnet, im Gebiet passenden Wohnraum und passende Infrastruktur zu finden. Eine besondere Aufmerksamkeit verdienen hierbei bauli-

che Veränderungen, die die Wohnraumversorgung von Bevölkerungsgruppen beeinträchtigen, welche sich am Wohnungsmarkt nur ungenügend aus eigener Kraft behaupten können.

Hintergrund des Schutzinteresses ist eine weitgehend optimale Übereinstimmung zwischen Bevölkerungs-, Wohnungs- und Infrastruktur in diesem Gebiet. Es gibt weder wesentliche strukturelle Defizite noch disfunktionale Überkapazitäten. Die sozial intakte und heterogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten, die über ausgeprägte Gebietsbindungen verfügt und die Gebietsinfrastruktur nutzt und auslastet, ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein erstrebenswertes Schutzziel.

Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Nachweis, dass folgende Sachverhalte im Gebiet bestehen bzw. absehbar zu erwarten sind:

- ein Aufwertungspotential
- ein Aufwertungsdruck sowie
- eine Verdrängungsgefahr für relevante Teile der Gebietsbevölkerung.

Aufwertungspotenziale

Die Untersuchung hat ergeben, dass Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand des Sanierungsgebiets Helmholtzplatz vor allem bestehen

- bei der Erhöhung des Wohnwerts durch Schaffung weiterer Ausstattungsmerkmale,
- bei der Schaffung großzügiger und luxuriös ausgestatteter Großwohnungen durch Veränderung der dominanten Kleinwohnungsstruktur mit Hilfe von Wohnungszusammenlegungen,
- bei der energetischen Sanierung der Wohnsubstanz.

In 15% aller Wohnungen sind bisher noch keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt. In weiteren 18% aller Wohnungen sind Teilmodernisierungen durchgeführt worden. Und in insgesamt 15% aller Wohnungen sind umfassende Maßnahmen zur Schaffung von Vollstandard, jedoch ohne weitere wohnwertsteigernde Ausstattungsmerkmale erfolgt. Damit bestehen in der Hälfte aller Wohnungen des Gebiets Möglichkeiten für eine **bauliche Aufwertung mit weitergehenden Ausstattungsqualitäten**.

Aufwertungspotenziale werden offensichtlich im Zusammenhang mit Fluktuationsprozessen auch zunehmend stärker genutzt. Ausstattungsmerkmale, die wohnwerterhöhend wirken, sind in 58% aller Wohnungen vorhanden, die innerhalb der letzten fünf Jahre bezogen wurden. Bei Wohnungen, in denen ein Neuzug zwischen fünf und zehn Jahre zurückliegt, sind es 50%. Dagegen verfügen nur 35% aller Wohnungen über zusätzliche Komfortmerkmale, in denen die Bewohner zehn Jahre oder länger wohnen.

Die besondere Klein-Wohnungsstruktur und das gründerzeitliche Flair des Gebiets bieten große Potenziale zur Schaffung attraktiver größerer Wohnungen durch **Zusammenlegung von Wohnraum**. Hierin liegt eine Spezifik des Gebiets Helmholtzplatz gegenüber anderen Sanierungsgebieten im Ortsteil Prenzlauer Berg des Bezirks. Zwei Drittel aller Wohnungen verfügen noch lediglich über ein oder zwei Zimmer.

Während des Sanierungsverlaufs wurden diese Potenziale auch gezielt genutzt, um den Anteil größerer Wohnungen zu erhöhen. So gab es vor 10 Jahren noch 29% aller Wohnungen, die nur ein Zimmer hatten. Nunmehr sind es nur noch 19%, d.h. ein Drittel weniger. Bei den Großwohnungen mit drei

und mehr Zimmern hat sich der Anteil in den letzten Jahren auf 10% fast verdoppelt. Perspektivisch ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach gut ausgestatteten und attraktiven, größeren Wohnungen insbesondere im Innenstadtbereich weiter wächst, zu dem das Sanierungsgebiet gehört. Vor allem die Nachfrage nach größeren Wohnungen kann nicht bedient werden, da es diese im Gebiet nicht mehr gibt.⁴⁷

Zur Reduzierung des Energiebedarfs und des CO₂-Ausstosses sind **Energetische Sanierungsmaßnahmen** im Grundsatz ausdrücklich politisch gewünscht und werden gefördert. Bisher steckt der Prozeß energetischer Sanierung im Gebiet in den Anfängen. Diesbezügliche Aufwertungsspielräume bestehen. Nach Angaben von insgesamt 21% der Befragten fanden Maßnahmen zur Wärmedämmung an der Fassade und/oder den Dach- und Kellerdecken schon statt. Mit einem Anteil von 17% aller Angaben bildet die Fassadendämmung dabei einen Schwerpunkt erfolgter energetischer Maßnahmen. Bei Befragten, die innerhalb der letzten fünf Jahre ihre Wohnungen bezogen haben, umfassten Maßnahmen der Wärmedämmung insgesamt bereits 29%, darunter an der Fassade 20% aller Angaben, wobei lediglich bei 2% der in diesem Zeitraum zugezogenen Befragten die energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Beisein der jetzigen Mieter/innen nach deren Zuzug stattfanden. Die Untersuchung hat ferner ergeben, dass energetische Sanierungsmaßnahmen nicht isoliert sondern stets im Zusammenhang mit der Schaffung weiterer Ausstattungsqualitäten in den Wohnungen stattfinden.

Politisch angedachte Anreizsysteme wie erhöhte Steuerabschreibungsmöglichkeiten bei energetischen Investitionen und Umlagemöglichkeiten der Modernisierungskosten sowie vorgesehene Begrenzungen von Mieterrechten beim Baugeschehen, die eine Duldungspflicht ohne Ausnahmen bringen sollen, werden den Prozess voraussichtlich beschleunigen.

Aufwertungsdruck

Die baulichen und städtebaulichen Qualitäten machen das Gebiet für zahlungskräftige Nachfrager attraktiv. Indikatoren dafür sind die gestiegenen Mietpreise, die hohen Mieten bei Neuvertragsabschlüssen und die Einkommensverhältnisse neu zugezogener Bewohner.

So sind die **Nettomieten** im Gebiet im Vergleich zum Berliner Mietspiegel mittlere Wohnlage deutlich höher. Zwei Drittel aller Mieten der Vollstandardwohnungen liegen über den Mittelwerten, 38% sogar über den Oberwerten des Mietspiegels. Die Neuvertragsmieten liegen zwischen 7 und 8 €/m². Das ist im Vergleich zu den mittleren Neuvertragsangeboten in Berlin von 6,11 €/m² und im Bezirk Pankow⁴⁸ von 6,90 €/m² **überdurchschnittlich** hoch.

Ins Gebiet drängen zunehmend **einkommensstärkere Bewohnergruppen**. Haushalte mit geringem Einkommen haben weniger Chancen, hier neuen Wohnraum zu finden. So hatte vor 10 Jahren noch jeder dritte Haushalt ein Haushaltsnettoeinkommen unter 900 €. Heute ist es noch jeder zehnte. Der Rückgang des Anteils von Geringverdienern kann nicht durch deren Bleiben im Gebiet und Einkommensverbesserungen erklärt werden sondern durch Fluktuation. Drei Viertel der langjährigen Bewohner, die 10 und mehr Jahre im Gebiet leben, gaben an, dass die Einkommen gleichgeblieben sind oder sich auch verringert haben. Andererseits hatte vor 10 Jahren erst jeder achte Haushalt, nunmehr jeder dritte ein verfügbares Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 2.600 € im Monat.

In Bezug auf Baumaßnahmen, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen und in Bezug auf energetische Sanierungsmaßnahmen ist in den verschiedenen **Wohnungsteilmärkten** ein **Aufwertungsdruck** in **unterschiedlichem** Maß zu erwarten. Im Bereich der unsanierten Wohnungen

⁴⁷ Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2011

⁴⁸ Quelle: ebenda

wie auch der Wohnungen, in denen Teilmaßnahmen durchgeführt wurden, können aufgrund der bisherigen Ausstattung Baumaßnahmen sowohl bei wohnwerterhöhenden, über den zeitgemäßen Standard hinausgehenden Maßnahmen als auch bei energetischen Maßnahmen erwartet werden. Der Wohnungsteilmarkt der öffentlich geförderten Wohnungen ist dagegen relativ stabil bis zum Auslaufen von Bindungen. Hier sind mittelfristig keine größeren Modernisierungsaktivitäten zu erwarten. Ähnlich der umfassend modernisierte Bereich ohne Förderung.

Der **Druck** im Bestand, **energetisch nachzurüsten**, ist differenziert zu beurteilen. Energetische Maßnahmen zur Wärmedämmung werden von Eigentümern in aller Regel mit weiteren Investitionen am Haus und in den Wohnungen gekoppelt, um eine bessere Platzierung am Markt zu erreichen. Das zeigt sich auch in dieser Untersuchung. Für den unsanierten Wohnungsteilmarkt und ggf. die teilmodernisierten Bestände kann eine energetische Sanierung im Zusammenhang mit geplanten anderen Aufwertungsmaßnahmen des Bestandes angenommen werden. Maßnahmen, die nach § 9 und § 10 der EnEV zwingend⁴⁹ vorgeschrieben sind, treffen auf die bereits sanierten Objekte kaum zu bzw. sind bereits erfolgt.

Über alle Wohnungsteilmärkte hinweg besteht allerdings gleichermaßen ein **Umwandlungsdruck von Wohnraum in Einzeleigentum**. Er resultiert aus der Tatsache, dass die Bestände insgesamt attraktiv und wegen ihrer Lagegunst stark nachgefragt sind. Eigentumswohnungen sind nach Auskunft der befragten Bewohner/innen besonders in lukrativen Lagen, in ruhigen Seitenstraßen und an attraktiven Plätzen im Gebiet gehäuft entstanden. So in mehreren Blöcken im östlichen Teil des Gebiets und um die Gethsemanekirche herum. Insgesamt sind bisher ein gutes Viertel aller Wohnungen umgewandelt worden. Das ist im Vergleich zu Berlin insgesamt überdurchschnittlich hoch.

Bei der Aufwertung von innerstädtischen Quartieren spielt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine entscheidende Rolle. Sie ist in besonderem Maß ein mietpreistreibender und sozial umstrukturierender Faktor. Für den lukrativen Verkauf von Wohnungen sind besondere Lagevorteile und Komfort- und Ausstattungsmerkmale sowie effiziente energetische Standards von entscheidender Bedeutung. Daher ist vor allem im Zuge von Umwandlungsaktivitäten mit der Schaffung weiterer wohnwerterhöhender Merkmale als auch mit der Anpassung der Energiestandards zu rechnen. Dieser Trend ist im Gebiet am Standard der vermieteten Eigentumswohnungen im Vergleich zu den übrigen Wohnungen bereits nachweisbar. Zugleich ist in diesem Wohnungsteilmarkt eine andersartige Bewohnerstruktur vorhanden. Vermietete Eigentumswohnungen sind fast 20% teurer als nicht umgewandelte Mietwohnungen. In ihnen ist das Ausstattungsniveau und das Einkommensniveau der Bewohner überdurchschnittlich. Ferner muss im Zusammenhang mit Umwandlungen eine aktive Entmietung angenommen werden, da die Mieter von 84% aller vermieteten Eigentumswohnungen nicht von der Umwandlung während der Mietzeit betroffen waren sondern in die bereits umgewandelten Wohnungen eingezogen sind.

Es ist anzunehmen, dass der Prozess der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in diesem Gebiet dynamisch weitergeht. In den zurückliegenden fünf Jahren war im Bezirk Pankow insgesamt die jährliche Quote der umgewandelten Wohnungen doppelt so hoch wie in Berlin⁵⁰ und damit überdurchschnittlich im Vergleich zur Mehrheit der Berliner Bezirke. Auch die Entwicklung der Kaufpreise

⁴⁹ § 9 EnEV – Außerbetriebnahme von Heizkesseln mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, die vor dem 1.10.1978 eingebaut wurden.

§ 10 Abs.4 EnEV die Dämmung begehbare oberster Geschossdecken bis zum 31.12.2011,

⁵⁰ Quellen: Jährliche Wohnungsmarktberichte der Investitionsbank Berlin

für Eigentumswohnungen im Bezirk wies in den letzten beiden Jahren eine überdurchschnittliche Steigerungsrate mit steigender Tendenz auf.⁵¹ Vor dem Hintergrund der Finanzkrise kann angenommen werden, dass die Suche von finanziell bessergestellten Haushalten nach Anlagemöglichkeiten Umwandlungsaktivitäten forciert. Im Gebiet selbst erwägen 6% aller Haushalte nach eigenen Angaben einen Umzug zwecks Bildung von Wohneigentum.

Angesichts der Nachfrage sind größere Wohnungen in besonderer Weise für Verkaufszwecke geeignet und damit auch im Interesse von Investoren und deren Umwandlungsintensionen. Dies impliziert auch einen verstärkten Druck auf die Klein-Wohnungsstruktur im Gebiet zwecks **Zusammenlegung von Wohnraum** zu attraktiven größeren Wohnungen. Ein Nachgeben gegenüber dem Druck auf Wohnungsvergrößerungen würde eine Verringerung des Gesamtwohnungsbestandes und auch des Angebots für Kleinhaushalte, deren Zahl in Berlin wächst, bewirken.

Verdrängungsgefahr

Die Untersuchung hat verschiedene soziale Strukturunterschiede zwischen Bevölkerungsgruppen deutlich gemacht, die mit der baulichen Aufwertung und den dadurch gestiegenen Mieten zusammenhängen. Insgesamt hat das Gebiet einkommensschwächere Haushalte, Bewohner/innen in ungünstiger Erwerbslage und mit vergleichsweise niedriger Qualifikation sowie Haushalte im ALGI- und ALGII-Bezug verloren.

In den Teilmärkten der unsanierten Wohnungen und der Wohnungen, in denen Teilmaßnahmen durchgeführt wurden treffen beabsichtigte Maßnahmen auf eine Bewohnerstruktur, die diesen Maßnahmen finanziell überwiegend nicht standhalten kann.

Derzeit besteht eine mittlere bis höhere **Verdrängungsgefährdung** durch baulich aufwertende Maßnahmen für etwa jeden vierten Haushalt des Gebiets, der mit vergleichsweise recht begrenztem finanziellen Budget⁵² auskommen muss, bereits eine hohe Mietbelastung von 40% warm und mehr hat, aber in noch schlechter ausgestatteten Wohnungen lebt. Diese Bewohner finden derzeit noch passenden Wohnraum im Gebiet, der ihren Möglichkeiten entspricht, insbesondere kleine Wohnungen mit absoluten Mieten, die noch zahlbar sind. Ferner sind zahlreiche infrastrukturelle Angebote im Gebiet auf Bedürfnisse und Beratungsbedarfe dieser Bevölkerungsteile zugeschnitten. Bei einer Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen an andere Orte der Stadt müssten passfähiger Wohnraum und entsprechende Infrastruktur dort neu geschaffen werden.

Angesichts der Wohnungsmarktsituation und der zu erwartenden Mietsteigerungen bei Aufwertungsmaßnahmen würden zunehmend auch „Normalverdiener“ von wachsender Mietbelastung und Problemen der Ersatzwohnraumversorgung betroffen sein.

Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Helmholtzplatz sind gegeben. Da für die Zukunft weitere Aufwertungsprozesse erwartet werden können, ist der **Erlass einer solchen Verordnung zu empfehlen**.

Die unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte sind über das Gebiet stark gestreut, so dass sich für eine sachgerechte Abgrenzung des Erhaltungsgebiets keine räumliche Eingrenzungsmöglichkeit ergibt, mit

⁵¹ Quellen: GSW Wohnungsmarktreport 2010 und 2011

⁵² Hierunter fallen Haushalte mit monatlich verfügbarem Nettoeinkommen von nicht mehr als 1.300 €, sowie weitere subventionsbedürftige Haushalte nach ALG II

einer Ausnahme. Es sollte überlegt werden, die **zusammenhängenden Blockbereiche** der rund 600 öffentlich geförderten Wohnungen der **Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ auszunehmen**. Diese Wohnungsbestände liegen in den Blöcken 062, 063 und 064 entlang der Gneiststraße, Buchholzer Straße, Pappelallee sowie der Greifenhagener Straße und einiger weniger Objekte an der Schönhauser Allee. Hier sind aufgrund der Förderung und der genossenschaftlichen Eigentumsverhältnisse nicht die gleichen strukturverändernden Wirkungen zu erwarten, insbesondere auch keine Umwandlungen in Einzeleigentum, wie für den übrigen Wohnungsbestand des Gebiets. Eine räumliche Eingrenzung wäre hier sachgerecht.

Sofern entsprechende Landesverordnungen des **Umwandlungsverbots** sowie des **Vorkaufsrechts** erlassen werden, können und sollten diese später in die erhaltungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten des Bezirks mit einbezogen werden.

7.2.2. Soziale Wohnraumversorgung

Allen Grundüberlegungen muss jedoch vorweggestellt werden, dass einkommensarme Bewohnergruppen bei Maßnahmen, die den zeitgemäßen Zustand herstellen, weder durch Versagung der Maßnahmen noch durch sonstige Regulierung geschützt werden können. Daher wäre bezirklicherseits über **begleitende Sozialplan-Maßnahmen** zur Begrenzung von Nachteilen für diese Fälle nachzudenken.

Die zentrale Fragestellung für den Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung ist die nach dem Erhalt des für diese Bevölkerung bezahlbaren Wohnraums im Gebiet. Im Gesamtgefüge der Verdrängungsgefahr nimmt die ökonomische Leistungsfähigkeit von Haushalten eine Vorrangstellung ein. Von Verdrängungsprozessen, die zugleich soziale Umstrukturierungen auslösen, sind vor allem die Haushalte betroffen, die sich aufgrund ihrer finanziellen Ressourcen in den Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt am schlechtesten durchsetzen können.

Über den freien Wohnungsmarkt ist eine sozial gerechte Wohnraumversorgung für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen kaum zu realisieren. Eine soziale Wohnraumversorgung erfordert entweder staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt mit umfangreichen Förderprogrammen, eine möglichst wirkungsvolle Anwendung von sozialen Erhaltungsverordnungen, die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten in Satzungsgebieten oder auch den Ankauf von Belegungsbindungen.

Dem Wesen nach sind das **kommunale und genossenschaftliche Wohnungswesen** in der Lage, das Ziel, die soziale Mischung zu erhalten, mit zu verfolgen. Es könnte eine offensive Strategie sein, mit der kommunalen Wohnungswirtschaft Vereinbarungen zu treffen, in diesen Gebieten besonders an einkommensschwächere Bewohner/innen zu vermieten, um einen Beitrag für die Zielstellung zu leisten.

Öffentlich geförderte Wohnungen waren während des Sanierungsprozesses ein Konfliktlösungsmittel und ein nicht zu unterschätzendes Potential, mit dem versucht wurde, die vorhandene Bevölkerung im Gebiet zu halten. Durch die für den Bezirk gesicherten Belegungsrechte und die mit der Förderung verbundenen Mietenbindungen waren sie das wichtigste Instrument, um die Bauabläufe zügig, im gewünschten Zeitrahmen und sozialverträglich durchführen zu können. Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz verfügt heute über den höchsten Anteil geförderter Wohnungen im Vergleich aller Sanierungsgebiete im Ortsteil. Dass heute noch knapp die Hälfte der Bewohner/innen öffentlich

geförderter Häuser ehemalige Sanierungsbetroffene sind, die im Gebiet verblieben sind, ist im Vergleich zum Gebiet insgesamt ein sehr hoher Prozentsatz.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung ändert sich auch die Funktion dieses Teilmarktes. Inzwischen konzentriert sich die Vermittlung der durch normale Fluktuation frei werdenden Wohnungen nicht mehr auf Sanierungsbetroffene sondern ausschließlich auf WBS-Bewerber. Um zu einer realistischen Einschätzung der Wirkungsmöglichkeiten des öffentlich geförderten Wohnraums zu gelangen, muss man sich auch den Defiziten stellen. Im Laufe der Jahre haben sich entscheidende Rahmenbedingungen geändert. Insbesondere die Mietenbindung ist für den zugangsberechtigten Personenkreis ausschlaggebend, um diesen Wohnraum nachzufragen. Auskunft über die Funktionsfähigkeit der Wohnungen gibt das Verhältnis von Wohnkosten und Zahlungsfähigkeit des berechtigten Personenkreises. Inwieweit die geförderten Wohnungen auch zukünftig für einkommensschwächere Haushalte ein Wohnungsangebot sein können, hängt insbesondere von der Preisentwicklung dieser Wohnungen ab. Anhaltspunkt für die Zahlungsfähigkeit können hier die Einkommensverhältnisse von berechtigten Personengruppen bieten, wie Haushalte mit Einkommen im Rahmen der WBS-Grenzen mit §9-WoFG-Bescheinigung und Leistungsbezieher von ALG II.

Angesichts von Erkenntnissen aus anderen geförderten Altbaubeständen liegt die Vermutung nahe, dass ein immer geringer werdender Anteil öffentlich geförderter Wohnungen aufgrund der bereits erreichten Miethöhen (WBS-Mieten) für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zur Verfügung steht. Selbst die nunmehr novellierte AV-Unterkunft, die ab 1. Mai 2012 gilt und etwas höhere Mieten als vordem berücksichtigt, entschärft dieses Problem nicht.

Die mit der Förderung geschaffenen Wohnungsstrukturen, deren Nettomieten für WBS-Inhaber mit §9-Bescheinigung in den letzten 7 Jahren von 3,63 €/m² auf 4,85 €/m² um ein Drittel gestiegen sind, sind daher nur in Teilen und immer begrenzter zur Versorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten geeignet. Während kleine Haushalte in diesem Wohnungssegment noch bezahlbaren Wohnraum finden, überschreitet die Miete für Familienhaushalte mit drei und mehr Personen die Belastungsgrenze bei den meisten Haushalten. Hier sollte unter Mitwirkung der bezirklichen Mieterberatung analysiert werden, wie der tatsächliche Sachstand im Gebiet ist. Eine weitere Steigerung der Fördermieten in diesem Ausmaß würde einkommensschwache Haushalte zukünftig aus einer Wohnraumversorgung in innerstädtischen Altbaugebieten nahezu ausschließen.

Umso dringender wird es, die geförderten Wohnungen auch zukünftig zielführend zu verwenden. Angesichts der Konkurrenzen um dieses Wohnungsmarktsegment zwischen WBS-Inhabern mit höherem Einkommen ohne die Bescheinigung nach § 9 WoFG und denen mit den Einkommen in den niedrigeren bundesweiten Einkommensgrenzen sowie Transferempfängern ist eine soziale Steuerung der Wohnraumvergabe durch das Belegungsmanagement besonders wichtig. Die gebundenen Wohnungen sollten vorrangig für die Versorgung von Transferempfängern genutzt werden, da diese immer stärker aus der Innenstadt in Randbereiche ausweichen. Eine Analyse der Jobcenter über die Weg- und Zuzugsrichtungen von Haushalten mit ALG II-Bezug hat für den Zeitraum Februar 2010 bis Februar 2011 deutlich gezeigt, dass die Innenstadt diese Haushalte per Saldo verliert, während die Randbezirke sie auffangen.

Wichtig sind perspektivisch effiziente Bindungskontrollen zur Einhaltung der Förderkonditionen, der Belegungs- und Mietenbindungen. Die Mietentwicklung in den Förderobjekten ist an den Mietspiegel gekoppelt. Mittlerweile sind viele Förderobjekte des Gebiets bereits in die mittlere Wohnlage des Mietspiegels eingeordnet, was auch zu einer deutlichen Mietsteigerung für WBS-Berechtigte geführt hat. Umso stärker müssten die Mietsteigerungen für Haushalte begrenzt werden, deren Einkommen in den niedrigeren bundesweiten Einkommensgrenzen liegen. Der Bezirk könnte an den Senat herantreten, um hier für eine Abbremsung der Mietendynamik in den Förderobjekten zu werben. Sinnvoll wäre

auch eine Initiative, die sich gegen eine Mietspiegelfortschreibung nur auf Basis der Neuvertragsmieten richtet. Hierin ist ein wesentlicher Grund für die enormen Steigerungsraten der Mieten in den letzten Jahren zu suchen, von denen auch die Fördermieten abhängen.

Konzeptionell sollten auch neue Wege gegangen werden, um diese Wohnungen zielführend einzusetzen. Gerade bei energetischer Sanierung könnten Kooperationsformen mit Wohnungsbaugesellschaften oder auch privaten Eigentümern unterstützt werden, bei deren Umsetzung vertraglich abgesicherte, sozialverträgliche Lösungen bei der Ersatzwohnraumversorgung von bedürftigen Haushalten erzielt werden.

7.2.3. Entwicklung von Infrastruktur

Gegenwärtig steht die Auslastung der vorhandenen und erneuerten Infrastruktur im Focus des bezirklichen Interesses. Derzeit wird sie ausgelastet, teilweise fehlen sogar Kapazitäten. Die vorhandenen Einrichtungen passen jetzt und heute zur Struktur. Die Infrastruktur muß sich allerdings auch mit der Bevölkerungsstruktur dynamisch mitentwickeln und mittel- bzw. langfristig andere Facetten erhalten. Eine gewollte lange Wohndauer und ausgeprägte Gebietsbindung wird auch dazu führen, dass sich Bedarfe ändern. Irgendwann werden die vielen Kleinkinder weniger, die erwachsene Bevölkerung altert. Mit dem Wandel der Bevölkerungsstruktur wird nicht mehr jede Einrichtung gleich ausgelastet sein wie zum jetzigen Zeitpunkt. Durch ein mittel- und langfristiges Monitoring von Demografie und Bedürfnissen sollten die Gebiete im Blick behalten und die demografische Entwicklung stetig beobachtet werden, um entsprechende Bedarfe bedienen zu können, die Infrastruktur weiterzuentwickeln und anzupassen.

7.2.4. Bürgerschaftliches Engagement

Gebietsbindungen und bürgerschaftliches Engagement haben positive Wirkungen auf einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Erreichten und den Potenzialen und Defiziten des Quartiers. Im Gebiet wohnen viele starke Partner, sehr engagierte und kreative Leute, die in den zurückliegenden Jahren in verschiedenen organisierten und informellen Formen ihre Interessen und Fähigkeiten in die Entwicklung des Gebiets eingebracht haben. Eine Spezifik war, dass das Gebiet Helmholtzplatz zwischen 1999 und 2005 nicht nur von Fördermöglichkeiten des Sanierungsverfahrens profitiert hat sondern zugleich ein Gebiet der „Soziale Stadt“ – Förderung war. Im Rahmen eines Quartiersmanagementverfahrens kamen daher zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen zur Umsetzung verschiedener Projekte zum Einsatz. Auch nach 2005 gab es noch ein nachwirkendes Fördermittelmanagement mit einem erheblichen finanziellen Potenzial, was insgesamt Synergie-Effekte für die soziokulturelle Gebietsentwicklung hatte. Allerdings waren damit auch ambivalente Interessenlagen verbunden. Die finanziellen Mittel und der Verwaltungsaufwand des Quartiersverfahrens riefen auch Konflikte mit Partnern hervor, die im Gebiet emotional stark verhaftet waren und sich teilweise in ihrem Engagement fremdbestimmt zurückgedrängt fühlten. Der erhebliche finanzielle Mittelfluss war sehr komfortabel für das Gebiet, wodurch seitens des Bezirks bestimmte Planungen und Mittelfestsetzungen auch stärker auf Bereiche außerhalb der Sanierungskulisse gelenkt wurden. Dies hatte auch Wirkungen auf soziale Einrichtungen im Gebiet, die hier Interessenkonkurrenzen und Reduktion finanzieller Mittel zu ihren Lasten sahen.

Das Ende der formalen Beteiligung nach Aufhebung des Sanierungsgebiets sollte zum Anlass genommen werden, neue Kommunikationsformen zu entwickeln. Wenn auch zukünftig Engagement poli-

tisch gewollt ist, dann wäre dies eine eigenständige bezirkliche Aufgabe zur Zusammenführung der unterschiedlichen Partner, die sehr hoch in der Bezirksverwaltung angebunden sein sollte, alle ehemaligen Sanierungsgebiete umfassen und mit Entscheidungskompetenzen auf kurzen Wegen ausgestattet sein müsste. Sozialraumkoordinierung ist zudem eine bezirkliche Aufgabe. In einer Art Experimentierwerkstatt sollte ausgelotet werden, zu welchen Inhalten und in welchen Formen bürgerschaftliches Engagement der unterschiedlichen Kiez-Akteure und Bewohnergruppen niedrigschwellig, einladend, kurzzeitig oder auch periodisch und bewohnergetragen durch den Bezirk begleitet werden kann.

Ein Modell für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung könnte die Bildung eines Vereins aus dem Kreis der Bewohner sein, der vom Bezirk unterstützt wird durch kleines Budget zur freien Verfügung. Gute Erfahrungen mit einem 5.000 € - Fonds gibt es in ehemaligen Sanierungsgebieten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Eine budgetbezogene Beteiligung hat sich als sehr motivierende Form von Beteiligung herausgestellt, weil sie eine direkte Einflussnahme auf Bedingungen im Kiez und eine konkrete Vergegenständlichung von Ideen und Initiativen möglich macht.

8. Anlagen

Methodisches Vorgehen und Repräsentativität

Methodisches Vorgehen

Die Auswertungen und Schlußfolgerungen erfolgten mit verschiedenen methodischen Analyseschritten:

a) Sekundäranalyse

Ermittlung der Wohnungszahlen nach privaten bzw. öffentlich geförderten Maßnahmen bzw. Neubau in Kooperation und wechselseitiger Ergänzung mit dem Auftraggeber S.T.E.R.N.;

Auswertung der amtlichen Statistik zur Einwohnerentwicklung seit förmlicher Festlegung;

Auswertung der Sekundäranalyse der durchgeführten haushaltsbezogenen Sozialplanverfahren und seiner Wirkungen, sowie der Dauer der Belegungsbindung öffentlich geförderter Wohnungen, die von der beauftragten Mieterberatungsgesellschaft erstellt wurde;

Auswertung der Statistik des Bezirksamtes zur Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen; Vergleichende Sekundäranalyse mit Voruntersuchungen und Sozialstudien zum Gebiet aus vorangegangenen Jahren sowie mit Abschlussuntersuchungen in angrenzenden Berliner Sanierungsgebieten⁵³; Amtliche Daten zur vorhandenen Infrastruktur, ergänzt durch eine Gebietsbegehung im Dezember 2011 und Erfassung darüber hinaus vorhandener sozialer Infrastruktur im Gebiet.

Vergleichszahlen von früheren Untersuchungen liegen nur teilweise vor. Zu berücksichtigen ist, dass sich frühere Untersuchungen auch auf andere Gebietsgrenzen bzw. auf mehrere Sanierungsgebiete beziehen. Hierdurch wird die Betrachtung von Entwicklungsprozessen teilweise erschwert.

Daneben werden zur Vergleichbarkeit Daten und Statistiken des Statistischen Landesamtes sowie des Mikrozensus 2010 herangezogen.

⁵³ Vorbereitende Untersuchungen – Sozialstudie Helmholtzplatz Berlin-Prenzlauer Berg; Arbeitsgruppe Sozialstudie Helmholtzplatz und BfsS GmbH; Auftraggeber: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin 1992

Privatmodernisierung in Prenzlauer Berg, TOPOS Stadtforschung, Mieterberatung Prenzlauer Berg; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 1995

Ermittlung gebietstypischer Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten Teutoburger Platz, Kollwitzplatz, Helmholtzplatz, Böttzowstraße, Winsstraße in Prenzlauer Berg, -argus- gGmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 1997

Gebietsprofile der Sanierungsgebiete von Prenzlauer Berg, -argus- gGmbH, Berlin 1998

Wohnmobilität in Sanierungsgebieten, Wegzugsmotive von Haushalten aus den Sanierungsgebieten in Berlin – Prenzlauer Berg 1994 bis 1999, -argus- GmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2000

Sozialstudie zur Fortschreibung der Sozialen Sanierungsziele und der Mietobergrenzen für die Sanierungsgebiete Helmholtzplatz, Kollwitzplatz, Teutoburger Platz, Winsstraße, Böttzowstraße im Bezirk Berlin Pankow Ortsteil Prenzlauer Berg, ASUM GmbH und Mieterberatung Prenzlauer Berg; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2002

Längsschnitt-Untersuchung über die Wirkung von Mietobergrenzen auf die Mietentwicklung im freifinanziert modernisierten Wohnungsbestand in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg, Wiederholungsbefragung, -argus- GmbH; Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Berlin 2003

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung: Sanierungsgebiet Kollwitzplatz – Sozialstudie 2008, Juli 2008 (nachfolgend zitiert als: Sozialstudie Kollwitzplatz 2008)

argus: Sozialstudie Winsstraße 2009, Auftraggeber: S.T.E.R.N. GmbH, Oktober 2009

b) Haushaltsbefragung

Daten zur sozialen Situation der Haushalte und zur Wohnsituation wurden durch eine Primärerhebung gewonnen. Eine schriftliche Bewohnerbefragung wurde favorisiert, weil

- eine telefonische Befragung einen sehr hohen Aufwand bei der Stichprobenziehung und der Ermittlung der Telefonnummern bedeutet hätte und Haushalte ohne Eintrag ins Telefonregister oder mit mobilen Anschlüssen systematisch nicht erfasst worden wären,
- eine mündlich-persönliche Befragung hätte unter methodischen Gesichtspunkten die beste Wahl dargestellt, hätte aber den finanziellen Rahmen des Projekts weit überschritten.
- eine schriftliche Befragungen deutlich preisgünstiger ist. Dem Nachteil einer niedrigen Rücklaufquote und einer höheren Selbstselektion der Befragten muß hierbei so weit wie möglich entgegen gewirkt werden.

Für die Erhebung war ein standardisierter Fragebogen mit 35 Hauptfragen entwickelt worden. Die Fragestellungen bezogen sich auf Angaben zur Haushaltsstruktur, zu den Erwerbs- und Einkommensverhältnissen, zu den Wohnverhältnissen und der Mietenentwicklung. Der Fragebogen enthielt ferner stadardisierte sowie drei offene Fragen zur Beurteilung der Gebietsentwicklung und zu diesbezüglichen persönlichen Wertungen. Großer Wert wurde auf eine verständliche und möglichst einfache Frageformulierung gelegt.

Erfahrungsgemäß streut der Rücklauf bei schriftlichen Befragungen sehr. Bei Markterhebungen liegt er in der Regel zwischen drei und acht Prozent, bei Befragungen zu Themen, die die Angeschriebenen

interessieren, deutlich höher. In diesem Fall konnte zumindest bei den Bewohnern ein leicht überdurchschnittliches Interesse am Befragungsgegenstand vorausgesetzt werden.

Um ein angemessenes Verhältnis von Aufwand und Ergebnis für differenzierte Aussagen zu den einzelnen Teilproblemen sicherzustellen, wurde eine Stichprobenauswahl mit einer Reduzierung auf jeden zweiten Haushalt im Gebiet vorgenommen.

Die Grundlage für die Fragebogenverteilung bildeten Grundstücksdaten von S.T.E.R.N., in der Angaben zum Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Objekten und Gebäudeteilen enthalten waren. Diese Angaben wurden mit Daten der Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg zum Umfang öffentlicher Förderung von Wohnraum abgestimmt. Aus diesem Datenbestand wurden für die Verteilung Untergruppen gebildet: unsanierte Objekte, Objekte mit öffentlich geförderter Modernisierung, Gebäude, in denen Modernisierung ohne Förderung finanziert worden ist, Objekte mit durchgeführten Teilmaßnahmen von Modernisierungen sowie Neubauten im Gebiet.

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Angeschriebenen zu erhöhen, waren dem Fragebogen ein Anschreiben des Bezirksamtes Pankow sowie ein Informationsblatt mit konkreten Hinweisen zu Ziel, Datenschutz, Freiwilligkeit der Teilnahme und Ansprechpartnern für Rückfragen beigelegt worden.

Getrennt nach diesen Gruppen wurde der Fragebogen an jeden zweiten Haushalt im Gebiet über Hausbriefkästen verteilt. Mit der Verteilung wurde ein professionelles Unternehmen beauftragt, das mit den Besonderheiten der Untersuchung vertraut gemacht worden sind. Bei der Verteilung wurden vorbereitete Listen ausgefüllt, die alle Häuser mit Angaben zur jeweiligen Gruppenzugehörigkeit enthielten. Anhand dieser Listen und der vorstrukturierten Fragebogennummern war eine genaue Rücklaufkontrolle möglich. Sie wurden bei der Plausibilitätskontrolle herangezogen.

Die Aktion zur Verteilung der Fragebögen und Anschreiben in den Gebieten erstreckte sich insgesamt über den Zeitraum Februar/ März 2012. Über Hausbriefkästen wurden insgesamt 7.026 standardisierte Fragebögen⁵⁴ mit portofreier Rückantwortmöglichkeit an jeden zweiten Briefkasten/Haushalt verteilt. In insgesamt 56 von rund 670 Hauseingängen war ein Zugang trotz mehrfacher Versuche nicht möglich. In diesen Objekten befinden sich etwa 1.100 Wohnungen (7 Prozent aller), deren bewohnte Wohnungen bzw. Haushalte nicht in die Befragung einbezogen werden konnten.

Die bei der Gebietsbegehung und bei der Verteilung ermittelten Sachverhalte zu Gebäuden, verteilten Fragebögen und - nach Inaugenscheinnahme - geschätztem Leerstand waren ein Anhaltspunkt für die Schätzung der Zahl der Haushalte, die in dem Gebiet leben. Leerstehende Wohnungen wurden anhand sichtbar vermüllter Briefkästen, Briefkästen ohne Namen bzw. Kästen, deren Beschriftung auf einen Gewerbebetrieb/Firma hindeuten, bei der Verteilung ausgelassen und deren Zahl hausweise erfasst. Ferner erfolgte – soweit möglich – ein Abgleich der ermittelten Zahlen durch die Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Per Vattenfall-Stromzähleranalyse wurde 2010 ein Wert von knapp 11% für Leerstand im Gebiet Helmholtzplatz ermittelt. Dieser Wert konnte bei der Begehung und Verteilung nicht bestätigt werden. Er ist geringer ausgefallen. Die Grundgesamtheit für die Erhebung bildeten alle im Gebiet vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen. Von den insgesamt rund 13.700 Wohnungen im Gebiet⁵⁵ stehen unserer Einschätzung nach – auch unter Berücksichtigung von

⁵⁴ Fragebogen sh. nachfolgende Anlage

⁵⁵ Datenbank S.T.E.R.N.

5 leerstehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden - schätzungsweise etwa 5 Prozent leer⁵⁶, so dass sich die Grundgesamtheit auf etwa 13.000 bewohnte Wohnungen reduziert.

Die Verteilung erfolgte gruppiert, um bei der Auswertung zwischen verschiedenem Sanierungsstand (unsaniert, öffentlich gefördert, privat modernisiert) und Baualter (Neubau) unterscheiden zu können. Zur Gruppierung und Unterscheidung diente eine Nummerierung der Fragebögen.

c) Gespräche mit Experten der öffentlichen Verwaltung des Bezirkes Pankow, mit der beauftragten Mieterberatungsgesellschaft sowie mit der Sanierungsbeauftragten und weiteren Akteuren des Gebiets;

Eine Bewertung des Erreichten und Erfahrungen mit der Wirksamkeit der städtebaulichen Instrumentarien wurden mit Hilfe einiger leitfadengestützter Experteninterviews zusammengetragen und für den vorliegenden Bericht aufbereitet.

Gespräche wurden geführt mit:

- Frau Karen Klette (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
- Frau Anke Heutling (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
- Frau Birgit Schroer-Lange (Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt)
- Herrn Klaus Müller (Bezirksamt Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt)
- Frau Tanja Hauser (Leiterin der Kindereinrichtung „Popelbühne“ im Gebiet)
- Herrn Jörg Wappler (Betroffenenvertretung im Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Helmholtzplatz)
- Frau Silvia Höhne-Killewald (Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg)
- Herrn Bernd Scherbarth (Mieterberatungsgesellschaft Prenzlauer Berg)
- Frau Ute Truttmann (Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N., Gebietsbearbeiterin)
- Frau Kerstin Jahnke (Kiezbüro im Kieznzetzwerk Helmholtzplatz bis 2007).

Insbesondere bei diesen Personen möchten wir uns für die Unterstützung und die anregenden Diskussionen bedanken.

Repräsentativität der Bewohnerbefragung

Grundlage der Einschätzung sozialer Entwicklungstrends ist der Rücklauf der Haushaltsbefragung. Der Stichtag für den Rücklauf war der 15.03.2012. Insgesamt wurden 1.345 Fragebögen zurückgesandt. Das ist eine Rücklaufquote von 19% der verteilten Bögen. 33 Rücksendungen konnten in die Auswertungen nicht einbezogen werden.⁵⁷ Nach intensiver Prüfung auf Plausibilität wurden 1.312 Fragebögen, und damit Angaben von etwa jedem zehnten Haushalt des Gebiets, in die Auswertungen einbezogen.

Die Größe der Stichprobe gewährleistet Schlüsse auf die Grundgesamtheit mit den üblichen Fehlertoleranzen sozialstatistischer Untersuchungen und ermöglicht auch eine größere Auswertungstiefe über

⁵⁶ "Untersuchungsergebnisse zum Wohnungsleerstand" Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Mai 2001

⁵⁷ Von den Fragebögen, die nicht in die Auswertung einbezogen wurden, entfielen auf:

Verweigerungen: 1

Verfristungen: 28 Bögen wurden zu spät zugesandt

Nicht auswertbar: 4 Bögen unplausibel/Gewerbe/Ferienwohnung

mehrere Indikator-Dimensionen. Mit der Zahl der auswertbaren Fragebögen wurde eine allgemein übliche statistische Fehlerquote (Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 Prozent, Konfidenzbereich von +/-5 Prozent) erreicht.

Ob eine genügende Genauigkeit erreicht worden ist, kann mit einem Vergleich zwischen den Werten aus der Stichprobe und bekannten Werten aus anderen Quellen, beispielsweise Ergebnissen amtlicher Veröffentlichungen, beurteilt werden. Ein Vergleich verschiedener Datenebenen ergab, dass in der Rohstichprobe Fragebögen aus unsanierten Objekten unterrepräsentiert, Bögen aus öffentlich geförderten Objekten dagegen überrepräsentiert waren. Daher war eine Gewichtung der Stichprobe erforderlich. Die gewichtete Stichprobe bildet die Grundgesamtheit nunmehr hinsichtlich des Sanierungsstandes und Baualters, aber auch der Altersstruktur im Vergleich zu amtlichen Einwohnerdaten weitgehend adäquat ab. Daher sind Schlüsse aus der Stichprobe auf die Grundgesamtheit (Gebietsbevölkerung) zulässig. Das Ergebnis von Grundauszählungen aus der Stichprobe ist für die Grundgesamtheit repräsentativ mit einem Vertrauensniveau von 95,5% (bzw. einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 4,5%) und einem Konfidenzbereich von +/- 2,8% (Grenzen, innerhalb derer der wahre Wert liegen könnte) repräsentativ.

Vergleiche mit anderen Quellen

Haushalte in Wohnungstyp	verteilt	Rücklauf Rohstichprobe %	Rücklauf gewichtet %
unsaniert	12%	9%	14%
öffentlich gefördert	23%	27%	22%
privat saniert	61%	62%	60%
Neubau	4%	4 %	4%
	100%	100%	100%

Altersstrukturvergleich

in % aller Personen	unter 6 J	6 – 14 J	15 – 17 J	18 – 26 J	27 – 44 J	45 – 54 J	55 – 64 J	65 J. u.ä.
	Sanierungsgebiet Helmholtzplatz							
Amt f. Statistik 2011	8,9 %	6,7 %	1,1 %	9,6 %	52,8 %	12,7 %	4,2 %	4,0 %
Untersuchung 2012	7,9 %	7,1 %	1,4 %	7,2 %	52,1 %	15,4 %	4,7 %	4,2 %

Quelle: Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, 31.12.2011 (Sonderzählung); ASUM, Befragung „Prenzlauer Berg-Helmholtzplatz“ 2012

Die Haushaltsgrößenstruktur der gewichteten Stichprobe und die absolute Einwohnerzahl sind rechnerisch weitgehend widerspruchsfrei.

Plausibilitätskontrolle der Haushaltsgrößenstruktur in der gewichteten Stichprobe:

Haushalte					
1 Pers	2 Pers	3 Pers	4 Pers	5+Pers	Gesamt
61,3%	21,9%	10,7%	5,1%	1,0%	100,0%
Haushalte absolut / Hochrechnung					
7.969	2.847	1.391	663	130	13.000
Personenzahlen / Hochrechnung aus Haushaltszahlen					Gesamt
7.969	5.694	4.173	2.652	650	21.138
Personenzahl laut Amt für Statistik Berlin/Brandenburg 31.12.2009					21.558

Plausibilitätskontrolle des Anteils von Haushalten mit Kindern in der gewichteten Stichprobe:

Haushalte	
Insgesamt	13.000
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (Stichprobe %)	18%
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (abs./Hochrechnung)	2.340
Mittlere Kinderzahl je Haushalt mit Kind(ern) / Stichprobe	1,5
Kinderzahl unter 18 Jahren (abs./Hochrechnung)	3.510
Kinderzahl unter 18 Jahren (Amt für Statistik 2011)	3.614

Plausibilitätskontrolle des Anteils von Haushalten nach Gebäudeteilen in der gewichteten Stichprobe:

Haushalte in Gebäudeteil	Absolut vorhanden im Gebiet	Rücklauf gewichtet %
Vorderhäuser	51%	56%
Hinterhäuser	49%	44%

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Einwohnerzahlen seit Festlegung zum Sanierungsgebiet	9
Abbildung 2:	Kinderzahlen von Frauen im fertilen Alter – Geburt im Gebiet oder vor Zuzug	11
Abbildung 3:	Veränderungen der Einkommensstruktur zwischen 2002 und 2012	16
Abbildung 4:	Wohnungsstruktur – Modernisierungsgrad	18
Abbildung 5:	Mietenstruktur – Nettokaltmieten je m ²	25
Abbildung 6:	Beurteilung der Miethöhe im Vergleich zum Einkommen und Warmmietenbelastung der Urteilenden	26
Abbildung 7:	Mittlere Wohndauer von Haushalten verschiedener Wohnungsteilmärkte im Vergleich (in Jahren)	28
Abbildung 8:	Herkunftsorte bzw. Regionen von Haushalten des Gebiets vor Bezug der jetzigen Wohnungen	29
Abbildung 9:	Beurteilung verschiedener Bereiche des Wohnumfeldes	31
Abbildung 10:	Wirkungen, die Bewohner/innen den erfolgten Verkehrsmaßnahmen zuschreiben	32
Abbildung 11:	Beurteilung der Qualität der eigenen Wohnung	32
Abbildung 12:	Genannte Qualitäten im Wohngebiet (Anzahl aller Nennungen)	33
Abbildung 13:	Genannte Defizite im Wohngebiet (Anzahl aller Nennungen)	34
Abbildung 14:	In welchem Maße wurden die Sanierungsziele erreicht? - Meinungsbild	35
Abbildung 15:	Umzugsgründe – Anzahl der Nennungen	36
Abbildung 16:	Benannte Gründe für ein Scheitern von Umzugsversuchen – Anzahl der Nennungen	37
Abbildung 17:	Anzahl von Frauen in den fertilen Altersgruppen und deren mittlere Wohndauer im Gebiet (Befragte)	46
Abbildung 18:	Verbleib ehemaliger Sanierungsbetroffener während der Modernisierung (% der Befragten)	54
Abbildung 19:	Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen mit Auslauf der jeweiligen Bindungen (nach Jahren)	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Altersstruktur absolut.....	9
Tabelle 2:	Altersstruktur relativ	9
Tabelle 3:	Altersstruktur im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	10
Tabelle 4:	Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur 1997 – 2010	12
Tabelle 5:	Schätzung absoluter Haushaltszahlen 1997 – 2010	12
Tabelle 6:	Haushaltsgröße im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten.....	13
Tabelle 7:	Haushalte mit Kindern im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	13
Tabelle 8:	Berufsqualifizierende Abschlüsse	14
Tabelle 9:	Qualifikation im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	14
Tabelle 10:	Erwerbssituation der erwachsenen Personen.....	14
Tabelle 11:	Quoten der Erwerbslage.....	15
Tabelle 12:	Erwerbsstruktur im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	15
Tabelle 13:	Einkommensverhältnisse (Haushalts-Nettoeinkommen).....	16
Tabelle 14:	Einkommensverhältnisse im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten.....	17
Tabelle 15:	Übersicht über die Wohnungsstruktur nach Stand der Erneuerung	19
Tabelle 16:	Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau 2012.....	20
Tabelle 17:	Ausstattungsniveau im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten.....	21
Tabelle 18:	Wohnungsgrößenmatrix nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche 2012 (bewohnte Wohnungen).....	21
Tabelle 19:	Wohnungsschlüssel im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten.....	22
Tabelle 20:	Wohnflächengruppen und Haushaltsgröße (bewohnte Wohnungen)	22
Tabelle 21:	Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße (bewohnte Wohnungen).....	23
Tabelle 22:	Belegungsdichte	23
Tabelle 23:	Wohnflächenverbrauch im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	24
Tabelle 24:	Gebietsmietpiegel für Vollstandard (Bad und Sammelheizung).....	24
Tabelle 25:	Aktuelle Nettomiethöhen in Abhängigkeit vom Zuzugsjahr des Haushalts	25
Tabelle 26:	Mietniveau im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	26
Tabelle 27:	Verhältnis von Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung	27
Tabelle 28:	Wohndauer im Vergleich zu anderen Gebietseinheiten	28
Tabelle 29:	Gesamturteil zum Wohngebiet im Allgemeinen.....	30
Tabelle 30:	Gesamtsicht der Bewohner auf Defizite und Qualitäten des Wohngebiets	33
Tabelle 31:	Grad der Beurteilung der Erfüllung von Sanierungszielen.....	35
Tabelle 32:	Wegzugsabsichten (in % aller Haushalte).....	36
Tabelle 33:	Profile verschiedener Wohnungsteilmärkte - Vergleich	40
Tabelle 34:	Profile von Haushalten in verschiedenen Wohnungsteilmärkten - Vergleich.....	41

Tabelle 35:	Strukturelle Unterschiede zwischen Bewohnern in vermieteten Eigentumswohnungen und Bewohnern der übrigen Wohnungen.....	42
Tabelle 36:	Profil Haushalte mit Kindern - Vergleich.....	44
Tabelle 37:	Profile von Haushalten nach verschiedenen Zuzugszeitabschnitten ins Gebiet	47
Tabelle 38:	Profil Sanierungsbetroffene – Vergleich	49
Tabelle 39:	Profilvergleich Haushalte mit unterschiedlichem Einkommensniveau	51
Tabelle 40:	Inanspruchnahme von Sozialplanleistungen durch ehemalige Sanierungsbetroffene .	53
Tabelle 41:	Mietobergrenzen für Wohnungen mit Bad und Sammelheizung im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz (nettokalt).....	57

Meinungsbilder

Freifragen - Auswahl aus den Antworten

Frage Nr. 32: Welche Einrichtungen, die Sie häufiger in Anspruch nehmen müssen, **vermissen** Sie in Wohnortnähe?

Angebote an Einkaufsmöglichkeiten (N=114 Nennungen)

Discounter/Supermarkt
Netto statt Edeka am Helmi
normale, preiswerte Einkaufsmöglichkeiten
Getränkeladen (kein Späti)
Warenhaus f. Alltagsbedarf
Getränkemarkt
ÖkoDumpingDiscounter
Möglichkeit auch preiswert einzukaufen
Einzelhandelsläden (private) f. Lebensmittel
kleine Einkaufsläden
echter Bäcker, Schuster
Gemüsehändler
Fleischer
Imbiss
Lebensmittelläden
mehrere kleine Nahrungsmittelläden
DM-Drogeriemarkt
türkische Läden, Fleischer, Fischläden
richtige Bäcker
vielleicht einen guten Bäcker
guten Metzger
Kontaktlinsenfachhandlung
Fischhändler
Schreibwaren
Eisläden
Sportgeschäft
preisgünstige Läden
Schuhe
Bio Supermarkt
Einkaufsmöglichkeiten ohne lange Wege zu Fuß
Kinderkleidergeschäfte
Haushaltswaren / Kurzwarenläden
größerer Wochenmarkt
Rossmann
Papierwarenladen
Bioläden
Buchläden

günstiger Gemüseladen
gehobene Läden
Fachgeschäfte
Reparaturladen f. technische Geräte
Baumarkt

Schwimmbad (N=85 Nennungen)

Schwimmbad, Schwimmhalle
Freibad
gutes nutzbares Schwimmbad-/Hallenbad
ordentliche Schwimmhalle
Schwimmhalle fußläufig
Sauna, Schwimmbad
Familienschwimmbad
Freibad im Sommer
größeres Schwimmbad
Schwimmbad, seit SEZ geschlossen ist
Schwimmbad, nicht für Kinder
Badeseen
Oderberger Stadtbad aktivieren
Schwimmbad mit Nichtschwimmerbecken
hygienische, kinderfreundliche Schwimmbad

Grün / Parkanlagen (N=77 Nennungen)

einen wirklich großen Park
Parks
Stille Grünflächen zur Erholung
Freiflächen
Wald
mehr Grünflächen
Erholungspark
grüne Freiflächen
Beete für Mietergarten
Grünanlagen größeren Umfangs
Parks mit mehr Baumbestand
Wald und See
Grünanlagen mit Bäumen
grüne romantische Ecken mal nicht für Kinder

Gemeinschaftsgärten
weiträumiger Park
Grünflächen, die nicht so überfüllt sind
Parkanlage, mit Möglichkeit zum Joggen
gepflegte Grünflächen

Angebote an Sportmöglichkeiten (N=65 Nennungen)

Indoor: Federball, Tischtennis
öffentliche Sporteinrichtungen
Golf-Club
Sporteinrichtungen f Senioren
Sporthallen
Fußballplatz
Basketballplatz
Tischtennisplatten
Sport - Badminton
Turnhallensperrung in Sredzkistr.
Platz f. Joggen & Sport
Fitnessstudioauswahl
Squashplatz
Muskelbühne
Vereinssport(privat: viel, aber zu teuer)
Tennisplätze
Inline-Skatestrecke
mehr Bolzplätze
Sportplätze mit Turngeräten
beleuchtete Sportanlage
VHS mit Sporthalle
Skateboardhalle
Bowling-Bahn
Kegelheim
Multifunktionssporthalle

Club-Szene (N=53 Nennungen)

Clubs
alle Kneipen+Clubs schließen wegen Luxus
Klubsterben - sagt wohl alles
Magnet Club
Clubs zum Ausgehen und Tanzen
kulturelle Einrichtungen z.b.Knaack Club
Icon
kleine Clubs mit Live-Musik
gute Clubs

Bars, Clubs
Knaack
Szeneclubs, Zwischennutzungen
Klub der Republik
Cafes, Bars, Clubs alles vergrault
Nachtclubs haben fast alle geschlossen
Clubs & Bars, Galerien
Jugendclub
Schwulenbar
Diskotheken
Eckkneipen
Alternative Clubs u.ä.
Rockclub

Kulturelle Angebote (N=51 Nennungen)

Kunst-, Theater-, Musik- und Tanzeinrichtungen
Oper
Kleinkunst-Veranstaltungsort
Kultureinrichtungen am Thälmannplatz
Kino
Verdrängung der Kultureinrichtungen
Eliashof
Off-Kultur
klassische Konzerte
größere Kunstaussstellungen
kulturelles Angebot nimmt ab
Kulturräume
öffentl. Kunstplattformen
mehr kulturelle Einrichtungen
Veranstaltungsorte
Theater
VHS
Museen, Theater f. Kinder
nächtliche Kultureinrichtungen
Konzerträume
Kreative Betreiber, Straßenkonzerte
lebendiges Nachtleben
kulturelle Angebote zu gering (außer Kino)
Ateliers
Freiraum für Kultur
Theater (Klassisch)
VHS
Alternative/Linke Einrichtungen in Kultur
nichtkommerzielle Kulturangebote

Kultureinrichtungen freier Träger
autonome (nicht kommerz.) Jugend-Kultur
Künstlerinitiativen
Freiluftkino
Musikschule
freie Kulturräume, Hausprojekte
subkulturelle Angebote
altern. Jugend- und Kultureinrichtungen schließen

Parkmöglichkeiten (N=51 Nennungen)

faire Parkplatzsituation für Anwohner
Parkplätze o. Parkhäuser KfZ gebunden
Tiefgaragenplatz
Parkmöglichkeiten für Besucher PKW
Garagen
Mieterparkplätze
ausreichend Parkplätze für Anwohner
bezahlbare Parkplätze/Parkhäuser
Parkplätze/-häuser

Kinderbetreuung (N=41 Nennungen)

mehr Musikschulplätze
zu wenig Oberschulen
Kindertagesbetreuung
Mangel an weiterführenden Schulen
zu wenige Kita-Plätze f. Familien
Kita mit Babybetreuung (unter 1 Jahr)
staatliche, internationale Schule
Schulen
Eine Kita (mit freiem Platz)
mehr Einr. zur Betreuung nach der Schule
Kinderbetreuung (keine freien Plätze)
Sekundarschulen
mehr Grundschulplätze
mehr erweiterte Oberschulen + Grundschul

Postdienstleistungen (N=37 Nennungen)

Postfiliale
2. Postfiliale
Postkasten
Postamt, was funktioniert
Post, die ohne Schlange funktioniert
Briefkasten

Post, Paketannahme

Ärztliche Versorgung (N=27 Nennungen)

Kinderstation Vivantes Klinikum
Kinderärzte
ÄrztInnen, die zeitnah an nicht private
Gute Arztpraxen/Schulmed. mit Qualität
gute nicht überfüllte Arztpraxen
Frauenärzte
Angebot an Kinderärzten zu gering
Augenarzt
nur eine Kinderärztin mit Homöopathie
Krankenhaus
gute Ärztezentren
Kinderarzt m. guter Qualifikation
Ärzte, die auch noch Rentner behandeln
HNO-Arzt
Krankenhaus
mehr Fachärzte, scheinen überlastet+Stop
mehr Fachärzte
praktische Ärzte, hiesige überlaufen
Frauenärzte
mehr altern./homöop. Ärzte

Bibliothek (N=26 Nennungen)

Bibliothek
schöne große moderne Bibliothek
gut ausgestattete Bibliothek
Bibliothek, die vormittags geöffnet hat
Große moderne Kinderbibliothek
bereits geschlossene Bibliotheken wieder öffnen
Stadtteilbibliothek
Bücherei
eindeutig große Bibliotheken

Angebote an Einrichtungen

(N=23 Nennungen)

Alternative Einrichtungen
soziale Einrichtungen wie Suppenküche
Suppenküche Sazerus-Zelterstraße
mietbares Nachbarschaftshaus
Soziale Einrichtungen f. schlecht Verdienende
Netzwerke soz. kult. Art
selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Tauschladen
Sozialprojekt Berlin-Nord
die jungen und kreativen sind nicht mehr
Notfallhilfen
Seniorenbetreuung
Kietztreffpunkte
Zora, sonst alles da
Seniorenfreizeiteinrichtungen
Beratungsstelle für soziale Belange
altersgerechtes Wohnen (bezahlbar)
Kiezcafe für Menschen mit weniger Geld
Volksküchen
Einrichtungen für ältere Personen

Verkehrsprobleme (N=22 Nennungen)

Fahrradwege / Fahrradstraßen
Radwege
Keine Fahrräder auf Bürgersteigen
Car-Sharing
Tankstelle
TRAM-Anbindung zum Bhf. Friedrichstr.
U-Bahnstation
verkehrsberuhigte Zonen
Buslinie durch den Kiez
Fernbahnhof „Prenzlauer Berg“
Zebrastreifen bei Schule und Kita

Angebote für Kinder und Jugendliche (N=18 Nennungen)

Freifläche für Kinder zum Spielen
mehr Dschungel in der Großstadt
Angebote für Jugendliche, Jugendzentren, Jugendclub
Kindertheater
Spielangebote für größere Kinder
Puppentheater
keine Spielplätze mehr ins Gebiet
Platz für Jugendliche zum Rumhängen
Abenteuerspielplatz
Kinderbauernhof
Spielangebote f. Kinder bei schlechtem Wetter
Spielplätze für Kinder ab 10 Jahre

Bank-/Finanzdienstleistungen

(N=11 Nennungen)

Bankfiliale
Sparda-Bank
Cash-Group-Bankautomat
Post, Bank
Geldautomaten
Postbank

Problemlösungen für Hunde/Hundehalter

(N=7 Nennungen)

Hundeauslaufgebiete
Hundewiese
Hundefreie Zonen

Sonstiges (N=58 Nennungen)

Kriegsspuren/Einschusslöcher konserviere
Agentur für Arbeit
öffentliche Bänke Sitzflächen
Hamam
alternative + urbane Szene
die "gute alte Eckkneipe" ohne Laptops
Panzerwaschanlage
Wohngeldamt
altes Finanzamt
Laufstrecke
typische Kiezkneipen
nicht Lifestyleorientiertes Gewerbe
Altglascontainer
weniger Touri-Cafes
zu viele Tages-Cafes
günstige Kneipen
Yachthafen
kreativer Freiraum
Fahrstuhl
Mietwagen
Reinigung
Thermen+Sauna
bin gehbehindert – vermisse alles
Fahrradgarage im Hof wäre toll!
Polizei (echte)
Ergotherapie, die meisten sind voll
kostenloses WLAN

Kroatisches Restaurant
zu wenig Fantasie in Stadtentwicklung
Grillfläche
kinderfreie Restaurants
Sauna für Frauen
Arbeitsplatz
Flughafen Tegel
abends lange Öffnungszeiten
Biergarten
Restaurants mit Qualität
Recyclinghof für Schadstoffe
ruhige Straßen
Torpedokäfer
bezahlbare Wohnungen
gute Restaurants oder Bars
Strand

JobCenter & AgGA

Definitiv keine Einrichtungen vermissen
(N=41 Nennungen)

keine hier sind wir gut versorgt
Nichts
Keine
bisher nichts
Nein
Nix
keine, alles vorhanden
Spontan nein
alles da!

Frage Nr. 35: Anregungen – Wünsche – Verbesserungen der Qualität für Orte oder Einrichtungen im Gebiet

Plätze – Parks

Ort	Vorschläge
Helmholtzplatz	Hundetütenspender; Beseitigung von Hundekot und Müll; weniger Hunde; Einhaltung der Hunde freie Zone; frei laufend Hunde verbieten; Leinenpflicht f. Hunde
	Reparieren der Bänke, andere Sitzgelegenheiten; mehr Bänke; Sitzbank in "Rogennische" Seite Raumerstr; Bänke streichen
	Grillplätze schaffen
	häufiger Reinigung, viele Glasscherben; mehr Sauberkeit; weniger Müll; mehr Mülleimer; Müllproblem, Ratten reduzieren
	TT-Platten nachts beleuchtet lassen; bessere Beleuchtung; Tischtennisplatten nicht unter Laternen; Beleuchtung für Winterzeit
	mehr Möglichkeiten für ältere Kinder; Babyschaukel mit geschlossener Schaukel; Fußballplatz am Helmholtzplatz Belag erneuern; mehr Schaukeln, Korbschaukel f. mehrere Kinder; Sandkasten Helmholtzplatz der Sand sollte öfters gewechselt werden; Angebot für Jugendliche wie Kletterwand; mehr zum Klettern; Erneuerung d. Spielgeräte; Planschbecken-kleine Rutsche
	mehr Begrünung, Pflege der Grünanlagen; Durchgang; Neugestaltung des mittleren Teils; Apfelbäume am Rand pflanzen; Nivellierung und mehr Rasenflächen; Grünstreifen wird durch parkende Autos kaputt gemacht; große Sandflächen; mehr Gärtner zur Pflege; Grünfläche um "Kiezkind" pflegen
	Belagerung durch Wohnungslose verhindern; Trinkertreffpunkt in den Abend/Nachtstunden; Alkoholiker resozialisieren; Drogenkonsumenten Spritzen der Fixer im Buddelkasten müssen weg; Alkoholiker dürfen nicht dort sein KITA; Alkoholverbot einrichten
	kältesicherer Schlafplatz für Obdachlose; mehr Sozialarbeiter; mehr Hilfe für Obdachlose; Trinkern Ausweichtreffpunkt anbieten; Schlafplätze im Winter für Leute vom Helmi - übernachten unkontrolliert in Nachbarwohnung
	Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz Inneneinrichtung ist renovierungsbedürftig; Kiez-Cafe Spielzeug durchschauen
	Veranstaltungen im Park; weniger lärmintensive Veranstaltungen
	Verletzungsgefahr Wasserpumpe
	Trafohäuschen wieder zur Verfügung stellen

Ort	Vorschläge
	Entfernung Altglas und Altkleidercontainer
	Vergrößerung d. Samstagsmarktes
	kinderfreie Zone
	bloß nix ändern
Mauer Park	vergrößern, begrünen; Rasenpflege; Bäume pflanzen, Rosen; Verbesserung des Zustandes der Wiesen; natürlichere Begrünung; mehr Bewässerung in Hitzeperioden; am Schlosspark/Bürgerpark Beispiel nehmen; Erweiterung bis Gesundbrunnen
	Beleuchtung, vor allem im Winter; nachts Beleuchtung, öfter Polizeipräsenz
	Bebauung der Gewerbeflächen
	könnte sauberer sein; Toiletten!; Müllbeseitigung
	er soll bleiben wie er ist; belassen
	Müll+Drogensituation lösen
	Umzäunung, Eintrittsgeld für Touristen; keine Partymeile; zu viele Touristen am Wochenende; Grillerlaubnis;
	keinesfalls verkleinern durch Wohnungsbau; nicht mit Wohneigentum bebauen
	Hundewiese-Mauerpark Wasserversorgung(Handpumpe)
	Flohmarkt erhalten, Abenteuerspielplatz
Thälmannpark	freundlichere Gestaltung; Sportanlagen; Trimm-Dich-Pfad; abgegrenzter Spielplatz; Attraktiver machen, Wasserplansche, Spielgeräte
	vermüllt, voll mit Hundekot, Hundekottütenspender; Hundewiese ausweisen u. kontrollieren; keine Hunde; Sauberkeit, Ordnung verbessern
	Abriss der Brachen entlang S-Bahn; Verbindung zur Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße
	Sitzfläche; dürrtiger Pflegezustand, mehr Gestaltung, mehr Bäume
	Vogelschutz, Bruthilfen, Winterfütterung..
	Sanierung Stadtbad ohne Preiserhöhung
	mehr Veranstaltungen, wie Musik, Flohmärkte
Friedhofspark	ich hätte gern Zugang; Wiedereröffnung des Zugangs Lychener Straße; Öffnung des Tors; Öffnungszeiten verlängern; Friedhofsspielplatz längere Öffnungszeiten; Zugang zum Friedhof Schließzeiten einführen, ehrenamtliche Anwohner finden

Ort	Vorschläge
	muss Familien erhalten bleiben
	sollte als öffentliche Grünfläche genutzt werden; nicht als Park benutzen
	beschmierte Mauer des Gitterzaun mit Efeu einfassen
Park am Planetarium	Hundekottütenspende; reine Hundeklos; für Familien beschränkt; mehr Sauberkeit und Sitzbänke; mehr Bäume; müsste mal auf neusten Stand gebracht werden; Neugestaltung, Pflege der Wege
Humannplatz	Wasseranlage für Kinder; Umgestaltung steht an; Piratenschiff; schnellerer Umbau nötig
Kollwitzplatz	Neugestaltung nötig
Falkplatz	öffentlicher Grillplatz bzw. Grillfläche; schönere Sitzbereiche und ausreichend Mülltonnen
Volkspark Fhain	Schmutz, Scherben, wenig Beleuchtung
Anton-Saefkow-Park	vergrößern, begrünen

Spielflächen

Ort	Vorschlag
Spielplätze allgemein	weniger Spielplätze; viel zu wenige; Tischtennisplatten; für Ältere wie den Ballspielplatz Kolle; Hundeverbot durchsetzen; regelmäßige Wartung, Sauberkeit/Sandtaustausch; bessere Bewirtschaftung, Pflege; mehr Mülleimer; Ersatz defekter Spielgeräte; Kontrolle der Gerätschaften; nicht alles mit Spielgeräten zupflastern; mögliche Gartenflächen mit mehr Freiraum; weniger Bepflanzung, mehr Naturböden lassen; Sicherheitstüren von Kindern nicht zu öffnen; Türsicherungen für Kleinkinder; Zauntore müssten sich selbst schließen; nicht gut bespielbar; fehlen Schaukeln für Kleinkinder; mehr Abenteuerspielplätze, kreativer; Laternen oder Lichtquellen; Beleuchtung in Winterzeit; im Sommer mehr Wasserspielplätze; warum verschwinden die Schaukeln ab und zu
Spielplatz Stargarder Str. / Dunckerstraße	völliger Umbau dieser grausamen Betonfläche; was für eine seelenlose Steinwüste; keine Betonspielplätze; Versiegelung weg; in Parkplatz umwandeln; völlig zugebaut; hätte mir ein Parkhaus vorstellen können; sehr kühl und karg; toter Platz gehört komplett neu geplant; sehr schlecht gestaltet; Platz ist hart und kalt; totale Fehlkonstruktion; Asphaltwüste beseitigen; etwas grün wäre schön ; bessere Begrünung, mehr Nutzungsmöglichkeiten; Bäume; Grünflächen einrichten; da hat jemand die Bäume vergessen; Schaukel bauen, Tennis-Wand (Squash); mehr Spielgeräte; Mülltonnen, die fast auf dem Gehweg stehen
Spielplatz Gethsemane	Vergrößerung d. Spielplatzes; mehr Bäume, mehr Blumen; Trampolin wird

Ort	Vorschlag
	nachts von Betrunkenen missbraucht; Spielstraße ohne unmittelbare Parkplätze wäre toll; Abschaffen, der Lärm nervt; bitte nicht auch noch verkehrsberuhigen
Spielplatz Kanzow/Wichertstr.	schöne Anlagen, aber nicht gepflegt, Müll; kaum genutzt, ist heruntergekommen Umgestaltung zu richtigem Spielplatz; sonst Parkplatz; häufiger u. sorgfältiger säubern; Reinigung von Glas und Scherben; gegenüber Kanzowstraße 1 Spielplatz toll, 1 seltsam leer
Spielplatz Helmholtzplatz	Sicherer machen; Aufräumen, Streifen laufen lassen wegen Betrunkenen; "Penner " mit Alkohol weg; Kletterwand
Spielplatz Schliemannstr	mehr Buschwerk und Sträucher; verschließbare Türen, um nächtliche Trinker abzuhalten
Spielplatz Göhrener Str.	bessere Spielgeräte, Bepflanzung; Schaukel
Spielplatz Duncker 6	Begrünung, mehr Spielgeräte
Spielplatz Hiddenseer Str.	Konventionelle Spielgeräte statt hohen Aufbauten; Spielplatz begrünen
Spielplatz Duncker/Raumer	Feinkies verteilt sich auf Ballspielplatz
Spielstraße Senefelder Str. vor Schule	Abbauen der Poller
Spielplatz Ahlbecker/Stargarder	Einbau selbstschließendes Tor
Elefantenspielplatz	Lärmschutz durch Begrünung

Grünflächen

Grünflächen allgemein	Hundekotabfalleimer, Tütenspender f. Hundekot; bessere Bewirtschaftung und Pflege; an alle denken, nicht nur Kinder/Familie; Picknick, Grillen, Tische, Bänke; zum morgendlichen Joggen; zusätzliche Schaffung v. Wiesen; mehr reine Parks; Parkbänke, Platz f. Kommunikation; es gibt zu viele, 2-3 wären für Parkplätze nutzbar
Brachen	schöne Grünflächen, auch ohne Kinder; Freiflächen für Kinder, damit sie sich selbst etwas einfallen lassen; Erhaltung vorhandener Brachen; Nachbarschaftsgartenprojekt; mehr Kiezgärten und Kiezgärtner; verwahrloste Beete privaten Hobbygärtnern anbieten; Baulücken begrünt belassen, nicht bebauen; Baulücken als gemütliche grüne Inseln nicht nur für Kinder
Fröbelstraße Grünfläche	Kindergarten, Guerilla-gardening; Kinderspielplatz gehört grunderneuert; kleine Wasseranlage im Sommer und Dusche; mehr Bäume pflanzen; Pflege des Spielfeldes

Grünfläche Helmholtzplatz	Bänke reichen nicht aus
Fläche Schliemannstr	wirksame Abgrenzung d. Kiezgartens
Grünanlage Pappelallee	mehr Pflege, Befahren mit Autos verhindern
Grünfläche Ahlbecker Str.	kleiner, sauberer Spielplatz
S-Bahn Grünstreifen	regelmäßige Müllentfernung

Straßenraum - Verkehr

Ort	Vorschlag
Straßen allgemein	Sauberkeit; mehr Bäume; mehr Bänke, Skulpturenkunst auf Plätzen und Gehsteigen; mehr Grün, weniger Parkplätze; Bäume erhalten; Straßenbepflanzung; Baumbestand aufstocken, nicht nur fällen
	Bodenwellen, mehr Verkehrsberuhigung;
	Straßenverengungen rückbauen
	Zebrastreifen auf Schulwegen; Mit Kinderwagen durchkommen
	Bürgersteige krumm und schief, Sanieren!
	Straßenbäume Baumschnitt zu selten, mangelhaft, wuchern stark, verschneiden; begrünte Mittelstreifen müssen auch gepflegt werden
	mehr Wissensstraßen Vorbild: Wolfsburg; Wissenschaft zum Anfassen "Lernpark"
Gehwege	Bräuchten dringend neue Bepflasterung; Entpollerung, sind sinnlos und hässlich; einheitliche Pflasterung; Schäden sofort reparieren; Bordsteine sanieren; kein Pflaster, bitte Asphalt; weniger Kopfsteinpflaster; Gehwege nicht Rollstuhl/Kinder gerecht
Hunde im Straßenraum	Müllbeutel f. Hundebesitzer, Strafen für Hundekot; Hundedreckbeseitigung zu selten; kleine Hundespielflächen deutlich ausweisen
Straßenbaustellen	Gewerke koordinieren; Maßnahmen erst abschließen, bevor neue beginnen; alle Baustellen schneller arbeiten
ÖPNV	Ausbau ÖPNV; 2. Zugang zum S-Bahnhof Prenzlauer Allee; S-Bahn Prenzlauer Allee Zugang von Dunckerstr; S-Bhf Schönhauser Rolltreppe; U-Bahn zum HBF anbinden; U-Bahn Schönhauser neue Parkplätze unter der Hochbahn; sicheren Haltestellenbereich M1 Zugang von der Mittellage der Schönhauser; Straßenbahnhaltestelle Milastraße sehr gefährlich mitten auf Straße, mehr Sicherheit im Haltestellenbereich; Tram 12 sollte häufiger fahren zw. 8-20; Linie 12 durchgehender 10/15min Takt; U-Bahn Eberswalder Straße Verbesserung der Sauberkeit

Ort	Vorschlag
Parkplätze	Autoabstellmöglichkeiten verdoppeln; Bewohnerparkplätze bessere Regelung f. Anwohner; Plaketten schaffen nichts; gibt keine Behindertenparkplätze, Welche für Familien; mehr Parkhäuser errichten!! Billiger ! Verpachtung v. Grundstücken f. Parkhäuser; jedes Wohngebiet eine Tiefgarage; Parkplatzbewirtschaftung in allen Straßen; für 7 Tage die Woche; Parkraumbewirtschaftung Zufahrt Lychener/Danziger; Aussetzen bei Baumaßnahmen; Parkraumbewirtschaftung abschaffen! weniger Kontrollpersonal; funktioniert nicht; Carsharing Parkplatz am S-Bhf hier eine Grünanlage schaffen
Fahrradverkehr	Fahrradabstellanlagen führen zu unnötiger Parkplatzverknappung; zu wenige Fahrradabstellplätze; Radfahrer weg vom Gehsteig an allen Hauseinfahrten; sichere Fahrradwege mit Tempo 30 Schönhauser und Pappelallee sowie Danziger Str. schaffen; Radfahrstreifen sicher machen rot/schwarz; Radwege mehr, breiter, glatter; Kontrolle, dass keine Autos darauf parken; Radwege an Tramstationen - was soll das?; Schönhauser Allee jetziger Radweg ungeeignet, Weg auf Straße; Fahrradleihstation unansehnlich und nicht ins Stadtbild integriert
Danziger Straße	große Bäume in Straßenmitte, macht das Ding endlich richtig unattraktiv; Danziger/Lychener gefährlicher f. Fussgänger geworden; Ampelsituation, Straßenbahn ungünstig; Schaltung Ampeln ohne Halt auf Mittelinsel
Fröbelstrasse	schönere Gestaltung
Gaudystraße	Grünstreifen zwischen Mauerpark und Cantianstraße
Pappelallee	Anlage der Grünfläche neben Kaisers
Rabatten in Prenzlauer Allee	Instandsetzen und neu begrünen
Raumerstraße	mehr öffentl. Parkplätze und Fahrradstände
Schliemannstraße	Grünfläche unbedingt erhalten und endlich säubern/pflegen, Baumbepflanzung kritisiert; Sanierung der Gehwege; Geschwindigkeitsreduzierung Schliemannstr
Schönhauser Allee	jetziger Radweg ungeeignet, Weg auf Straße; mehr Fussgängerübergänge
Schönhauser/Cantianstr.	schöne Wiese anlegen mit Lärmschutzhecke
Schönhauser/Danziger	extrem gefährlich, Tempo 30 auf Schönhauser
Stargarder Straße	Bessere Gehwege, mehr Grün

Einrichtungen – Soziale Infrastruktur

Ort	Vorschlag
Schulen/Kitas	Verteilung der Gelder; Anmeldeverfahren optimieren, Erzieher
alle Grund- und Oberschulen	Sanierung+ Ausbau der Dachgeschosse

Ort	Vorschlag
Schulhöfe	f. Öffentlichkeit nachmittags zugänglich
Musikschule	baulich, Personell verbessern
GS Eliashof	Schule ist räuml.+pers. zu wenig ausgestattet
GS Humann	Sanierung der Sporthalle
Schule W.v.Humboldt	weiterer Ausbau+Sanierung
Soziale Einrichtungen	erhalten
Freizeiteinrichtungen	mehr alternative, mehr Förderung
Angebote f. Jugendliche	Skaterpark/Räume (Freiräume); Für Lückekinder Skateboarder, Internetclubs
"Herbstlaube"	Unterstützung mit finanz. Mitteln+Räumen; Ausbau+Unterstützung d.öff.Hand!!!; sollte bleiben
Seniorentagesstätte	mit hochwertigem frischem Mittagessen fehlt
Clubleben	es wurden aufgrund des Zuzugs v. Familien etliche geschlossen; Nachtleben Clubsterben beenden; Musikklubs nicht wegekeln, zurückholen!; neue Clubs etc
Club der Republik	Wiedereröffnung; muss bleiben !!!
Club ICON/Knackclub	Bitte wiedereröffnen
Freizeiteinrichtung in Pappelallee	neue Betreiber finden, da ist nichts los
Kultureinrichtungen allg.	besserer Schutz vor Schließung
Theater unterm Dach erhalten	erhalten
Kulturbrauerei	Nachtclubs abschaffen
Wasserturmbibliothek	Ausleihe am Samstag
Planetarium	Spielplatz + Grünflächen besser pflegen; uninteressante Gestaltung; schade im Eingang keine Veranstaltungen
Platzhaus	Sanierung der "öffentlichen" Toilette; Sozialarbeiter f. Wohnungslose
Kiezladen	Erhalt als kostenloser Treffpunkt
Bürgeramt	Verkürzung der Wartezeiten; an zentraler Stelle, z.B. Schönh. Arcaden; braucht mehr Personal
Gethsemanekirche	Straßenraum hinzuschlagen
Cantian-Stadion	öffentliche Nutzbarkeit; verlängerte Öffnungszeiten, Laufbahn
Jahn-Sportpark	Öffnung d. Laufbahn bis 22.00 Uhr; öffentlicher Zugang, auch abends;

Ort	Vorschlag
	Tennisplatz Einrichtung von Sandplätzen; Laufbahn abends beleuchten
Sporthalle Lychener Straße	Grünfläche im Hof; Sanierung+breitere Nutzung; Sportanlagen fehlen
Stadtbad Oderberger Straße	Sanierung, öffentl. Zugang; Bitte endlich nutzen

Allgemeines – Sonstiges

Ort	Vorschläge
Gebiet gesamt	Plätze für alle Bürger d.h.auch Kinderlose; mehr "Spielplätze" auch für Erwachsene
	Hundekotfrei halten!!! Leinen-/Maulkorbpflicht für Hunde
	nicht dauern Bäume fällen; mehr Parks + Grünflächen; Bepflanzung leerer Baumscheiben m.Bäumen; mehr Grünfläche und Pflege durch die Stadt
	Bitte laßt Raum f. Alternativen
	mehr Parkplätze für meinen Sportwagen,..
	mehr Platz für Läufer+Tischtennisplätze; Tischtennisvorrichtungen
	Kein Alkohol i.d. Öffentlichkeit
	öfter Mülleimer leeren; Pflege und Reinigung; Sauberkeit verbessern durch Geldstrafen; Sauberkeit (Hundekot, Glasscherben, Graffiti; Schmierereien weg; bessere Müllentsorgung; zentr.Müllplätze, raus aus Hinterhöfen; Papierkörbe
	Fußstreifen Polizei, Wochenendnächte
	mehr Bänke
	Regelungen zur Lautstärke; Feuerwehr/Rettung Sirenen unterhalb der Hörschädigung halten;
	mehr Toleranz
	Grillplatz ermöglichen
Einzelhandel	Mieten bezahlbar halten
Gewerbemieten	keine Vertreibung Alteingesessener
Spätkäufe	sollten auch sonntags geöffnet werden dürfen
Gebiet rund S-Bahn	weniger Discountsupermärkte
Sexläden	Abschaffen/Schliessen
Eigentumswohnungen	keine neuen mehr!!!
Mietgrenzen schaffen	gesunde Durchmischung muss eine Chance haben

Ort	Vorschläge
Townhaussiedlungen	stoppen
Fußballplatz	auch für Jugendliche schaffen
mehr Spaßcenter	wie in England/London
Gelände zw. Netto an Stahlheimer Straße	Einrichtung einer Grünfläche, jetzt Müllkippe
alle Mütter	ihre Kinder sind nicht der Nabel d. Welt, Kinderfreie Zonen
Restaurants nach 22 Uhr	die Bestuhlung weg und Jalousien
Toiletten im öffentlichen Raum	mehr davon und sauber
Graffiti an Häusern	Videoüberwachung
unseren Hof	mehr Pflanzen
Hinterhöfe	mehr Freiflächen, weniger Parkplatz, Bolzplatz
Schliemannstr. 43/42	bessere Grünflächenpflege
Schliemann 22/23	einen Spielplatz bauen
Kranich/Lychner Str.	Tischtennisplatte
Duncker 6	Basketballkorb muss weg
Lychner/Raumerstr.	Sehr viel Müll und Glasscherben
Kiosk Stargarder Straße	Lärm durch Gäste vermeiden
Pappelallee 77	mehr Geräte, Bepflanzung, besser pflegen
Platz Kanzowstraße 7	unbenutzt, überflüssig-bebauen o. Parkplatz; Betonweg / mehr Grün; Sitzgruppen, Grillplatz, Holzhäuschen
Wichertstraße 35	Hängematte erneuern
Aufstellen von Automaten	mehr Bewusstsein für Optik, alles stillos
Sperrmüllabgabe, Müllplatz	Werkstofftonne saubermachen, gestalten
pol. Engagierte	Treffpunkte f. soz. Engagement
Bewohnerstruktur	sozialvertr. Mieten

Fragebogen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden anonym verwandt. Ein Rückschluss auf einzelne Befragte ist nicht möglich.

.....
Straße (ohne Hausnummer)
kann freiwillig angegeben werden

.....
Fragebogen-Nr

Haushaltsbefragung

Sanierungsgebiet „Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz“, Februar 2012

(Zutreffendes bitte ankreuzen x) oder [... Text ergänzen ...]

Zuerst haben wir einige Fragen zu Ihrer **Wohnsituation** im Sanierungsgebiet:

1.	In welchem Gebäudeteil des Hauses liegt Ihre Wohnung?	
	Vorderhaus	☐
	Seitenflügel	☐
	Hinterhaus, Quergebäude, Remise	☐

2.	Wo befindet sich Ihre Wohnung ?	
	die Wohnung liegt in einem öffentlich geförderten sanierten Altbau	☐
	die Wohnung liegt im privat sanierten Altbau ohne öffentliche Förderung	☐
	das weiß ich nicht / kann ich nicht beurteilen, aber die Wohnung ist saniert	☐
	die Wohnung liegt in einem unsanierten Altbau	☐
	das weiß ich nicht / kann ich nicht beurteilen	☐
	Meine Wohnung ist eine Dachgeschosswohnung ☐ / eine Loft-Wohnung ☐ / eine Neubauwohnung (nach 1990) ☐ / ein TownHouse ☐	

3.	Bewohnen Sie die Wohnung als ...	
	Mieter/in	☐
	Eigentümer/in	☐

4.	Falls Sie Mieter/in der Wohnung sind, wer ist der Vermieter der Wohnung	
	ein privater Eigentümer des Hauses	☐
	ein privater Eigentümer der Wohnung (einzelne Eigentumswohnung)	☐
	eine Wohnungsbaugesellschaft ☐ / eine Genossenschaft ☐	☐
	das weiß ich nicht	☐

5.	Ist Ihre Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden?	
	nein	☐
	das weiß ich nicht	☐
	noch nicht, aber es wurde angekündigt	☐
	ja	☐

6.	Wie groß ist Ihre Wohnung laut Mietvertrag?	
	Quadratmeter	m ² [.....]
	Zimmer (ohne Küche, Bad, Flur, Kammern; Zimmer unter 10 m ² als halbe Zimmer angeben)	Zimmerzahl [.....,.....]

7.	Wie ist Ihre Wohnung bzw. das Haus ausgestattet ?	bei Ein- zug vorhan- den	selbst einge- baut	vom Vermie- ter nach Einzug geschaf- fen
	Heizung			
	Einzel-Ofenheizung (Kohle, Öl, Strom) ☐ / Gasaußenwandheizer ☐	☐	☐	☐
	Gas-Etagenheizung	☐	☐	☐
	Zentralheizung	☐		☐
	Warmwasserversorgung			
	Kohle-Badeofen ☐ Durchlauferhitzer ☐ Boiler ☐	☐	☐	☐
	zentrale Warmwasserversorgung	☐		☐
	Sanitärausstattung			
	Außentoilette	☐		
	Innentoilette	☐	☐	☐
	Badezimmer	☐	☐	☐
	Modernes Bad (türhoch gefliest, Bodenfliesen, Einbaubadewanne oder – dusche)	☐	☐	☐
	Besondere zusätzliche Ausstattung (z.B. Doppelhandwaschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, Dusche getrennt von Badewanne)	☐	☐	☐
	Zweites WC in der Wohnung	☐	☐	☐
	Küche			
	Küche (Kochherd, Spüle)	☐	☐	☐
	komplette Einbauküche (Einbauschränke, Herd mit mindestens 4 Koch- stellen, Backofen, Dunstabzugshaube, u.a.)	☐	☐	☐
	Wandfliesen (mindestens im Arbeitsbereich)	☐	☐	☐
	Bodenfliesen, Terrazzo, anderer hochwertiger Boden	☐	☐	☐
	Fenster			
	Doppelkasten- ☐ / Isolierglasfenster ☐ in allen Räumen ☐	☐	☐	☐
	Einfachfenster in [.....] Zimmern / in der Küche ☐ / im Bad ☐	☐		☐
	Sonstige Ausstattungsmerkmale			
	Balkon	☐		☐
	Wintergarten, Terrasse	☐		☐
	hochwertiger Bodenbelag (Natur- oder Kunststein, Fliesen, Parkett)	☐	☐	☐
	Aufzug (nur zum Dach ☐ / Halt auf den Etagen ☐)	☐		☐
	Hof begrünt	☐		☐
	Wärmedämmung am Haus (Fassade ☐ Kellerdecke ☐ Hausdach ☐)	☐		☐

8.	Bei Mietwohnungen: Bitte nehmen Sie Ihren letzten Mietbescheid oder die letzte Mieterhöhung zu Hilfe !	
	Wie hoch ist Ihre monatliche Gesamtmiete (Zahlmiete an den Eigentümer)?	[.....] €
	Wie hoch sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Hausreinigung, Grünpflege, Müllentsorgung)	[.....] €
	Wie hoch sind die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser?	[.....] €
	Wie hoch ist Ihre Grundmiete (Nettokaltmiete) nach Abzug aller Betriebskosten, die in der Gesamtmiete enthalten sind? (Abzug aller Vorauszahlungen für Wasser, Abwasser, Hausreinigung, Grünpflege, Müllent- sorgung, Heizung und Warmwasser usw.)	[.....] €

9.	Wird Ihre Miete vom Job-Center im Rahmen von ALG II bezahlt?	nein	☐
		ja	☐
	Erhalten Sie Wohngeld ?	nein	☐
		ja, monatlich [.....] €	

10.	Wie beurteilen Sie die Miethöhe Ihrer Wohnung im Verhältnis zu Ihrem Einkommen ?	sehr günstig	günstig	angemessen	eher zu hoch	viel zu hoch
	Die Miethöhe ist ...	☐	☐	☐	☐	☐

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

11.	Wieviele Personen leben ständig im Haushalt?	Anzahl [.....]
-----	---	------------------

12.	Bitte machen Sie für sich und die übrigen Personen im Haushalt folgende Angaben:						
		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Geburtsjahr	19[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
	weiblich	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	männlich	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Nationalität						
	deutsch	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	nichtdeutsch	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Stellung im Beruf						
	Facharbeiter(in)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Angestellte(r)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beamte(r)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Selbständige(r)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Freischaffende(r)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Arbeitslose(r)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beschäftigungsmaßnahmen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Student(in)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Schüler(in)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Rentner(in)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hausfrau/-mann	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Sonstiges [.....]	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Höchster Berufsausbildungsabschluss						
	Hochschule / Promotion	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fachhochschule / Ingenieurschule	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fachschule / Meister / Techniker	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Lehrausbildung / Facharbeiter	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	in Ausbildung / Studium	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	kein beruflicher Abschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13.	Wie hoch war das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushalts in den letzten Monaten?*	ca. [.....] €
	(* Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, Bafög, aber nicht das Wohngeld!)	

14.	Wie hat sich das Nettoeinkommen Ihres Haushalts in den letzten 3 Jahren entwickelt ?		
	<i>Es ist gesunken</i>	<i>Es ist ungefähr gleich geblieben</i>	<i>Es hat sich erhöht</i>
	☐	☐	☐

15.	Erhalten Sie bzw. Ihr Haushalt als Bedarfsge-meinschaft Leistungen nach ALG II oder Grundsicherung ?	nein	☐
		ja, teilweise (Aufstockung)	☐
		ja, vollständig	☐

16.	Wie viele PKW besitzt Ihr Haushalt?	Anzahl [.....]
	Wie viele Fahrräder hat Ihr Haushalt regelmäßig in Gebrauch?	Anzahl [.....]

Einige Fragen zum **Zuzug**, zum **Verbleib** bzw. zum **Wegzug** Ihres Haushalts aus dem Sanierungsgebiet „Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz“:

17.	Seit wann wohnen Sie in dieser Wohnung ? (Bitte das Jahr des Einzuges/Mietvertragsabschlusses angeben)	seit [.....]
	Seit wann wohnen Sie im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz ? (Bitte das Jahr angeben)	seit [.....]

18.	Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in das Sanierungsgebiet gezogen sind ?	in der jetzigen Wohngegend	☐
		im (alten) Bezirk Prenzlauer Berg	☐
		in einem anderen Sanierungsgebiet von Prenzlauer Berg [.....]	☐
		in einem anderen Berliner Bezirk [.....]	☐
		in einem anderen Bundesland / Land [.....]	☐

19.	Haben Sie vor, innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre aus Ihrer Wohnung auszuziehen ?		nein	☐
			noch unentschieden	☐
			ja	☐
	Wenn ja, welche Gründe gibt es dafür?			
	Wohnung ist zu klein	☐	Nachbarschaft hat sich verändert	☐
	Wohnung ist zu groß	☐	zu hohe Verkehrsbelastungen	☐
	schlechte Ausstattung	☐	Beeinträchtigung durch Gewerbe	☐
	Wohnung zu teuer	☐	Entfernung zum Arbeitsplatz	☐
	alters-/krankheitsbedingte Gründe	☐	fehlende Freizeit- und Kulturangebote	☐
	kein familien-/kinderfreundliches Umfeld	☐	Einkaufs-, Versorgungsbedingungen	☐
	Veränderungen im Haushalt	☐	Bildung von Wohneigentum	☐
	Sonstige Gründe: [.....]			☐

20.	Haben Sie in den letzten 12 Monaten schon einmal versucht, Ihre Wohnung innerhalb Ihres jetzigen Wohngebiets zu wechseln?	nein	☐
		ja	☐
Wenn ja, woran ist der Wohnungswechsel bisher gescheitert? [.....]			

21.	Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer derzeitigen Wohnung im Hinblick auf ...	voll und ganz zufrieden	Überwiegend zufrieden	eher nicht zufrieden	ganz und gar unzufrieden
	die Wohnungsausstattung	☐	☐	☐	☐
	den Wohnungsgrundriss	☐	☐	☐	☐
	die Wohnungsgröße	☐	☐	☐	☐
	den Mietpreis in Bezug zur Ausstattung der Wohnung	☐	☐	☐	☐
	den baulichen Zustand / die Mängelfreiheit	☐	☐	☐	☐
	die Funktionstüchtigkeit von Bad und Küche	☐	☐	☐	☐
	die Wärmedämmung	☐	☐	☐	☐
	die Geräuschkämmung	☐	☐	☐	☐

Nun einige Fragen zum **Sanierungsverlauf** und **-ergebnis**:

22.	Waren Sie nach 1993 im Gebiet Helmholtzplatz von Maßnahmen zur Sanierung in Ihrer jetzigen oder einer anderen Wohnung betroffen ?	ja	nein
		☐	☐
Wenn ja , in welchem Umfang haben Sie die Sanierungsmaßnahmen miterlebt?			
	Ich bin während der Modernisierung und danach in dieser Wohnung / diesem Haus geblieben .		☐
	Ich bin während der Modernisierung aus dem Haus ausgezogen und danach in diese Wohnung / dieses Haus zurückgekehrt .		☐
	Ich bin während der Modernisierung aus dem Haus ausgezogen und danach in meine Wohnung / mein Haus zurückgekehrt, aber nicht in die jetzige Wohnung .		☐
	Ich bin während der Modernisierung in ein anderes Haus umgezogen und danach nicht in mein Haus zurückgekehrt .		☐
	Sonstiges[.....]		☐

23.	Haben Sie als sanierungsbetroffene/r Mieter/in Leistungen des Bezirksamtes Pankow oder Unterstützung durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg erhalten?	ja	nein	weiß nicht
	Beratungsangebote zu Rechten und Pflichten bei Modernisierung	☐	☐	☐
	Vermittlung einer Ersatzwohnungen vor/während der Bauzeit	☐	☐	☐
	finanzielle Hilfen (z.B. Erstattung von Umzugskosten, Mietminderung, Entschädigung mieter eigener Einbauten o.ä.)	☐	☐	☐
	zeitlich befristete Zahlung eines Härteausgleichs	☐	☐	☐

24.	In welchem Maß wurden aus Ihrer Sicht die nachfolgenden Sanierungsziele erreicht?	Ziel wurde in ... Maße erreicht				
		<i>sehr hohem</i>	<i>hohem</i>	<i>middle- rem</i>	<i>gerin- gem</i>	<i>sehr gerin- gem</i>
	Stärkung und Weiterentwicklung als innerstädtisches Wohnquartier	☐	☐	☐	☐	☐
	erhaltende Erneuerung von Wohn- und Gewerbegebäuden	☐	☐	☐	☐	☐
	Verbesserung der sozialen und kulturellen Einrichtungen (<i>Kita, Schule, Jugendfreizeit</i>)	☐	☐	☐	☐	☐
	Verbesserung und Erweiterung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen	☐	☐	☐	☐	☐
	Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und für mehr Sicherheit im Straßenraum	☐	☐	☐	☐	☐
	Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums	☐	☐	☐	☐	☐
	Orientierung der Sanierungsmaßnahmen an den Belangen und Interessen der Bewohner	☐	☐	☐	☐	☐

Zum Abschluss noch einige Fragen zum **Wohnumfeld** Ihrer Wohnung:

25.	Wie würden Sie die Qualität Ihres Wohngebietes im Gesamturteil bewerten?			
	<i>sehr gut/gut</i>	<i>mehr gut als schlecht</i>	<i>mehr schlecht als gut</i>	<i>schlecht/sehr schlecht</i>
	☐	☐	☐	☐

26.	Wie beurteilen Sie die Qualität nachstehender einzelner Merkmale in Ihrem Wohnumfeld?	Bewertung			
		<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>ausrei- chend</i>	<i>mangelhaft</i>
	Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder	☐	☐	☐	☐
	Grundschulversorgung	☐	☐	☐	☐
	Freizeitangebote für Jugendliche	☐	☐	☐	☐
	Freizeitangebote für Senioren	☐	☐	☐	☐
	kulturelle Angebote	☐	☐	☐	☐
	Angebot an Spielplätzen	☐	☐	☐	☐
	Angebot an Grünanlagen	☐	☐	☐	☐
	Angebot an Sportmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐
	Qualität des Straßenraumes	☐	☐	☐	☐
	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐
	soziales Umfeld, Nachbarschaft, soziales Klima	☐	☐	☐	☐
	Äußeres Erscheinungsbild der Wohngegend	☐	☐	☐	☐
	Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs	☐	☐	☐	☐
	Verkehrssicherheit / -beruhigung	☐	☐	☐	☐
	Sonstiges [.....]	☐	☐	☐	☐

27.	Wie beurteilen Sie die Wirkungen nachstehender Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und -beruhigung , die in Ihrem Wohnumfeld durchgeführt wurden?	Wirkung		
		hoch	mittel	gering
	Geschwindigkeitsreduzierung (z.B. Verkehrsberuhigung Senefelderstraße, Göhrener Straße)	☐	☐	☐
	Kreuzungsumbau (z.B. Stargarder Straße/Dunckerstraße, Stargarder Straße/Senefelderstraße, Lychener Straße/Raumerstraße, Dunckerstraße/Raumerstraße)	☐	☐	☐
	Anlage von Radwegen (z.B. Danziger Str., Schönhauser -, Prenzlauer Allee)	☐	☐	☐
	Fahrradabstellmöglichkeiten	☐	☐	☐
	Gehwegerneuerungen	☐	☐	☐
	Parkraumbewirtschaftung	☐	☐	☐

28.	Befinden sich in Ihrem Haus Ferienwohnungen ?	Ja	Nein	Weiß ich nicht
		☐	☐	☐

29.	Sollte die Zahl von Ferienwohnungen im Gebiet ...	Ja, dem stimme ich zu	Nein, dem stimme ich nicht zu
		☐	☐
	erhöht werden? (<i>Touristen beleben die Stadt</i>)	☐	☐
	wie jetzt belassen werden? (<i>sie stören nicht</i>)	☐	☐
	verringert werden? wenn ja, warum [.....]	☐	☐

30.	Falls Sie Kinder unter 18 Jahren haben, welche Schule bzw. Einrichtung besuchen die Kinder?	1.Kind	2.Kind	3.Kind	4.Kind
		☐	☐	☐	☐
	Thomas-Mann-Grundschule	☐	☐	☐	☐
	Grundschule im Eliashof	☐	☐	☐	☐
	eine andere Grundschule welche? [.....]	☐	☐	☐	☐
	Heinrich-Schliemann-Gymnasium	☐	☐	☐	☐
	Käthe-Kollwitz-Gymnasium	☐	☐	☐	☐
	Oberstufenzentrum Pappelallee 30-31	☐	☐	☐	☐
	Privatschule außerhalb des Gebiets	☐	☐	☐	☐
	öffentliche Kindertagesstätte Pappelallee 41a, „Prenzelberger Spielmäuse“	☐	☐	☐	☐
	private Kindertagesstätte im Gebiet/ freie Träger Welche? [.....]	☐	☐	☐	☐
	Schülerladen Schliemannstraße 33	☐	☐	☐	☐
	andere Kinder- und Jugendeinrichtungen außerhalb	☐	☐	☐	☐

31.	Hat sich die Situation für Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren im Wohngebiet verändert?	
	Sie ist besser geworden	☐
	Sie ist gleich geblieben	☐
	Sie ist schlechter geworden	☐
	weiß nicht / keine Angabe	☐
	Gründe für diese Einschätzung [.....]	

32.	Welche Einrichtungen , die Sie oder Personen im Haushalt häufiger in Anspruch nehmen müssen, vermissen Sie in Wohnortnähe ?

33.	Gibt es in Ihrem Wohngebiet Defizite , die nach Ihrer Auffassung noch dringend beseitigt werden sollten? (Notieren Sie bitte zwei Defizite in der Reihenfolge der Dringlichkeit, mit der sie beseitigt werden sollten)

34.	Welche Qualitäten Ihres Wohngebietes schätzen Sie besonders? (Notieren Sie bitte zwei Qualitäten in der Reihenfolge Ihrer Wertschätzung)

35.	Gibt es Grünflächen, Spielplätze oder Einrichtungen im Gebiet bei denen Sie Anregungen oder Wünsche zur Verbesserung der Qualität haben?	
	Ja, für ...	Vorschläge zur Verbesserung der Qualität

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Bitte senden Sie den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag innerhalb der nächsten zwei Wochen zurück, spätestens jedoch bis zum 15. März 2012.