



Überblick

Im Planungsraum (PLR) Heiligensee Nord lebten Ende des Jahres 2024 insgesamt 3.789 Einwohnerinnen und Einwohner (EW). Damit ist er ein vergleichsweise bevölkerungsarmer PLR im Bezirk und weist mit 1.167 EW/km² eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte auf. Das bewohnte Gebiet des Quartiers ist insbesondere durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage geprägt, während sich im Osten der Tegeler Forst befindet. Laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 hat der PLR einen hohen sozialen Status mit negativer Dynamik. Der Umweltgerechtigkeitsatlas weist für das Gebiet jedoch eine hohe Lärmbelastung aus.

Demographie

- annähernd konstante Bevölkerungsentwicklung und geringer Wanderungsgewinn im Jahr 2024
- vergleichsweise hohes Durchschnittsalter mit einem entsprechend hohen Anteil an 65-Jährigen und älteren EW, aber auch einem hohen Anteil an unter 18-Jährigen EW
- mit 19,6 % geringer Anteil an EW mit Migrationshintergrund (von denen kommen ca. 13 % aus Polen, 13 % aus der Türkei, 9 % aus arabischen Ländern, 7 % aus der Ukraine und 6 % aus Ländern des ehemaligen Jugoslawien)

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Bevölkerungswachstum 2023-2024 (in %)	-0,1	2,0	0,5
Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	0,4	2,2	0,6
Durchschnittsalter (in Jahren)	47,2	44,5	42,8
Anteil der unter 18-Jährigen an allen EW (in %)	19,1	17,0	16,3
Anteil der 65-Jährigen und älter an allen EW (in %)	27,5	22,8	18,9
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW (in %)	19,6	41,5	41,1

Datenstand: 31.12.2024

Soziale Lage

- der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist durchschnittlich
- geringer Anteil an Arbeitslosen sowie Transferleistungsbeziehenden nach SGB II
- geringer Anteil an Kinderarmut
- geringer Anteil an Altersarmut

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an 15- bis unter 65-Jährigen (in %)*	57,0	53,7	56,3
Anteil der Arbeitslosen nach SGB II an 15- bis unter 65-Jährigen (in %)*	1,7	5,3	5,1
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an unter 65-Jährigen (in %)*	4,5	17,8	14,5
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an unter 15-Jährigen (in %; „Kinderarmut“)	5,5	28,8	23,3
Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und älter an EW dieser Altersgruppe (in %; „Altersarmut“)	1,7	6,5	8,1

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Anwendung Regelaltersgrenze

Wohnsituation

- Siedlungsstruktur: vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten; kleine Anteile an Zeilenbebauung der 1920er-30er Jahre sowie Geschosswohnungsbau seit den 1990er Jahren
- alle EW leben in einer mittleren Wohnlage
- mehr als drei Viertel der EW wohnen seit mindestens 5 Jahren an ihrer aktuellen Adresse
- keine Mietwohnungen wurden 2024 in Eigentumswohnungen umgewandelt
- die Angebotsmieten sind hoch und liegen nur etwas unter dem Berliner Durchschnitt

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Anteil der EW in mittlerer Wohnlage (in %)	100,0	34,9	42,8
Anteil der EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse (in %)	76,4	69,1	66,0
Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (je 1.000 Bestandswohnungen)	0,0	0,5	0,8
Angebotsmiete (in €; Median, netto kalt je m ²)	15,08*	12,15	15,74

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Wert ist aufgrund einer geringen Fallzahl bei der Inseratauswertung nicht repräsentativ

(Soziale) Infrastruktur

- unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen
- schlechte Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (Versorgungsrichtwert: 1 m² je EW)
- der Anteil der Kinder unter 7 Jahren, die eine Kita-Betreuung in Anspruch nehmen, ist überdurchschnittlich

Indikator	PLR	Bezirk	Berlin
Öffentliche Grünflächen insgesamt (m ² je EW)	7,3	16,8	15,0
Öffentliche Spielplatzflächen (m ² je EW)	0,1	0,7	0,6
Anteil der betreuten Kinder in öffentlich geförderten Kitas an unter 7-Jährigen (in %)*	70,7	64,3	67,3

Datenstand: 31.12.2024; Anmerkungen: * Wert nur für Bezirksregion West 2 - Heiligensee/Konradshöhe verfügbar

Datenquellen:

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - PRISMA
- Geoportal Berlin: Stadtstruktur - Flächentypen differenziert 2023 (Umweltatlas)
- Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2025): IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Berlin
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Hrsg.) (2025): Umweltgerechtigkeitsatlas 2023/2024. Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2024): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023. Berlin