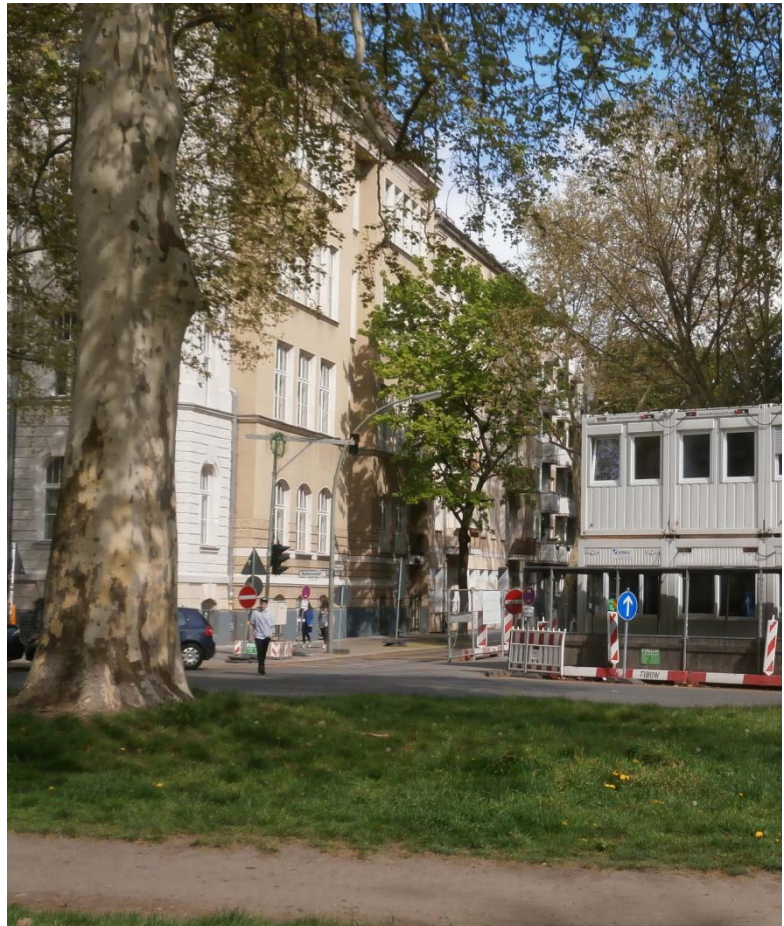
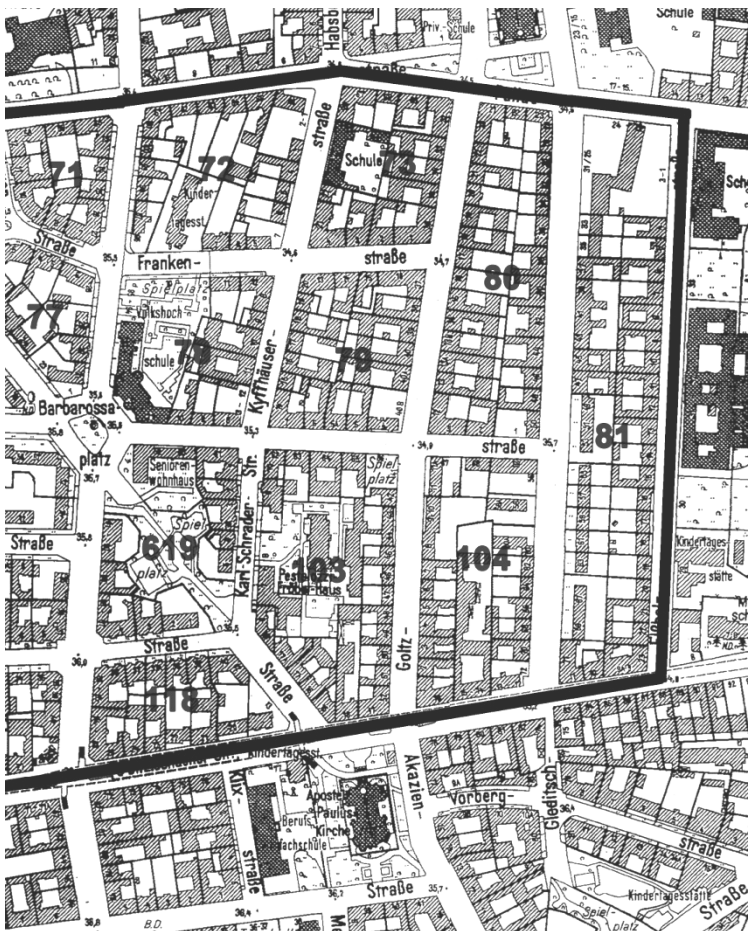




Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz



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

## **Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz**

Auftraggeber: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung für Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung,  
Fachbereich Stadtentwicklungsamt

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung  
Sigmar Gude  
Tom Thal

Berlin, April 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
1.1. Vorgehensweise	3
1.2. Qualität der Stichprobe	4
1.3. Darstellung der Ergebnisse	4
1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets	5
<b>2. Ergebnisse der Untersuchung</b>	<b>7</b>
2.1. Einwohner im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	7
2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	7
2.1.2. Haushaltsgröße	9
2.1.3. Haushaltstypen	10
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	11
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	11
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte	12
2.2.3. Erwerbstypen nach Migrationshintergrund	13
2.2.4. Erwerbstypen nach Gebäudetyp	14
2.3. Einkommen	14
2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße	15
2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp	16
2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp	17
2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze	18
2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund	18
2.3.6. Einkommensverhältnisse im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz - Fazit	19
2.4. Wohndauer und Fluktuation	20
2.5. Herkunft	21
2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl	22
2.6.1. Arbeitsort	22
2.6.2. Verkehrsmittel	22
2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur	23
2.7.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude	24
2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse	24
2.7.3. Wohnungsgröße	25
2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch	25
2.7.5. Modernisierungsgeschehen	27
a.) Jahr der Modernisierung	27
b.) Energetische Modernisierung	27
2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	28
2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen	29
2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen	30
2.8. Miete und Mietentwicklung	31
2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung	31
2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen	33
2.8.3. Betriebs- und Heizkosten	34

2.9. Mietbelastung	34
2.10. Soziale Netzwerke	35
2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte	35
2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft	36
2.10.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde	37
2.11. Umzugsabsichten	37
2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel	37
2.11.2. Gründe für den Umzug	38
2.12. Gebietsnutzung	39
2.12.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen	39
2.12.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	41
<b>3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz</b>	<b>44</b>
3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode	44
3.1.1. Gesamte Gebietsbevölkerung	44
3.1.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer	45
3.1.3. Mieter in Altbauwohnungen	48
3.1.4. Mieter in Wohnungen des Nachkriegsneubau	49
3.1.5. Bevölkerungsstruktur in den Teilgebieten Bayerischer Platz und Barbarossaplatz	50
3.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand	51
3.3. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur	54
3.3.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge	55
<b>4. Schlussfolgerungen</b>	<b>57</b>
4.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen	57
4.1.1. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung	57
4.2. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen	58
4.2.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz	60
a.) ein Aufwertungsspielraum besteht	60
b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist.	61
c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist.	62
d.) Ergebnis	62
4.3. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur	63
4.4. Prüfkriterien bei Anwendung der Sozialen Erhaltungsverordnung	65
<b>5. Befragungsunterlagen</b>	<b>66</b>

## 1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Im November 2012 hat die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg das Bezirksamt um Prüfung ersucht, für welche Gebiete des Bezirks eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ('Milieuschutz') geboten sein könnte.<sup>1</sup> Durchgeführt wurde diese Prüfung durch eine Untersuchung der asum GmbH<sup>2</sup>. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden vertiefende Untersuchungen für die Gebiete „Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm- Platz“ und "Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“ in Auftrag gegeben, die Grundlage für den Beschluss einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB sein sollen, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und ungewünschte Verdrängungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess ausgelöst werden können.

Diese Untersuchung soll überprüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung bestehen und die Sozialstruktur und Wohnungsversorgung in dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischerplatz erfassen. Im Detail bedeutet das Veränderungsprozesse, Aufwertungsspielraum und Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur aufzuzeigen.

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

### 1.1. Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Nov. / Dez. 2013. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z.B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 500 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1530 verwertbare Datensätze zugrunde.

Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet Befragungsunterlagen verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben vom Bezirk bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 39 Fragen

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

In der Stichprobe der schriftlichen Erhebungsphase ergab sich eine unterproportionale Beteiligung der migrantischer Haushalte. Daher wurde mit Interviewern bei migrantischen Haushalten nachgesetzt. Schließlich wurden migrantische Haushalte zusätzlich stärker gewichtet, um einen dem tatsächlichen Umfang an migrantischen Haushalten entsprechenden Einfluss auf die Ergebnisse zu sichern.

---

<sup>1</sup> Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg August 2013: Soziale Erhaltungssatzungen für Tempelhof-Schöneberg prüfen!; Drucksache Nr.:0454/XIX.

<sup>2</sup> asum GmbH Juni 2013: „Untersuchung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg auf Gebiete, die ein hinreichendes Potenzial für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung bieten“.

## 1.2. Qualität der Stichprobe

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnermelderegisters zum Stichtag 31.12.2012 durchführen.

Tab. 1 Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %) von ... bis unter ... Jahren	Bar. / Bay.-Pl.	
	EWR 31.12.2012	Stichprobe 2013 (n=3.109)
unter 6	4,6	5,7
6 – 15	6,6	6,9
15 – 18	1,8	1,9
18 – 27	9,6	8,5
27 – 45	27,7	22,4
45 – 55	19,0	21,6
55 – 65	13,5	15,7
65 und älter	16,9	17,4
	100	100

In der Stichprobe sind die Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahre sowie zwischen 27 und 45 Jahre unterrepräsentiert und die Altersgruppen ab 45 Jahren überrepräsentiert. Die Unterschiede bewegen sich für die vorliegende Aufgabenstellung auf einem Niveau, welches keine stärkere Gewichtung einer Altersgruppe erfordert, denn insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen auf die Grundgesamtheit im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz<sup>3</sup>.

## 1.3. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So werden die Gebiete Chamissoplatz und Bergmannstraße-Nord herangezogen, in denen 2013 bzw. 2012 Studien zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand einer Erhaltungssatzung durchgeführt worden sind.

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

<sup>3</sup> Allerdings wird bei der Interpretation aller Ergebnisse, die einen Zusammenhang mit der Altersstruktur erwarten lassen, jeweils besonders geprüft, ob die Ergebnisse signifikant sind.

<sup>4</sup> In diesen Fallzahlen sind die Gewichtungen enthalten.

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

#### **1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets**

Das Gebiet „Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, wird im Westen von der Bamberger Straße begrenzt, im Norden von der Hohenstaufenstraße bzw. der Pallasstraße, im Süden durch die Grunewaldstraße und im Osten durch die Elßholzstraße. Das Gebiet umfasst die 35 statistischen Wohnblöcke 65 bis 81, 91 und 92, 97 bis 99, 103 und 104, 108 bis 111, 115 bis 118 sowie 616 bis 619 (s. Karte).

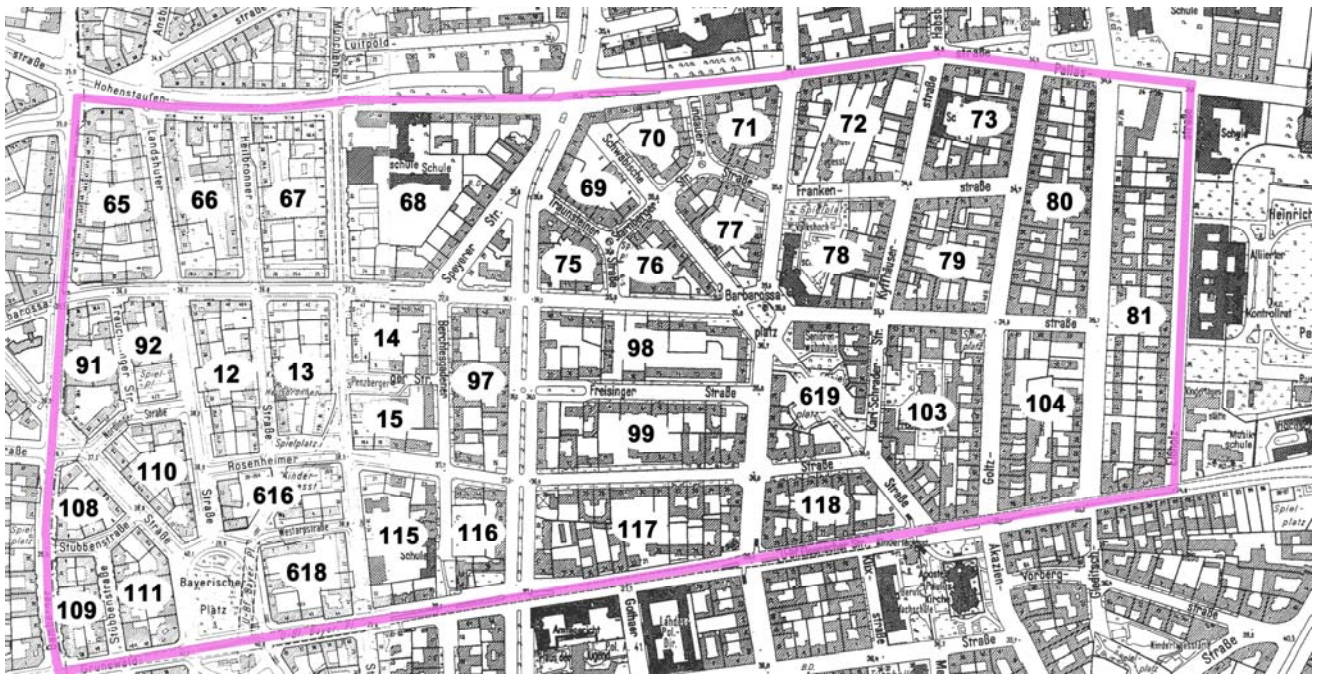
Das Gebiet wurde ursprünglich um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bebaut. Die damals entwickelte Blockstruktur ist weiterhin erhalten, obwohl durch Kriegsschäden sehr viele Gebäude zerstört wurden. Daher hat das Gebiet einen für die Berliner Innenstadt besonders hohen Anteil an Neubauten (ca. 50 %), die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Die Gebäude und Wohnungen aus dieser Periode sind ursprünglich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt worden, aber inzwischen aus der Förderung herausgefallen, so dass sie als freifinanziert gelten und im Mietspiegel entsprechend eingeordnet werden.

Das Gebiet liegt im nördlichen Teil Schönebergs und westlich von dem Gebiet Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz, welches ebenfalls auf die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung geprüft wird.

Das Gebiet Barbarossaplatz besitzt eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges von Berlin. Durch die U-Bahn-Linien 7 und 4 mit den Bahnhöfen Bayerischer Platz und Eisenacher Straße, sowie mehreren Buslinien ist das Gebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden. Die Hauptverbindungsachsen des Verkehrs sind die vierspurig ausgebauten Straßen Martin-Luther-Straße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung teilt, und die Hohenstaufen- bzw. Pallasstraße und Grunewaldstraße in Ost-West-Richtung, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweisen.



Abb. 1 Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz





## 2. Ergebnisse der Untersuchung

Die oben erwähnte Trennung der Wohnungen in zwei Typen, Altbau und Nachkriegsneubau, zeigt sich sehr deutlich auch in der sozialen und demografischen Struktur der jeweiligen Bewohnerschaft, so dass eine Analyse der Untersuchungsergebnisse nach Gebäudetyp in diesem Gebiet von besonderem Interesse ist. Da die Befragten auch nach der Einordnung ihres Wohnhauses in die Gebäudetypen Altbau (bis 1949), Neubau (1950-1990) und Neubau (ab 1990) gefragt wurden, werden die Ergebnisse für die beiden Hauptgruppen getrennt dargestellt. Da die Anzahl an Neubauten nach 1990 sehr gering ist (ca. 1 %), deren Bewohnerschaft eine nochmals abweichende Sozialstruktur besitzt, wird im Folgenden nur noch in Neubau bis 1990 und Altbau unterschieden.

### 2.1. Einwohner im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz

Zum 31.12.2012 waren im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz insgesamt 14.558 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet<sup>5</sup>.

#### 2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet ist seit 2007 um knapp 2 % gesunken. Dieser Trend entspricht in etwa der Entwicklung im Ortsteil Schöneberg und vergleichbarer Innenstadtebenen, deren Einwohnerzahlen seit 2007 nahezu stagnierten.

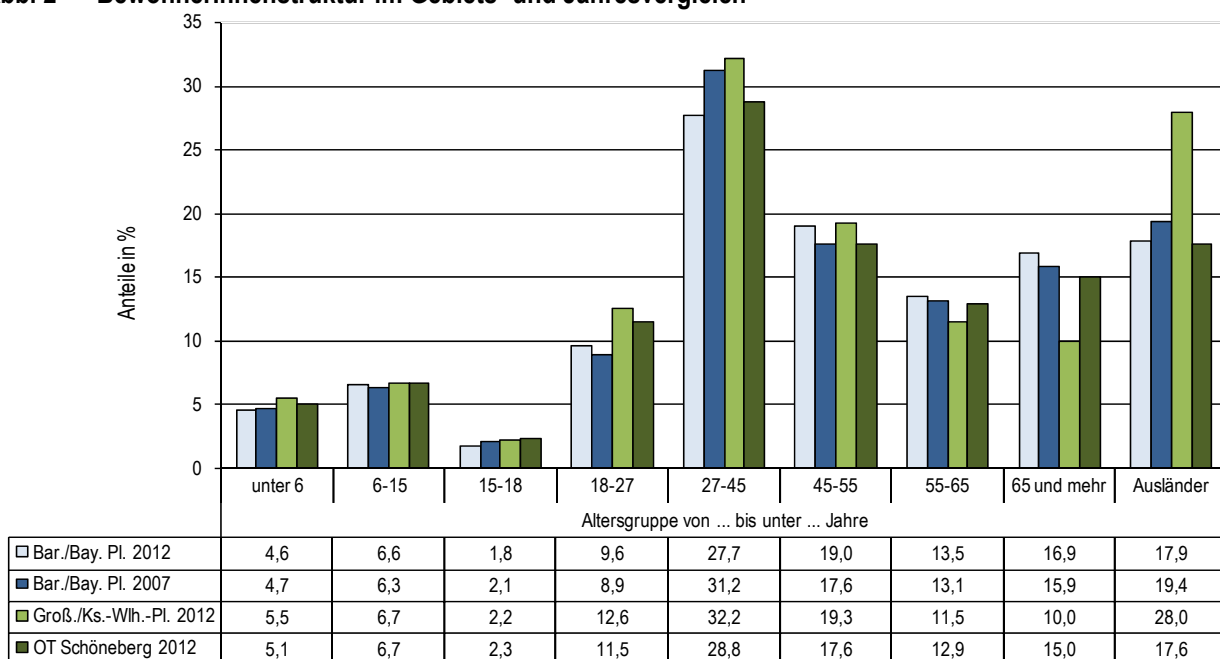
<b>Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung</b>	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 2012 EWR	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 2007 EWR	Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 2012 EWR	Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 2007 EWR	Ortsteil Schöneberg 2012 EWR	Chamissoplatz 2013 EWR	Bergmannstraße-Nord 2012 EWR	Ortsteil Kreuzberg 2012 EWR
Einwohneranzahl	14.558	14.855	10.164	10.236	114.887	8.888	12.020	148.308
Deutsche	11.946	11.979	7.323	6.894	89.455	6.987	9.111	105.837
Ausländer	2.612	2.876	2.841	3.342	25.432	1.991	2.909	42.471
Ausländeranteil	17,9%	19,4%	28,0%	32,6%	17,6%	22,4%	24,2%	28,6%

<b>Tab. 3 Altersstruktur von ... bis unter ... Jahren (%)</b>	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 2012 EWR	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 2007 EWR	Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 2012 EWR	Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 2007 EWR	Ortsteil Schöneberg 2012 EWR	Chamissoplatz 2013 EWR	Bergmannstraße-Nord 2012 EWR	Berlin 2012 EWR
unter 6	4,6	4,7	5,5	5,0	5,1	6,0	5,5	5,6
6 bis 15	6,6	6,3	6,7	7,4	6,7	7,7	5,5	7,0
15 bis 18	1,8	2,1	2,2	2,4	2,3	2,7	2,2	2,3
18 bis 27	9,6	8,9	12,6	12,6	11,5	10,0	13,2	11,3
27 bis 45	27,7	31,2	32,2	35,3	28,8	34,0	40,4	27,2
45 bis 55	19,0	17,6	19,3	17,3	17,6	19,9	17,2	15,8
55 bis 65	13,5	13,1	11,5	11,2	12,9	11,4	8,9	11,9
65 und älter	16,9	15,9	10,0	8,7	15,0	8,2	7,1	19,0
	100	100	100	100	100	100	100	100

<sup>5</sup> Wenn nicht anders dargestellt sind die Datenquellen im folgenden: Statistisches Landesamt Berlin, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 30.6.2013, 31.12.2012, 31.06.2012

Der Anteil der Ausländer ist seit 2007 um 1,5 Prozentpunkte zurückgegangen und liegt bei 17,9 %. Es ist davon auszugehen, dass der Rückgang teilweise durch Einbürgerungen verursacht ist. Der Ausländeranteil entspricht damit dem Wert für den Ortsteil Schöneberg, liegt allerdings deutlich unter dem Wert des Gebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz. Die Altersstruktur hat sich seit 2007 zu Gunsten der über 45-jährigen verändert. Vor allem die Gruppe der 27- bis 45-jährigen hat im gleichen Zeitraum abgenommen. Beim Vergleich der Altersstruktur im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz mit der Verteilung im Ortsteil Schöneberg fällt der geringere Anteil an jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 27 und der überdurchschnittliche Anteil an Altersgruppen über 45 Jahren auf. Insbesondere Senioren ab 65 Jahren sind um knapp 2 % häufiger vertreten als in Schöneberg insgesamt. Der geringe Anteil der Gruppe der 27- bis 45-jährigen fällt besonders im Vergleich zum Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz bzw. Gebieten mit einer sozialen Erhaltungsverordnung wie z.B. dem Gebiet Bergmannstraße-Nord im Ortsteil Kreuzberg auf.

**Abb. 2 BewohnerInnenstruktur im Gebiets- und Jahresvergleich**



Wie einleitend erwähnt, sollen die verschiedenen Bevölkerungsstrukturen in den verschiedenen Gebäudealterstypen untersucht werden. Die Altersstruktur in Alt- und Neubauten unterscheiden sich sehr stark. Im Altbau wohnen mehr Kinder (19 %) als im Neubau (8 %) während im Neubau deutlich mehr Menschen über 65 Jahre leben (23 % gegenüber 12 %).

<b>Tab. 4</b> <b>Altersstruktur</b> von ... bis unter ... Jahren (%)	Bar./Bay. Pl.2012  EWR	Altbau 2013  (n=1.649)	Neubau 2013  (n=1.311)
unter 6	4,6	7	3
6 bis 15	6,6	9	3
15 bis 18	1,8	3	2
18 bis 27	9,6	7	9
27 bis 45	27,7	24	23
45 bis 55	19,0	22	22
55 bis 65	13,5	16	15
65 und älter	16,9	12	23
	100	100	100

### 2.1.2. Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz beträgt 1,85 Personen. Die Haushaltsgröße ist damit vergleichsweise klein, allerdings nicht ungewöhnlich für ein solches Innenstadtgebiet.

<b>Tab. 5</b> <b>Haushaltsgröße</b> (%)	Bar./Bay. Pl. 2013  (n=1.761)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013  (n=897)	Chamisso- platz 2013  (n=593)	Bergmann- Nord 2012  (n=695)
1 Person	45	35	36	42
2 Personen	35	39	32	32
3 Personen	12	17	20	15
4 Personen	7	8	10	8
5 und mehr Personen	1	2	2	2
	100	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	1,85	2,03	2,10	1,97

Ein Grund für den deutlich kleineren Durchschnittswert als im Untersuchungsgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (2,03) liegt darin, dass die Haushaltsgrößenstruktur stark von der Herkunft abhängig ist und das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz einen deutlich kleineren Migrantenanteil hat. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei den deutschen Haushalten ohne Migrationshintergrund auf 1,72 und bei migrantischen Haushalten auf 2,12 Personen pro Haushalt. 51 % der Haushalte ohne Migrationshintergrund sind 1-Personen-Haushalte, während dieser Anteil bei Haushalten mit Migrationshintergrund nur bei 28 % liegt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist im Neubau sehr viel kleiner als im Altbau. Im Neubau wohnen 57 % 1-Personen-Haushalte, während im Altbau nur 31 % der Haushalte 1-Personen-Haushalte sind. Aufgrund der durchschnittlich kleineren Wohnungen im Neubau von 1950-1990 sind Haushalte mit 5 und mehr Personen im Neubau in der Befragung nicht aufgetreten, während im Altbau 3 % der befragten Haushalte eine solche Haushaltsgröße aufweisen. Insgesamt sind 90 % der Haushalte im Neubau nur 1- oder 2-Personen-Haushalte. Der Altbau hingegen weist eine ähnliche Haushaltsgrößenstruktur wie das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz auf.

<b>Tab. 6</b> <b>Haushaltsgröße nach</b> <b>Wohnungstyp</b> (%)	Bar./Bay. Pl. 2013 (n=1.761)	Altbau 2013 (n=806)	Neubau 2013 (n=869)
1 Person	45	31	57
2 Personen	35	39	33
3 Personen	12	17	7
4 Personen	7	10	3
5 und mehr Personen	1	3	-
	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	1,85	2,16	1,56

### 2.1.3. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt im Untersuchungsgebiet bei 18 %. Er ist damit deutlich niedriger als im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (27 %) und in anderen sozialen Erhaltungsgebieten.

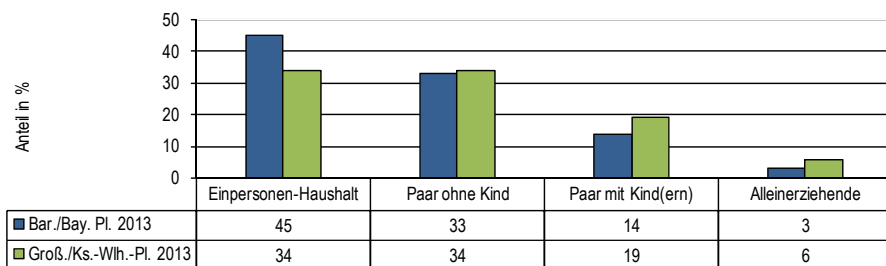
<b>Tab. 7</b> <b>Haushaltstypen</b> (%)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.691)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=865)	Chamisso- platz 2013 (n=574)	Bergmann- Nord. 2012 (n=685)
1-Personen-Haushalt	45	34	36	43
Paar ohne Kinder	33	34	27	29
Erwachsenenhaushalt <sup>6</sup> ohne Kinder	4	5	5	5
Paar mit Kind(ern)	14	19	24	16
- 1 Kind	8	13	15	10
- 2 und mehr Kinder	6	6	9	6
Erwachsenenhaushalt mit Kindern	1	2	3	2
Alleinerziehende	3	6	5	4
	100	100	100	100

Einen besonders geringen Anteil an Haushalten mit Kindern gibt es im Neubau, wie aufgrund der Altersstruktur zu erwarten war.

<b>Tab. 8</b> <b>Haushaltstypen nach Woh-</b> <b>nungstyp</b> (%)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.691)	Altbau 2013 (n=770)	Neubau 2013 (n=839)
1-Personen-Haushalt	45	31	57
Paar ohne Kinder	33	35	31
Erwachsenenhaushalt ohne Kinder	4	6	3
Paar mit Kind(ern)	14	20	7
- 1 Kind	8	11	4
- 2 und mehr Kinder	6	9	3
Mehrerw.-hh mit Kindern	1	2	-
Alleinerziehende	3	5	2
	100	100	100

<sup>6</sup> Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet. Es kann sich dabei um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern handeln.

**Abb. 3 Haushaltstypen im Gebietsvergleich**



## 2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) erreicht 87 %. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote<sup>7</sup> im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz auf gleicher Höhe wie die im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (86%), aber deutlich über der des Berliner Durchschnitts (75,7%).<sup>8</sup>

### 2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Von den BewohnerInnen im erwerbsfähigen Alter (ab 15 Jahre) haben 60 % eine Erwerbstätigkeit. Dieser relativ niedrige Wert ist allerdings nicht durch einen hohen Arbeitslosenanteil zu begründen, sondern auf einen für Innenstadtgebiete hohen Rentneranteil von 20 % zurückzuführen. Im Vergleich dazu hat das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz einen Rentneranteil von 9 %. Der Anteil an Studenten (7 %) ist relativ niedrig. Die Arbeitslosenquote von 5 % ist sehr niedrig, 3 Prozentpunkte niedriger als im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz.<sup>9</sup>

	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=2.891)	Groß./Ks.- Wilh.-Pl. 2013 (n=1.586)	Chamis- soplatz 2013 (n=1.044)	Bergmann 2012 (n=1.193)
(%)				
Arbeiter/in	3	7	7	2
Angestellte/r	36	38	42	40
Beamte/r	5	3	3	3
Selbständige/r	16	18	19	20
Rentner/in	20	9	7	6
Arbeitslos <sup>10</sup>	5	8	4	8
Sozialhilfebezieher/in	*	*	*	1*
Student/in	7	7	7	10
Azubi	1	2	2	5
Schüler/in	5	6	6	2
Hausfrau/-mann <sup>11</sup>	2	3	3	2
Sonstige	*	*	-	1*
	100	100	100	100

<sup>7</sup> Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

<sup>8</sup> Daten des Mikrozensus 2012

<sup>9</sup> Arbeitslosenquote Berlin Oktober 2013: 11,2% (Agentur für Arbeit)

<sup>10</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitsuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

<sup>11</sup> inkl. Personen im Erziehungsurlaub

<b>Tab. 10 Erwerbstätigkeit<sup>12</sup></b>	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- Nord.
(%)	2013 (n=1.874)	2013 (n=1.169)	2013 (n=783)	2012 (n=874)
Arbeiter/in	5	9	9	3
Angestellte/r	55	50	56	54
Beamte/r	8	4	4	4
Selbständige/r	24	24	25	27
Arbeitslos <sup>13</sup>	8	11	4	11
Azubi	2	3	1	0
	100	100	100	100
Erwerbsquote	87%	86%	85%	85%
Erwerbslosenquote	5%	8%	4%	9%

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten die mit Abstand größte Gruppe bilden (55 %). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Selbstständigen mit 24 %. Im Vergleich zum Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und anderen sozialen Erhaltungsgebieten ist der Anteil an Beamten mit 8 % sehr hoch.

Auch unter den Migranten ist die Arbeitslosigkeit mit 7 % zu 4 % zwar höher, im Berliner Vergleich aber niedrig.

### 2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

Die Eingruppierung der Haushalte nach der Berufstätigkeit in sog. „Erwerbstypen“ wurde aus der Erwerbstätigkeit der im Haushalt lebenden Personen abgeleitet.<sup>14</sup>

72 % aller Haushalte verfügen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Der Anteil der Haushalte, die auf staatliche Unterstützung oder Renten angewiesen sind bzw. unsichere Erwerbslagen aufweisen, liegt bei 28 %. Auch die Analyse der Haushalte nach Erwerbstyp macht deutlich, dass das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz einen besonders hohen Rentner-Anteil aufweist. Insgesamt leben 22 % der Haushalte von Renten. Der Anteil an Studenten/Azubi-Haushalten und Haushalten, die auf Arbeitslosengeld angewiesen sind, beträgt nur je 3 %.

<sup>12</sup> Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

<sup>13</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitssuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

<sup>14</sup> Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert:

1. Selbständige
2. Beamte
3. Angestellte
4. Arbeiter
5. Rentner
6. Studenten
7. Erwerbslose (Alg. I)
8. Erwerbslose (Alg. II/Hartz IV)
9. Sozialhilfeempfänger
10. Sonstige

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



<b>Tab. 11 Haushalte nach Erwerbs- typen</b>	Bar./Bay.- Pl. 2013  (n=1.736)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013  (n=887)
(in %)		
Selbständigen-Haushalt	24	26
Beamten-Haushalt	7	5
Angestellten-Haushalt	38	42
Arbeiter-Haushalt	3	7
Rentner-Haushalt	22	9
Studenten/Azubi-Haushalt	3	5
Arbeitslosen-Haushalt <sup>15</sup>	3	6
sonstiger Haushalt	*	*
	100	100

Für größere Haushalte ist das Vorhandensein von zwei Erwerbseinkommen in der Regel unabdingbar, um eine mindestens durchschnittliche Einkommenssituation zu erreichen. Haushalte ab drei Personen - also vor allem Haushalte mit Kindern - haben in der Regel ein weit unterdurchschnittliches Einkommen, wenn sie nur auf ein Erwerbseinkommen zurückgreifen können. Im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz können diese Haushalte zu 76 % auf mindestens zwei Erwerbseinkommen zurückgreifen. Dies ist ein höherer Anteil als im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (64 %).

### 2.2.3. Erwerbstypen nach Migrationshintergrund

Von den deutschen Haushalten lassen sich 68 % als „Erwerbshaushalte“ einordnen und der Anteil der Rentner-Haushalte liegt bei 26 %. Der Anteil an Erwerbshaushalten unter den migrantischen Haushalten liegt bei 87 % und der Anteil an Rentner-Haushalten bei 11 %. Die für das Gebiet charakteristische Gruppe der Rentner bildet sich vor allem aus nicht-migrantischen Haushalten. Unter diesen Haushalten sind Rentner-Haushalte nach den Angestellten-Haushalten (39 %) die größte Gruppe.

<b>Tab. 12 Haushalte nach Erwerbs- typen</b>	nicht- migranti- sche HH  (n=1.260)	migranti- sche HH  (n=476)
(in %)		
Selbständigen-Haushalt	20	35
Beamten-Haushalt	8	6
Angestellten-Haushalt	39	37
Arbeiter-Haushalt	2	5
Rentner-Haushalt	26	11
Studenten/Azubi-Haushalt	3	4
Arbeitslosen-Haushalt <sup>16</sup>	3	3
sonstiger Haushalt	*	*
	100	100

<sup>15</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitssuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

<sup>16</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitssuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

Die Gruppe der Selbständigen ist unter migrantischen Haushalten extrem hoch und mit 35 % annähernd so groß, wie der Anteil der Angestellten-Haushalte (37 %). Im Vergleich dazu sind 39 % der nicht-migrantischen Haushalte Angestellten- und 20 % Selbständigen-Haushalte. Selbständige gehören grundsätzlich eher zu den besonders gut verdienenden Erwerbsgruppen. Für migrantische Haushalte gilt dies weniger. Das Einkommen migrantischer Selbständigen-Haushalte bewegt sich in etwa auf dem Niveau migrantischer Angestellten-Haushalte.

Die tendenziell stärkste Einkommensgruppe, die Beamten, sind unter Migranten seltener vertreten (6 %) als unter nicht-migrantischen Haushalten (8 %). Die tendenziell schwächste Einkommensgruppe der Arbeiter ist hingegen unter migrantischen Haushalten deutlich häufiger vertreten (5 % gegenüber 2 %). Reine Arbeitslosen-Haushalte gibt es unter beiden Bewohnergruppen nur noch zu 3 %.

#### 2.2.4. Erwerbstypen nach Gebäudetyp

Haushalte im Altbau verfügen sehr häufig über Einkommen aus Selbständigkeit. Im Neubau ist dagegen der Anteil der Haushalte, die von Renten leben, sehr hoch. Auch der Anteil der Haushalte, die von Arbeitslosengeld leben, ist erheblich höher als im Altbau, allerdings geringer als im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz insgesamt.

<b>Tab. 13</b> <b>Haushalte nach Erwerbs-</b> <b>typen</b>  (in %)	Bar./Bay.- pl. 2013  (n=1.736)	Altbau 2013  (n=794)	Neubau 2013  (n=839)
Selbständigen-Haushalt	24	36	14
Beamten-Haushalt	7	8	6
Angestellten-Haushalt	38	37	38
Arbeiter-Haushalt	3	3	3
Rentner-Haushalt	22	13	30
Studenten/Azubi-Haushalt	3	2	4
Arbeitslosen-Haushalt <sup>17</sup>	3	1*	5
sonstiger Haushalt	*	*	*
	100	100	100

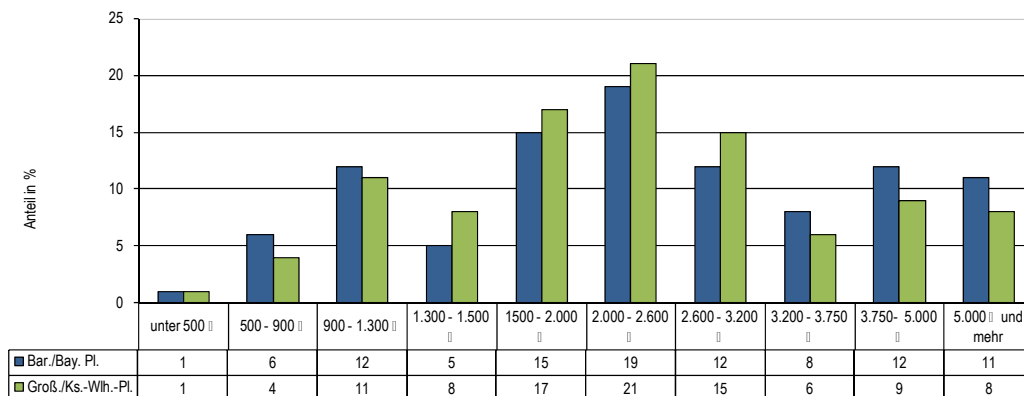
### 2.3. Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.746 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.422 € und das Äquivalenzeinkommen 1.999 €. Das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz hat damit gemessen am Bezirk, an Berlin und auch an anderen Berliner Innenstadtgebieten ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.

<sup>17</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitsuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

<b>Tab. 14 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich</b>	Bar./Bay.- Pl.  2013  (n=1.520)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.  2013  (n=793)	Chamisso- platz  2013  (n=478)	Bergmann  2012  (n=550)	Berlin  2012  / 18 19	Bezirk Tempelhof- Schöne- berg  2012  / 20
(%)						
unter 500 €	1	1*	3	4	0,5	-
500 bis u. 900 €	6	4	3	8	17,7	16,0
900 bis u. 1.300 €	12	11	11	13	17,5	15,5
1.300 bis u. 1.500 €	5	8	6	5	8,2	7,9
1.500 bis u. 2.000 €	15	17	16	16	17,7	16,3
2.000 bis u. 2.600 €	19	21	16	18	14,8	15,1
2.600 € und mehr	12	15	45	35	8,5	9,5
3.200 € und mehr	30	22			15,2	19,8
	100	100	100	100	100	100
Median <sup>21</sup> (Euro)	2.300	2.083	2.450	2.000	1.650	1.800
durchschnittliches Haushalts- nettoeinkommen (Euro)	2.746	2.493	2.569	2.448	2.044	
durchschnittliches Pro-Kopf- Einkommen (Euro)	1.422	1.219	1.226	1.242	1.182	
durchschnittliches Äqui- valenzeinkommen (Euro)	1.999	1.668	1.726	1.694	1.559	

**Abb. 4 Einkommensstruktur der Haushalte im Gebietsvergleich**



### 2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 2-Personen-Haushalte. Alle anderen Haushaltsgrößen liegen

<sup>18</sup> Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner einer Wohnung einen Haushalt dar. Im Mikrozensus ist ein Haushalt eine unabhängig wirtschaftende Einheit ohne Berücksichtigung der Wohnsituation. Im Konzept des Mikrozensus kann ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung als zwei Haushalte geführt werden, wenn eine getrennte Haushaltsführung vorliegt. Dadurch erklärt sich der im Mikrozensus ausgewiesene höhere Anteil an Einpersonenhaushalten und die geringere durchschnittliche Haushaltsgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

<sup>19</sup> Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2012

<sup>20</sup> Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2012

<sup>21</sup> Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

nah beieinander, auch die größeren Haushaltstypen liegen auf dem gleichen Niveau wie die übrigen Haushalte. Ein Vergleich mit dem Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und anderen Untersuchungsgebieten zeigt, dass diese Einkommensstärke großer Haushalte eher untypisch ist.

<b>Tab. 15</b> <b>Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)</b>	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
<b>Bar./Bay.-Pl. 2013</b>	(n=1.520)	(n=667)	(n=542)	(n=184)	(n=98)	(n=22)
Haushaltsnettoeinkommen	2.746	1.855	3.266	3.546	4.070	4.775
Äquivalenzeinkommen	1.999	1.855	2.199	1.888	1.867	1.912
<b>Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013</b>	(n=793)	(n=265)	(n=308)	(n=140)	(n=59)	(n=13)
Haushaltsnettoeinkommen	2.493	1.656	2.902	2.769	3.062	3.919
Äquivalenzeinkommen	1.668	1.656	1.951	1.482	1.336	1.564
<b>Chamisso 2013</b>	(n=478)	(n=174)	(n=146)	(n=101)	(n=44)	(n=10)
Haushaltsnettoeinkommen	2.569	1.769	2.714	3.021	4.032	3.183
Äquivalenzeinkommen	1.726	1.769	1.858	1.621	1.814	1.186
<b>Bergmannstraße-Nord 2012</b>	(n=383)	(n=237)	(n=170)	(n=82)	(n=48)	(n=13)
Haushaltsnettoeinkommen	2.448	1.736	3.027	2.869	2.983	3.173
Äquivalenzeinkommen	1.694	1.743	2.061	1.560	1.348	1.172

### 2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp

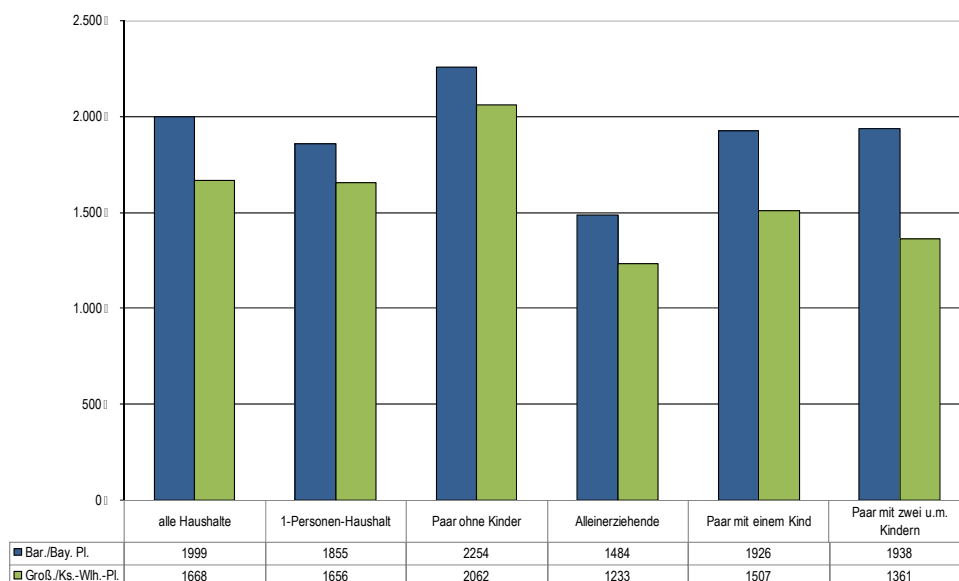
Paare ohne Kinder haben das höchste Einkommensniveau, Alleinerziehende das niedrigste. Die im Gebiet lebenden Paare mit Kindern haben ein Einkommen, das am – recht hohen – Gebietsdurchschnitt und sogar über dem der Einpersonenhaushalte liegt. Dies liegt daran, dass der größte Teil dieser Familien (75%) über zwei Erwerbseinkommen verfügt.

<b>Tab. 16</b> <b>Durchschnittliches Nettoeinkommen der Haushaltstypen (Euro)</b>	alle Haushalte	1-Personenhaushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
<b>Bar./Bay.-Pl. 2014</b>	(n=1.520)	(n=667)	(n=561)	(n=53)	(n=132)	(n=98)
Haushaltsnettoeinkommen	2.746	1.855	3.375	2.160	3.511	4.257
Äquivalenzeinkommen	1.999	1.855	2.254	1.484	1.926	1.938
<b>Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013</b>	(n=793)	(n=265)	(n=294)	(n=55)	(n=116)	(n=50)
Haushaltsnettoeinkommen	2.493	1.656	3.104	1.733	2.746	3.120
Äquivalenzeinkommen	1.668	1.656	2.062	1.233	1.507	1.361
<b>Chamisso 2013</b>	(n=478)	(n=174)	(n=121)	(n=22)	(n=77)	(n=43)
Haushaltsnettoeinkommen	2.569	1.769	2.946	1.837	3.074	3.908
Äquivalenzeinkommen	1.726	1.769	1.964	1.294	1.681	1.743
<b>Bergmann Nord 2012</b>	(n=550)	(n=236)	(n=153)	(n=23)	(n=55)	(n=36)
Haushaltsnettoeinkommen	2.448	1.739	3.140	1.942	3.125	3.143
Äquivalenzeinkommen	1.694	1.750	2.113	1.304	1.722	1.467

Die Einkommensstruktur nach Haushaltstyp spiegelt sich exakt in den beiden Wohnungstypen wieder, im Altbau auf höherem, im Neubau auf niedrigerem finanziellen

Niveau. Die Einkommensverhältnisse der Haushaltstypen im Neubau entsprechen wiederum denen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz.

**Abb. 5 Äquivalenzeinkommen der Haushaltstypen im Vergleich (Euro)**



### 2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp

Bezogen auf den Erwerbstyp liegen nur die Selbständigen-, Beamten- und Angestelltenhaushalte in ihrem Äquivalenzeinkommen über dem Gebietsmittel. Dabei haben Beamtenhaushalte die deutlich beste Einkommenssituation mit einem Äquivalenzeinkommen, das 35 % über dem Gesamtdurchschnitt liegt. Auch Selbständige liegen noch relativ deutlich über diesem (10 %), während das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen der Angestelltenhaushalte leicht über dem Gebietsmittel liegt.

Alle anderen Haushalte weisen dagegen ein unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf. Dies zeigt den engen Zusammenhang zwischen Erwerbstätigkeit und Einkommen. Die Ausnahme bilden hierbei allerdings die Arbeiterhaushalte als einziger Erwerbstyp mit einem Einkommen unter dem Gebietschnitt, die aber nur eine marginale Bedeutung im Quartier haben. Die Einkommen der Arbeiterhaushalte liegen deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt (35 %). Haushalte, die von Arbeitslosengeld I oder II<sup>22</sup> leben, weisen ein weit unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf, das ca. die Hälfte des Gebietsdurchschnitts beträgt. Sie leben zu drei Vierteln unter der Armutsgrenze. Inzwischen gibt es kaum noch Arbeitslosengeld-I-Empfänger und die überwiegende Mehrheit der Arbeitslosenhaushalte lebt von Hartz IV. Rentnerhaushalte liegen deutlich unter dem Durchschnitt des Gebiets (20%). Ihr Einkommensniveau entspricht aber dem Berlins.

<sup>22</sup> Hier werden auch MAE-Beschäftigte (Ein-Euro-Jobber) und Aufstocker subsumiert.

Tab. 17 Einkommen der Erwerb- stypen (I)	Bar./Bay.-pl. 2013		Chamisso 2013		Bergmannstr.-Nord 2012	
	Haushalts- einkommen	Äquivalen- zeinkom- men	Haushalts- einkommen	Äquivalen- zeinkom- men	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen
Selbständigenhaushalt	3.358	2.197	3.118	1.912	2.536	1.648
Beamtenhaushalt	4.011	2.698	3.718	2.477	4.250	2.655
Angestelltenhaushalt	2.880	2.071	2.642	1.740	2.792	2.019
Arbeiterhaushalt	1.939	1.279	2.148	1.374	1.464*	932*
Rentnerhaushalt	1.904	1.595	1.538	1.366	1.566	1.099
Studentenhaushalt	1.304	1.015	1.365	974	1.304	939
Arbeitslosenhaushalt	877	926	924	793	1.230	903
Sozialhilfe-Haushalt	-	-	*	*	*	*
Durchschnitt	2.746	1.999	2.590	1.736	2.448	1.694

### 2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil armer Haushalte ist im Gebiet sehr gering. In den Altbauwohnungen sind lediglich 3% der Haushalte einkommensarm. In den Nachkriegswohnungen ist der Anteil höher und entspricht etwa dem Anteil im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz.

Tab. 18 Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (%)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.520)	Altbau (n=688)	Neubau (n=738)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=793)	Chamis- soplatz 2013 (n=508)	Bergmann- str.-Nord 2012 (n=550)
Armutbevölkerung <sup>23</sup>	6%	3%	8%	9%	9%	12%

### 2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund

Migrantische Haushalte haben ein geringeres Einkommensniveau als die ohne Migrationshintergrund. Der Unterschied zwischen den beiden Gruppen ist allerdings nicht sehr groß. Insgesamt haben auch die Migranten im Gebiet ein, gemessen an Berlin, deutlich überdurchschnittliches Einkommen.

Tab. 19 Einkommen nach Nationa- lität (in I)	alle Haushalte	nicht-migran- tische Haus- halte	migrantische Haushalte
<b>Barbarossap- latz/Bayerischer Platz 2013</b>	(n=1.520)	(n=1.092)	(n=210)
durchschnittliches Haus- haltseinkommen	2.746	2.726	2.797
durchschnittliches Äquiva- lenzeinkommen	1.999	2.075	1.839
Armutbevölkerung	6%	4%	10%

<sup>23</sup> Zur Armutsbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als die Hälfte des Berliner Durchschnitts beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin. In neueren Armutsberichten der Bundesregierung wird als ‚Armutsschwelle‘ 60% des Medians als Grenzwert benutzt. Zur besseren Vergleichbarkeit innerhalb Berlins wird hier aber weiterhin von dem Grenzwert 50% des arithmetischen Mittels ausgegangen.



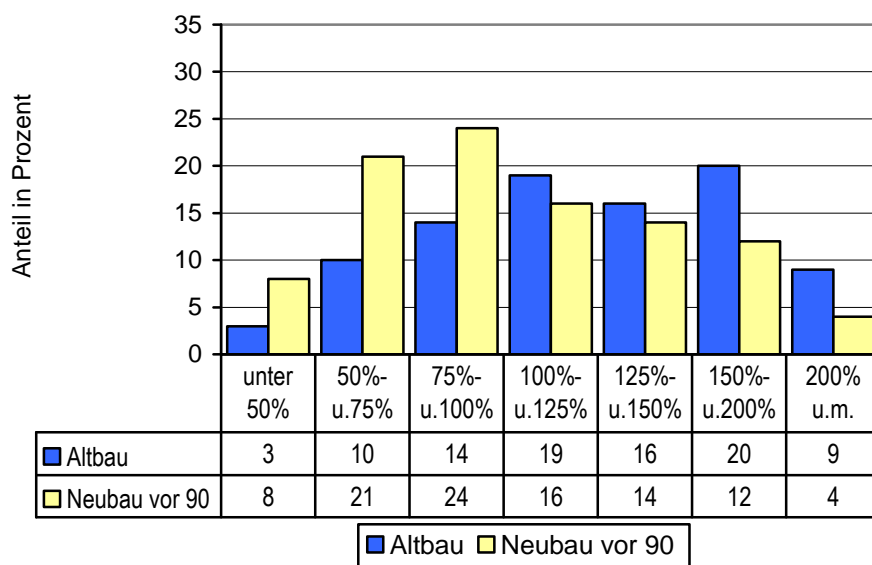
### 2.3.6. Einkommensverhältnisse im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz - Fazit

Die Einkommensverhältnisse als der wichtigste Indikator für die ökonomische Lage der Gebietshaushalte zeigen einen deutlich überdurchschnittlichen Status des Gebietes. Das Einkommensniveau liegt um 25% über dem Berliner Durchschnitt. Es gibt nur wenige arme Haushalte im Gebiet.

Allerdings zeigt sich die deutliche soziostrukturelle Trennung der Bevölkerungen nach Wohnungstyp auch beim Einkommen. Die Altbaubevölkerung hat ein weitaus höheres Einkommensniveau als die Bevölkerung der Nachkriegswohnungen, die ein eher durchschnittliches Einkommensniveau haben. Im Neubau liegt etwas mehr als die Hälfte der Haushalte unter dem Berliner Durchschnitt, im Altbau nur 27 %.

Tab. 20 Einkommen nach Gebäudetyp (in €)	alle Haushalte	Altbau	Neubau
<b>Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 2013</b>	(n=1.520)	(n=688)	(n=738)
durchschnittliches Haushaltseinkommen	2.746	3.408	2.130
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	1.999	2.229	1.686
Armutbevölkerung	6%	3%	8%

Abb. 6 Verteilung der Äquivalenzeinkommen in Altbau und Neubau<sup>24</sup>



<sup>24</sup> Die Einkommensstruktur ist auf Basis der durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen der Haushalte im prozentualen Vergleich zum Berliner Durchschnitt (1.559 Euro) dargestellt. Haushalte mit einem Einkommen bis zu 50% des Durchschnitts werden als arm bezeichnet, 50% - 75% gilt als prekäres Einkommen, oberhalb von 200% gelten die Haushalte als reich. Vgl. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin 2001.

Die Unterschiede zwischen den BewohnerInnen mit und ohne Migrationshintergrund sind nicht so groß. Allerdings ist der Anteil der armen Haushalte unter den Migranten mit 10 % höher als bei den Nichtmigranten.

Insgesamt gibt es also trotz eines durchschnittlich hohen Einkommensniveaus im Gebiet einen relevanten Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichen und stark unterdurchschnittlichen Einkommen, die durch stärkere Mietentwicklungen aus dem Gebiet verdrängt werden könnten.

## 2.4. Wohndauer und Fluktuation

In der gesamten Berliner Innenstadt hat sich die Fluktuation wegen der stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung deutlich reduziert. Im Vergleich zu anderen Innenstadtgebieten liegt der Wert für den Umzug innerhalb des Erhebungsjahres mit gerade einmal 4 % besonders niedrig und unter dem Wert von 7 % für die Bergmannstraße Nord. Auch in den Jahren davor war die Fluktuation extrem niedrig und knapp die Hälfte (48 %) aller GebietsbewohnerInnen wohnt schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen. Das schlägt sich auch auf die durchschnittliche Wohndauer nieder, die mit 14 Jahren deutlich über anderen Innenstadtgebieten liegt.

Tab. 21 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung (%)	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann- Nord
	2013 (n=1.768)	2013 (n=903)	(n=806)	(n=853)	2013 (n=596)	2012 (n=696)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	4	5	4	5	7	7
1 Jahr vorher	6	7	6	6	6	7
2 Jahre	8	9	9	7	7	8
3 bis 5 Jahre	11	15	9	13	19	23
6 bis 10 Jahre	22	26	22	23	24	22
mehr als 10 Jahre	48	38	50	46	37	33
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	14,0	10,7	14,3	13,8	10,9	8,3

Im Vergleich zum Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz ist die Fluktuation geringer. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung in Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz liegt bei 10,7 Jahren. Im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz sind in den letzten fünf Jahren 29 % der Haushalte in ihre Wohnung gezogen gegenüber 38 % im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz. 48 % der Haushalte wohnen länger als zehn Jahre in ihrer Wohnung.

Die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet liegt noch einmal gut drei Jahre höher als die Wohndauer in der Wohnung. 30 % der Haushalte sind in den letzten 5 Jahren in das Wohngebiet gezogen. Deutlich mehr als die Hälfte der Einwohner des Gebiets (55 %) lebt hier bereits seit zehn und mehr Jahren.

Signifikante Unterschiede zwischen den BewohnerInnen der Alt- und Neubauten sind weder bei der Wohndauer im Gebiet noch bei der in der Wohnung festzustellen.

<b>Tab. 22 Wohndauer im Gebiet</b>	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-PI	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann- Nord 2012
(%)	2013 (n=1.741)	2013 (n=887)	2013 (n=799)	2013 (n=840)	2013 (n=593)	2012 (n=689)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	5	5	3	5	5	4
1 Jahr vorher	5	6	4	5	5	6
2 Jahre	5	7	7	5	4	6
3 bis 5 Jahre	17	17	12	15	15	19
6 bis 10 Jahre	16	21	16	17	20	21
mehr als 10 Jahre	55	43	58	53	51	42
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	17,2	13,1	16,9	17,8	14,3	13,0

## 2.5. Herkunft

Der Anteil der Mieter, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz bereits im Ortsteil Schöneberg gelebt haben, liegt bei 26 %. Recht stark ist der Zuzug aus den benachbarten Ortsteilen Wilmersdorf (12 %) und Kreuzberg (6 %). Auch der Zuzug aus Steglitz-Zehlendorf ist mit 7 % hoch. Ein mit 12 % erheblicher Teil der Bewohner ist aber direkt aus einem westdeutschen Bundesland in das Gebiet gezogen. In vergleichbaren Innenstadtgebieten ist dieser Anteil allerdings noch einmal höher. So sind es im Milieuschutzgebiet Bergmannstraße etwa 20 % der Haushalte.

Der Anteil an Haushalten, die aus Kreuzberg in das Wohngebiet gezogen sind, ist unter AltbaubewohnerInnen ebenso etwas höher, wie der Anteil an Haushalten aus Westdeutschland.

Der Anteil von Haushalten, der vorher in einem der östlichen Bezirke von Berlin oder einem der fünf östlichen Bundesländer gelebt hat, ist mit 3 % sehr gering.

<b>Tab. 23 Herkunft der Haushalte nach Bezirken / Ortsteilen</b>	Bar./Bay.-pl. 2013	Groß./Ks.- Wlh.-PI	Altbau	Neubau (1950-1990)
(%)	2013 (n=1.741)	2013 (n=896)	(n=797)	(n=846)
Schöneberg	24	24	23	25
Tempelhof	2	4	2	3
Kreuzberg	6	15	9	4
Charlottenburg / Wilmersdorf	12	6	12	12
Neukölln	5	6	5	6
Mitte / Pankow	4	5	4	3
Friedrichshain	1	2	1	2
Steglitz / Zehlendorf	7	3	5	7
Wedding / Tiergarten	5	5	5	4
Spandau / Reinickendorf	2	3	2	3
Außenbezirke Ost	1	2	*	1
Berlin (ohne Bezirksangabe)	13	10	13	12
Brandenburg	1	2	1	2
Ostdeutschland	2	2	1	3
Westdeutschland	12	13	14	10
Ausland	3	3	3	3
	100	100	100	100

## 2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

### 2.6.1. Arbeitsort

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner des Gebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. Nur knapp 25 % der BewohnerInnen haben einen Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatz im Wohngebiet oder im Ortsteil Schöneberg. Im Gegensatz zu anderen Innenstadtgebieten, z.B. dem Milieuschutzgebiet Bergmannstraße-Nord (40 %), ist dieser Anteil relativ gering. Ein Grund hierfür ist sicherlich, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein nahezu reines Wohngebiet handelt. Insgesamt ein Drittel der Befragten arbeitet in der Innenstadt-West, die Hälfte davon im Nachbarbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

<b>Tab. 24</b> <b>Ort des Arbeitsortes /</b> <b>Ausbildungsplatzes</b>	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann- Nord.
(%)	2013 (n=589)	2013 (n=723)	(n=707)	(n=613)	2013 (n=539)	2012 (n=517)
im Wohngebiet	9	12	11	8	12	15
in Schöneberg (bzw. Kreuz- berg)	16	19	15	15	25	25
Berlin	71	62	68	72	57	52
Innenstadt-West	30	28	31	31	18	19
Innenstadt-Ost	19	16	19	18	18	16
Außenbezirk Süd	10	9	7	10	12	8
Außenbezirk Nord	5	3	5	6	3	2
Außenbezirk Ost	2	2	2	3	4	3
wechselnde Bezirke	1	1	1	1	2	2
Berlin (ohne Bezirksangabe)	5	3	3	4		
Außerhalb Berlins	4	7	6	5	6	8
	100	100	100	100	100	100

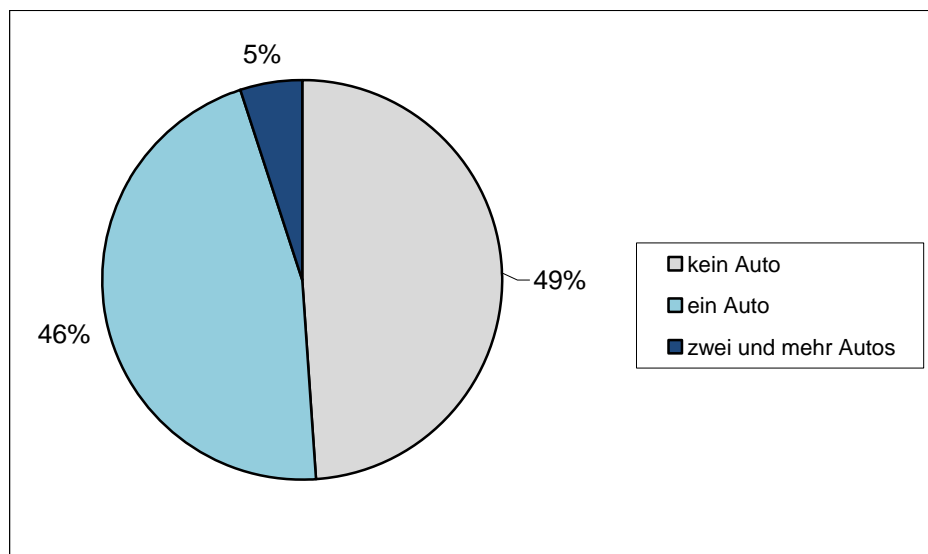
### 2.6.2. Verkehrsmittel

49 % der Haushalte im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz besitzen kein, 51 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Im Vergleich dazu haben im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz nur 42 % der Haushalte kein Auto. Mit 323 Autos pro 1.000 Einwohner ist die Kfz-Dichte für innerstädtische Quartiere recht hoch auch wenn sie unter dem Berliner Durchschnitt liegt (364 Pkw/1.000 Ew.).

Nur 37 % der Haushalte in Altbauten haben kein Auto. Das ist für die Innenstadt ein sehr niedriger Wert. Auch die Kfz-Dichte pro Einwohner ist überdurchschnittlich hoch und nähert sich dem, vor allem durch die Berliner Randbezirke geprägten, Berliner Durchschnitt an. Der Vergleich mit den Werten für den Neubau, 57 % der Haushalte haben kein Auto und 301 Pkw/1.000 Ew., weist auf deutliche Unterschiede in der Sozialstruktur hin.

<b>Tab. 25</b> <b>Autobesitz</b>	Bar./Bay.-pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann- Nord.
(%)	2013 (n=1.248)	2013 (n=885)	(n=794)	(n=827)	2013 (n=501)	2012 (n=623)
kein Auto	49	57	37	57	46	57
ein Auto	46	38	54	41	48	40
zwei Autos und mehr	5	5	8	3	6	2
	100	100	100	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	323	239	346	301	302	234

**Abb. 7 Autobesitz der Haushalte im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz**



Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). Mehr als die Hälfte der Befragten (55 %) nutzt den Nahverkehr ausschließlich oder in Kombination bzw. Wechsel mit einem anderen Verkehrsmittel regelmäßig für den Weg zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Auch für die Innenstadt ist das ein sehr hoher Wert. Am zweithäufigsten (41 %) wird das Fahrrad genutzt.

Nur knapp 28 % der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination mit einem Auto ihren Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz.

Entsprechend der Anteile an Haushalten mit Auto, nutzen BewohnerInnen aus Altbauten häufiger den Pkw, um zur Arbeit zu gelangen. 33 % dieser Haushalte fahren ausschließlich oder in Kombination bzw. Wechsel mit einem anderen Verkehrsmittel als mit dem Auto, bei Haushalten aus Neubauten sind dies nur 24 %. Diese nutzen dafür sehr viel häufiger den Nahverkehr (63 % gegenüber 47 % im Altbau).

<b>Tab. 26 Nutzung von Verkehrsmitteln</b>	Bar./Bay.- pP. 2013 (n=1.477)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=819)	Altbau (n=714)	Neubau (1950-1990) (n=668)	Chamisso- platz 2013 (n=543)	Bergmann- Nord. 2012 (n=643)	Luisenstadt 2012 (n=717)
Pkw	15	17	17	14	19	10	11
ÖPNV	28	29	20	35	28	20	22
Fahrrad	15	13	18	12	19	24	24
zu Fuß	6	6	6	6	6	5	7
Kombination mit Auto	13	9	16	10	11	10	9
Kombination mit ÖPNV	27	28	27	28	21	30	27
Kombination mit Fahrrad	26	29	30	22	26	23	29

## 2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur<sup>25</sup>

Der Wohnungsbestand im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz beläuft sich auf ca. 10.200 Wohnungen.

<sup>25</sup> In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

Der Wohnungsleerstand, der bei der Begehung durch Inaugenscheinnahme festgestellt wurde, belief sich auf 600 WE (6 %) und ist sowohl fluktuations- als auch sanierungsbedingt. Er bewegt sich damit in der Größenordnung, die für den Berliner Wohnungsmarkt zurzeit typisch ist<sup>26</sup>. Damit liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen bei 9.600.

### 2.7.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude

Im Rahmen der Begehung wurden auch Besonderheiten des baulichen Zustands nach Augenschein aufgenommen<sup>27</sup>. Dabei wurden als Indikatoren aktueller Modernisierungsaktivitäten laufende Modernisierungsarbeiten und offensichtlich in den letzten Jahren umfassend erneuerte Gebäude erfasst. Als Indikator für einen Erneuerungsbedarf wurden Gebäude in schlechtem oder sehr schlechtem Erhaltungszustand notiert.

Ca. 6% der Gebäude wurden als vor kurzem saniert eingeschätzt, in 1,5% der Häuser finden zur Zeit Modernisierungsarbeiten statt, überwiegend in bewohnten Gebäuden.

Der Erhaltungszustand von 5% der Gebäude wurden als schlecht oder - allerdings in sehr geringem Umfang - als sehr schlecht bewertet.

### 2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von Wohnungseigentümern<sup>28</sup> ist im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz außergewöhnlich hoch. Er liegt mit 19 % deutlich über den Werten für andere Innenstadtgebiete und dem eher niedrigen Wert für das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (6 %). Nach den Haustypen betrachtet, liegt der Anteil für den Altbau mit 23 % zwar deutlich über dem Wert für Neubauten, allerdings ist letzterer mit 16 % für Innenstadtwohngebiete immer noch überdurchschnittlich hoch.

<b>Tab. 27 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)</b>	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.765)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=907)	Altbau (n=804)	Neubau (1950- 1990) (n=852)	Chamisso- platz 2013 (n=598)	Bergmann 2012 (n=699)
Mieter	79	93	75	82	91	91
Untermieter	1	1	1	1	2	1
Eigentümer	19	6	23	16	7	8
	100	100	100	100	100	100

42 % der Befragten wohnen in Häusern von Privateigentümern. Städtische Wohnungsbaugesellschaften (5 %) spielen im Gegensatz zu privaten Wohnungsunternehmen (14 %) im Gebiet hingegen kaum eine Rolle. 37 % der Wohnungen sind in Einzeleigentum umgewandelt. Davon wird etwa die Hälfte vermietet, insgesamt 18 % aller Wohnungen.

Während im Altbau die Vermieter zu 79 % Privateigentümer (Haus oder Wohnung) sind, ist die Vermieterstruktur im Neubau etwas diverser. Der Anteil an städtischen Wohnungen ist höher (8 % gegenüber 1 %) und auch der Anteil an privaten Wohnungsunternehmen ist etwas höher (17 % gegenüber 11 %). Der Anteil an Privatei-

<sup>26</sup> Nach Angaben im Wohnungsmarktbericht Berlin 2013 der IBB wird der längerfristige Leerstand in Berlin mit 2,0 % angegeben. Der fluktuationsbedingte Leerstand kann auf ca. 3% geschätzt werden.

<sup>27</sup> Die Begehung wurde nicht von fachlich ausgebildeten Personen durchgeführt. Es wurden daher überwiegend nur sehr deutliche Anzeichen registriert. Allerdings entsprechen die Ergebnisse weitgehend denen, die bei der Befragung zum Modernisierungszeitpunkt der Wohnung gefunden wurden (vgl. Kap. 2.7.5 a).

<sup>28</sup> Selbstnutzende Wohnungs- bzw. Hauseigentümer



gentümern (Haus oder Wohnung) liegt bei immer noch sehr hohen 74 %. Der Anteil an vermieteten Eigentumswohnungen ist deutlich höher, als im Altbau (23 % gegenüber 14 %).

Tab. 28 Eigentümer der Wohnungen (%)	Bar./Bay.- pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-90)
	2013 (n=1.393)	2013 (n=858)	(n=641)	(n=735)
Privateigentümer (Haus)	42	35	48	35
Privateigentümer (Wohnung)	37	13	37	39
Städtische Wohnungsunternehmen	5	26	1	8
Private Wohnungsunternehmen	14	23	11	17
Sonstige	2	3	3	2
	100	100	100	100

### 2.7.3. Wohnungsgröße

Kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer gibt es im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz wenig. Der Großteil der Wohnungen (55 %) besitzt eine Wohnungsgröße zwischen 1,5 bis 3 Zimmern. Große Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern sind im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich viel vorhanden. Es werden signifikante Unterschiede zwischen Alt- und Neubauwohnungen deutlich. 21 % der Altbauwohnungen haben 4,5 und mehr Zimmer, doch nur 1 % der Neubauwohnungen. Auch verglichen mit anderen Altbauquartieren, wie etwa dem Chamissoplatz (4 %), ist dieser Wert im Altbau außergewöhnlich hoch. Neubauwohnungen haben einen großen Anteil kleiner Wohnungen, fast ein Fünftel sind 1-Zimmer-Wohnungen. Nur 6 % der Neubauwohnungen haben mehr als 3 Zimmer.

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz beträgt 2,7 Zimmer bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82,7 m<sup>2</sup>. Die Zahlen liegen etwas über dem Niveau der Kreuzberger Milieuschutzgebiete. Aufgeschlüsselt nach Haustypen, ergibt sich aber ein anderes Bild. Altbauwohnungen haben im Schnitt 3,3 Zimmer gegenüber 2,2 Zimmern im Neubau und die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 106,8 m<sup>2</sup> gegenüber 60,5 m<sup>2</sup> im Neubau.

Tab. 29 Wohnungsspiegel (%)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=1.772)	2013 (n=908)	(n=808)	(n=855)	2013 (n=593)	2012 (n=698)
1 Zimmer	12	9	4	19	9	9
1,5-2 Zimmer	29	35	24	35	37	37
2,5-3 Zimmer	26	37	32	40	37	36
3,5-4 Zimmer	12	11	20	5	13	11
4,5 und mehr Zimmer	11	8	21	1	4	5
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,7	2,7	3,3	2,2	2,6	2,6
durchschnittliche Größe (m <sup>2</sup> )	82,7	80,4	106,8	60,5	79,2	78,3

### 2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus, nach der den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder, leben im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz 69 % der erfassten Haushalte.

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind, liegt bei 4 % und ist damit sehr gering. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist

mit 27 % hingegen äußerst hoch. Es sind vor allem Altbauwohnungen, die für diesen hohen Wert verantwortlich sind. 37 % der Haushalte leben in derartigen, unterbelegten Wohnungen.

Tab. 30: Wohnungsbelegung - (%)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamissoplatz	Bergmann-N
	2013 (n=1.760)	2013 (n=895)	(n=805)	(n=848)	2013	2012 (n=484)
gravierend überbelegt <sup>29</sup>	0*	*	1	-	1*	1*
Überbelegt <sup>30</sup>	4	7	4	4	10	7
Norm Sozialer Wohnungsbau	69	74	58	79	78	74
Unterbelegt	27	18	37	18	12	17
	100	100	100	100	100	100

Migrantische Haushalte sind mit 8 % eher von Überbelegung betroffen als nicht-migrantische Haushalte (3 %). Außerdem leben 30 % der nicht-migrantischen Haushalte in unterbelegten Wohnungen, während dies auf nur 20 % der migrantischen Haushalte zutrifft, was allerdings immer noch ein überdurchschnittlicher Wert ist.

Tab. 31 Belegungsmatrix der Haushalte in Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz

Zimmer	Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt
		(n=589)					
1		11%	1%	-	-	-	12%
1,5-2		21%	8%	1%	-	-	30%
2,5-3		11%	17%	5%	2%	*	36%
3,5-4		1%	6%	3%	2%	0%*	12%
4,5 u.m.		1%	3%	3%	3%	1%	11%
gesamt		45%	35%	12%	6%	1%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Gebiet - bei Berücksichtigung der Haushaltsgrößen<sup>31</sup> - liegt mit 44,9 m<sup>2</sup> deutlich über dem Wert für Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz (39,6m<sup>2</sup>) und anderen Innenstadtgebieten. Bei Betrachtung des Wohnflächenkonsums in den verschiedenen Haushaltsgrößen zeigt sich, dass die Bewohner des Gebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz in jeder Haushaltsgröße mehr Wohnfläche zur Verfügung haben, als in anderen Untersuchungsgebieten. Vor allem der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum größerer Haushalte liegt weniger niedrig, als es zu vermuten wäre.

Tab. 32: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße - (m <sup>2</sup> )	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Chamissoplatz	Bergmann-N
	2013 (n=1.761)	2013 (n=897)	2013	2012 (n=701)
1 Person	61	60	62	60
2 Personen	45	43	41	41
3 Personen	36	30	29	32
4 Personen	34	28	27	27
5 u. mehr Personen	30	27	26	24
Ø Wohnfläche / Person	44,9	39,6	37,7	39,8

<sup>29</sup> Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

<sup>30</sup> Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

<sup>31</sup> Mit steigender Anzahl von Haushaltsmitgliedern nimmt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch ab.

### 2.7.5. Modernisierungsgeschehen

#### a.) Jahr der Modernisierung

Bei knapp 2 % der befragten Haushalte wurde im Befragungsjahr 2013 eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Seit Anfang 2010 sind 7 % der befragten Haushalte nach eigenen Angaben als Erstbezug in eine modernisierte Wohnung gezogen<sup>32</sup>. 6% der Befragten gaben an, dass in 2011 bzw. 2012 Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung durchgeführt worden seien.

Insgesamt wurden in den letzten fünf Jahren knapp 15 % der Wohnungen modernisiert. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnungen mit Vollstandard ist damit ein nicht unerhebliches Modernisierungsgeschehen zu verzeichnen.

Im Altbaubestand wurden in den letzten fünf Jahren 14 % der Wohnungen modernisiert, im Neubaubestand (1950-1990) waren es 16 % der Wohnungen.

#### b.) Energetische Modernisierung

Etwa 39 % aller Wohnungen liegen in Gebäuden, in denen energetische Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Allerdings ist nur selten eine umfassende Erneuerung durchgeführt worden, sondern es wurden einzelne oder eine Kombination von zwei oder drei Komponenten eingebaut. Von den einzelnen Maßnahmen (vgl. nachstehende Tabelle) ist die Dämmung der Fassade am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von der Dachdämmung und dem Einbau einer modernen Heizungsanlage. In der Regel sind mehrere einzelne Maßnahmen zusammen durchgeführt worden. Sehr häufig waren die Kombination der Wärmedämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke sowie die Kombination dieser drei Wärmedämmmaßnahmen mit dem Einbau einer energiesparenden Heizung. Solaranlagen sind bisher nur sehr selten eingebaut worden und wenn, dann in Kombination mit wärmedämmenden Maßnahmen.

<b>Tab. 33 Energetische Modernisierung</b> (Mehrfachnennungen möglich)	Bar./Bay.- pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950- 1990)	Chamisso 2013	Bergmann- straße- Nord 2012
(%)	(n=1.774)	(n=910)	(n=809)	(n=855)	(n=598)	(n=701)
energiesparende Heizungsanlage	15	13	15	14	16	9
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1	1	*	1	0*	1
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	*	*	-	*	0*	-
gedämmte Fassade	23	12	14	31	9	9
gedämmte Kellerdecke	3	4	2	4	5	2
gedämmtes Dach	16	9	18	15	12	10
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	9	6	11	8	8	5
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	39%	24%	36%	42%	28%	20%

<sup>32</sup> Eine Überprüfung der entsprechenden Adressen hat allerdings ergeben, dass in etwa 20% der Fälle diese subjektiven Angaben mehr oder weniger von der Modernisierungsrealität abweichen

Im Neubau war die energetische Modernisierungstätigkeit höher, in 42 % der Wohnungen wurden Maßnahmen der energetischen Modernisierung durchgeführt, gegenüber 36 % in den Altbauten. Vor allem die Fassadendämmung ist in den Neubauten mit 31 % überdurchschnittlich oft durchgeführt worden.

### 2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz ist vergleichsweise gut und insgesamt 96 % verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels<sup>33</sup>. Wohnung mit Substandard (Ausstattungsstufe 1) und einfach ausgestattete Wohnung (Ausstattungsstufe 2) kamen praktisch nicht mehr vor.

<b>Tab. 34: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen<sup>34</sup> (%)</b>	Bar./Bay.-Pl. 2013	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Chamissop- latz 2012	Bergmann-N 2012
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	-	-	-	-
2: mit WC, ohne Bad und SH	*	*	-	-
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	4	6	3	5
4: mit SH, Bad und WC	96	94	97	95
Gesamt	100	100	100	100

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

<b>Tab. 35: Heizungsausstattung - (%)</b>	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.713)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=902)	Altbau (n=787)	Neubau (1950-1990) (n=822)	Chamissop- latz 2013	Bergmann-N 2012 (n=678)
Ofenheizung	4	6	3	4	3	5
Etagenheizung	19	36	33	6	32	42
Zentralheizung	77	57	63	89	63	51
sonstige Heizungssysteme	1	1	1	1	2	3
	100	100	100	100	100	100

Im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz verfügen mindestens 96% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung). Im Neubau verfügen überdurchschnittliche viele Wohnungen über eine Zentralheizung, seltener über eine Etagenheizung.

Wie die Wohnungen ohne Innentoilette kommen auch Wohnungen ohne ein Bad (mit Dusche und / oder Badewanne) nur in seltenen Fällen vor. Auffällig ist, dass bei weitem nicht alle Wohnungen, die eine Zentralheizung haben auch über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügen, sondern fast drei Viertel der Haushalte einen Durchlauferhitzer bzw. Boiler zur Warmwasser-Bereitung benutzen.

<sup>33</sup> Diese Zahlen beruhen auf Angaben der Mieter. Zum Teil waren diese Angaben hinsichtlich der Ofenheizung als alleinige Heizmöglichkeit ungenau, so dass wir davon auszugehen, dass der Anteil an Vollstandardwohnungen noch höher ist.

<sup>34</sup> Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels. Jeweils 3% der Befragten haben Bad bzw. Gasetagenheizung in Mieterinitiative eingebaut.

Tab. 36 Sanitärausstattung (%)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=1.774)	2013 (n=910)	(n=809)	(n=855)	2013 (n=598)	2012 (n=634)
<b>Toilette</b>						
- Außentoilette	1	1	1	*	*	
- Inntoilette	99	99	99	100	100	100
<b>Badezimmer</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>97</b>
- mit Dusche	41	38	52	36	47	40
- mit Wanne	88	83	90	85	75	62
- gefliestes Bad	72	57	73	72	51	77
<b>Warmwasserversorgung</b>						
- zentrales Warmwasser	27	40	38	15	48	25
- Durchlauferhitzer	66	52	55	80	42	62
- Boiler	7	8	8	6	9	6

Einige der Verbesserungen wurden von den Mietern vorgenommen. So haben 3 % der Mieter eine Gasetagenheizung einbauen lassen, 4 % eine Dusche oder Badewanne installiert und 7 % Fliesen im Bad angebracht.

48 % der Haushalte hat einen Aufzug im Haus. Dieser außerordentlich hohe Wert ist nicht nur mit dem Neubaubestand zu begründen, der zu 62 % mit Aufzügen ausgestattet ist, sondern auch mit dem überdurchschnittlichen hohen Anteil an Altbauwohnungen mit Aufzug (32 %). Auch der Anteil an Wohnungen mit Balkon ist überdurchschnittlich hoch. Das gilt auch für den Altbaubestand, der tendenziell seltener mit Balkonen ausgestattet ist, dessen Wert mit 74 % Vergleichswerte wie z.B. das Gebiet Bergmannstraße-N. deutlich übersteigt. Besonders auffällig ist auch der hohe Anteil an Zweittoiletten im Altbau (18 %).

Tab. 37: Sonstige Ausstattung - (%)	Bar./Bay.-pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=1.774)	2013 (n=910)	(n=809)	(n=855)	2013 (n=598)	2012 (n=701)
Balkon/Terrasse	81	59	74	89	52	26
Aufzug	48	14	32	62	2	8
Gegensprechanlage	80	90	90	70	93	86
Kabelfernsehen	67	71	69	65	79	61
Doppel-/ Isolierglasfenster	56	39	48	61	32	53
Doppel-/ Isofenster teilweise	25	20	31	18	27	20
Einbauküche (Vom Vermieter eingebaut)	41	29	32	48	21	25
Parkett / abgezogene Dielen	51	61	68	20	72	56
Gäste-WC	13	8	18	3	7	11

### 2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen

43 % der befragten Haushalte im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz gab an, dass ihre Wohnung keine Mängel hat. Als häufigster Mangel wurden schadhafte Fenster genannt, gefolgt von Problemen mit Schimmel und Feuchtigkeit. Der Anteil an Haushalten, die derartig gravierende Mängel nannte, dass die Bewohnbarkeit der Wohnung in Frage steht, ist mit 8 % relativ hoch.

Der Anteil an Wohnungen ohne Mängel ist im Altbau höher, als im Neubau, was vor allem auf den höheren Anteil an Wohnungen mit Schimmel im Neubau zurückzuführen ist.

Tab. 38: Wohnungsmängel - (%) (Mehrfachnennungen möglich)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamissop- latz	Bergmann-N
	2013 (n=1.774)	2013 (n=910)	(n=809)	(n=855)	2013 (n=598)	2012 (n=701)
Schimmel / Feuchtigkeit	13	13	10	14	10	15
Fenster undicht	30	31	32	29	29	29
Heizungsanlage defekt	4	5	4	4	4	5
Sanitäranlage defekt	6	6	4	7	7	6
Elektroinstallation defekt	5	5	5	6	4	6
sonstige Mängel <sup>35</sup>	10	7	4	5	9	16
Wohnung ohne Mängel	43%	48%	46 %	40 %	49%	40%

Tab. 39: Wohnungen nach Mängeltyp <sup>36</sup> - (%)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamissop- latz	Bergmann-N
	2013 (n=1.774)	2013 (n=910)	(n=809)	(n=855)	2013	2012 (n=402)
keine / sehr leichte Mängel	67	70	70	63	72	61
(mehrere) leichte Mängel	11	12	12	11	10	25
schwere Mängel	15	14	11	18	14	13
gravierende Mängel, Bewohnbarkeit fraglich	8	5	7	7	4	1*
Gesamt	100	100			100	100%

### 2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Knapp die Hälfte der befragten Haushalte äußerten Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die mit einer Mieterhöhung einhergehen.

Tab. 40: Verbesserungswünsche an der Wohnung (in Prozent der Haushalte) Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamissop- latz	Bergmann-N
	2013 (n=1.774)	2013 (n=910)	(n=809)	(n=855)	2013 (n=556)	2012 (n=699)
Modernisierung / Verbesserung Badezimmer	6	5	5	6	10	5
Verbesserung Küche	-	1*	1	1	-	1*
Gasetagen-/Zentralheizung	3	4	2	3	4*	???
Durchlauferhitzer/Boiler	*	*	*	1	*	5
bessere Fenster	10	8	9	12	16	8
Gegensprechanlage	2	-	1*	3	*	1*
Kabelfernsehen	-	-	-	-	-	*
Wärme-/Schalldämmung	3	6	7	10	16	8
Elektroerneuerung	3	3	3	3	3*	2
Parkettboden / Dielen	1	-	-	*	2*	1
Balkon	3	6	5	1	26	12
Aufzug	3	5	4	2	8*	4
sonstiges	6	4	4	10	9	5
durchschnittliche Anzahl der Nennungen					1,3	1,0
Haushalte ohne Verbesserungswünsche	46%	61%	47%	44%	66%	42%

Als häufigste Verbesserungswünsche werden bessere Fenster, Wärme- und Schalldämmung und Verbesserungen im Badezimmer genannt. Auch der Einbau von Aufzügen wird häufiger genannt, allerdings häufig von selbstnutzenden Eigentümern und von Haushalten mit sehr hohen Einkommen. Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten sind kaum festzustellen, nur der Einbau besserer Fenster und einer besseren

<sup>35</sup> In dieser Kategorie wurden v.a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

<sup>36</sup> Wenn Mieter nur den Mangel ‚undichte Fenster‘ angegeben haben, wurde dies unter sehr leichte Mängel eingeordnet. Leichte Mängel sind Wohnungen mit defekten Sanitär- oder Elektroanlagen. Schwere Mängel bestehen, wenn Feuchtigkeit / Schimmel in der Wohnung oder eine defekte Heizungsanlage angegeben wurde. Bei ‚unbewohnbaren Wohnungen‘ treten beide schweren Mängel bzw. ein schwerer und mehrere leichte Mängel auf.



Wärme- und Schalldämmung wird sich von BewohnerInnen der Neubauten häufiger gewünscht.

## 2.8. Miete und Mietentwicklung

### 2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2013 bei 6,38 €/m<sup>2</sup>. Vollstandardwohnungen kosten 6,42 €/m<sup>2</sup>. Ohne Berücksichtigung der Dachgeschosswohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 6,33 €.

Altbau- und Neubauwohnungen kosten pro Quadratmeter in etwa gleich viel. Allerdings liegt die Nettokaltmiete einer durchschnittlichen Vollstandardaltbauwohnung bei 616 €, die einer entsprechenden Nachkriegswohnung bei 365 € Ursache sind die unterschiedlichen Wohnflächen, 96,8 m<sup>2</sup> im Altbau, 58,6 m<sup>2</sup> im Neubau.

<b>Tabelle 41: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m<sup>2</sup>)</b>	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.-Wlh.-Pl.
insgesamt	6,38	5,79
Teilstandard	5,55	4,04
Vollstandard alle	6,42	5,87
Vollstandard ohne DG	6,33	5,84
Vollstandard Altbau ohne DG	6,36	5,72
Vollstandard Neubau ohne DG	6,21	6,32
Neubau ab 90 und DG	8,27	7,04

Beim Vergleich mit dem Mietspiegel zeigen sich im Altbau bis 1918 gravierende, im Nachkriegsbau geringe Unterschiede. Beim Altbau liegen die Gebietsmieten in allen Größenklassen deutlich über den Mietspiegelwerten. Die Abstände reichen von 19% bei den Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> bis 7% bei den Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>.

<b>Tab. 42: Gebietsmiete<sup>37</sup> im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2013 Vollstandard (€/m<sup>2</sup>)</b>	Altbau Bar./Bay.-Pl.	Mietspiegel Altbau bis 1918 gute Wohnlage	Altbau Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Mietspiegel Altbau bis 1918 mittlere Wohnlage
unter 40 m <sup>2</sup>	8,17	6,87	6,81	6,81
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	7,05	6,17	6,28	5,82
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,44	6,03	5,27	5,67
90 m <sup>2</sup> und mehr	6,27	5,77	5,53	5,30

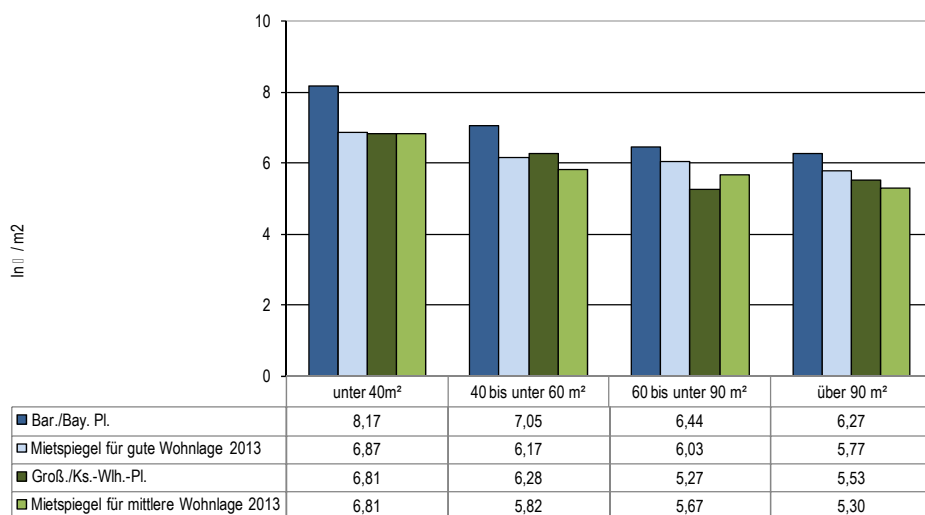
<sup>37</sup> Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spannenergebnisse beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

Bei den Nachkriegswohnungen zeigt sich ein ganz anderes Bild. Die Unterschiede sind überwiegend sehr gering. Die Quadratmetermieten der Kleinwohnungen liegen 5% über dem Mietspiegel. Die großen Wohnungen sind zwar deutlich teurer, es betrifft aber nur sehr wenige Fälle. Da Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> in Nachkriegsbauten nur sehr selten vorkamen, kann es sich bei diesen Fällen um nachträgliche Modernisierungen mit Grundrissveränderungen handeln.

<b>Tab. 43: Gebietsmiete<sup>38</sup> im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2013 Vollstandard (€/m<sup>2</sup>)</b>	Nachkriegsneubau Bar./Bay.-Pl.	Mietspiegel Neubau 1950 – 1964 gute Wohnlage	Nachkriegsneubau Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Mietspiegel Neubau 1950-1964 mittlere Wohnlage
Die Unterschiede zum Mietspiegel sind sehr gering. unter 40 m <sup>2</sup>	6,52	6,19	8,11	5,72
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	6,10	6,07	6,39	5,28
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,22	6,08	5,96	5,23
90 m <sup>2</sup> und mehr	6,25	5,56	6,81	5,45

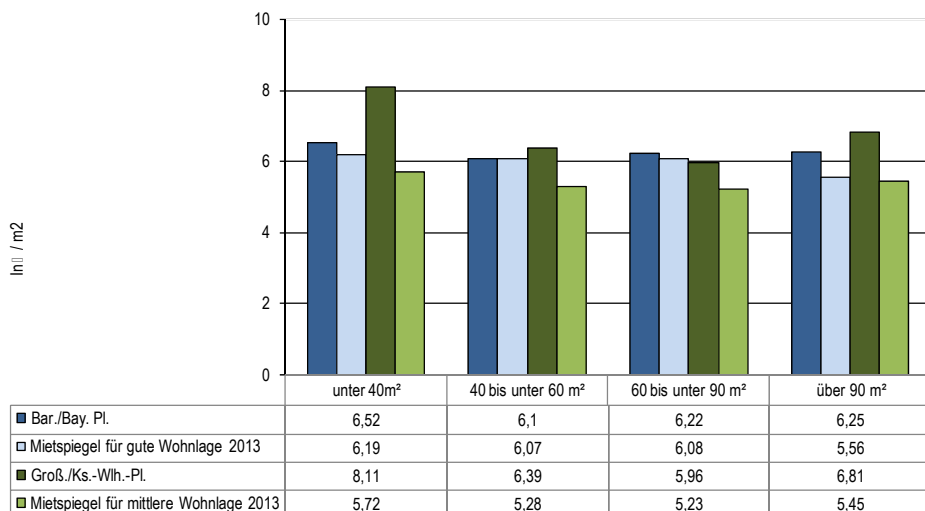
Der Vergleich mit den Gebietsmietwerten des Gebietes Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz zeigt, dass das Mietenniveau im Altbau im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz deutlich über dem des benachbarten Gebietes liegt. Für den Neubau lässt sich keine Tendenz feststellen, dieser ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz aber auch deutlich weniger vertreten.

**Abb. 8 Altbaugebietsmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und Mietspiegel**



<sup>38</sup> Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spannenergebnisse beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

**Abb. 9 Neubaugemietmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und Mietspiegel**



**2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen**

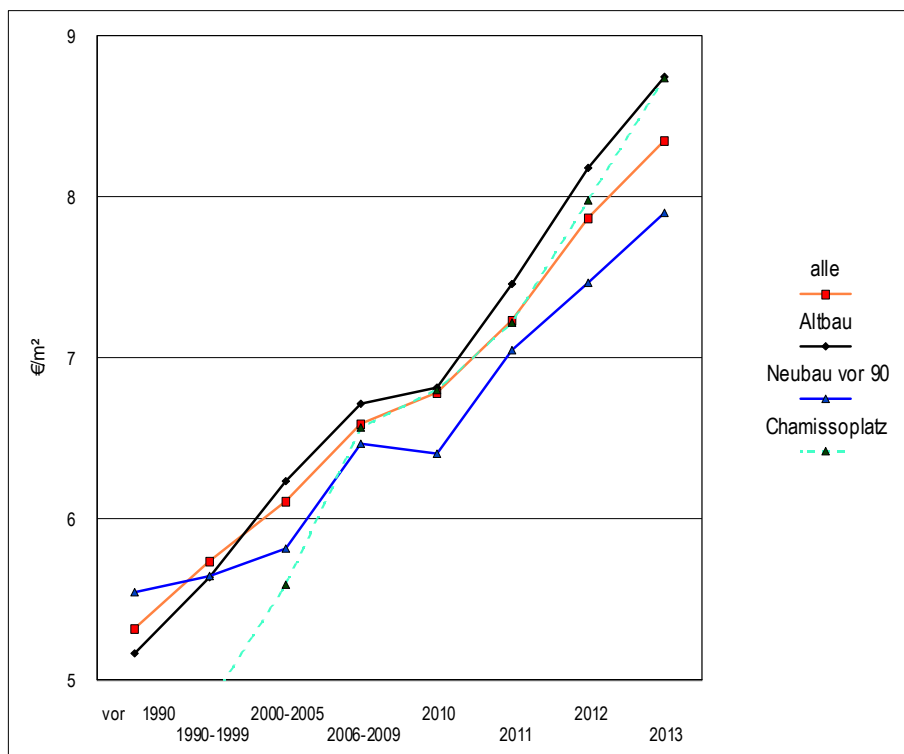
Die Tabelle belegt zum einen, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Die Mieten der Mieter, die vor 2000 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen offensichtlich noch unter dem, was nach Mietspiegel möglich wäre. Bei einer Neuvermietung im Jahr 2013 musste im Schnitt für den Quadratmeter in einer Vollstandardwohnung bereits über 8 € gezahlt werden, 32% über dem Gebietsdurchschnitt für Vollstandard.

Tab. 44: Entwicklung der Nettokaltmieten bei Vollstandardwohnungen nach Jahren - in ln // m²	Wohnungsbezug							
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2009	2010	2011	2012	2013
Alle (n=)	5,32 (268)	5,74 (143)	6,11 (214)	6,59 (268)	6,79 (68)	7,24 (107)	7,87 (79)	8,35 (54)
Altbau (n=)	5,17 (122)	5,64 (59)	6,24 (904)	6,72 (104)	6,82 (26)	7,46 (51)	8,18 (36)	8,75 (18)
Neubau bis 90 (n=)	5,55 (133)	5,65 (74)	5,82 (116)	6,47 (434)	6,41 (37)	7,05 (45)	7,47 (38)	7,90 (34)

Altbau und Nachkriegsneubau zeigen wiederum unterschiedliche Tendenzen. Vor 1990 waren Altbauwohnungen pro Quadratmeter günstiger als die Nachkriegswohnungen. Ab 2000 übertrafen die Mietpreise und die Zuwächse im Altbau die im Neubau deutlich, auch wenn die Mietanstiege im Neubau in den Jahren ab 2010 auch erheblich waren. Der Abstand ist noch etwas größer, als die Zahlen zeigen, da der Anteil kleiner Wohnungen, die pro Quadratmeter ja teurer sind, in den Neubauten erheblich höher ist. Interessant ist, dass die Mietpreisentwicklung im Erhaltungsgebiet Chamissoplatz, von einem niedrigeren, durch die frühere Einstufung als Sanierungsgebiet mit hohen Anteilen an geförderten Wohnungen verursachten Ausgangspunkt inzwischen auf dem gleichen Niveau angekommen ist, wie das der Altbauten<sup>39</sup> im Gebiet.

<sup>39</sup> Die Gebäude im Gebiet Chamissoplatz sind fast ausschließlich Altbauten.

Zum anderen zeigt die Mietentwicklung die hohe Nachfrage nach Wohnungen, vor allem, aber nicht nur nach Altbauwohnungen. Es zeigt sich auch, dass das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz eine hohe Attraktivität für zuwandernde Haushalte besitzt.



### 2.8.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz fallen durchschnittlich 1,44 €/m² ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,12 €/m². Die Werte im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz liegen mit 1,37 €/m² und 1,14 €/m² auf dem gleichen Niveau.

## 2.9. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 27,6 % des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist in etwa das gleiche Niveau wie im vergleichbaren Innenstadtgebiet Bergmannstraße-Nord. Da die Mieten im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz aber deutlich höher sind, wird auch an dieser Stelle deutlich, dass das Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet sehr hoch ist.

Etwa 47% der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltnietbelastung, die unterhalb von 25% liegt. Ein Fünftel der Haushalte hat mit 35% und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen. Das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz weist bei entsprechend niedrigeren Mieten eine ähnlich durchschnittliche Mietbelastung auf, hat aber einen größeren Anteil an Belastungsquoten von über 35 %.

<b>Tabelle 45: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld<sup>40</sup> - in %</b>	Bar./Bay.-Pl.	Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950-1990)	Chamissoplatz	Bergmann Nord
	2013	2013			2013	2012
	(n=1.224)	(n=731)	(n=532)	(n=611)	(n=478)	(n=551)
bis 10%	2	5	2	3	3	5
10 bis unter 20%	26	23	28	23	24	28
20 bis unter 25%	19	18	18	20	20	20
25 bis unter 30%	19	16	22	18	21	12
30 bis unter 35%	13	13	12	14	14	12
35% und mehr	20	25	17	22	19	24
Gesamt	100	100	100	100	100	100
Durchschnitt	27,6%	27,9%	26,8%	27,9	27,3%	28,2%

Obwohl die Mieten im Altbaubestand deutlich höher sind, sind aufgrund der höheren Einkommen die Mietbelastungsquote und der Anteil an besonders hohen Mietbelastungen geringer.

Alleinerziehende haben die höchste Mietbelastung zu tragen. Auch die anderen Haushalte mit Kindern haben eine relativ hohe Mietbelastung. Normalerweise haben kleinere Haushalte eine höhere Mietbelastung.

<b>Tabelle 46: Kaltmietbelastung (inkl. Wohngeld) sowie Wohngeldbezug der wichtigsten Haushaltstypen</b>	alle Haushalte	1-Personen-Haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit einem Kind	Paar mit zwei und mehr Kindern	Mehrerwachsenen-Haushalte o. Kinder
Kaltmietbelastung	27,6%	29,9%	24,1 %	30,5%	26,7%	26,0%	28,6%

## 2.10. Soziale Netzwerke

Die sozialen Netzwerke werden anhand der Indikatoren von Freundschaften, Bekanntschaften und Verwandten sowie durch die Beurteilung des Zusammenlebens mit der Nachbarschaft erfasst.

Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine hohe Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit. Die Werte sind insgesamt zwar nicht auf dem Niveau des Gebiets Chamissoplatz, das zu den Wohngebieten mit der höchsten Wohnzufriedenheit in der Berliner Innenstadt gehört, sind aber in der Tendenz ähnlich.

### 2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte

Die BewohnerInnen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. Knapp zwei Drittel der Befragten haben Freunde im Wohngebiet, mehr als die Hälfte Bekannte und knapp ein Fünftel Verwandte. Außerdem haben 43 % der Befragten mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Die Werte liegen etwas unter dem Niveau des benachbarten Untersuchungsgebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und etwas deutlicher unter den Werten für das Positivbeispiel Chamissoplatz. Es gibt nur wenige Haushalte, die über keine sozialen Netzwerke im Gebiet verfügen. Der Großteil der Haushalte kann zumindest auf eine dieser wichtigen Bezugsgruppen zurückgreifen.

<sup>40</sup> Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen incl. Wohngeld. Haushalte, in denen das Job-Center die Mietkosten übernimmt, sind hier nicht berücksichtigt

In der Betrachtung der Werte von Alt- und Neubau fällt auf, dass die sozialen Netzwerke der BewohnerInnen von Neubauten weniger ausgeprägt sind, auch wenn sie mehr Verwandte im Gebiet haben.

<b>Tab. 47</b> <b>Freunde, Bekannte und Verwandte (%)</b> (Mehrfachantworten möglich)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.752)	Groß./Ks.- -Wlh.-Pl. 2013 (n=816)	Altbau (n=574)	Neubau (1950- 1990) (n=713)	Chamisso- platz 2013 (n=555)	Berg- mann-N. 2012 (n=657)
Freunde	63	72	73	56	83	73
Bekannte	57	66	62	53	71	67
Verwandte	17	24	14	20	27	16
ohne Angabe	14	10	10	17	7	6

### 2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft

70 % der BewohnerInnen haben intensivere und knapp 20 % mittlere und ein Zehntel nur wenige Kontakte im Haus. Während die Werte zu den Kontakten im Gebiet unter den Vergleichswerten liegen, sind die Werte für die nachbarschaftlichen Beziehungen deutlich positiver und weisen auf einen intensiven und positiven Charakter der nachbarschaftlichen Kontakte hin. Doch auch hier sind erneut deutliche Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten zu erkennen. Während 79 % der AltbauwohnerInnen intensive Kontakte aufweisen, sind es nur 62 % in den Neubauten.

<b>Tab. 48</b> <b>Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)</b>	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.758)	Groß./Ks.- -Wlh.-Pl. 2013 (n=894)	Altbau (n=805)	Neubau (1950-1990) (n=844)	Chamisso- platz 2013 (n=583)
enge Kontakte	19	14	24	13	22
kleine Hilfeleistungen	51	42	55	49	44
Grußbekanntschaften	19	34	15	22	28
geringer Kontakt	10	7	5	14	5
Anonymität	1	3	*	2	1*
	100	100	100	100	100

Die Antworten auf Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen fallen ebenfalls positiv aus. Fast 90 % der BewohnerInnen gefallen ihre Kontakte mindestens einigermaßen gut. Die Werte bewegen sich exakt auf dem Niveau vom benachbarten Untersuchungsgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und liegen etwas unter dem Gebiet Chamissoplatz. Insgesamt zeugen diese Werte von einer Nachbarschaft, die den Anforderungen der BewohnerInnen weitgehend entspricht. Auch an dieser Stelle sei auf die Unterschiede zwischen Alt- und Neubau hingewiesen. In den Neubauten bewerten 84 % der BewohnerInnen ihre Nachbarschaft mit mindestens einigermaßen gut, während es in den Altbauten 94 % sind. Dennoch kann in beiden Fällen von einer gut funktionierenden Nachbarschaft gesprochen werden.

<b>Tab. 49</b> <b>Bewertung der Nachbarschaft (%)</b>	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.744)	Groß./Ks.- -Wlh.-Pl. 2013 (n=902)	Altbau (n=799)	Neubau (1950-1990) (n=844)	Chamisso- platz 2013 (n=588)
gefällt gut	53	53	64	44	69
gefällt einigermaßen gut	36	36	30	40	26
gefällt nicht	5	5	3	6	1*
egal	3	2	1	4	1*
kann ich nicht beurteilen	4	3	2	6	3
	100	100	100	100	100

Signifikante Unterschiede bei den Werten für die sozialen Netzwerke zwischen migrantischen und nicht-migrantischen Haushalten sind nicht festzustellen gewesen.

### 2.10.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Der Anteil der BewohnerInnen des Gebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 87 % noch einmal höher als in den Kreuzberger Milieuschutzgebieten, die schon eine sehr hohe Zuzugsempfehlung haben, und liegt auch über den Werten für das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz. Die Zuzugsempfehlung liegt auch bei den BewohnerInnen der Neubauten (85 %) über Vergleichswerten aus anderen Gebieten, allerdings ist der Wert für die Altbauten deutlich höher (91 %).

<b>Tab. 50</b> <b>Empfehlung an Freunden,</b> <b>ins Wohngebiet zu ziehen</b> (%)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.725)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=899)	Altbau (n=801)	Neubau (1950-1990) (n=841)	Chamisso- platz 2013 (n=587)	Bergmann-N. 2012 (n=690)
den Zuzug empfehlen	87	73	91	85	83	76
Eventuell	10	22	8	12	15	20
vom Zuzug abraten	2	5	2	3	2	3
	100	100	100	100	100	100

## 2.11. Umzugsabsichten

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

### 2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Deutlich mehr zwei Drittel (71 %) der Haushalte bekundet aktuell keinen Auszugswunsch. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet soweit zufrieden, als dass sie nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Auszugswunsch liegt bei 7% der Haushalte vor. 22 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten sind diese Anteile der Auszugswilligen niedriger, obwohl diese Gebiete bereits vergleichsweise wenige Auszugswillige haben. Das gilt für die BewohnerInnen von Alt- und Neubauten gleichermaßen.

<b>Tab. 51</b> <b>Absicht, die Wohnung zu</b> <b>verlassen</b> (%)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.740)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=897)	Altbau (n=796)	Neubau (1950- 1990) (n=835)	Chamisso- platz 2013 (n=585)	Bergmann- Nord 2012 (n=685)
keine Auszugsabsicht	71	62	72	71	65	56
vorhandene Auszugsabsicht	7	9	6	8	7	8
späterer Zeitpunkt	22	29	21	20	28	36
	100	100	100	100	100	100

<b>Tab. 52 Gebietswunsch (%)</b> (Haushalte, die aus ihrer Wohnung ziehen wollen)	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950- 1990)	Chamisso- Nord	Bergmann- Nord
	2013 (n= 503)	2013 (n=339)	(n=221)	(n=236)	2013 (n=205)	2012 (n=557)
im Gebiet bleiben	78	67	81	77	63	71
Berliner Innenstadtbezirk	9	15	10	8	15	9
Berliner Außenstadtbezirk	3	5	3	3	8	5
Berliner Umland	2	3	1	3	2	4
Anderes Bundesland	6	7	4	7	11	8
Gegend ist egal <sup>41</sup>	2	4	1	2	2	3
	100	100	100	100	100	100

Fast vier Fünftel der Umzugswilligen möchte eine andere Wohnung im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz beziehen. Dies zeigt, dass der überwiegende Teil der Bewohner mit den vorhandenen Wohn- und Lebensverhältnissen im Gebiet zufrieden ist. Dieser Wert liegt beispielsweise über dem Wert für das Milieuschutzgebiet Chamissoplatz, das bereits eine hohe Gebietsbindung aufweist. Der Wille, das Gebiet nicht zu verlassen, ist unter BewohnerInnen für Altbauten etwas größer, als unter denen in den Neubauten, die mit 86 % Bleibeabsichten aber immer noch auf dem Niveau des Chamissoplatzes liegen.

<b>Tab. 53 Bleibe- und Wegzugs- absicht</b> (%)	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Altbau	Neubau (1950- 1990)	Chamisso- platz	Bergmann- Nord
	2013 (n=1.740)	2013 (n=897)	(n=796)	(n=835)	2013 (n=598)	2012 (n=685)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	91	80	91	86	86	81
Gebiet verlassen <sup>42</sup>	9	20	9	14	14	19
	100	100	100	100	100	100

### 2.11.2. Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen (29% aller Haushalte) wurden zur Begründung des Auszugswunsches im Vergleich zu anderen Untersuchungen relativ viele Gründe aufgeführt (1,43 Gründe). Wie in vergleichbaren Untersuchungen wurden überwiegend wohnungsbezogene Gründe angegeben. Der mit Abstand wichtigste Auszugsgrund ist die zu geringe Wohnungsgröße (27 %). Danach wurden berufliche und private Gründe angeführt sowie Mängel an Haus und Wohnung (10 %), Eigentumsbildung (10%) und die Lärmbelastung (9%) angegeben. Zu hohe Mieten wurden relativ selten genannt (8%), wesentlich seltener als in den Kreuzberger Erhaltungsgebieten.

Alt- und Neubaubewohner unterscheiden sich in einigen charakteristischen Punkten. So möchten 12% der Haushalte im Neubau eine kleinere Wohnung, während nur 3% der Haushalte im Altbau sich verkleinern wollen. Altbaubewohner wünschen sich in stärkerem Maße eine Ausstattungsverbesserung, während Neubaubewohner öfter Mängel in Wohnung und Haus als Auszugsgrund anführt haben. Auch bei der Eigentumsbildung ist der Unterschied deutlich.

<sup>41</sup> In diese Kategorie wurden alle eingeordnet, die verschiedene Wohnregionen außerhalb des Chamissokiezes angegeben hatten.

<sup>42</sup> inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.



Der Pro-Kopf-m<sup>2</sup>-Verbrauch der Haushalte, die sich eine größere Wohnung wünschen, liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Außerdem leiden sie häufiger unter Überbelegung. Auch diese Haushalte wollen nach dem Umzug überwiegend im Gebiet bleiben.

<b>Tab. 54 Auszugsgründe umzugswilliger Haushalte</b> (Mehrfachnennungen möglich)	Barbarosaplatz/Bayerischer Platz (n=717)	Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=)	Altbau (n=221)	Neubau (1950-1990) 236	Chamissoplatz 2013 % der Haushalte (n=205)	Bergmann N. 2012 % der Haushalte (n=303)
(%)						
<b>Wohnung</b>	<b>67</b>	<b>81</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>45</b>	<b>78</b>
zu teuer	8	8	7	7	20	17
zu klein	27	26	23	21	13	28
zu groß	2	4	3	12	2	*
schlechte Ausstattung	8	11	11	6	3	15
Mängel Haus / Wohnung	10	8	8	12	5	11
Eigentumsbildung	10	5	14	7	3	7
<b>Gegend</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>24</b>
Wohngegend	-	3	-	-	*	2
Müll / Dreck / Hundekot	2	2	2	2	1*	1*
fehlende Infrastruktur	-	-	-	-	*	3
fehlende Grünflächen	1	1	2	-	1*	*
Lärm / Verkehrsaufkommen	9	14	6	14	9	12
Sozialstruktur / Nachbarschaft	6	9	4	6	1*	3
Ins Grüne / Berlin verlassen	4	4	4	4	6	8
<b>private Gründe</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>berufliche Gründe</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>sonstige Gründe</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>13</b>
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	1,43	1,39	1,38	1,47	0,8	1,6

Haushalte, die planen, Eigentum zu bilden, haben nahe liegender Weise ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau und wollen das Eigentum mehrheitlich im Wohngebiet bilden.

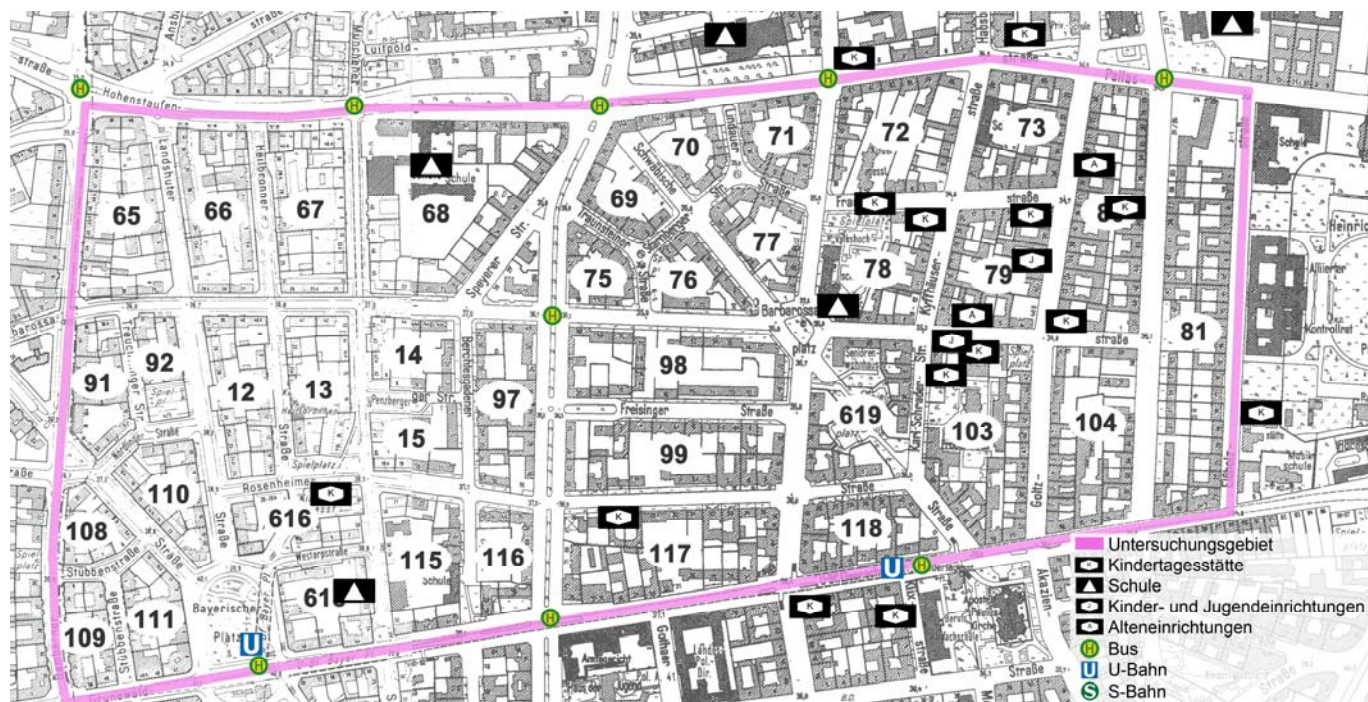
## 2.12. Gebietsnutzung

### 2.12.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen

Zur Einschätzung der grundsätzlichen Bedeutung, die die soziale Infrastruktur für die Bewohnerschaft hat, wurden das Ausmaß der Nutzung von gesellschaftlichen Einrichtungen und deren jeweilige Wichtigkeit für die Bewohner und Haushalte abgefragt. Dabei zeigt es sich, dass der öffentliche Nahverkehr von ca. drei Vierteln der Bewohner genutzt wird und die Grünflächen und die medizinische Versorgung von jeweils zwei Dritteln. Die kulturellen Einrichtungen werden von gut zwei Fünfteln genutzt. Die Nutzungsintensität ist im Altbau höher als im Neubau.

Die Einrichtungen bzw. Angebote mit einer hohen Nutzungsintensität werden auch für den eigenen Haushalt überwiegend für wichtig erachtet. Bei Grünflächen, medizinischer Versorgung, ÖPNV und kulturellen Einrichtungen entsprechen die Werte für die Wichtigkeit weitgehend den Nutzungszahlen. Bei den Angeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren werden die Einrichtungen höher geschätzt als die tatsächliche Nutzung. Hier werden offensichtlich mögliche Nutzungen zu späteren Zeitpunkten in die Wertungen einbezogen.

Abb. 9 Soziale Infrastruktur und Verkehrsanbindung

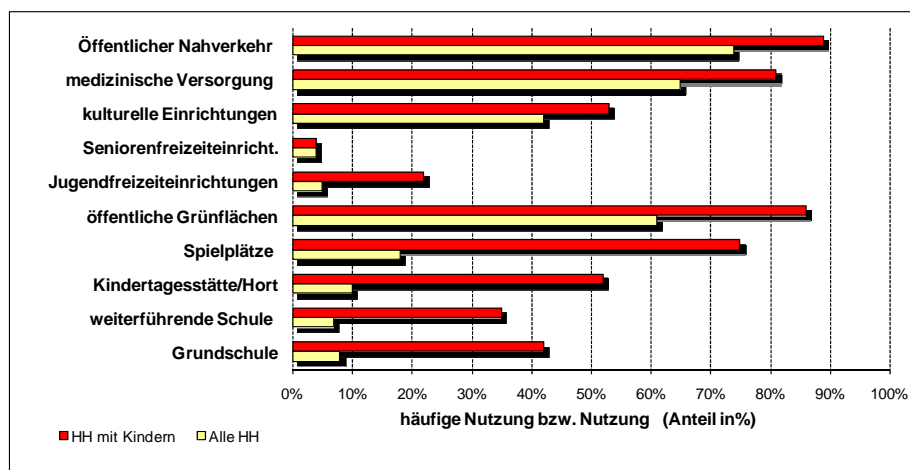


Tab. 55 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (%)	alle		Altbau		Neubau	
	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig
Grundschule	8%		12%		3%	
weiterführende Schule	7%		11%		4%	
Kindertagesstätte/Hort	10%	34%	16%	41%	5%	28%
Spielplätze	18%	38%	24%	45%	13%	31%
öffentliche Grünflächen	61%	67%	67%	71%	55%	64%
Jugendfreizeiteinrichtungen	5%	32%	7%	36%	3%	27%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	4%	33%	4%	35%	4%	32%
kulturelle Einrichtungen	42%	55%	49%	62%	36%	49%
medizinische Versorgung	65%	70%	68%	73%	63%	67%
Öffentlicher Nahverkehr	74%	75%	77%	79%	73%	71%

Die Nutzung von Einrichtungen hängt stark vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnähe angewiesen. Der ÖPNV und die Grünanlagen werden von fast 90% und die medizinische Versorgung von gut 80% der Haushalte mit Kindern genutzt. Der Unterschied zwischen Altbau und Neubau ist gering.

Tab. 56 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Barbarossaplatz/Bayerischer Platz Haushalte mit Kindern (%)	alle		Altbau		Neubau	
	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig
Grundschule	42%		44%		35%	
weiterführende Schule	35%		36%		30%	
Kindertagesstätte/Hort	52%	74%	54%	73%	45%	74%
Spielplätze	75%	81%	74%	80%	74%	81%
öffentliche Grünflächen	86%	86%	88%	86%	83%	88%
Jugendfreizeiteinrichtungen	22%	57%	25%	56%	16%	61%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	4%	41%	4%	39%	3%	48%
kulturelle Einrichtungen	53%	70%	59%	71%	42%	68%
medizinische Versorgung	81%	84%	81%	83%	80%	86%
Öffentlicher Nahverkehr	89%	87%	89%	87%	93%	86%

Abb. 10 Nutzung der gesellschaftlichen Einrichtungen / Vergleich alle Haushalte und Haushalte mit Kindern



### 2.12.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet

Die vielen positiven Gebietsmerkmale, die die Befragten auf die Frage ‚Was würde Ihnen fehlen, wenn Sie das Gebiet verlassen würden?’ genannt haben, zeigen, dass die BewohnerInnen ihr Gebiet grundsätzlich positiv sehen. Der spezielle Charakter des Gebiets und seine Atmosphäre, das soziale Umfeld und die zentrale Lage werden am stärksten hervorgehoben. Auch die Einkaufsmöglichkeiten, die Gastronomie und der ÖPNV-Anschluss werden von den Bewohnern geschätzt. Die Grünversorgung erhält demgegenüber relativ geringe Zustimmung.

Tab. 57 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (n=3105)	Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=1486)	Altbau (n=1472)	Neubau (1950-1990) 1440	Chamisso- platz 2013 (%) (n=523)	Bergmann 2012 (%) (n=620)
nichts	2%	3%	1%	2%	1	1
alles	4%	2%	3%	5%	6	6
Die eigene Wohnung	0%	2%	1%	0%	1	1
Preisgünstige Miete	0%	1%	0%	0%	-	1
Ruhe	0%	2%	0%	0%	3	2

<b>Tab. 57</b> <b>Positive Gebietsmerkmale</b> (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (n=3105)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=1486)	Altbau (n=1472)	Neubau (1950-1990) 1440	Chamisso- platz 2013 (%) (n=523)	Bergmann 2012 (%) (n=620)
Atmosphäre / Gebiet allg. zentral/verkehrsgünstig	27%	26%	31%	23%	51	28
Soziales Umfeld / pos. Bewohner	21%	18%	19%	23%	12	17
Multikulti	21%	26%	27%	15%	29	26
Gute Infrastruktur	3%	6%	4%	2%	7	13
Grün	9%	8%	12%	7%	6	11
Kultur	9%	11%	8%	11%	13	18
Einkaufsmöglichkeiten allgemein	3%	3%	5%	2%	2	9
kleine/besondere Geschäfte	15%	8%	15%	15%	14	16
Kneipen/Restaurants/Cafés	6%	6%	9%	4%	4	6
Freizeit	13%	8%	15%	11%	14	19
ÖPNV	0%	0%	1%	0%	1	1
Straßenanbindung	13%	15%	10%	16%	3	10
Sonstiges	3%	6%	2%	5%	1	1
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	25%	11%	20%	27%	4	10
Anteil an Haushalten mit Nennung	1,75	1,63	1,83	1,68	1,7	1,9
	81%	80%	82%	80%	87%	88%

Fehlendes wird in sehr geringem Ausmaß benannt. Am stärksten vermisst werden bessere Einkaufsmöglichkeiten und in wesentlich geringerem Maße Grünflächen und Parkplätze. Das Thema Schule wird nicht als problematisch geschildert, auch nicht von den Eltern mit Kindern im Grundschulalter.

<b>Tab. 58</b> <b>Fehlendes im Gebiet</b> (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (n=926)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=569)	Altbau (n=418)	Neubau (1950-1990) (n=444)	Chamisso- platz 2013 (%) (n=219)	Bergmann 2012 (%) (n=257)
nichts	18%	15%	18%	19%	10	8
Sauberkeit fehlt	0%	3%	0%	0%	*	-
Soziales Umfeld	0%	0%	0%	0%	1*	-
Keine Sicherheit	0%	3%	0%	0%	*	-
Gute Schule	1%	1%	1%	0%	-	2
Restl. Infrastruktur	3%	3%	2%	4%	4	4
wenig Grün	2%	3%	3%	1%	1*	2
Einkaufsmöglichkeiten allg.	3%	11%	1%	4%	2*	7
kleine/besondere Geschäfte	12%	7%	12%	11%	3	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	1%	1%	1%	1%	1*	1
Freizeitmöglichkeiten fehlen	0%	0%	0%	0%	-	-
ÖPNV-Anbindung fehlt	0%	0%	0%	0%	-	-
Parkplätze fehlen	3%	4%	3%	2%	7	3
Sonstiges	9%	10%	9%	10%	12	15
Anzahl Angaben pro Haushalt	0,52	0,63	0,52	0,52	0,4	0,5
Anteil an Haushalten mit Nennung	28%	38%	27%	27%	36%	37%

Die Befragten stört vor allem Lärm im Wohngebiet. An zweiter Stelle steht der starke Verkehr. Hohe Mieten stehen an dritter Stelle, sind aber nur von 4% der Befragten genannt worden. Im Vergleich zu den Gebieten Bergmannstraße-Nord und Chamissoplatz werden hohe Mieten selten beklagt.

<b>Tab. 59</b> <b>Störendes im Gebiet</b> (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (n=1227)	Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=802)	Altbau (n=530)	Neubau (1950-1990) 623	Chamisso- platz 2013 (%) (n=404)	Bergmann 2012 (%) (n=448)
Nichts	18%	14%	17%	19%	6	6
hohe Miete	4%	6%	4%	5%	21	14
Lärm	10%	14%	8%	12%	12	12
Schmutz	3%	6%	3%	3%	2	6
Ungünstige Verkehrslage	1%	9%	1%	2%	2	3
Soziales Umfeld	2%	6%	1%	2%	12	3
Hunde	2%	1%	2%	1%	k.A.	k.A.
Unsicherheit	0%	3%	0%	0%	-	4
Alkoholiker	2%	5%	1%	2%	-	2
Multikulti	0%	0%	0%	0%	-	1
Ausländer	1%	1%	1%	1%	1	1
Jugendliche	0%	0%	0%	0%	-	2
Schulqualität	0%	3%	0%	0%	-	1
Fehlendes Grün	1%	1%	1%	1%	1	1
Verkehr	5%	1%	5%	5%	13	6
Touristen	1%	1%	1%	0%	11	14
Sonstiges	20%	6%	19%	20%	19	29
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	0,69	0,88	0,66	0,73	1,0	1,1
Anteil an Haushalten mit Nennung	36%	50%	38%	37%	68%	75%

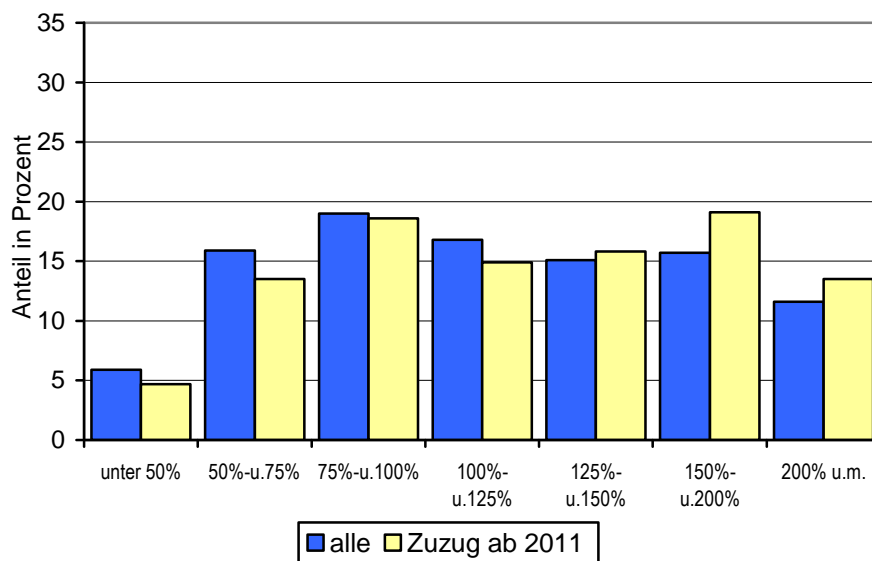
### 3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz

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

Da es keine vergleichbar differenzierte Untersuchung des Gebiets zu einem früheren Zeitpunkt gibt, sind nur Informationen über die Haushalte verfügbar, die in den jeweiligen Perioden zugezogen sind. Diese bieten allerdings eine gute Grundlage sowohl für die Erfassung aktueller Entwicklungstendenzen als auch zu Entwicklungen zurückliegender Perioden. Dazu werden Analysen zu sozialstrukturellen Merkmalen der Bevölkerung nach Einzugsperiode vorgenommen.

Wie auch in den vorhergehenden Kapiteln werden die Bewohnerstrukturen der Wohnungen unterschieden nach den beiden Gebäudetypen 'Altbau' und 'Nachkriegsneubau' und dabei speziell die Sozialstrukturen der Wohnungsmieter analysiert.

**Abb. 11 Einkommensstruktur aller Haushalte 2009 im Vergleich<sup>43</sup> zu den Zuwanderern nach 2010**



#### 3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode

##### 3.1.1. Gesamte Gebietsbevölkerung

Im Hinblick auf die Alters- und die Haushaltsstruktur unterscheidet sich die Bewohnerschaft im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz nicht stark von derjenigen Berlins oder auch des Ortsteils Schöneberg. Hinsichtlich der sozialen Verhältnisse zeigen sich demgegenüber deutliche Unterschiede. Barbarossaplatz/Bayerischer Platz ist ein Gebiet mit hohem Einkommen, einer geringen Arbeitslosigkeit und einem hohen Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern. Die Betrachtung der Sozialstruktur nach Einzugsperioden zeigt, dass es ab 1990 eine deutliche Strukturverän-

<sup>43</sup> Angaben in Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommens.

derung gegeben hat. Die Bewohnerschaft, die schon vor 1990 im Gebiet gelebt hat, zeigt heute, gemessen an Berlin, eine leicht überdurchschnittliche Struktur. Das Einkommensniveau liegt etwa 10% über dem Berliner Durchschnitt.

In den neunziger Jahren sind deutlich einkommensstärkere Haushalte zugezogen. Das Einkommensniveau liegt etwa 25% über dem Berliner Mittel. Diese Entwicklung hat sich auch danach weitgehend gleichmäßig fortgesetzt.

Der Unterschied ist nicht primär auf den deutlich höheren Rentneranteil in der Gruppe mit der langen Wohndauer zurückzuführen, da sich der Einkommensunterschied auch bei den Erwerbseinkommen zeigt.

<b>Tab. 60</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet</b>	alle Haushalte (n=1774)	Zuzug vor 1990 (n=512)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=288)	Zuzug zwischen 2000 - 2010 (n=688)	Zuzug in 2011 u. später (n=253)
Anteil an allen Haushalten	100%	29%	16%	39%	14%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,75	2,03	1,83	1,86
Anteil an Einpersonenhaushalten	45%	43%	39%	49%	43%
Anteil an Haushalten mit Kindern	18%	6%	25%	23%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneignete Wohnraum <sup>44</sup>	23%	6%	32%	35%	26%
Studentenanteil	6%	4%	3%	5%	19%
Rentneranteil	20%	44%	14%	11%	4%
Erwerbsquote	87%	84%	88%	92%	79%
Erwerbslosenquote	5%	10%	3%	4%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>45</sup>	72%	51%	81%	82%	82%
Anteil an ausländischen Haushalten	5%	1%	4%	6%	9%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.746	€2.410	€3.051	€2.791	€2.912
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.999	€1.756	€2.120	€2.059	€2.140
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.168	€1.923	€2.238	€2.181	€2.326
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	6%	7%	5%	5%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	95%	97%	96%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,36	€5,40	€6,12	€6,55	€7,87
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	29,0%	27,0%	26,4%	28,1%
Einkommen höher	21%	11%	15%	27%	31%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	44,9	50,6	44,9	42,7	40,6
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	41%	31%	34%	49%	52%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	323	373	352	310	236
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	30,4	14,3	6,5	1,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	7%	3%	6%	10%	11%
Umzugswunsch (Gebiet)	12%	6%	10%	14%	20%
Anteil Eigentümer	19%	18%	33%	19%	11%

### 3.1.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer

Der Anteil an in Eigentum umgewandelten Wohnungen und an selbstnutzenden Eigentümern ist im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz sehr hoch. 36% aller Wohnungen sind in Eigentum umgewandelt, 19% aller Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Ca. 17% der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Derartig hohe Anteile an umgewandelten Wohnungen sind in der Berliner Innenstadt selten. Bisher wurden sie nur in Sanierungsgebieten im ehemaligen Ostteil Berlins festgestellt. Der Anteil selbst nutzender Eigentümer ist vergleichsweise be-

<sup>44</sup> Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

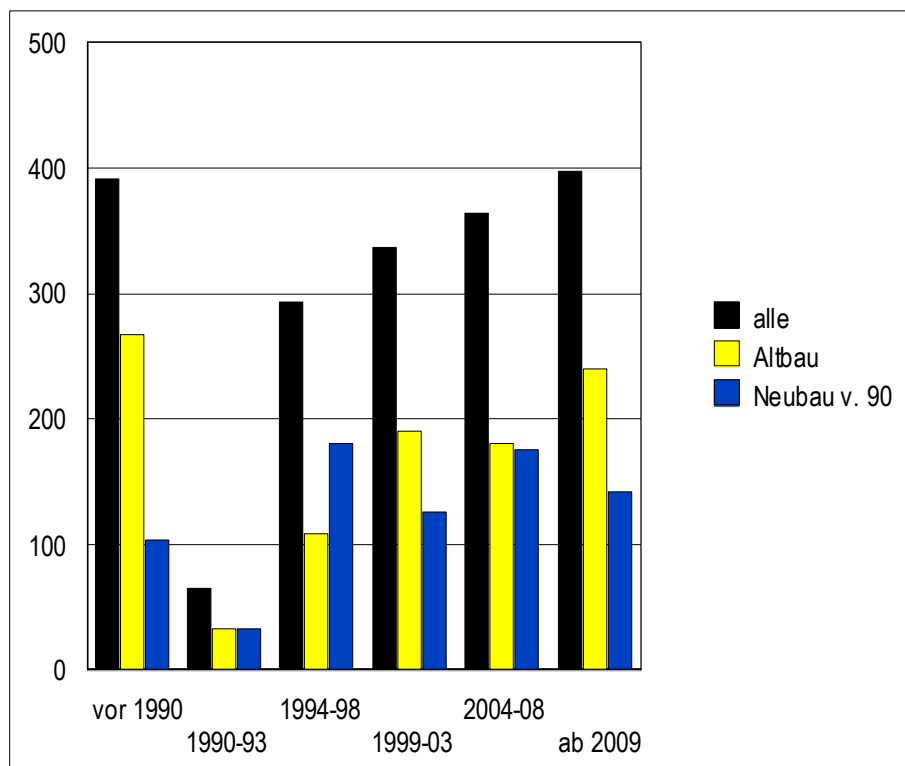
<sup>45</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

sonders hoch. Er liegt mit den 19% deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 15,8%, der aber vor allem durch Eigentum in den Außenbezirken erreicht wird. In Innenstadtwohngebieten ist in den Untersuchungen der letzten Jahre kein derartig hoher Anteil selbst genutzten Eigentums festgestellt worden.<sup>46</sup> Im Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord sind bisher lediglich 19% der Wohnungen umgewandelt worden und 8% werden von den Eigentümern selbst genutzt.

<b>Tab. 61 Zuzug selbstnutzender Eigentümer nach Zeitraum und Wohnungstyp (abs. <sup>47</sup>)</b>	alle	Altbau	Neubau vor 1990
vor 1990	392	267	104
1990-93	65	33	33
1994-98	294	109	180
1999-03	337	191	126
2004-08	365	180	175
ab 2009	397	240	142
alle	1850	1020	760
Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen	19%	23%	16%
Anteil umgewandelter Wohnungen	37%	37%	39%

Der hohe Grad an Umwandlung und an Selbstnutzung betrifft grundsätzlich beide Wohnungstypen. Auch wenn die Anteile der Selbstnutzer in den Altbauten höher liegen, ist der Umwandlungsdruck im Nachkriegsneubau sehr hoch.

**Abb. 12 Zuzug selbstnutzender Eigentümer nach Zeitraum und Gebiet**



<sup>46</sup> Der höchste Anteil lag im ehemaligen Sanierungsgebiet Teutoburger Platz im Bezirk Pankow mit 14%.

<sup>47</sup> Ergebnisse der Befragung hochgerechnet auf 9.600 WE.



Der Eigentumsbildungsprozess hat im Gebiet schon vor 1990 begonnen. Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt erst 4%, überwiegend Altbauwohnungen, selbst genutzt. In der ersten Hälfte der neunziger Jahre gab es nur eine geringe Zuwanderung von selbstnutzenden Eigentümern. Ab der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts wächst der Anteil selbst nutzender Eigentümer und der jeweilige Zuwachs wird größer. Der Prozess verläuft im Nachkriegsneubau weniger kontinuierlich, aber im Ergebnis ähnlich. Die sozialen Auswirkungen einer zunehmenden Zuwanderung von Selbstnutzern zeigen sich beim Vergleich mit den Gebietsdurchschnitten und mit den Strukturen der Mieter.

Eigentümer haben ein weit überdurchschnittliches Einkommen. Auch die anderen Sozialindikatoren wie Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit weisen auf eine sehr gute soziale Lage hin. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist überdurchschnittlich. Sie bewohnen große Wohnungen und haben einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Der KFZ-Besatz liegt um 26% über dem Gebietsdurchschnitt. Die soziale Lage der Eigentümer, die in den letzten 3 Jahren ins Gebiet gekommen sind, ist nochmals deutlich höher. Ca. die Hälfte sind nach den Kriterien des Amtes für Statistik reiche Haushalte.

<b>Tab. 62</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform</b>	alle Mieter- haushalte  (n=1423)	Mieter in umgewan- delten Woh- nungen  (n=292)	alle Eigentü- mer haushal- te  (n=342)	Eigentümer im Altbau  (n=688)	Eigentümer im Neubau  (n=140)	Eigentümer ab 2011
Anteil an allen Haushalten	80%	16%	19%	11%	8%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,78	1,70	2,10	2,40	1,67	2,44
Anteil an Einpersonenhaushalten	48%	49%	33%	22%	49%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern	17%	13%	21%	32%	7%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	24%	20%	23%	29%	8%	48%
Studentenanteil	8%	6%	3%	4%	1%	2%
Rentneranteil	21%	18%	19%	14%	26%	4%
Erwerbsquote	85%	88%	97%	99%	92%	88%
Erwerbslosenquote	6%	6%	3%	2%	4%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>48</sup>	71%	74%	79%	86%	71%	96%
Anteil an ausländischen Haushalten	4%	5%	5%	5%	6%	7%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.474	€2.455	€3.983	€4.553	€3.108	€5.587
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.832	€1.873	€2.684	€2.831	€2.318	€3.308
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.998	€2.029	€2.829	€2.954	€2.461	€3.590
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	7%	3%	3%	4%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	96%	98%	99%	95%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,38	€6,70				
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,7%	26,5%				
Einkommen höher	22%	25%	18%	19%	17%	35%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,0	41,9	52,2	56,5	42,5	52,6
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	53%	23%	11%	39%	15%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	300	317	410	413	391	172
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,9	12,4	14,5	14,8	13,8	1,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	7%	3%	4%	1%	8%
Umzugswunsch (Gebiet)	13%	15%	7%	8%	4%	8%
Anteil Eigentümer	0%	0%	100%	100%	100%	100%

<sup>48</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Diese Ergebnisse treffen am stärksten auf die Eigentümer im Altbau zu, sind aber prinzipiell auch für die Eigentümer im Nachkriegsneubau gültig. Der relative Abstand zwischen dem Einkommensniveau der Mieter und der Eigentümer ist im Nachkriegsneubau mit 50% sogar noch größer als im Altbau.

Die Situation in den vermieteten Eigentumswohnungen unterscheidet sich nur geringfügig vom allgemeinen Durchschnitt. Da die vermieteten Eigentumswohnungen kleiner sind als im Durchschnitt, ist der Anteil der Haushalte mit Kindern kleiner. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist etwas höher, aber kleinere Wohnungen haben ja auch im allgemeinen höhere Quadratmetermieten.

Bemerkenswert ist aber die Wohnungsgrößenstruktur der umgewandelten Wohnungen im Nachkriegsbestand. 10% dieser Wohnungen sind größer als 90 m<sup>2</sup>. Von allen Wohnungen dieser Größenkategorie liegen drei Viertel im umgewandelten Bestand. Es ist davon auszugehen, dass die meisten von ihnen im Zuge der Umwandlung durch Zusammenlegung entstanden sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Prozess der Umwandlung in Eigentum und die damit verbundene Zuwanderung von einkommensstarken Haushalten einen deutlichen, die Sozialstruktur verändernden Einfluss hat.

### 3.1.3. Mieter in Altbauwohnungen

<b>Tab. 63</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet - Altbau</b>	alle Mieterhaushalte (n=1423)	alle Mieterhaushalte im Altbau (n=591)	Zuzug vor 1990 (n=181)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=91)	Zuzug zwischen 2000 -2010 (n=223)	Zuzug in 2011 u. später (n=89)
Anteil an allen Haushalten	80%	33%	10%	5%	13%	5%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,78	2,09	2,01	2,19	2,17	1,96
Anteil an Einpersonenhaushalten	48%	35%	29%	38%	34%	43%
Anteil an Haushalten mit Kindern	17%	26%	9%	35%	38%	21%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	24%	31%	10%	41%	49%	31%
Studentenanteil	8%	7%	9%	3%	6%	12%
Rentneranteil	21%	14%	32%	10%	4%	1%
Erwerbsquote	85%	86%	77%	88%	92%	87%
Erwerbslosenquote	6%	3%	10%	1%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>49</sup>	71%	82%	64%	89%	91%	93%
Anteil an ausländischen Haushalten	4%	5%	1%	2%	6%	11%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.474	€3.075	€2.614	€3.160	€3.373	€3.168
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.832	€2.044	€1.697	€2.034	€2.236	€2.226
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.998	€2.160	€1.762	€2.116	€2.365	€2.294
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	4%	5%	1%	4%	1%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	96%	93%	95%	97%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,38	€6,28	€5,22	€6,09	€6,59	€8,05
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,7%	26,6%	28,2%	26,2%	25,2%	26,8%
Einkommen höher	22%	18%	5%	14%	25%	28%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,0	47,0	54,1	46,5	43,3	42,2
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	33%	19%	30%	37%	53%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	300	319	331	355	318	259
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,9	14,4	31,2	13,8	6,4	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	7%	2%	7%	13%	2%
Umzugswunsch (Gebiet)	13%	8%	4%	8%	12%	8%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

<sup>49</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Relevante Änderungen der Struktur der Gebietsbevölkerung können durch bauliche Veränderungen nur durch Verdrängungsprozesse von Mieterhaushalten verursacht werden. Daher sollen die Strukturen und die Veränderungen bei den Mieterhaushalten genauer analysiert werden. Da sich deutliche Unterschiede zwischen den BewohnerInnen der Altbauten und denjenigen in den Nachkriegsneubauten gezeigt haben, werden die beiden Gruppen getrennt betrachtet. Das Grundmuster der Entwicklung in den Altbauten spiegelt die Entwicklung in der gesamten Bewohnerschaft wieder, so wie sie oben dargestellt worden ist. Während die Haushalte, die bereits vor 1990 ins Gebiet gezogen waren, ein Einkommensniveau leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts haben, ist die soziale Lage der seitdem Zugezogenen deutlich besser. Der Abstand ist darüber hinaus größer, und die Einkommen der "Zuwanderer" ab 2000 liegen nochmals höher. Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut kommt bei diesen letzten Gruppen kaum noch vor.

Insgesamt zeigt sich damit, dass das Gebiet eine sehr hohe Attraktivität bei Mietern mit hohem Einkommen besitzt. Dies zeigt sich auch bei den Quadratmetermieten, die höher liegen als in vielen vergleichbaren Wohngebieten.

### 3.1.4. Mieter in Wohnungen des Nachkriegsneubau

<b>Tab. 64</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet – Neubau vor 1990</b>	alle Mieterhaushalte (n=1423)	alle Mieterhaushalte im Neubau bis 90 (n=701)	Zuzug vor 1990 (n=216)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=83)	Zuzug zwischen 2000 -2010 (n=282)	Zuzug in 2011 u. später (n=106)
Anteil an allen Haushalten	80%	40%	12%	5%	16%	6%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,78	1,53	1,55	1,66	1,45	1,57
Anteil an Einpersonenhaushalten	48%	59%	53%	53%	68%	53%
Anteil an Haushalten mit Kindern	17%	9%	3%	10%	12%	5%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	24%	14%	3%	18%	25%	13%
Studentenanteil	8%	7%	1%	2%	4%	31%
Rentneranteil	21%	29%	57%	17%	19%	6%
Erwerbsquote	85%	83%	88%	79%	88%	68%
Erwerbslosenquote	6%	10%	14%	9%	8%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>50</sup>	71%	60%	36%	74%	72%	67%
Anteil an ausländischen Haushalten	4%	4%	0%	7%	5%	8%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.474	€1.945	€1.916	€2.056	€1.883	€2.142
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.832	€1.553	€1.518	€1.554	€1.565	€1.696
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.998	€1.743	€1.742	€1.723	€1.676	€2.012
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	9%	8%	14%	6%	8%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	96%	97%	95%	95%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,38	€6,26	€5,73	€5,86	€6,32	€7,44
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,7%	28,0%	29,3%	26,4%	26,4%	29,5%
Einkommen höher	22%	23%	14%	19%	30%	30%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,0	38,0	40,4	36,5	38,2	35,0
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	58%	45%	54%	66%	64%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	300	284	355	324	242	237
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,9	14,0	30,3	14,4	6,4	1,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	9%	3%	6%	11%	17%
Umzugswunsch (Gebiet)	13%	16%	7%	18%	18%	30%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

<sup>50</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Die Entwicklungskurve in den Nachkriegsneubauten zeigt einen ganz anderen Verlauf. Hier sind die ökonomischen Verhältnisse über 20 Jahre bis zum Ende des letzten Jahrzehnts gleich geblieben. Die Bewohnerstrukturen der Einzugsperioden zeigen keine gravierenden Veränderungen der sozialen Lage. Erst ab 2011 sind deutliche Tendenzen hin zu höheren Einkommen bei den "Zuwanderer"n in den Nachkriegsneubauten festzustellen. Dies zeigt sich besonders stark bei den Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Auch die Mieten sind nach 2010 sehr stark gestiegen, wenngleich etwas schwächer als im Altbau.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die Vermarktungsmöglichkeiten für den Nachkriegsneubau größer geworden sind. Diese Wohnungen werden inzwischen von Haushalten mit deutlich höheren Einkommen nachgefragt und werden zu erheblich höheren Mieten vermietet.

### 3.1.5. Bevölkerungsstruktur in den Teilgebieten Bayerischer Platz und Barbarossaplatz

Beim Vergleich der beiden, durch die Martin-Luther-Straße als Grenzlinie getrennten Teilgebiete Bayerischer Platz und Barbarossaplatz gibt es einige charakteristische Unterschiede, die aber die Gesamteinordnung und Bewertung hinsichtlich einer Erhaltungsverordnung kaum verändern.

<b>Tab. 65 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte in den Teilgebieten Bayerischer Platz und Barbarossaplatz</b>	alle Haushalte (n=1774)	Bayerischer Platz (n=702)	Bayerischer Platz Altbau (n=207)	Bayerischer Platz Neubau (n=452)	Barbarossaplatz (n=902)	Barbarossaplatz Altbau (n=282)	Barbarossaplatz Neubau (n=328)
Anteil an allen Haushalten	100%	40%	12%	25%	51%	30%	18%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,72	2,17	1,51	1,97	2,18	1,67
Anteil an Einpersonenhaushalten	45%	51%	31%	59%	38%	30%	51%
Anteil an Haushalten mit Kindern	18%	13%	25%	7%	22%	30%	11%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	23%	18%	28%	10%	28%	33%	17%
Studentenanteil	6%	5%	4%	6%	8%	8%	8%
Rentneranteil	20%	27%	20%	31%	14%	11%	21%
Erwerbsquote	87%	86%	89%	84%	87%	88%	84%
Erwerbslosenquote	5%	5%	1%	8%	5%	4%	10%
Anteil an Erwerbshaushalten	72%	67%	80%	61%	79%	85%	67%
Anteil an ausländischen Haushalten	5%	4%	4%	3%	5%	5%	7%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.746	€2.614	€3.779	€2.117	€2.910	€3.279	€2.252
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.999	€2.003	€2.453	€1.724	€2.025	€2.145	€1.690
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.168	€2.193	€2.554	€1.941	€2.173	€2.260	€1.888
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	6%	6%	4%	7%	5%	3%	9%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	98%	99%	97%	96%	96%	95%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,36	€6,46	€6,71	€6,21	€6,34	€6,30	€6,34
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	28,3%	27,1%	28,3%	26,7%	26,9%	26,4%
Einkommen höher	21%	20%	19%	20%	21%	19%	25%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	44,9	45,1	52,9	40,0	44,2	47,7	36,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	41%	43%	24%	52%	39%	28%	55%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	323	354	412	329	303	317	277
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	13,7	14,1	13,8	13,5	14,0	13,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	7%	8%	6%	9%	6%	7%	6%
Umzugswunsch (Gebiet)	12%	16%	13%	15%	10%	7%	13%
Anteil Eigentümer	19%	20%	31%	16%	19%	20%	19%

Im Teilgebiet Bayerischen Platz gibt es einen deutlich höheren Anteil an Nachkriegsbauten als am Barbarossaplatz.

Die Bevölkerung am Bayerischen Platz ist älter und hat in beiden Wohnungstypen einen höheren Rentneranteil. Der Anteil kleiner Haushalte ist größer, der der Haushalte mit Kindern ist kleiner.

Die ökonomische Lage der AltbaubewohnerInnen am Bayerischen Platz ist deutlich besser als am Barbarossaplatz. Auch der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist höher. Die BewohnerInnen der Nachkriegsbauten unterscheiden sich hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Lage jedoch nicht. Aufgrund des höheren Anteils an Nachkriegsbauten im Teilgebiet Bayerischer Platz ist der Einkommensdurchschnitt in beiden Gebieten gleich.

Hinsichtlich der Mietpreise gibt es nur geringe Unterschiede. Signifikant ist der Unterschied bei den Altbauwohnungen, deren Mieten am Bayerischen Platz um 7% höher liegen.

### **3.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand**

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen im Gebiet ist sehr hoch. Nur noch ein sehr kleiner Anteil der Wohnungen hat, nach Angaben der Mieter<sup>51</sup>, keinen Vollstandard im Sinne des Berliner Mietpreisspiegels.

Zwei Fünftel der Wohnungen sind modernisiert worden<sup>52</sup>, der überwiegende Teil davon ab dem Jahr 2000. Der Umfang der Modernisierungstätigkeit war in beiden Wohnungsbeständen gleich groß. Anhand eines Vergleichs zwischen modernisierten und nicht modernisierten Beständen kann die Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur analysiert werden.

Insgesamt zeigen nur einige Indikatoren relevante Unterschiede an. Deutliche Unterschiede zeigen sich beim Einkommensniveau, das in den modernisierten Wohnungen 20% über dem in den nicht modernisierten Wohnungen liegt. Der Unterschied wird nicht durch den höheren Anteil selbst nutzender Eigentümer in den modernisierten Wohnungen bewirkt. Auch bei den Mietern gibt es einen deutlichen Einkommensunterschied von 11%.

Die Mieten liegen in den modernisierten Wohnungen höher. Der Unterschied ist aber nicht sehr groß. Der Abstand zu den ab 2000 modernisierten Wohnungen beträgt knapp 10%.

---

<sup>51</sup> 4% der Mieter hat angegeben, noch mit Einzelöfen zu heizen. In den meisten Fällen sind die Angaben aber nicht konsistent. So werden Ausstattungsmerkmale wie eine zentrale Warmwasserversorgung angegeben, die es nur selten in Kombination mit Ofenheizung auftreten.

<sup>52</sup> Grundlage sind die Aussagen der Befragten, ob und ggf. wann die Wohnung modernisiert worden ist. Es ist davon auszugehen, dass der Kenntnisstand über längere Zeit zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen unter den aktuellen Bewohnern lückenhaft ist. Für die Fragestellung der Untersuchung sind aber die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre relevanter. Hier ist von einem guten Kenntnisstand auszugehen.

Tab. 66 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungsausstattung	alle Haushalte (n=1774)	Vollstandardwohnungen (n=1630)	Wohnungen ohne Modernisierung (n=998)	Modernisierte Wohnungen		
				Alle (n=553)	modernisiert bis 2000 (n=170)	modernisiert nach 2000 <sup>53</sup> (n=521)
Anteil an allen Haushalten	100%	92%	56%	36%	6%	29%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85	1,86	1,78	1,94	1,88	1,95
Anteil an Einpersonenhaushalten	45%	44%	48%	40%	37%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	18%	18%	17%	19%	13%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	23%	24%	24%	23%	14%	25%
Studentenanteil	6%	7%	7%	7%	4%	8%
Rentneranteil	20%	20%	21%	19%	27%	17%
Erwerbsquote	87%	87%	86%	87%	85%	87%
Erwerbslosenquote	5%	5%	7%	4%	6%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	72%	73%	71%	75%	72%	76%
Anteil an ausländischen Haushalten	5%	4%	5%	4%	0%	5%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€ 2.746	€ 2.772	€ 2.461	€ 3.105	€ 3.281	€ 3.067
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€ 1.999	€ 2.009	€ 1.838	€ 2.190	€ 2.346	€ 2.157
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€ 2.168	€ 2.178	€ 2.009	€ 2.365	€ 2.539	€ 2.329
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	6%	6%	7%	5%	2%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	100%	96%	96%	95%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€ 6,36	€ 6,39	€ 6,23	€ 6,59	€ 7,73	€ 8,80
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	27,4%	28,1%	26,8%	26,6%	26,9%
Einkommen höher	21%	21%	20%	22%	11%	25%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	44,9	44,7	44,2	45,5	51,0	44,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	41%	41%	47%	35%	24%	37%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	323	326	311	334	325	336
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	13,7	14,0	13,2	22,2	11,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	7%	7%	8%	6%	1%	7%
Umzugswunsch (Gebiet)	12%	12%	13%	12%	9%	12%
Anteil Eigentümer	19%	20%	7%	29%	33%	28%

Die für den gesamten Wohnungsbestand dargestellten Ergebnisse zeigen sich auch bei den Altbauten. Die Einkommensabstände sind etwas geringer. Die Mieten der ab 2000 modernisierten Wohnungen liegen aber um 15% höher.

<sup>53</sup> In dieser Auswertung wurden nur die Wohnungen einbezogen, bei denen der Befragte ‚eine Modernisierung nach 2000‘ angegeben hat..

Tab. 67 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungsausstattung	Altbau (n=809)	Vollstandard- wohnungen (n=745)	Wohnungen ohne Moder- nisierung (n=430)	Modernisierte Wohnungen		
				Alle (n=317)	modernisiert bis 2000 (n=83)	modernisiert nach 2000 <sup>54</sup> (n=234)
Anteil an allen Haushalten	46%	42%	24%	18%	5%	13%
durchschnittliche Haushaltgröße	2,16	2,18	2,10	2,21	1,96	2,29
Anteil an Einpersonenhaushalten	31%	30%	34%	28%	34%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern	27%	28%	25%	29%	16%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	30%	31%	30%	31%	18%	35%
Studentenanteil	6%	7%	7%	7%	5%	7%
Rentneranteil	14%	14%	14%	14%	21%	11%
Erwerbsquote	89%	90%	89%	87%	83%	88%
Erwerbslosenquote	3%	2%	3%	3%	5%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	84%	84%	84%	83%	76%	85%
Anteil an ausländischen Haushalten	5%	5%	5%	6%	0%	8%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.408	€3.448	€3.137	€3.657	€3.223	€3.814
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.229	€2.245	€2.080	€2.400	€2.259	€2.446
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.343	€2.352	€2.178	€2.542	€2.396	€2.589
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	100%	95%	97%	95%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,39	€6,47	€6,21	€6,68	€5,54	€7,12
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,8%	26,6%	26,6%	27,2%	26,5%	27,5%
Einkommen höher	19%	20%	17%	22%	11%	27%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	49,5	49,0	48,5	50,6	52,9	49,9
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	27%	27%	31%	24%	22%	25%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	346	354	335	359	311	374
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,3	13,8	14,4	13,4	23,0	10,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	6%	6%	6%	6%	1%	8%
Umzugswunsch (Gebiet)	9%	8%	9%	10%	9%	10%
Anteil Eigentümer	23%	24%	10%	33%	29%	34%

Die Einkommensdifferenzen zwischen modernisierten und nicht modernisierten Wohnungen sind im Nachkriegsneubau überdurchschnittlich. Die Unterschiede in den Mietpreisen sind dagegen geringer.

<sup>54</sup> In dieser Auswertung wurden nur die Altbauwohnungen einbezogen, bei denen der Befragte ‚eine Modernisierung nach 2000‘ angegeben hat..

Tab. 68 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungsausstattung	Neubau (n=1774)	Vollstandard- wohnungen (n=784)	Wohnungen ohne Moder- nisierung (n=493)	Modernisierte Wohnungen		
				Alle (n=290)	modernisiert vor 2000 (n=23)	modernisiert ab 2000 <sup>55</sup> (n=267)
Anteil an allen Haushalten	48%	44%	28%	16%	1%	15%
durchschnittliche Haushaltgröße	1,56	1,56	1,49	1,68	1,65	1,68
Anteil an Einpersonenhaushalten	57%	58%	62%	50%	39%	51%
Anteil an Haushalten mit Kindern	8%	9%	9%	9%	0%	10%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	13%	14%	15%	12%	0%	13%
Studentenanteil	6%	7%	6%	7%	0%	8%
Rentneranteil	28%	28%	29%	25%	55%	23%
Erwerbsquote	85%	84%	83%	86%	89%	86%
Erwerbslosenquote	9%	9%	12%	6%	12%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>56</sup>	62%	61%	59%	67%	52%	68%
Anteil an ausländischen Haushalten	4%	4%	5%	3%	0%	4%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.130	€2.137	€1.876	€2.478	€3.496	€2.393
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.686	€1.685	€1.522	€1.868	€2.677	€1.800
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.886	€1.891	€1.737	€2.049	€3.382	€1.966
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	8%	10%	7%	0%	7%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	100%	96%	95%	100%	95%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,24	€6,21	€6,14	€6,43	€6,69	€6,48
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,9%	27,7%	28,9%	26,3%	26,4%	26,3%
Einkommen höher	22%	22%	22%	22%	11%	23%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	38,8	38,7	38,8	37,8	40,5	37,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	55%	55%	61%	45%	30%	46%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	301	297	289	304	408	295
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	13,7	13,7	13,2	19,9	12,7
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	8%	9%	6%	0%	6%
Umszugswunsch (Gebiet)	14%	14%	15%	14%	9%	14%
Anteil Eigentümer	16%	16%	4%	26%	57%	24%

### 3.3. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur

Der § 172 BauGB bestimmt, dass die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards auflagenfrei zu genehmigen ist. Darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen sollten nur unter Auflagen genehmigt oder versagt werden, wenn diese eine die Sozialstruktur verändernde Wirkung haben. Maßnahmen, die im Verdacht stehen, gravierende Sozialstrukturveränderungen auszulösen sind Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnverhältnisse, der Einbau von Erstbalkonen mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. der Einbau von Zweitbalkonen, die Ausstattung von Einbauküchen und die aufwendige Ausstattung des Bades.<sup>57</sup> Beim Einbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraums ist zu überprüfen, ob dieser besonders kostenaufwendig ist und ob der Einbau eine Vorbildwir-

<sup>55</sup> In dieser Auswertung wurden nur die Altbauwohnungen einbezogen, bei denen der Befragte ‚eine Modernisierung nach 2000‘ angegeben hat..

<sup>56</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

<sup>57</sup> Vgl. z. B. Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vom 5. Februar 2013. Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin, Abl. 15 S. 510f.



kung entfaltet, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr nach sich zieht.

Im folgenden soll daher geprüft werden, welche messbaren, die Sozialstruktur verändernden Auswirkungen der Einbau hochwertiger Bäder bzw. Gästetoiletten, große bzw. Zweitbalkone, überdurchschnittliche Ausstattung des Wohnbereichs und Aufzüge haben.

### 3.3.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge

<b>Tab. 69</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss)</b>	alle Mieterhaushalte (n=1381)	Große Balkone bzw. Terrasse (n=134)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=96)	Aufzug im Altbau (n=154)	Hochwertiges Bad	Hochwertige Wohnraumausstattung
Anteil an allen Haushalten	78%	9%	5%	9%	1%	9%
durchschnittliche Haushaltgröße	1,78	1,84	2,42	2,21	3,19	1,87
Anteil an Einpersonenhaushalten	48%	46%	22%	29%	19%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	17%	17%	38%	29%	63%	23%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	24%	24%	38%	34%	52%	35%
Studentenanteil	8%	7%	7%	7%	4%	7%
Rentneranteil	21%	24%	11%	19%	2%	12%
Erwerbsquote	85%	76%	92%	84%	98%	92%
Erwerbslosenquote	6%	7%	2%	1%	0%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	70%	68%	82%	78%	95%	81%
Anteil an Migrantenhaushalten	4%	4%	6%	6%	10%	9%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.454	€2.633	€3.894	€3.469	€4.489	€2.829
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.818	€1.870	€2.356	€2.200	€2.323	€2.067
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.985	€2.044	€2.594	€2.314	€2.456	€2.256
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	6%	3%	2%	0%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	96%	98%	98%	97%	100%	95%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,30	€6,66	€7,46	€7,06	€8,13	€7,50
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,5%	29,7%	28,3%	29,2%	28,3%	29,0%
Einkommen höher als Vorjahr	21%	32%	17%	17%	20%	23%
Durch. Wohnfläche pro Person	42,7	45,5	49,3	51,0	44,0	43,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	41%	15%	29%	0%	41%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	297	321	373	342	322	324
Wohndauer (Wohnung)	14,1	14,8	10,4	14,4	5,6	8,5
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	8%	7%	4%	8%	5%	7%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	13%	9%	18%	14%	19%	16%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards bewirkt deutlich soziostrukturelle Veränderungen, die zu Verstärkungen der negativen städtebaulichen Auswirkungen führen (vgl. Kap. 5.2). Dies zeigt sich besonders deutlich bei den angesprochenen Ausstattungsmerkmalen, ‚hochwertige Badausstattung‘ und Aufzug.

**Große Balkone bzw. Terrassen** kommen im Gebiet in 10% der Wohnungen vor, gleich verteilt in den Wohnungstypen. Einen relevanten Einfluss auf die Sozialstruktur ist nicht zu erkennen. Die mieterhöhende Wirkung ist recht gering.

Der Zusammenhang zwischen der Abweichung von der durchschnittlichen Sozialstruktur und einer **hochwertigen Badausstattung** ist deutlich ausgeprägt. Die Einkommensverhältnisse der Mietergruppe mit einer hochwertigen Badausstattung über-

steigen die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse aller Mieter um fast 30%, wie auch die durchschnittliche Quadratmetermiete. Eine hochwertige Badausstattung ist mehr noch als andere Ausstattungsmerkmale ein Indikator für eine umfassende, zumeist die ganze Wohnung betreffende Modernisierung.

Der überwiegende Teil der Gebäude im Gebiet, die mit **Aufzügen** ausgestattet sind, stammt aus der Nachkriegszeit. 60% der Wohnungen in diesen Beständen liegen in Gebäuden mit einem Aufzug. Im Durchschnitt sind sie 50 Jahre alt. Nur ca. 3% wurden ab 2000 eingebaut. Diese sind im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus finanziert worden. Auch wenn ein großer Teil dieser Wohnungen keine Sozialwohnungen mehr sind, ist der Einfluss der ehemaligen Finanzierungsform und der damit verbundenen Bewirtschaftungsregularien deutlich spürbar. Die Mieten für Wohnungen mit bzw. ohne Aufzug unterscheiden sich praktisch nicht. Dies verhält sich in den Altbauwohnungen aus der Zeit vor 1918 anders. Die Ausstattung mit Aufzügen ist weitaus geringer (32%). 40% davon sind in den letzten 15 Jahren erstellt worden. Die Differenz zwischen den Quadratmetermieten in Wohnungen mit und ohne Aufzugausstattung beträgt 1,- € Dies gilt nicht nur für die Nettokaltmieten, sondern auch für die Bruttokaltmieten, da Aufzüge erhebliche Betriebskosten verursachen. Die kalten Betriebskosten pro Quadratmeter sind im Altbau mit Aufzug 0,35 € höher als in Altbauwohnungen ohne Aufzug. Die Sozialstruktur ist deutlich verändert. Das Einkommensniveau der Mieter in diesen Beständen liegt ein gutes Fünftel über dem Durchschnitt der Mieter.

Auch bei den wenigen Fällen des nachträglichen Aufzugseinbaus im Nachkriegsneubau liegt die mietsteigernde Wirkung deutlich über 1 €/m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für eine Vermarktung von Wohnungen mit einem Aufzug sind in Innenstadtgebieten wie dem Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz aufgrund der einkommensstarken Nachfrage sehr gut. Eine unbegrenzte Möglichkeit des Einbaus von Aufzügen in dem Gebiet würde weitere deutliche sozialstrukturelle Veränderungen unterstützen.

Insgesamt zeigt sich, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über eine zeitgemäße Ausstattung hinausgehen, deutliche mietsteigernde Wirkungen haben und darüber deutliche Impulse zur Veränderung der Sozialstruktur geben.

## 4. Schlussfolgerungen

### 4.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen

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

#### 4.1.1. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

Das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz ist ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet, das ursprünglich um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert mit großbürgerlichen Gebäuden und Wohnungen bebaut worden ist. Als Ergebnis des Wiederaufbaus entstanden vor allem in den 50er und 60er Jahren Neubauten, die überwiegend im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus finanziert wurden. Der Anteil der Wohnungen aus dieser Zeit beträgt ca. 50%.

In den beiden aus unterschiedlicher Zeit stammenden und für unterschiedliche Zielgruppen gebauten Wohnungstypen haben sich zwei sozialstrukturell unterschiedliche Bevölkerungen entwickelt. Eine Ursache waren die Belegungsregularien des sozialen Wohnungsbaus, die in der Regel in dieser Zeit zu einer Bewohnerschaft führten, die hinsichtlich des Einkommens und der Qualifikation eine durchschnittliche Sozialstruktur darstellte. Diese Struktur und die Differenz in den beiden Wohnungstypen zeigt sich auch heute noch sehr deutlich, obwohl die Nachkriegswohnungen heute keine Sozialwohnungen mehr sind.

Die Bewohnerschaft in den Nachkriegswohnungen hat eine leicht über dem Berliner Durchschnitt liegende ökonomische und soziale Lage. Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümern ist für ein Innenstadtwohngebiet und diesen Wohnungsbestand sehr hoch. Unter den Mietern haben mehr als die Hälfte der Haushalte ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau. Die Mieten pro Quadratmeter liegen leicht über dem Berliner Durchschnitt. Bei Neuvermietung in den letzten Jahren sind allerdings wesentlich höhere Mietpreise vereinbart worden, die jedoch niedriger als im Altbau liegen.

Der Anteil älterer Personen und Rentner in diesem Gebäudetyp ist hoch, die der Haushalte mit Kindern klein. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist deutlich unterdurchschnittlich. Die Wohndauer ist lang und die Gebietsbindung sehr hoch. Durch Zuwanderung in den letzten Jahren ist das Einkommensniveau leicht angestiegen.

Die Haushalte in den Altbauwohnungen haben ein weit überdurchschnittliches Einkommen. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer übersteigt den Berliner Durchschnitt deutlich. Die Eigentümer haben ein nochmals wesentlich höheres Einkommensniveau. Auch die Einkommen der Mieter liegen weit über dem Berliner Durchschnitt.

Die Mieten pro Quadratmeter liegen auf einem ähnlichen Niveau wie in den Nachkriegswohnungen. Allerdings sind die Wohnungsgesamtmieten aufgrund der wesentlich größeren Wohnungen deutlich höher.

Der Anteil älterer Personen und Rentner ist unterdurchschnittlich. Es gibt, auch im Berliner Vergleich, überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern. Der Wohnflächenkonsum im Altbau ist wesentlich höher als im Neubau.

Die ökonomische Lage der zuwandernden Haushalte liegt schon seit über einem Jahrzehnt über dem bereits hohen Durchschnitt der AltbaubewohnerInnen.

Die Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Versorgung wird deutlich betont. Die Nutzungsintensität der gebietlichen Infrastruktur ist hoch. Besonders die einkommensschwächeren Haushalte sind stark auf die Angebote der sozialen Infrastruktur angewiesen und nutzen sie in höherem Maße.

Insgesamt zeigt sich, dass das Gebiet als Ganzes, aber auch seine beiden unterschiedlichen Wohnungsbestände eine hohe bis sehr hohe Anziehungskraft auf Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen besitzt.

## **4.2. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen**

### **Rahmenbedingungen der Entwicklungen im Wohnungsbestand**

Wie in den vorigen Kapiteln – insbesondere in den Kapiteln 4.1 und 4.4 – dargelegt wurde, gibt es im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz Tendenzen zu Veränderungen der Sozialstruktur, die dahingehend untersucht werden sollen, ob sich damit negative städtebauliche Entwicklungen verbinden.

Der Trend der Zuwanderung von Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommensniveau in das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz zeigt sich in beiden Wohnungsbeständen, am stärksten im Altbau, in schwächerem Maße, aber signifikant, in den Nachkriegsbauten.

Die Ursachen für diese Entwicklungen liegen sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Gebietes. Der wichtigste externe Faktor dieser Entwicklung ist die Veränderung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, speziell in der Innenstadt. Noch zum Beginn des letzten Jahrzehnts wies ein relativ großer Wohnungsleerstand auf einen weitgehend entspannten Wohnungsmarkt hin. Seit dieser Zeit hat es aber eine Entwicklung zu einem stark angespannten Wohnungsmarkt in Berlin gegeben, was sich auch auf das Untersuchungsgebiet ausgewirkt hat.

### **Bevölkerungszuwachs in Berlin**

Eine der beiden Hauptursachen für die zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt liegt in der Bevölkerungszunahme Berlins in den letzten Jahren. Während sich die Bevölkerungszahl von ihrem niedrigsten Punkt 2003 zunächst nur langsam erhöht hat - bis 2010 um knapp 60.000 Einwohner- hat es seither eine beschleunigte Zunahme gegeben. 2011 kamen 40.000 zusätzliche BewohnerInnen, 2012 und 2013 jeweils knapp 50.000 dazu. Der Bevölkerungszuwachs hat sich in diesen Jahren vor allem auf die Innenstadtbezirke konzentriert.

### **Überproportionale Zunahme der Haushalte**

Das Bevölkerungswachstum hat zu einer deutlichen Zunahme der Zahl der Haushalte geführt. Da die Mehrheit der "Zuwanderer" junge, alleinstehende Erwachsene sind<sup>58</sup>, hat sich die Zahl der Haushalte prozentual deutlich stärker erhöht, als die Einwohnerzahl.<sup>59</sup> Somit hat sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte erheblich erhöht, zuletzt in den Jahren 2012 und 2013 um jeweils etwa 30.000. Wie auch das Bevölkerungswachstum konzentriert sich die wachsende Anzahl von Haushalten besonders stark in den Innenstadtquartieren.

### **Stagnation beim Wohnungsangebot**

Der gestiegenen Wohnungsnachfrage steht keine Erhöhung der Zahl der Wohnungen gegenüber, weil die Neubauaktivität sehr gering gewesen ist. Zudem ist die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen bzw. für eine hotelähnliche Vermietungspraxis

---

<sup>58</sup> Vgl. ibb Wohnungsmarktbericht 2012, S. 18

<sup>59</sup> Der Berliner Wohnungsmarktbericht geht für den Zeitraum 2001 bis 2010 von einem Bevölkerungszuwachs von 2,1%, aber einer Zunahme der Haushalte von 6,9% aus.

weiter angestiegen. Schließlich sind durch Abbruch bzw. Umnutzung ebenfalls Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen worden.

Die zusätzlichen Wohnungen aus dem Leerstandsabbau sind zum weitaus größten Teil in den Zuwachs an selbstgenutzten Eigentumswohnungen geflossen. Die Zahl der genutzten Mietwohnungen – allerdings ohne Berücksichtigung der Ferienwohnungen - ist nur minimal angestiegen und steht einer deutlich gewachsenen Zahl an Haushalten gegenüber.

Für die nächsten Jahre ist daher mit einer weiter wachsenden Kluft zwischen Angebot und Nachfrage von Mietwohnungen auszugehen. Aktuell wird ein Bevölkerungszuwachs bis 2025 um 200.000 EW prognostiziert. Damit wird sich das Problem des Nachfrageüberhangs weiter verschärfen, wenn nicht durch Wohnungsneubau zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Unter den derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Prämissen ist dieser Wohnraum aber Bewohnergruppen mit einem Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts nicht zugänglich.

### **Entwicklung der Mieten und der Mietbelastung**

Als Ergebnis der zunehmenden Knappheit sind die Wohnungsmieten in Berlin vor allem seit 2007 schneller angestiegen als in der Zeit davor. Dabei ist der jeweilige Anstieg in den Innenstadtquartieren höher gewesen als in den meisten Außenbezirken. Besonders stark ausgeprägt war diese Entwicklung in den innerstädtischen Altbauquartieren aus der Periode vor 1919 (9,1% gegenüber 6,1%). Diese sind nach wie vor aufgrund ihrer Mieten im unteren Bereich des Mietspiegelspektrums und betreffen das Wohnungsmarktsegment, in dem viele Haushalte mit geringem Einkommen wohnen bzw. eine Wohnung suchen.

Im Vergleich zur Mietenentwicklung sind die Einkommen der Mieter in Berlin im gleichen Zeitraum lediglich um gut 4% gestiegen. Von dem durchschnittlich höheren Einkommensanstieg in Berlin haben vor allem die Haushalte der selbstnutzenden Eigentümer profitiert. Entsprechend ist die durchschnittliche Mietbelastung der Mieterhaushalte in Berlin von 28,3% auf 28,6%<sup>60</sup> gestiegen. Haushalte mit niedrigem Einkommen haben darüber hinaus oft Einkommenseinbußen hinnehmen müssen.

Besonders gravierend wirken sich die hohen Mietforderungen bei Neuvermietung auf die Mietentwicklung aus. Diese weisen zurzeit jährliche Sprünge von bis zu 10% über dem jeweiligen Vorjahresniveau auf. So sind die Angebotsmieten im Mittel von 2009 auf 2010 um 4,5%, von 2010 auf 2011 um 7,8% gestiegen und von 2011 auf 2012 sogar um 14 %.<sup>61</sup>

Die Mieten von familieneigneten, größeren Wohnungen sind überproportional angestiegen, weil die einkommensstarken, kleinen Haushalte einen hohen Wohnflächenkonsum haben und dadurch die Nachfrage nach großen Wohnungen stark gestiegen ist.

Die zunehmende Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird sich direkt auf das Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz auswirken. Die stärkere Nachfrage insgesamt zeigt sich auch in einer konstant hohen Quote von Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Seit 2008 ist der Anteil der Vollstandardwohnungen von 88% auf 93%, also um 5 Prozentpunkte, gestiegen. Zwischen 2002 und 2005 lag der Anstieg lediglich bei 2 Prozentpunkten.

---

<sup>60</sup> Amt für Statistik Mikrozensus Wohnen 2010

<sup>61</sup> Median: Wohnungsmarktreport der GSW/CBRE 2011S. 4, 2012 S. 6 und 2013 S.6

## **Wohnungspolitische Funktion der Nachkriegsneubauten**

Der verstärkte Druck auf den Wohnungsmarkt im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz zeigt sich inzwischen auch bei den Nachkriegsneubauten. Deren Mietpreise sind ebenfalls seit Mitte des letzten Jahrzehnts überproportional gestiegen.

Die Wohnungsmarktfunktion dieses Wohnungstyps im Gebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, einkommensschwache Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, wird durch die Entwicklung der letzten Jahre gefährdet.

### **4.2.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz**

Insgesamt besitzt das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz eine anhaltende hohe Attraktivität für einkommensstarke, junge Haushalte. Diese Anziehungskraft zeigt sich auch in der Zufriedenheit mit den Strukturmerkmalen des Gebiets und in den positiven Bewertungen durch alle Bevölkerungsgruppen.

Diese Situationsbeschreibung macht insgesamt deutlich, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz gegeben sind, da

#### **a.) ein Aufwertungsspielraum besteht**

Bei der Betrachtung des Aufwertungspotentials sind die geschilderten Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem Teilwohnungsmarkt in dem Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz zu berücksichtigen. Es hat sich gezeigt, dass im Gebiet höherwertige Wohnungen marktgängig sind. Damit bezieht sich der Aufwertungsspielraum nicht nur auf

- die Herstellung des Vollstandards, sondern auch auf
- die zusätzliche Ausstattung der Wohnung mit hochwertigen Wohnungsmerkmalen,
- umfassende Modernisierungsinvestitionen im Zuge von Umwandlungen in Wohnungseigentum und
- umfassende energetische Modernisierungen.

Im Gebiet verfügen kaum noch Wohnungen nicht über den Vollstandard. Allerdings ist der Aufwertungsspielraum nicht auf den unmodernisierten Bestand beschränkt. Gegenüber einem heutigen Modernisierungsstandard, selbst wenn er den ‚zeitgemäßen Ausstattungsstandard‘ nicht übersteigt, zeigen sich erhebliche Ausstattungs- und Qualitätslücken, die damit Aufwertungsspielräume eröffnen.

In einem großen Teil der Vollstandardwohnungen fehlen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad, Doppelfenster in allen Räumen, Balkone, die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind. Hochwertige Bäder oder hochwertige Wohnraumausstattungen gibt es bisher nur in einem kleinen Teil der Wohnungen. Aufzüge sind vor allem im Altbau noch relativ selten. Der Anteil an Altbauten mit einem ausgebauten Dach ist relativ hoch, enthält aber noch erhebliche Ausbaupotentiale, die häufig mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im gesamten Gebäude gekoppelt werden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet, die hohe Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft zuwandernder Haushalte und die erhebliche Nachfrage nach Wohnungsqualitäten oberhalb des zeitgemäßen Ausstattungszustandes im Ge-

biet zeigen die Möglichkeit, dass weiterhin modernisierungsbedingte Aufwertungsinvestitionen vorgenommen werden können (z.B. über die Ausstattung von Zusatz- und Sondermerkmalen).

Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei den Wohnungen, die Mieter mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter eine Gasetagenheizung eingebaut haben. Diese Wohnungen machen 6% des Bestandes aus.

Schließlich sind mehrere Ausstattungsmerkmale, die im oberen Marktsegment üblich sind, in den Wohnungen des Gebiets häufig noch nicht vorhanden. 52% der Wohnungen sind nicht über einen Aufzug erschlossen, noch ein Fünftel verfügt über keinen Balkon, 90 % über keinen großen Balkon, nur ein sehr geringer Teil der Wohnungen ist mit einer hochwertigen Badausstattung versehen.

Hinsichtlich einer energetischen Modernisierung gibt es nahezu in allen Gebäuden noch einen – überwiegend erheblichen - Aufwertungsspielraum.

#### **b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist.**

Die soziale Besonderheit des Gebiets ist die deutliche Trennung der BewohnerInnen der Altbauwohnungen und der Nachkriegswohnungen in zwei demografisch und sozialstrukturell getrennte, etwa gleich große Bevölkerungsgruppen. Auf der einen Seite die ‚Altbaubevölkerung‘ mit einem unterdurchschnittlichen Anteil alter Menschen, mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Kindern, mit einer weit überdurchschnittlich guten ökonomischen Lage und einem hohen Anteil selbstnutzender Eigentümer. Die ‚Nachkriegsbaubevölkerung‘ hat dagegen einen sehr hohen Rentneranteil, einem geringen Anteil an Haushalten mit Kindern, eine durchschnittlichen sozioökonomischen Lage und deutlich mehr einkommensschwache Haushalte. In der Mischung ergibt sich eine für Berlin in Alters- und Haushaltsstruktur recht typische Bevölkerung, in der aber unterdurchschnittlich viele Haushalte mit geringen Einkommen, Erwerbslose und Bezieher von Transfereinkommen vertreten sind.

Betrachtet man beide Gruppen zusammen, so hat ein gutes Fünftel der Haushalte ein prekäres Einkommen<sup>62</sup> bzw. schlechteres und ein weiteres knappes Fünftel ein Einkommen oberhalb dieser Grenze aber unter dem Berliner Durchschnitt.

Diese Haushalte werden modernisierungsbedingte Mietsteigerungen in der Regel nicht verkraften können. Haushalte mit präkarem Einkommen haben bereits jetzt eine Bruttokaltmietbelastung von 38,9% (44,6% Bruttowarmmietbelastung), obwohl sie eine unterdurchschnittliche Quadratmetermiete (5,71 €/m<sup>2</sup> nettokalt) bezahlen und eine deutlich unterdurchschnittliche Wohnfläche (36,4 m<sup>2</sup>/Person) bewohnen. Haushalte mit dieser ökonomischen Lage kommen in Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung praktisch nicht mehr vor.

Darüber hinaus sind auch Mieter mit einem leicht überdurchschnittlichen Einkommen in Gefahr, aufgrund modernisierungsbedingter Mieterhöhungen verdrängt zu werden, wenn in diesen Wohnungen weitere mietpreisrelevante Zusatzausstattungen eingebaut werden, wie sich dies im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz zeigt. In Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung ist der Anteil der Haushalte aus dieser Einkommensgruppe nur noch schwach vertreten. Insgesamt sind 40% aller Haushalte aufgrund ihres geringen Einkommens von Verdrängung bedroht, davon die Hälfte sehr stark.

---

<sup>62</sup> Prekäres Einkommen = Einkommen bis zu 75% des Berliner durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens.

**c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist.**

Die Ergebnisse zeigen einen erheblichen Aufwertungsdruck im Gebiet auf alle Wohnungsbestände. Es existiert sowohl auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein als auch im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz eine große Nachfrage nach Wohnungen auch im höherpreisigen Segment. Gerade in Gebieten wie dem Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, die eine hohe Attraktivität für einkommensstarke Mieter und für selbstnutzende Eigentümer haben, konkurrieren die Anbieter mit überdurchschnittlicher Ausstattungsqualität um Mieter bzw. Käufer.

Das Erstarren des Aufwertungsdrucks zeigt sich vor allem in der Mietentwicklung, die dazu geführt hat, dass die Mieten im Gebiet schnell ansteigen und inzwischen erheblich über den Mietspiegelwerten liegen. Zudem zeigen die hohen Einkommen, die die "Zuwanderer" in dem Gebiet inzwischen haben, dass Wohnungen mit höheren Mieten vermietbar bzw. verkaufbar sind. Daraus ist zu schließen, dass sich Aufwertungsinvestitionen rechnen. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten, die bei Mietabschlüssen im Untersuchungsjahr 2013 vereinbart wurden, liegen um gut 30% über dem Gebietsdurchschnitt<sup>63</sup>.

Der Aufwertungsdruck betrifft nicht nur die ‚großbürgerlichen‘ Altbauwohnungen, sondern auch den Bestand an Nachkriegswohnungen. Viele der Grundstücke dieses Bestandes bieten zusätzliche Verdichtungspotentiale. Das ermöglicht die Vorgehensweise des Abrisses und anschließenden Neubaus auf dem Grundstück, wie sich dies bereits gezeigt hat. Zudem ist die Nachfrage nach umgewandelten Wohnungen hoch. Durch die spezielle Größenstruktur mit vielen relativ kleinen Wohnungen stellt dieser Wohnungsbestand ein besonderes Angebotssegment sowohl für Mieter als auch für Eigentümer dar, das in der Berliner Innenstadt relativ wenig vorhanden ist. Dies ist damit ein Angebot, das auch von Nachfragern mit einem etwas geringeren Einkommensniveau genutzt werden kann, als es die selbstnutzenden Eigentümer im Altbau haben. Dadurch erhöht sich der Kreis der potenziellen Nachfrager nach Wohneigentum und damit der Druck auf den Wohnungsbestand. Dies zeigt sich am bestehenden hohen Eigentümeranteil.

Die vorhandene Wohnungsgrößenstruktur mit dem erheblichen Anteil kleinerer Wohnungen begrenzt auch die Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen für Kinder, speziell im Grundschulbereich. Da die Kapazitätsgrenze der Grundschulen erreicht ist, wird eine Ausweitung des Angebots an größeren Wohnungen eine Verstärkung des Platzangebots erfordern, das im Rahmen der vorhandenen Schulen nicht vorgehalten werden kann.

**d.) Ergebnis**

Zusammenfassend zeigt sich, dass der gegenwärtige Wohnungsbestand und die spezifische Wohnungsnachfrage erhebliche Aufwertungsspielräume ermöglichen. Entsprechend hoch ist der Druck im Gebiet, Aufwertungsinvestitionen zu tätigen. **Die dadurch verursachten Entwicklungen betreffen 40% aller Haushalte, die aufgrund ihres geringen Einkommens von Verdrängung bedroht sind, davon die Hälfte sehr stark. Der größte Teil dieser verdrängungsgefährdeten Bewohnergruppe lebt in den Nachkriegsneubauten.**

Im Ergebnis ist daher zu befürchten, dass der zufriedenstellende Gesamtzustand, der durch das Zusammenpassen von Bevölkerung, Wohnungsbestand und gebietliche Infrastrukturausstattung gekennzeichnet ist, nachhaltig gestört wird.

---

<sup>63</sup> Dies Untersuchungsergebnis deckt sich mit anderen Untersuchungen zu den Mietpreisentwicklungen in dem Untersuchungsgebiet (vgl. ibb Wohnungsmarktbericht 2012, S. 81).



### 4.3. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

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

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

- **Störung des günstigen Verhältnisses von Wohnungs- und Haushaltsstruktur**

Die für die Berliner Innenstadt insgesamt untypische Mischung des Wohnungsangebots aus relativ preiswerten, kleineren Wohnungen aus der Nachkriegszeit und gründerzeitlichen Wohnungen, die aufgrund ihrer sehr großen Wohnfläche sehr viel teurer sind, hat eine besondere Bevölkerungsstruktur entwickelt, die in dieser Form in anderen Gebieten nicht vorkommt. Insbesondere die Mieter der Nachkriegswohnungen sind auf dieses Wohnungsangebot angewiesen. Sie haben nur ein durchschnittliches Einkommensniveau. Die Einkommen von fast 60% der Mieter in diesen Beständen liegt unter dem Berliner Durchschnittsniveau. Viele von ihnen sind als Sozialmieter in die ursprünglich öffentlich geförderten Wohnungen gezogen. Sie haben häufig auch heute ein Einkommen, das zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen würde. Allerdings gibt es, wie dargestellt, nur noch wenige öffentlich geförderte Wohnungen in Berlin. Angesichts der rapiden Mietpreisentwicklung in Berlin, die sich auch in den Beständen des Untersuchungsgebiets gezeigt haben (s.o.), ist ein Ausweichen in andere, für diese Gruppe bezahlbare Bestände nur schwer möglich.

Zudem gibt es nicht nur wenige Wohnungen im unteren Preissegment, sondern auch zu wenige kleine Wohnungen in Berlin. Einer Million 1-Personen-Haushalte stehen nur 323.000 Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> und weitere 304.000 zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> gegenüber<sup>64</sup>, insgesamt etwa 30% des gesamten Wohnungsbestandes.<sup>65</sup> Im Nachkriegswohnungsbestand des Untersuchungsgebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz gehören aber fast 50% zu den Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass im Zuge einer Umwandlung in Eigentum ein Teil der kleineren Wohnungen zusammengelegt worden sind.

Schließlich wird auch das Angebot preiswerter Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau durch Auslaufen der Bindungsfrist weiter sinken. Zur Zeit wird im Rahmen der Neufassung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung intensiv die Notwendigkeit der Planung und Errichtung zusätzlicher geförderter Wohnungen untersucht. Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommenschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie dem Barbarossaplatz/Bayerischer Platz verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Nachkriegswohnungen mit niedrigen Mieten in ihrem gegenwärtigen Ausstattungszustand ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen sind daher nur im Gebiet zu halten, wenn effektive Maßnahmen zu Begrenzung der Aufwertungsinvestitionen weiterhin durchgesetzt werden können. Dies würde einen Beitrag auf gesamtstädtischer

---

<sup>64</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Mikrozensus Wohnen 2006

<sup>65</sup> Die AVWohnen, die die Kosten der Unterkunft für Bezieher von Arbeitslosengeld II regelt, wird von einer Wohnungsgröße von unter 50 m<sup>2</sup> für Einpersonenhaushalte und von unter 60 m<sup>2</sup> für Zweipersonenhaushalte ausgegangen. Bei knapp 200.000 Einpersonensbedarfsgemeinschaften und ca. 50.000 Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen zeigt sich die große Nachfrage von Haushalten mit geringen Einkommen, die sich in Berlin auf kleine Wohnungen richtet.

Ebene leisten, den Verlust preiswerten Wohnraums zu begrenzen, die Wohnungsverorgung der Haushalte mit geringen Einkommen zu sichern und die Notwendigkeit der Ausweisung und Sicherung neuer Gebiete für einen sozialen Wohnungsbau zu reduzieren.

- **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

Schließlich ist auch ein großer Teil der BewohnerInnen auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen. Ein sehr großer Teil der BewohnerInnen ist im Rentenalter. Sie wohnen im Durchschnitt seit 32 Jahren im Gebiet und seit 27 Jahren in der gleichen Wohnung.

Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen (vgl. Kap. 2.10.2) und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap. 2.10.1) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die BewohnerInnen (vgl. Kap. 2.12.2).

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützungen und Beratungen, die nicht nur die Lebensqualität für die BewohnerInnen erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 19% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere 51% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass zwei Drittel aller BewohnerInnen von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten. Bei den älteren BewohnerInnen in den Nachkriegswohnungen sind die jeweiligen Werte noch höher.

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

- **Gefahr der Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder**

Bei einer veränderten Wohnungsgrößenstruktur durch Zusammenlegungen kleiner Wohnungen, die insbesondere im Zuge von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen der Nachkriegsperiode droht, wird die Nachfrage nach infrastrukturellen Angeboten für Kinder steigen, speziell im Grundschulbereich. Die Kapazitätsgrenze der Grundschulen ist aber bereits erreicht. Eine Ausweitung des Platzangebots würde somit zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur erfordern.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Eine zunehmende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte wird zu einer Verstärkung eines gravierenden städtebaulichen Problems in Berlin führen, zur einer Verstärkung der Entwicklung von Problemquartieren.

Trotz deutlicher Aufwertungstendenzen hat sich im Wohngebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit relevanten Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten erhalten.

Wenn die ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbe-

sondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.<sup>66</sup> Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es ... wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“<sup>67</sup>

#### **4.4. Prüfkriterien bei Anwendung der Sozialen Erhaltungsverordnung**

Aufgrund der Ergebnisse empfehlen wir, für das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz eine soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen. Es sollten Maßnahmen versagt bzw. auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich des Erhalts der Sozialstruktur geprüft werden, die geeignet sind soziostrukturelle Veränderungen zu verursachen.

##### **Wohnungsausstattungen über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Standard**

Das bezieht sich allgemein auf den Einbau von allen Wohnungsausstattungen, die über den durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen. Speziell sind dabei

- aufwendige Badsanierungen ,
- Einbau von großen Balkonen bzw. Zweitbalkonen,
- Einbau von Aufzügen,
- Grundrissveränderungen zur Herstellung besonders hochwertiger Wohnsituationen
- energetische Maßnahmen
- Fußbodenheizung

zu prüfen.

Alle Maßnahmen, die zum Verlust von Wohnraum führen wie der Abriss von Wohngebäuden, Wohnungszusammenlegungen, die kurzzeitige Nutzungen von Wohnungen z.B. als Ferienwohnungen, oder die Umwandlung von Wohnungen in Gewerbe sollten verhindert werden.

Zusätzlich sollte weiterhin versucht werden, den Senat von Berlin zum Erlass einer ‚Umwandlungsverordnung‘ im Gebiet zu bewegen, um weitere effektive Eingriffsmöglichkeiten zum Schutz der Sozialstruktur zu gewinnen.

---

<sup>66</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2011

<sup>67</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

## **5. Befragungsunterlagen**

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**  
**Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung**  
**Bezirksstadträtin**



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Abt. GesSozStadt • D 10820 Berlin

**An die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebiete  
„Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz“ und  
„Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“**

Dienstgebäude  
Rathaus Schöneberg  
John-F.-Kennedy-Platz  
Zimmer 3001

☎ (Durchwahl) 90277 7250  
Vermittlung (030) 90277 0  
intern (9277) 7250  
Telefax (030) 90277 2935

e-mail: [sibyll.klotz@ba-ts.berlin.de](mailto:sibyll.klotz@ba-ts.berlin.de)  
(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit  
elektronischer Signatur)

Datum: 17. Oktober 2013

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,  
für die Gebiete „Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz“ und „Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“ hat das Bezirksamt in diesem Jahr den Aufstellungsbeschluss für Soziale Erhaltungsverordnungen gefasst (nach Baugesetzbuch § 172). Ziel dieser Verordnungen ist es, notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umzusetzen. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

Deshalb hat das Bezirksamt TOPOS Stadtforschung beauftragt, eine Untersuchung in Ihrem Wohngebiet durchzuführen. Mit dem Ergebnis soll geprüft werden, ob sich durch bauliche Veränderungen in ihrem Wohngebiet, wie z. B. Modernisierungen, Abrisse von Wohngebäuden oder Umnutzungen von Wohnungen, die Struktur der Wohnbevölkerung verändern würde. Wenn dies in der Untersuchung festgestellt wird, soll eine Begründung erarbeitet werden. Ohne diese Begründung kann eine Erhaltungsverordnung nicht auf Dauer festgesetzt werden. *(Weitere Informationen zur Funktionsweise der Sozialen Erhaltungsverordnungen finden Sie auf der Rückseite dieses Schreibens)*

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

Dem Fragebogen sind Erläuterungen sowie Gebietskarten beigelegt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen sollen.

**Ich möchte Sie bitten, den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Rückumschlag zurückzusenden oder die Unterlagen im Rathaus Schöneberg abzugeben. Ihre Antworten werden ohne Namensnennung notiert, anonym ausgewertet und selbstverständlich an niemanden weitergegeben.**

Informationen zu dieser Untersuchung können Sie erhalten beim

- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtentwicklungsamt: Frau Franßen, Tel. 90277-2343
- TOPOS Stadtforschung: Herr Gude, Tel.: 864 904-27 ([mail@topos-planung.de](mailto:mail@topos-planung.de))

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Sibyll Klotz

## Was ist eine soziale Erhaltungsverordnung?

- Die soziale Erhaltungsverordnung - früher bekannt unter dem Stichwort Milieuschutz – ist ein rechtliches Instrument des Baugesetzbuches (§ 172, Abs. 1 und Abs. 4).
- Sie soll die Struktur der Bevölkerung schützen und erhalten, wenn durch bauliche Maßnahmen wie Umbau, Modernisierung, Abriss o. ä. diese Bevölkerungsstruktur verändert wird und durch diese Veränderung städtebauliche Probleme entstehen.
- Solche städtebaulichen Probleme können z. B. sein:
  - eine zu starke oder zu geringe Ausnutzung der Infrastruktur (Kittas, Schulen, Öffentlicher Nahverkehr, Parkplätze usw.)
  - Probleme bei der Wohnungsversorgung
  - städtebauliche Probleme in anderen Stadtteilen, wenn bestimmte Teile der Bevölkerung in diese Stadtteile verdrängt werden.
- Weil es ein Instrument der Baugesetzgebung ist, kann es nur für die Regulierung von baulichen und städtebaulichen Maßnahmen eingesetzt werden. Die Bezirksverwaltung kann nur eingreifen, wenn der Eigentümer bauliche Maßnahmen vorbereitet oder durchführt.
- Es ist kein direktes Instrument des Mieterschutzes oder zur Abwendung sozialer Probleme. Allerdings sollen Verdrängungsprozesse durch Mietsteigerungen, aber auch durch Abriss und Neubau, verhindert werden.

### Welche Konsequenzen ergeben sich hieraus für die Mieter/innen bzw. Eigentümer/innen?

Eigentümer/innen von Wohnbauten oder Wohnungen in den beiden sozialen Erhaltungsgebieten müssen bereits jetzt (seit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt), den Rückbau von Gebäuden (Abriss), die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen erhaltungsrechtlich beantragen und genehmigen lassen. Soweit erkennbar ist, dass die beantragte Maßnahme den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnung entgegenstehen könnte, kann der Antrag bis zum Erlass der Verordnung, längstens für ein Jahr zurückgestellt werden.

- Sollte die jetzt mit dieser Befragung durchgeführte Untersuchung ergeben, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind, kann die Bezirksverwaltung Anträge auf die Genehmigung der baulichen Maßnahmen ablehnen oder an Auflagen binden.
- Solche Auflagen können z. B. sein:
  - Begrenzung des Modernisierungsumfangs,
  - Untersagung von Grundrissänderungen wie die Zusammenlegung von Wohnungen,
  - Untersagung von Umnutzungen von Wohnungen in Gewerbe oder Ferienwohnungen.
- Allerdings verlangt das Baugesetzbuch, dass die Bezirksverwaltung den ‚durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand‘ (z.B. Ersteinbau eines Bades in durchschnittlicher Qualität und einer Sammelheizung) ohne Auflagen genehmigen muss.
- Wenn in Ihrer Wohnung bzw. in Ihrem Wohngebäude Modernisierungsmaßnahmen stattfinden, können Sie bei der Bezirksverwaltung nachfragen, ob eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt.

## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Soziale Erhaltungsgebiete Schöneberg

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

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Zu den einzelnen Fragen:

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

Frage 18:	Bitte geben Sie an, <b>welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen</b> . Die Einrichtung muss nicht im Erhaltungsgebiet liegen. Sie sollte für sie so nahe liegen, dass Sie sie zu Ihrem Wohngebiet zählen.
Frage 19:	Geben Sie für jede Einrichtung an, wie wichtig sie für Sie oder Ihre Familie ist. Geben Sie das bitte auch an, wenn sie die Einrichtungen zurzeit nicht benutzen.
Frage 26:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das <b>älter als 15 Jahre</b> ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden.  <b>Aufstocker</b> sind Personen, die eine versicherungspflichtige Arbeit haben und für sich oder seine Familie zusätzlich Arbeitslosengeld II (Hartz IV) erhalten.
Frage 28:	Wenn ein Mitglied Ihres Haushalts die Nationalität gewechselt hat bzw. die deutsche Nationalität zusätzlich angenommen hat (doppelte Staatsbürgerschaft), kreuzen Sie bitte ‚ja‘ an.
Frage 30:	Falls Sie Wohngeld als einen Zuschuss zu Ihrer Miete <b>vom Bezirksamt</b> erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag in die Spalte – Wohngeld vom Bezirksamt - ein.  Wenn Sie Arbeitslosengeld II ( <b>Hartz IV</b> ) bekommen, tragen Sie in der zweiten Zeile – Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV – den Betrag ein, den Sie für Ihre Mietkosten von Jobcenter erhalten.  Die Beträge, die Sie als Wohngeld bzw. als Wohnkostenübernahme erhalten, rechnen Sie <b>nicht</b> zu Ihrem Nettoeinkommen bei Frage 31 hinzu.
Frage 31:	Mit dieser Frage bitten wir Sie um die Angabe, über welche Einkünfte Sie monatlich verfügen. Uns ist klar, dass diese Frage von vielen ungern beantwortet wird. Da <b>die gesamte Umfrage freiwillig ist</b> , können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. <b>Beachten Sie aber bitte</b> , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die <b>Anonymität der Umfrage</b> , die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass <b>niemand</b> von Ihren Angaben erfährt.  Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit der Frage 30 erfasst wird.
Frage 38:	Wenn Sie zum Auszug aus Ihrer Wohnung entschlossen sind, geben Sie uns bitte <b>den Grund an, der für die Entscheidung der wichtigste</b> war. Egal, ob Sie z.B. wegen Ihrer Wohnungssituation oder wegen der Situation im Wohngebiet ausziehen wollen oder welche anderen Gründe Sie für einen Umzug haben.

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

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



# Fragebogen Soziale Erhaltungsgebiete Schöneberg 2013

Mein / unser Haushalt wohnt im Gebiet:

**Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz**  Block [.....] \* *siehe beiliegende Karte!*

**Barbarossaplatz / Bayrischer Platz**  Block [.....] \* *siehe beiliegende Karte!*

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

Vorderhaus  Hinterhaus  Seitenflügel  Dachgeschoss

## Fragen zur Wohnung

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



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

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

**Fragen zur Verkehrsnutzung**

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

**Fragen zur Nutzung von öffentlichen Einrichtungen**

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



<p>27. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vertreten?</p> <p><i>Bitte geben Sie alle Nationalitäten der in der Wohnung lebenden Personen an (Anmerkung: doppelte Staatsbürgerschaft bitte als zwei Nationalitäten notieren)</i></p>	<p>- deutsch <input type="radio"/></p> <p>- türkisch <input type="radio"/></p> <p>- sonstige <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
<p>28. Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt die deutsche Nationalität angenommen? *</p>	<p>- nein <input type="radio"/></p> <p>- ja <input type="radio"/></p>
<p>29. Welche Sprachen werden bei Ihnen zu Hause gesprochen?</p>	<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>30. Erhalten Sie Wohngeld? *</p> <p><i>Wenn Sie Hartz IV erhalten, geben Sie bitte die Summe an, die Sie für Ihre Wohnkosten erhalten. Beim Einkommen tragen Sie dann die Summe ohne Wohnkosten ein.</i></p>	<p>- nein <input type="radio"/></p> <p>- ja, Wohngeld vom Bezirksamt € [.....]</p> <p>- Wohnkostenübernahme im Rahmen von <b>Alg II (Hartz IV)</b> € [.....]</p>
<p>31. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (<b>ohne Wohngeld bzw. ohne Wohnkosten bei Alg II</b>) für den letzten Monat an. *</p> <p><i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld bzw. der Wohnkostenübernahme, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld etc. <u>Selbständige</u> geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an</i></p>	<p>Netto-Haushalts-Einkommen <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>€ [.....]</p> <p><b>oder</b></p> <p>- Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u> € [.....]</p>
<p>32. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?</p>	<p>- gleich geblieben <input type="radio"/></p> <p>- verschlechtert <input type="radio"/></p> <p>- verbessert <input type="radio"/></p>

**Fragen zur Nachbarschaft**

<p>33. Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander?</p> <p><i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<p>- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung) <input type="radio"/></p> <p>- Die meisten Mieter kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig in kleinen Dingen aus. (z.B. Blumen, Post) <input type="radio"/></p> <p>- Man kennt und grüßt sich. <input type="radio"/></p> <p>- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei. <input type="radio"/></p> <p>- Hier kennt und grüßt sich fast keiner <input type="radio"/></p>
---	---

<p>34. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus?</p> <p><i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Zusammenleben gefällt mir. <input type="radio"/></li> <li>- Zusammenleben ist einigermaßen gut. <input type="radio"/></li> <li>- Das Zusammenleben gefällt mir nicht. <input type="radio"/></li> <li>- Das Zusammenleben ist mir egal. <input type="radio"/></li> <li>- Kann ich nicht beurteilen. <input type="radio"/></li> </ul>
---	--

<p>35. Haben Sie Freunde, Bekannte oder Verwandte in der Umgebung?</p> <p><i>mehrere Antworten sind möglich</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freunde <input type="radio"/></li> <li>- Bekannte <input type="radio"/></li> <li>- Verwandte <input type="radio"/></li> </ul>
---	--

**Fragen zum Wohngebiet**

<p>36. Würden Sie einem Bekannten oder Freund raten in dieses Wohngebiet zu ziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ja <input type="radio"/></li> <li>- eventuell <input type="radio"/></li> <li>- nein <input type="radio"/></li> </ul>
<p>37. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ja <input type="radio"/></li> <li>- jetzt nicht aber später <input type="radio"/></li> <li>- eigentlich nicht <input type="radio"/></li> </ul>
<p>38. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung?</p> <p style="text-align: center;">*</p>	<p>[.....]</p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
<p>39. Möchten Sie, wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen, in der Gegend wohnen bleiben, woanders hinziehen oder ist Ihnen die Gegend egal?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Wohngebiet bleiben <input type="radio"/></li> <li>- in einen Berliner Innenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/></li> <li>- in einen Berliner Außenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/></li> <li>- ins Berliner Umland ziehen <input type="radio"/></li> <li>- woanders hinziehen <input type="radio"/></li> <li>- Die Gegend ist mir egal <input type="radio"/></li> </ul>

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

