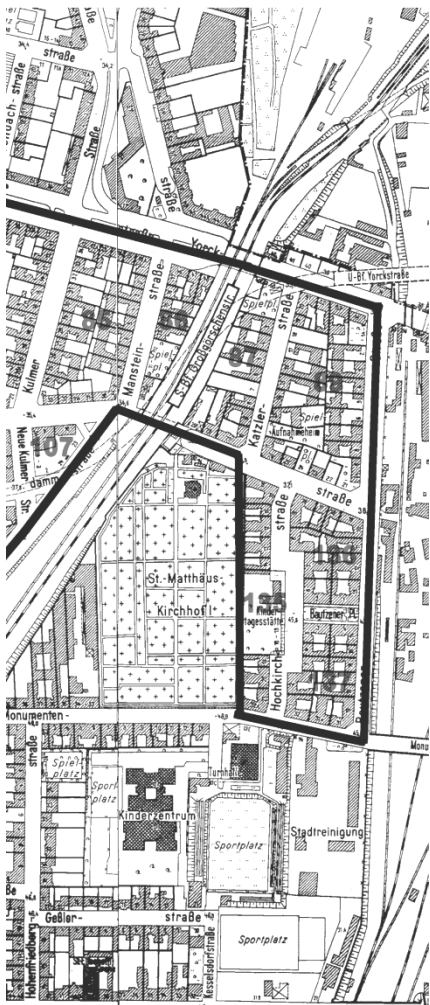


TOPOS

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz



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

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-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

1	Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	4
1.1	Vorgehensweise	4
1.2	Qualität der Stichprobe	5
1.3	Darstellung der Ergebnisse	5
1.4	Beschreibung des Untersuchungsgebiets	6
2	Ergebnisse der Untersuchung	8
2.1	Vorbemerkungen	8
2.2	Einwohner im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz	8
2.2.1	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	8
2.2.2	Haushaltsgröße	10
2.2.3	Haushaltstypen	11
2.3	Berufs- und Erwerbsstruktur	12
2.3.1	Erwerbstätigkeit der Personen	12
2.3.2	Erwerbstypen der Haushalte	13
2.3.3	Erwerbstypen nach Migrationshintergrund	14
2.4	Einkommen	15
2.4.1	Einkommen nach Haushaltsgröße	17
2.4.2	Einkommen nach Haushaltstyp	17
2.4.3	Einkommen nach Erwerbstyp	18
2.4.4	Einkommen nach Migrationshintergrund	19
2.4.5	Einkommen unterhalb der Armutsgrenze	19
2.5	Wohndauer und Fluktuation	19
2.6	Herkunft	21
2.7	Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl	21
2.7.1	Arbeitsort	21
2.7.2	Verkehrsmittel	22
2.8	Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur	24
Erhaltungszustand der Wohngebäude		24
2.8.1	Miet- und Eigentumsverhältnisse	24
2.8.2	Wohnungsgröße	25
2.8.3	Belegung und Wohnflächenverbrauch	26
2.8.4	Modernisierungsgeschehen	27
2.8.4.1	Jahr der Modernisierung	27
2.8.4.2	Energetische Modernisierung	28
2.8.5	Ausstattung der bewohnten Wohnungen	28
2.8.6	Mängel der bewohnten Wohnungen	30
2.8.7	Verbesserungswünsche an den Wohnungen	31
2.9	Miete und Mietentwicklung	32
2.9.1	Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung	32
2.9.2	Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen	34
2.9.3	Betriebs- und Heizkosten	35
2.10	Mietbelastung	35
2.11	Soziale Netzwerke	36
2.11.1	Freunde, Bekannte und Verwandte	36

2.11.2	Bewertung der Nachbarschaft.....	37
2.11.3	Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	38
2.12	Umzugsabsichten.....	38
2.12.1	Wohnungs- und Gebietswechsel	38
2.12.2	Gründe für den Umzug.....	39
2.13	Gebietsnutzung.....	41
2.13.1	Nutzung der öffentlichen Einrichtungen	41
2.13.2	Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	43
3	Entwicklungstendenzen im Gebiet Großgörschen-straße/Kaiser-	
	Wilhelm-Platz	46
3.1	Veränderungen nach Einzugsperiode.....	46
3.1.1	Mieter und selbstnutzende Eigentümer.....	47
3.1.2	Mieter nach Migrationshintergrund.....	49
3.1.3	Bevölkerungsstruktur in den Teilgebieten Bautzener Straße und Kaiser-	
	Wilhelm-Platz	51
3.2	Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur.....	53
3.2.1	Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung -	
	Balkone, Bäder, Aufzüge	54
4	Schlussfolgerungen	56
4.1	Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Teilbereich	
	Bautzener Straße	56
4.1.1	Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung.....	56
4.1.1.1	Veränderungsprozesse der letzten Jahre	56
4.1.2	Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im	
	Gebiet Bautzener Straße	57
4.1.2.1	ein Aufwertungsspielraum besteht,.....	57
4.1.2.2	ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,.....	57
4.1.2.3	ein Aufwertungsdruck weiterhin gegeben ist.	58
4.1.2.4	Ergebnis	58
4.2	Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur.....	58
4.3	Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Teilbereich	
	Kaiser-Wilhelm-Platz.....	61
4.3.1	Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung.....	61
4.3.2	Rahmenbedingungen der Entwicklungen im Wohnungsbestand	62
4.3.3	Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im	
	Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz	64
4.3.3.1	ein Aufwertungsspielraum besteht,.....	64
4.3.3.2	ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,.....	65
4.3.3.3	ein Aufwertungsdruck gegeben ist.....	65
4.3.3.4	Ergebnis	66
4.4	Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur.....	66
4.5	Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den	
	Prüfkriterien.....	68
	Befragungsunterlagen	69

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.¹ Durchgeführt wurde diese Prüfung durch eine Untersuchung der asum GmbH². Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden vertiefende Sozialstudien 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. 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 Sozialstudie soll überprüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung bestehen und die Sozialstruktur und Wohnungsversorgung in dem Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz erfassen. Im Detail bedeutet das Veränderungsprozesse, Aufwertungsspielraum und Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung in 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 und eine Stichprobengröße von mindestens 500 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 759 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 - trotz des unterschiedlichen Verteilungsschlüssels eine unterproportionale Beteiligung der türkischen Haushalte. Um die Erhebungsdaten zu korrigieren wurde ein Nachsetzen mit türki-

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

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

schen Interviewern bei türkischen Haushalten durchgeführt. Um den tatsächlichen Einfluss an migrantischen Haushalten auf die Ergebnisse sicherzustellen, wurden alle migrantischen Haushalte, ohne die Haushalte aus den EU-15 Staaten, schließlich stärker gewichtet.

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	Groß./Ks.-Wlh.-Platz	
	EWB 31.12.2012	Stichprobe 2013 (n=1.770)
unter 6	5,8	7,0
6 – 15	6,6	8,1
15 – 18	2,3	2,8
18 – 27	12,3	10,7
27 – 45	32,4	36,5
45 – 55	18,6	17,7
55 – 65	12,1	10,7
65 und älter	9,9	6,4
	100	100

In der Stichprobe sind die Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahre sowie über 65 Jahre unterrepräsentiert und die Altersgruppen 45 bis unter 65 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 Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz³.

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 Milieuschutzgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So wurde 2013 beispielsweise im Gebiet Chamissoplatz und 2012 in den Gebieten Bergmannstraße-Nord, Luisenstadt und Graefestraße eine Sozialstudie zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungssatzung durchgeführt.

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. 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

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

Tendenzaussage gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Ausgabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z.B. 4- und Mehr-Personen-Haushalte in Einzimmerwohnungen).

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

1.4 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, wird im Westen durch die Hauptstraße, im Norden durch den Straßenzug Goebenstraße/Yorckstraße, im Osten durch die Bautzener Straße und im Süden durch die Kolonnenstraße (westlich der Bahntrasse) sowie durch die Monumentenstraße (östlich der Bahntrasse) begrenzt. Das Gebiet liegt im nördlichen Teil Schönebergs an der Grenze zum Ortsteil Kreuzberg und östlich von dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, welches ebenfalls auf die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung geprüft wird. Zum Gebiet gehören die 17 statistischen Wohnblöcke 83 bis 89, 105 bis 107, 133 bis 137, 156 bis 157 und 159.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Untersuchung (siehe unten) wurden zwei Teilgebiete, nördlich und südlich der Großgörschenstraße, betrachtet (siehe Plandarstellung in Abb. 1)

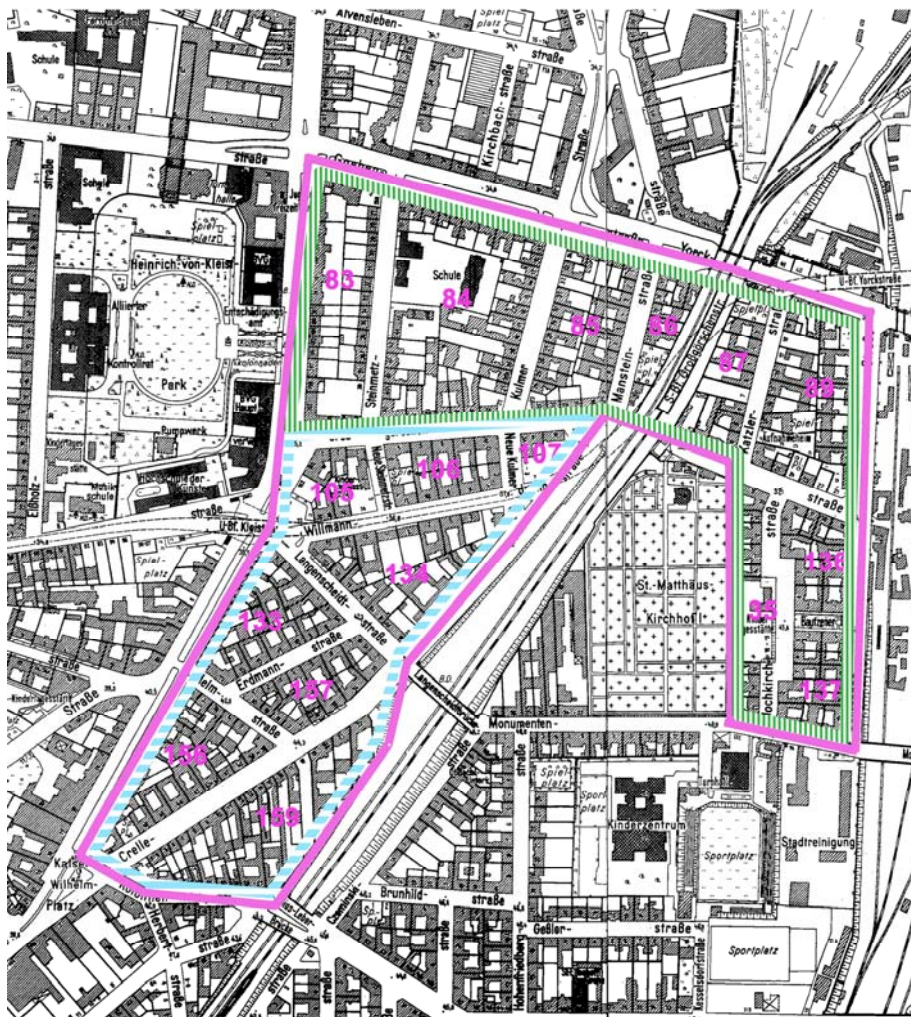
Das Gebiet wurde ursprünglich um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bebaut. Die damals entwickelte Blockstruktur ist weiterhin erhalten.

Die nördlichen Blöcke zwischen dem Straßenzug Goebenstraße/Yorckstraße und der Großgörschenstraße gehörten zum Sanierungsgebiet Bülowstraße. Sie sind heute Teil der Gebietskulisse des Quartiersmanagementgebiets Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark. In diesem Bereich ist der Anteil der Wohnungen, die nach dem Krieg gebaut worden sind, höher als in den anderen Wohnblöcken⁴. Mit einem Anteil von gut einem Fünftel liegt der Wohnungsbestand aus dieser Periode allerdings noch deutlich unter dem in dem zeitgleich untersuchten Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

Das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz besitzt eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges von Berlin. Durch die U-Bahn-Linien 7 mit den Bahnhöfen Yorckstraße und Kleistpark, sowie den S-Bahnhöfen Yorckstraße und Julius-Leberbrücke und mehrere Buslinien ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Hauptverbindungsachsen des Verkehrs sind die vierspurig ausgebauten Straßen Hauptstraße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung begrenzt, die Goebenstraße, die das Gebiet in Ost-West-Richtung begrenzt, die zweispurige Langenscheidtstraße, die das Gebiet in Ost-West-Richtung durchquert und die Kolonnenstraße im Süden des Gebiets. Grundsätzlich ist das Verkehrsaufkommen im Inneren des Gebiets eher gering.

⁴ Mit Ausnahme des Blocks 134, in dem der Anteil ähnlich hoch ist.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz und seine Teilgebiete Bautzener Straße (grün/weiß) und Kaiser-Wilhelm-Platz (blau/weiß)



2 Ergebnisse der Untersuchung

2.1 Vorbemerkungen

Bei der Erstauswertung der Befragungsergebnisse ist deutlich geworden, dass das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz bezogen auf die BewohnerInnenstruktur zweigeteilt ist. Während im benachbarten Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz sich die jeweiligen Bevölkerungsstrukturen getrennt nach Altbau- und Neubaubestand unterscheiden, liegt in diesem Gebiet eine regionale Differenzierung vor. Das Gebiet nördlich der Großgörschenstraße und östlich der Wannsee-Bahn weist eine deutlich schwächere Einkommenssituation auf und der Anteil an selbstnutzenden Wohnungseigentümern ist sehr viel geringer als im Gebiet südlich der Großgörschenstraße. In der detaillierten Analyse werden weitere signifikante Unterschiede deutlich. Im Folgenden sollen diese Teilgebiete gesondert untersucht werden. Neben den Ergebnissen für das Gesamtgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz werden auch die Werte für das Gebiet Bautzener Straße, das die Blöcke 83-87, 89 und 135-137 umfasst und das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz, das die Blöcke 105-107, 133-134, 156-157 und 159 umfasst, aufgeführt und ausgewertet.

Auch die Bevölkerungszusammensetzung dieser beiden Gebiete unterscheidet sich deutlich. Der Anteil migrantischer Haushalte ist im Teilgebiet Bautzener Straße mit 54 % deutlich größer als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (23 %). Grundsätzlich entspricht die Gruppe der Migranten im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz zumindest teilweise noch einer "klassischen" Berliner Migrantengruppe, geprägt durch Arbeitsmigration der 60er und 70er Jahre. So ist der Anteil an Türken hier deutlich höher (9 %), als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (2 %). Der Anteil an EU-Ausländern innerhalb der Migrant-Haushalte ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz hingegen relativ gering (6 %), während er im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz nach der deutschen Staatsangehörigkeit am häufigsten vertreten ist (15 %). Der Wandel innerhalb der migrantischen Bevölkerung von einer türkisch geprägten zu einer durch EU-Staaten geprägten Zusammensetzung, der in vielen Innenstadtgebieten Berlins vorangeschritten ist, ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz, besonders im Teilgebiet Bautzener Straße, aber noch nicht vollzogen.

2.2 Einwohner im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz

Zum 31.12.2012 waren im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz insgesamt 10.164 Personen gemeldet⁵.

2.2.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet ist seit 2007 um 0,8 % gesunken. Dieser Trend entspricht in etwa der Entwicklung im Ortsteil Schöneberg und vergleichbarer Innenstadtgebiete, dessen Einwohnerzahlen seit 2007 nahezu stagnierten.

Der Anteil der Ausländer ist seit 2007 um 4,6 % zurückgegangen und liegt bei 28 %. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil des Rückgangs durch Einbürgerungen verursacht ist. Der Ausländeranteil liegt immer noch deutlich über dem Wert für den Ortsteil Schöneberg und dem benachbarten Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz /

⁵ Wenn nicht anders dargestellt sind die Datenquellen im folgenden: Statistisches Landesamt Berlin, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2013, 31.12.2012, 31.06.2012

Bayerischer Platz. Er liegt außerdem über dem Wert des vergleichbaren Milieuschutzgebiets Bergmannstraße-Nord in Berlin Kreuzberg, dass einen Ausländeranteil von 24,2 % aufweist.

Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 EWR	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2007 EWR	Bar./Bay. Pl. 2013 EWR	Bar./Bay. Pl. 2007 EWR	Ortsteil Schöneberg 2012 EWR	Bergmann- straße-Nord 2012 EWR
Einwohneranzahl	10.269	10.236	14.602	14.855	114.887	12.020
Deutsche	7.390	6.894	11.882	11.979	89.455	9.111
Ausländer	2.879	3.342	2.720	2.876	25.432	2.909
Ausländeranteil	28,0%	32,6%	18,6%	19,4%	17,6%	24,2%

Das Teilgebiet Bautzener Straße hat mehr Einwohner als das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz. Es hat zudem einen deutlich höheren Ausländeranteil.

Tab. 3 Bevölkerungsentwicklung	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 EWR	Teilgebiet Bautzener Straße EWR	Teilgebiet Ks.- Wlh.-Pl. EWR	Ortsteil Schö- neberg 2012 EWR
Einwohneranzahl	10.269	6.296	3.973	114.887
Deutsche	7.390	4.368	3.022	89.455
Ausländer	2.879	1.928	951	25.432
Ausländeranteil	28,0%	30,6%	23,9%	17,6%

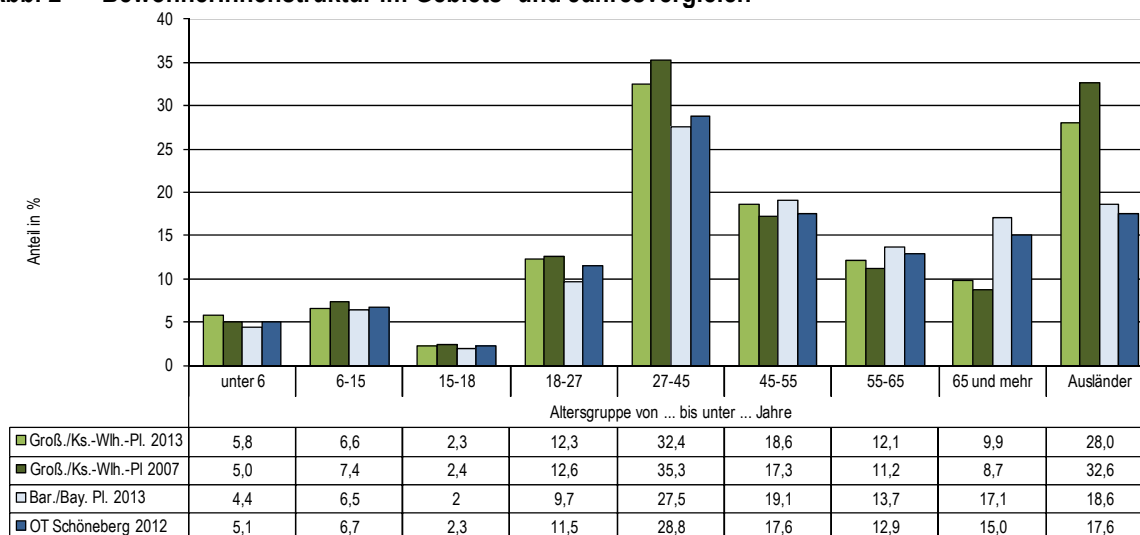
Tab. 4 Altersstruktur von ... bis unter ... Jahren (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 EWR	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2007 EWR	Bar./Bay. Pl. 2013 EWR	Bar./Bay. Pl. 2007 EWR	Ortsteil Schöneberg 2012 EWR	Bergmann- straße-Nord 2012 EWR	Berlin 2012 EWR
unter 6	5,8	5,0	4,4	4,7	5,1	5,5	5,6
6 bis 15	6,6	7,4	6,5	6,3	6,7	5,5	7,0
15 bis 18	2,3	2,4	2,0	2,1	2,3	2,2	2,3
18 bis 27	12,3	12,6	9,7	8,9	11,5	13,2	11,3
27 bis 45	32,4	35,3	27,5	31,2	28,8	40,4	27,2
45 bis 55	18,6	17,3	19,1	17,6	17,6	17,2	15,8
55 bis 65	12,1	11,2	13,7	13,1	12,9	8,9	11,9
65 und älter	9,9	8,7	17,1	15,9	15,0	7,1	19,0
	100	100	100	100	100	100	100

Die Altersstruktur hat sich seit 2007 etwas zu Gunsten der über 45-jährigen verändert und vor allem die Gruppe der 27- bis 45-jährigen abgenommen. Vergleicht man die Altersstruktur im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz mit der Verteilung im Ortsteil Schöneberg und dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, so fällt der höhere Anteil der Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 45 Jahren auf. Gleichzeitig gibt es in der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet geringere Anteile älterer Menschen. Ältere Erwachsene von 55 bis 65 sind mit 11% (2 % weniger als Barbarossaplatz / Bayerischer Platz) und vor allem Senioren ab 65 Jahre mit 10 % (6,9 %) deutlich weniger vertreten.

Tab. 5 Altersstruktur von ... bis ... unter Jahren (%)	Groß./Ks.-Wlh.- Pl. 2013 EWR	Teilgebiet Bautzener Straße EWR	Teilgebiet Ks.- Wlh.-Pl. EWR
unter 6	5,8	5,8	5,7
6 bis 15	6,6	6,4	6,9
15 bis 18	2,3	2,3	2,2
18 bis 27	12,3	12,2	12,5
27 bis 45	32,4	32,8	31,9
45 bis 55	18,6	19,3	17,4
55 bis 65	12,1	10,7	14,4
65 und älter	9,9	10,5	9,0
	100	100	100

Unterschiede in der Altersstruktur beider Teilgebiete sind kaum auszumachen.

Abb. 2 BewohnerInnenstruktur im Gebiets- und Jahresvergleich



2.2.2 Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz beträgt 2,03 Personen. Das ist ein deutlich höherer Wert als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Vor allem die Zahl der 1-Personen-Haushalte ist geringer, auch im Vergleich mit den Kreuzberger Milieuschutzgebieten. Im Teilgebiet Bautzener Straße leben die BewohnerInnen in etwas größeren Haushalten.

Tab. 6 Haushaltsgröße (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=897)	Bar./Bay. Pl. 2013 (n=1.761)	Teilgebiet Großg. (n=453)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=377)	Chamisso- platz 2013 (n=593)	Bergmann- Nord 2012 (n=695)
1 Person	35	45	32	37	36	42
2 Personen	39	35	38	40	32	32
3 Personen	17	12	20	14	20	15
4 Personen	8	7	9	7	10	8
5 und mehr Personen	2	1	2	2	2	2
	100	100	100	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	2,03	1,85	2,10	1,96	2,10	1,97

Die Haushaltsgrößenstruktur ist stark von der Herkunft abhängig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei deutschen Haushalten ohne Migrationshintergrund auf 1,81 und bei migrantischen Haushalten auf 2,36 Personen pro Haushalt.

Nur 17 % der migrantischen Haushalte sind 1-Personen-Haushalte, während der Anteil bei nicht-migrantischen Haushalten bei 47 % liegt.

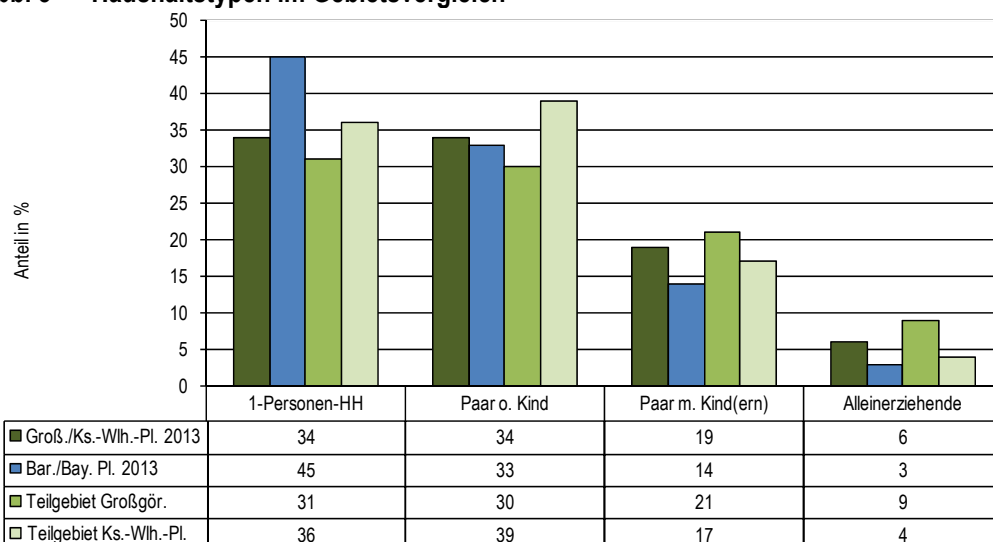
2.2.3 Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 27 % und damit 10 % höher als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Auffällig ist der, auch im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten, relativ hohe Anteil an Alleinerziehenden.

Nach Teilgebieten analysiert wird deutlich, dass die tendenziell einkommensschwächeren Haushaltstypen wie Alleinerziehende oder Haushalte mit Kindern häufiger im Teilgebiet Bautzener Straße wohnen. Hier liegt der Anteil an Haushalten mit Kindern bei 32 % während er im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz bei 22 % liegt. Der Anteil an Alleinerziehenden ist für die Berliner Innenstadt mit 9 % außergewöhnlich hoch. Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz leben überdurchschnittlich viele Paare ohne Kinder, die zu den einkommensstärksten Haushaltstypen zählen.

Tab. 7 Haushaltstypen	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=865)	Bar./Bay.-pl. 2013 (n=1.691)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=440)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=363)	Chamisso- platz 2013 (n=574)	Bergmann- Nord. 2012 (n=685)
(%)						
Einpersonen-Haushalt	34	45	31	36	36	43
Paar ohne Kinder	34	33	30	39	27	29
Erwachsenenhaushalt ⁶ ohne Kinder	5	4	7	3	5	5
Paar mit Kind(ern)	19	14	21	17	24	16
- 1 Kind	13	8	15	12	15	10
- 2 und mehr Kinder	6	6	6	5	9	6
Erwachsenenh. mit Kindern	2	1	2	2	3	2
Alleinerziehende	6	3	9	4	5	4
	100	100	100	100	100	100

Abb. 3 Haushaltstypen im Gebietsvergleich



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

2.3 Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 86 %. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote⁷ im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz auf gleicher Höhe wie die im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (87%) und deutlich über der des Berliner Durchschnitts (75,7%).⁸

Das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz hat einen noch höheren Wert als das Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (88 %), während der Wert für das Gebiet Bautzener Straße etwas geringer ist (84 %)

2.3.1 Erwerbstätigkeit der Personen

Von den Bewohnern im erwerbsfähigen Alter (ab 15 Jahre) gehen 68 % einer Erwerbstätigkeit nach. Im Vergleich zu dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz ist die Arbeitslosenquote mit 8 % relativ hoch, liegt allerdings immer noch unter dem Wert für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg (10,9 %). Der Rentneranteil (9 %) ist ähnlich hoch, wie in vergleichbaren Gebieten, allerdings deutlich niedriger als der außergewöhnlich hohe Wert (20%) im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Der Anteil an Studenten (7 %) ist relativ niedrig.

Die Teilgebiete weisen deutliche Unterschiede in ihrer Erwerbsstruktur auf. Im Gebiet Bautzener Straße gehen 65 % der Personen über 15 Jahre einer Erwerbstätigkeit nach im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz sind es 72 %. Im Gebiet Bautzener Straße gibt es noch einen nicht unerheblichen Anteil an Arbeitern (10 %) und deutlich weniger Selbständige (13 % gegenüber 24 %) und Beamte (2 % gegenüber 5 %), die beiden Erwerbstypen mit den tendenziell besseren Einkommen. Der Rentneranteil ist im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz deutlich höher als im Gebiet Bautzener Straße. Die Arbeitslosenquote ist im Gebiet Bautzener Straße fast doppelt so hoch.

Tab. 8 Stellung im Erwerbsleben (Personen 15 Jahre u. älter)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013	Bar./Bay.- pl. 2013	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamis- soplatz 2013	Bergmann 2012
(%)	(n=1.586)	(n=2.891)	(n=835)	(n=643)	(n=1.044)	(n=1.193)
Arbeiter/in	7	3	10	3	7	2
Angestellte/r	38	36	38	39	42	40
Beamte/r	3	5	2	5	3	3
Selbständige/r	18	16	13	24	19	20
Rentner/in	9	20	6	11	7	6
Arbeitslos ⁹	8	5	10	6	4	8
Sozialhilfebezieher/in	*	*	1*	*	*	1*
Student/in	7	7	8	5	7	10
Azubi	2	1	2	1	2	5
Schüler/in	6	5	7	5	6	2
Hausfrau/-mann ¹⁰	3	2	5	1	3	2
Sonstige	*	*	*	*	-	1*
	100	100	100	100	100	100

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

⁸ Daten des Mikrozensus 2012

⁹ 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.

¹⁰ inkl. Personen im Erziehungsurlaub

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten die mit Abstand größte Gruppe bilden (50 %). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Selbstständigen mit 25 %. Im Vergleich zum Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz ist der Arbeiteranteil deutlich größer und der Beamtenanteil deutlich kleiner.

Für die Teilgebiete macht diese Auswertung noch einmal den Unterschied in der Erwerbskategorie Arbeiter und Selbständige deutlich.

Tab. 9 Erwerbstätigkeit ¹¹ (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- Nord.
	2013 (n=1.190)	2013 (n=1.893)	(n=835)	(n=643)	2013 (n=783)	2012 (n=874)
Arbeiter/in	9	5	13	4	9	3
Angestellte/r	51	55	51	52	56	54
Beamte/r	5	8	3	6	4	4
Selbständige/r	24	25	17	31	25	27
Arbeitslos ¹²	10	5	13	6	4	11
Azubi	2	1	3	1	1	0
	100	100	100		100	100
Erwerbsquote	86%	87%	84%	88%	85%	85%
Erwerbslosenquote	8%	5%	11%	5%	4%	9%

Die Arbeitslosigkeit unter Migranten ist deutlich höher (12 %) als unter nicht-migrantischen (4 %) Personen. Im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz fällt diese Differenz deutlich geringer aus (7 % zu 4 %). Das lässt darauf schließen, dass die Gruppe der Migranten im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz zumindest teilweise noch einer "klassischen" Berliner Migrantengruppe, geprägt durch Arbeitsmigration der 60er und 70er Jahre und die Zuwanderung aus Krisengebieten der 80er, entspricht. Betrachtet man die Herkunft der migrantischen Haushalte bestätigt sich diese Annahme. So ist der Anteil an Türken und Arabern hier deutlich höher (9 % bzw. 3 %), als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (2 % bzw. 1 %). Der Anteil an EU-Ausländern innerhalb der Migranten-Haushalte ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz hingegen relativ gering (6 %), während er im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz nach der Deutschen Staatsangehörigkeit am häufigsten vertreten ist (15 %). Der Wandel innerhalb der migrantischen Bevölkerung von einer türkisch geprägten hin zu einer durch EU-Staaten geprägten Zusammensetzung scheint im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz aber noch nicht gegeben.

2.3.2 Erwerbstypen der Haushalte

Die Eingruppierung der Haushalte nach der Berufstätigkeit in sog. „Erwerbstypen“ wurde aus der Erwerbstätigkeit der im Haushalt lebenden Personen abgeleitet.¹³

¹¹ Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

¹² 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.

¹³ 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

Über 80 % aller Haushalte verfügen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Der Anteil der Haushalte, die auf staatliche Unterstützung oder Renten angewiesen sind bzw. unsichere Erwerbslagen aufweisen, liegt bei 20 %.

Tab. 10 Haushalte nach Erwerbs- typen	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=887)	Bar./Bay.-pl. 2013l (n=1.736)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=450)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=372)
(in %)				
Selbständigen-Haushalt	26	24	19	33
Beamten-Haushalt	5	7	3	7
Angestellten-Haushalt	42	38	47	38
Arbeiter-Haushalt	7	3	11	4
Rentner-Haushalt	9	22	6	12
Studenten/Azubi-Haushalt	5	3	7	5
Arbeitslosen-Haushalt ¹⁴	6	3	7	6
sonstiger Haushalt	*	*	*	-
	100	100	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 Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz liegt der Anteil an Haushalten mit mindestens zwei Erwerbseinkommen bei 64 %. Im Teilgebiet Bautzener Straße sind es nur 58 % der Haushalte im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz hingegen 73 %.

2.3.3 Erwerbstypen nach Migrationshintergrund

Von den deutschen Haushalten lassen sich 78 % als „Erwerbshaushalte“ einordnen. Der Anteil bei den migrantischen Haushalten liegt bei 83 %. Dieser Unterschied ist mit dem niedrigeren Anteil an Rentnern unter migrantischen Haushalten zu begründen (5 % zu 12 %).

Bei Aufschlüsselung der Erwerbshaushalte zeigt sich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund in den Erwerbstypengruppen mit tendenziell besserer Einkommenssituation (Beamte und Selbstständige) seltener vertreten sind. Nur 1 % der Haushalte mit Migrationshintergrund gegenüber 7 % der Haushalte ohne Migrationshintergrund sind Beamten-Haushalte, während 13 % der migrantischen Haushalte und nur 3 % der nicht-migrantischen Haushalte Arbeiter-Haushalte sind. Ähnlich wie im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz lässt sich auch im Gebiet Großgörschenstra-

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 eingestuftes Einkommen aus Selbständigkeit oder als Beamter oder Angestellter erzielt.

¹⁴ 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.

ße/Kaiser-Wilhelm-Platz feststellen, dass die Gruppe der Selbstständigen nicht mehr per se als einkommensstarke Haushalte einzuordnen sind. Sowohl migrantische als auch nicht-migrantische Selbstständigen-Haushalte sind im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz nicht besser gestellt als Angestellten-Haushalte.

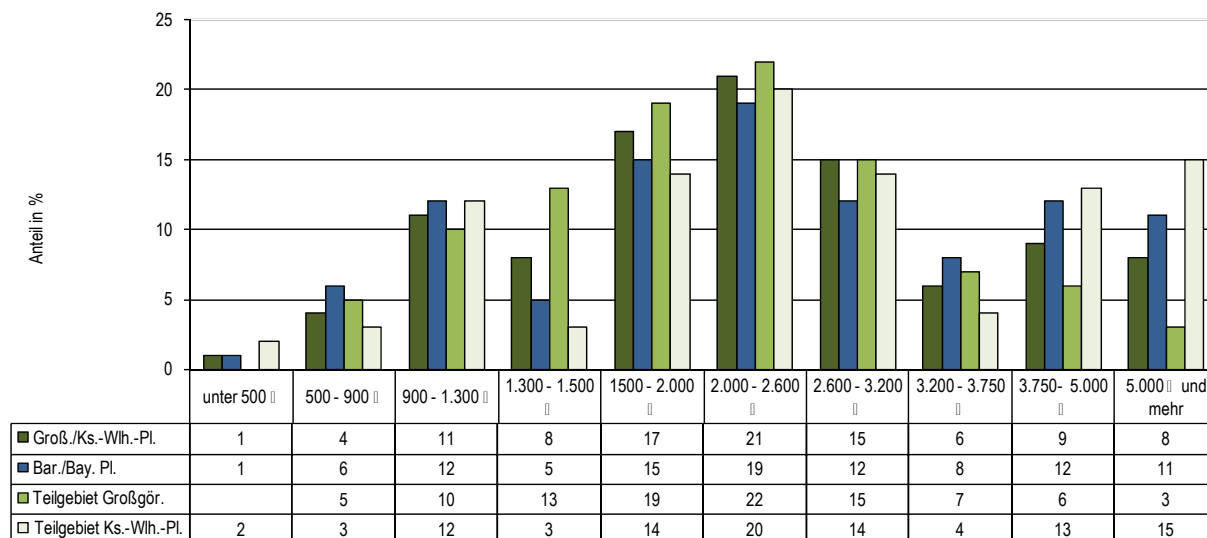
Tab. 11 Haushalte nach Erwerbstypen und Migrationsstatus	nicht-migrantische HH	migrantische HH
(in %)	(n=532)	(n=355)
Selbständigen-Haushalt	25	27
Beamten-Haushalt	7	1
Angestellten-Haushalt	42	42
Arbeiter-Haushalt	3	13
Rentner-Haushalt	12	5
Studenten/Azubi-Haushalt	5	5
Arbeitslosen-Haushalt	5	7
sonstiger Haushalt	*	*
	100	100

2.4 Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.493 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.219 € und das Äquivalenzeinkommen 1.668 €. Das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz hat damit gemessen am Bezirk und an Berlin ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die allgemeine Einkommenssituation entspricht in etwa der Situation im Erhaltungsgebiete Bergmannstraße-Nord.

Die beiden Teilgebiete weisen aber komplett unterschiedliche Einkommensstrukturen auf. Während die Haushalte im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ähnlich hohe Einkommen wie im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz haben, ist die Situation im Gebiet Bautzener Straße deutlich schlechter. Auch im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten ist das mittlere Äquivalenzeinkommen mit 1.470 € deutlich unterdurchschnittlich.

Tab. 12 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013	Bar./Bay.- pl. 2013	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- platz 2013	Bergmann 2012	Berlin 2012	Bezirk Tempel- hof- Schöne- berg 2012
(%)	(n=793)	(n=1.520)	(n=417)	(n=323)	(n=478)	(n=550)	/ ^{15 16}	/ ¹⁷
unter 500 €	1*	1	*	2*	3	4	0,5	-
500 bis u. 900 €	4	6	5	3	3	8	17,7	16,0
900 bis u. 1.300 €	11	12	10	12	11	13	17,5	15,5
1.300 bis u. 1.500 €	8	5	13	3	6	5	8,2	7,9
1.500 bis u. 2.000 €	17	15	19	14	16	16	17,7	16,3
2.000 bis u. 2.600 €	21	19	22	20	16	18	14,8	15,1
2.600 bis u. 3.200 €	15	12	15	14	45	35	8,5	9,5
3.200 € und mehr	22	30	15	32			15,2	19,8
	100	100	100	100	100	100	100	100
Median ¹⁸ (Euro)	2.083	2.300	2.000	2.500	2.450	2.000	1.650	1.800
durchschnittliches Haus- haltsnettoeinkommen (Eu- ro)	2.493	2.746	2.226	2.859	2.569	2.448	2.044	
durchschnittliches Pro- Kopf-Einkommen (Euro)	1.219	1.422	1.061	1.449	1.226	1.242	1.182	
durchschnittliches Äqui- valenzeinkommen (Euro) ¹⁹	1.668	1.999	1.470	1.963	1.726	1.694	1.559	

Abb. 4 Einkommensstruktur der Haushalte im Gebietsvergleich

¹⁵ 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.

¹⁶ Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2012

¹⁷ Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2012

¹⁸ Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

¹⁹ Werte mit Sternchen sind mit der älteren OECD-Skala berechnet.

2.4.1 Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 2-Personen-Haushalte gefolgt von den 1-Personen-Haushalten. Die Haushalte ab drei Personen, also vor allem Haushalte mit Kindern, haben ein niedrigeres Einkommensniveau.

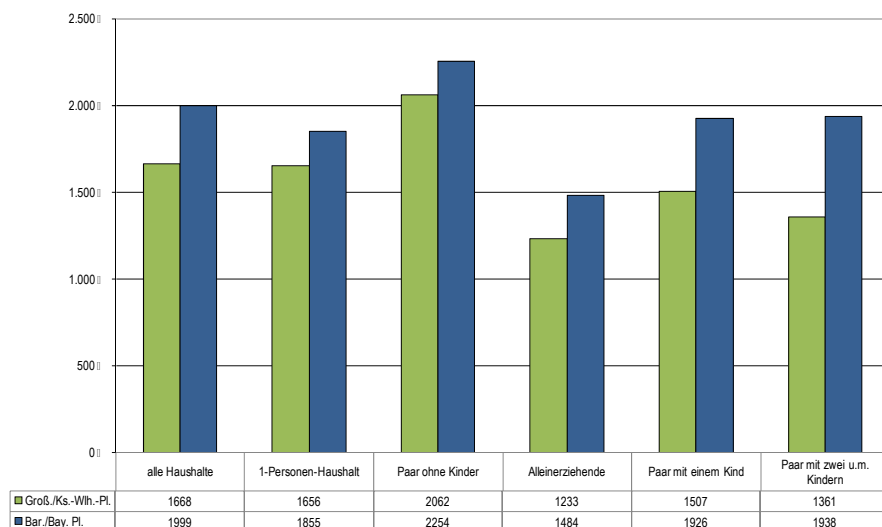
Tab. 13 Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013	(n=793)	(n=265)	(n=308)	(n=140)	(n=59)	(n=13)
Haushaltsnettoeinkommen	2.493	1.656	2.902	2.769	3.062	3.919
Äquivalenzeinkommen	1.668	1.656	1.951	1.482	1.336	1.564
Bar./Bay.-pl. 2013	(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
Chamisso 2013	(n=478)	(n=174)	(n=156)	(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
Bergmannstraße-Nord 2012	(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

2.4.2 Einkommen nach Haushaltstyp

Paare ohne Kinder haben das höchste Einkommensniveau, Alleinerziehende das niedrigste. Der einzige Haushaltstyp, der wie die Paare ohne Kinder über dem Gebietsdurchschnitt liegt sind die 1-Personen-Haushalte. Die im Gebiet lebenden Paare mit einem Kind haben ein Einkommen, das knapp unter dem Gebietsdurchschnitt liegt. Am schlechtesten gestellt sind neben den Alleinerziehenden die Paare mit zwei und mehr Kindern. Dies liegt daran, dass nur knapp zwei Drittel dieser Familien über zwei Erwerbseinkommen verfügen.

Tab. 14 durchschnittliches Nettoeinkommen der Haushaltstypen (Euro)	alle Haushalte	1Personen-haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013	(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
Bar./Bay.-pl. 2014	(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
Chamisso 2013	(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
Bergmann Nord 2012	(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

Abb. 5 Äquivalenzeinkommen der Haushaltstypen im Gebietsvergleich (Euro)



2.4.3 Einkommen nach Erwerbstyp

Bezogen auf den Erwerbstyp liegen die Selbständigen-, Beamten- und Angestelltenhaushalte in ihrem Äquivalenzeinkommen über dem Gebietsmittel. Dabei haben Beamtenhaushalte die deutlich beste Einkommenssituation mit einem Äquivalenzeinkommen, das 58 % über dem Gesamtdurchschnitt liegt. Selbständige liegen nur knapp über diesem (6 %). Besonders auffällig ist das relativ hohe Durchschnittseinkommen der Angestellten, das sogar über dem Wert der Selbständigen und 9 % über dem durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen liegt.

Alle anderen Haushalte weisen dagegen ein unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf. Dies zeigt den engen Zusammenhang zwischen Erwerbstätigkeit und Einkommen. Die Ausnahme bilden hierbei die Arbeiterhaushalte als einziger Erwerbstyp mit einem Einkommen unter dem Gebietschnitt (71 % des Durchschnitts). Im Gegensatz zu anderen Innenstadtquartieren haben sie mit knapp 7 % der Haushalte im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz auch noch eine größere Bedeutung für die Sozialstruktur. Die Einkommen der Arbeitslosenhaushalte liegen deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt und haben nur knapp die Hälfte (53 %) des durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens zur Verfügung. Sie leben zur Hälfte unter der Armutsgrenze. Inzwischen gibt es kaum noch Arbeitslosengeld-I-Empfänger und die überwiegende Mehrheit der Arbeitslosenhaushalte lebt von Hartz IV. Insgesamt gehören im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz knapp 9 % der Haushalte zur Armutsbevölkerung. Neben den Arbeitslosenhaushalten sind dies vor allem Rentnerhaushalte, von denen knapp 7 % unter der OECD-Armutsgrenze leben. Ihr Durchschnittseinkommen liegt 10 % unter dem Gebietschnitt.

Tab. 15 Einkommen der Erwerbstypen (€)	Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013		Bar./Bay.-pl. 2013	
	Haushaltseinkommen	Äquivalenzeinkommen	Haushaltseinkommen	Äquivalenzeinkommen
Selbständigenhaushalt	2.837	1.767	3.358	2.197
Beamtenhaushalt	3.896	2.641	4.011	2.698
Angestelltenhaushalt	2.666	1.821	2.880	2.071
Arbeiterhaushalt	1.833	1.185	1.939	1.279
Rentnerhaushalt	1.986	1.512	1.904	1.595
Studentenhaushalt	1.506	1.008	1.304	1.015
Arbeitslosenhaushalt	1.134	822	877	726
Durchschnitt	2.493	1.668	2.746	1.999

2.4.4 Einkommen nach Migrationshintergrund

Die festgestellten Einkommensverhältnisse sind auch von der Herkunft der Haushalte abhängig. Die Haushalte ohne Migrationshintergrund besitzen günstigere finanzielle Verhältnisse als migrantische Haushalte. Während das Durchschnittseinkommen nicht-migrantischer Haushalte 16 % über dem Gebietswert liegt, liegt der Wert für migrantische Haushalte 16 % unter diesem Wert. Anders als zu erwarten spiegelt sich dieses Verhältnis nicht in der Armutsquote wieder, denn beide Werte liegen ungefähr bei der Gebietsquote von 9 %. Unter der nicht-migrantischen Bevölkerung gibt es also einen großen Teil finanziell schlecht gestellter Haushalte gegenüber einer großen Gruppe sehr gut verdienender Haushalte.

Tab. 16 Einkommen nach Nationalität (in €)	alle Haushalte	nicht-migran- tische Haushalte	migrantische Haushalte
Barbarossaplatz / Bayerischer Platz 2013	(n=910)	(n=551)	(n=359)
durchschnittliches Haushaltseinkommen	2.493	2.651	2.274
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	1.668	1.932	1.394
Armutsbevölkerung	9%	8%	9%

2.4.5 Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil armer Haushalte liegt im Gebiet bei 9 % und damit 3 % über dem Wert für das Nachbargebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Für die Berliner Innenstadt ist das ein eher geringer Wert. Das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz hat mit 5 % einen noch niedrigeren Wert, der nur halb so groß ist wie der Anteil in Bautzener Straße (11 %).

Tab. 17 Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=793)	Bar./Bay.-pl. 2013 (n=1.520)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=417)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=323)	Chamisso- platz 2013 (n=508)	Bergmann- str.-Nord 2012 (n=550)
Armutsbevölkerung ²⁰	9%	6%	11%	5%	9%	12%

2.5 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 5 % besonders niedrig und unter dem Wert von 7 % für die Bergmannstraße-Nord bzw. dem Chamissoplatz. Auch in den Jahren davor war die Fluktuation extrem niedrig und 38 % aller GebietsbewohnerInnen wohnt schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen. Das schlägt sich auch auf die durchschnittliche Wohndauer nieder, die mit 10,7 Jahren sehr hoch ist, allerdings etwas unter dem deutlich

²⁰ 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.

überdurchschnittlichen Wert von 14,0 Jahren für das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz liegt.

Auch hier zeigt die differenzierte Betrachtung der Teilgebiete, dass die Werte für das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mit einer durchschnittlichen Wohndauer von 12,1 Jahren und 43 % BewohnerInnen die länger als 10 Jahre in ihrer Wohnung wohnen in der Tendenz den überdurchschnittlichen Werten für Barbarossaplatz / Bayerischer Platz entsprechen. Das Gebiet Bautzener Straße weist hingegen eine deutlich geringere Wohndauer (8,6 Jahre) und einen deutlich kleineren Anteil an langjährigen BewohnerInnen auf (31 %).

Tab. 18 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- Nord
	2013	2013			2013	2012
(%)	(n=903)	(n=1.768)	(n=455)	(n=379)	(n=596)	(n=696)
im Erhebungsjahr eingezogen	5	5	5	5	7	7
1 Jahr vorher	7	6	9	6	6	7
2 Jahre	9	8	9	9	7	8
3 bis 5 Jahre	15	11	18	12	19	23
6 bis 10 Jahre	26	22	27	25	24	22
mehr als 10 Jahre	38	48	31	43	37	33
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	10,7	14,0	8,6	12,1	10,9	8,3

Im Vergleich zum Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz ist die Fluktuation etwas höher. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung in Barbarossaplatz / Bayerischer Platz liegt bei 14,0 Jahren. Im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz sind in den letzten fünf Jahren 38 % der Haushalte in ihre Wohnung gezogen gegenüber 29 % im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz.

Tab. 19 Wohndauer im Gebiet	Bar./Bay.- Pl.	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- Nord
	2013	2013			2013	2012
(%)	(n=1.741)	(n=887)	(n=451)	(n=371)	(n=593)	(n=689)
im Erhebungsjahr eingezogen	5	5	4	4	5	4
1 Jahr vorher	5	6	7	6	5	6
2 Jahre	5	7	8	8	4	6
3 bis 5 Jahre	17	17	21	12	15	19
6 bis 10 Jahre	16	21	21	20	20	21
mehr als 10 Jahre	55	43	37	49	51	42
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	17,2	13,1	11,0	14,6	14,3	13,0

Die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet liegt noch einmal knapp zweieinhalb Jahre höher als die Wohndauer in der Wohnung. 30 % der Haushalte sind in den letzten 5 Jahren in das Wohngebiet gezogen.

Die Fluktuation im Teilgebiet Bautzener Straße ist deutlich größer als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz. Während 40 % der BewohnerInnen erst in den letzten 5 Jahren

in das Gebiet Bautzener Straße gezogen sind, sind es im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz nur 30 %. Auch dieser Wert für das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz, entspricht eher dem im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz.

2.6 Herkunft

Der Anteil der Mieter, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz bereits im Ortsteil Schöneberg gelebt haben, liegt bei 24 %. Recht stark ist der Zuzug aus den benachbarten Ortsteilen Kreuzberg (15 %), Wilmersdorf und Neukölln (je 6 %). Ein mit 13 % 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-Nord etwa 20 % der Haushalte.

Zwischen den beiden Teilgebieten sind die Unterschiede relativ gering. Das an Kreuzberg grenzende Teilgebiet Bautzener Straße hat einen etwas höheren Anteil an BewohnerInnen aus Kreuzberg und Westdeutschland.

Der Anteil von BewohnerInnen, die vorher in einem der östlichen Bezirke von Berlin oder einem der fünf östlichen Bundesländer gelebt haben, ist mit 4 % sehr gering.

Tab. 20 Herkunft der Haushalte nach Bezirken / Ortsteilen	Groß./Ks.- Wlh.-Pl 2013 (n=896)	Bar./Bay.-pl. 2013 (n=1.741)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=797)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=846)
(%)				
Schöneberg	24	24	23	25
Tempelhof	4	2	2	3
Kreuzberg	15	6	9	4
Charlottenburg / Wilmersdorf	6	12	12	12
Neukölln	6	5	5	6
Mitte / Pankow	5	4	4	3
Friedrichshain	2	1	1	2
Steglitz / Zehlendorf	3	7	5	7
Wedding / Tiergarten	5	5	5	4
Spandau / Reinickendorf	3	2	2	3
Außenbezirke Ost	2	1	*	1
Berlin (ohne Bezirksangabe)	10	13	13	12
Brandenburg	2	1	1	2
Ostdeutschland	2	2	1	3
Westdeutschland	13	12	14	10
Ausland	3	3	3	3
	100	100	100	100

2.7 Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

2.7.1 Arbeitsort

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner des Gebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. Nur knapp ein Drittel 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. Insgesamt 28 % der Befragten arbeiten in der Innenstadt-West.

Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ist der Anteil an BewohnerInnen, die direkt im Gebiet oder in der Innenstadt-Ost arbeiten etwas größer. Im Teilgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz ist hingegen der Anteil von BewohnerInnen, die in der Innenstadt-West, vor allem in Kreuzberg, oder im Ortsteil Schöneberg arbeiten deutlich größer.

Tab. 21 Ort des Arbeitsortes / Ausbildungsplatzes (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße (n=410)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=348)	Chamisso- platz (n=539)	Bergmann- Nord. (n=517)
	2013 (n=723)	2013 (n=589)			2013 (n=539)	2012 (n=517)
im Wohngebiet in Schöneberg (bzw. Kreuz- berg)	12 19	9 16	10 21	14 16	12 25	15 25
Berlin	62	71	69	61	57	52
Innenstadt-West	28	30	31	24	18	19
Innenstadt-Ost	16	19	13	19	18	16
Außenbezirk Süd	9	10	9	8	12	8
Außenbezirk Nord	3	5	4	1	3	2
Außenbezirk Ost	2	2	4	2	4	3
wechselnde Bezirke	1	1	*	1	2	2
Berlin (ohne Bezirksangabe)	3	5	2	5		
Außerhalb Berlins	7	4	5	9	6	8
	100	100	100	100	100	100

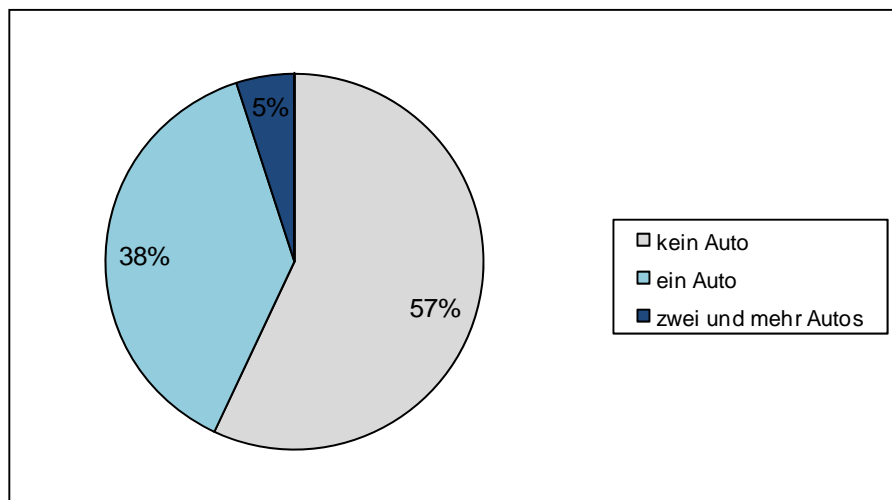
2.7.2 Verkehrsmittel

57 % der Haushalte im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz besitzen kein, 43 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Im Vergleich dazu haben im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz 51 % der Haushalte ein Auto. Mit 239 Autos pro 1.000 Einwohner ist die Kfz-Dichte auch für innerstädtische Quartiere gering und liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt (364 Pkw/1.000 Ew.) und dem Wert für das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (323 Pkw/1.000 Ew.).

Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (46 %) haben mehr Haushalte als im Teilgebiet Bautzener Straße (42 %) mindestens ein Auto zur Verfügung und auch die Zahl der Autos pro 1000 Einwohner ist deutlich höher (264 gegenüber 227)

Tab. 22 Autobesitz (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße (n=452)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=367)	Chamisso- platz (n=501)	Bergmann- Nord. (n=623)
	2013 (n=885)	2013 (n=1.248)			2013 (n=501)	2012 (n=623)
kein Auto	57	49	59	54	46	57
ein Auto	38	46	37	41	48	40
zwei Autos und mehr	5	5	5	5	6	2
	100	100	100	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	239	323	227	264	302	234

Abb. 6 Autobesitz der Haushalte im Gebiet Großgörschenstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz



Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). Mehr als die Hälfte der Befragten (57 %) 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 (42 %) wird das Fahrrad genutzt. Nur knapp 26 % der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination mit einem Auto ihren Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz.

Die Verkehrsmittelwahl ist in den beiden Teilgebieten höchst unterschiedlich. Zwar verfügen im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mehr Haushalte über ein Auto, dieses wird jedoch seltener ausschließlich oder in Kombination für den Weg zur Arbeit als im Teilgebiet Bautzener Straße benutzt (22 % gegenüber 32 %). Zudem ist der Anteil an BewohnerInnen, die ihren Weg zur Arbeit mit dem Fahrrad zurücklegen im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz äußerst hoch (52 % gegenüber 32 %).

Migrantische Haushalte verfügen zwar ähnlich häufig über ein Auto legen ihren Weg zur Arbeit aber deutlich häufiger mit diesem zurück. Insgesamt 36 % der migrantischen Haushalte nutzen das Auto ausschließlich oder in Kombination mit einem anderen Verkehrsmittel, gegenüber 26 % im Durchschnitt und 21 % der nicht-migrantischen Haushalte.

Tab. 23 Nutzung von Verkehrsmitteln	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=819)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.477)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=410)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=350)	Chamisso- platz 2013 (n=543)	Bergmann- Nord. 2012 (n=643)	Luisenstadt 2012 (n=717)
(%)							
Pkw	17	15	25	10	19	10	11
ÖPNV	29	28	33	23	28	20	22
Fahrrad	13	15	9	17	19	24	24
zu Fuß	6	6	5	7	6	5	7
Kombination mit Auto	9	13	7	12	11	10	9
Kombination mit ÖPNV	28	27	25	36	21	30	27
Kombination mit Fahrrad	29	26	23	35	26	23	29

2.8 Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur²¹

Der Wohnungsbestand im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz beläuft sich auf gut 5.100 Wohnungen.

Der Wohnungsleerstand, der bei der Begehung durch Inaugenscheinnahme festgestellt wurde, belief sich auf ca. 300 WE (6 %) und ist sowohl fluktuations- als auch sanierungsbedingt. Er bewegt sich damit in der Größenordnung, die für den Berliner Wohnungsmarkt und auch die Situation im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz zurzeit typisch ist²². Damit liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen bei 4.800.

Im Teilgebiet Bautzener Straße gibt es mit 23 % einen relativ großen Anteil an Nachkriegsneubauten, die zwischen 1950 bis 1990 gebaut wurden. Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz liegt dieser Anteil bei gerade einmal 11 %. Neubauten nach 1990 gibt es in beiden Teilgebieten kaum.

Erhaltungszustand der Wohngebäude

Im Rahmen der Begehung wurden auch Besonderheiten des baulichen Zustands nach Augenschein aufgenommen²³. 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.

Gut 6% der Gebäude wurden als vor kurzem saniert eingeschätzt, in 1,0% der Häuser finden zur Zeit Modernisierungsarbeiten statt, überwiegend in bewohnten Gebäuden.

Der Erhaltungszustand von 4% der Gebäude wurden als schlecht oder - allerdings in sehr geringem Umfang - als sehr schlecht bewertet.

2.8.1 Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von Wohnungseigentümern²⁴ ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz relativ gering. Er liegt mit 6 % deutlich unter dem Wert für das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (19 %) und etwas unter den Werten für andere Innenstadtgebiete. Nach den Teilgebieten betrachtet, liegt der Anteil im Teilgebiet Bautzener Straße mit 3 % deutlich unter dem Wert für das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mit 9 %, das damit in etwa auf dem gleichen Niveau, wie das Milieuschutzgebiet Bergmannstraße-Nord liegt. Migranten sind seltener selbstnutzende Eigentümer (3 %) als nicht-migrantische Haushalte (7 %).

35 % der Befragten wohnen in Häusern von Privateigentümern. Städtische Wohnungsbaugesellschaften (26 %) spielen im Gegensatz zum Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz eine größere Rolle ebenso wie private Wohnungsunternehmen (23 %). 13 % der Wohnungen sind in Einzeleigentum umgewandelt. Davon wird etwa die Hälfte vermietet.

²¹ In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

²² 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.

²³ 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. 2.8.4.1).

²⁴ Selbstnutzende Wohnungs- bzw. Hauseigentümer

Tab. 24 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)	Groß./Ks.- -Wlh.-Pl. 2013 (n=907)	Bar./Bay.- -Pl. 2013 (n=1.765)	Teil- gebiet Bautze- ner Straße (n=460)	Teil- gebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=380)	Chamis- soplatz 2013 (n=598)	Berg- mann 2012 (n=699)
Mieter	93	79	95	91	91	91
Untermieter	1	1	2	*	2	1
Eigentümer	6	19	3	9	7	8
	100	100	100	100	100	100

Während die städtischen Wohnungen vor allem im Teilgebiet Bautzener Straße liegen und dort 38 % der Wohnungen ausmachen, gibt es im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz deutlich mehr Eigentumswohnungen. Im Teilgebiet Bautzener Straße sind 8 % der Wohnungen in Besitz von Privateigentümern und 3 % selbstnutzend. Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz sind 16 % der Wohnungen in Besitz von Privateigentümern, mehr als die Hälfte der Privateigentümer sind aber selbstnutzend.

Migrantische Haushalte haben häufiger städtische Wohnungsbaugesellschaften (35%) als Vermieter als nicht-migrantische Haushalte. Knapp die Hälfte nicht-migrantischer Haushalte wohnt in Häusern von Privateigentümern.

Tab. 25 Eigentümer der Wohnungen (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=858)	Bar./Bay.- pl. 2013 (n=1.393)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=451)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=374)
Privateigentümer (Haus)	35	42	19	55
Privateigentümer (Wohnung)	13	37	8	16
Städtische Wohnungsunternehmen	26	5	38	13
Private Wohnungsunternehmen	23	14	31	15
Sonstige	3	2	5	1
	100	100	100	100

2.8.2 Wohnungsgröße

Das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz weist eine für die Innenstadt typische Verteilung der Wohnungsgrößen auf, die weitgehend der Verteilung im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz entspricht. Kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer gibt es wenig (9 %), der Großteil der Wohnungen (72 %) besitzt eine Wohnungsgröße zwischen 1,5 bis 3 Zimmern und große Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern machen 19 % der Wohnungen aus. Im Vergleich mit dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz ist sowohl der Anteil an kleinen Wohnungen, die dort vor allem im Neubaubestand vorkommen, und an großen Wohnungen kleiner. Die durchschnittliche Zimmerzahl im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz beträgt 2,7 Zimmer bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80,4 m². Die Zahlen liegen etwas über dem Niveau der Kreuzberger Milieuschutzgebiete, in denen es weniger große Wohnungen gibt.

Die Wohnungsgrößenstruktur der beiden Teilgebiete ist deutlich unterschiedlich. Der Anteil sehr großer Wohnungen, die 4,5 und mehr Zimmer haben, ist im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz deutlich größer. Auch die durchschnittliche Zimmerzahl und Wohnungsgröße sind im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (2,9 Zimmer / 91,2 m²) deutlich größer als im Teilgebiet Bautzener Straße (2,4 / 70,3). Der Unterschied ist nicht mit dem höheren Anteil an Nachkriegswohnungen Teilgebiet Bautzener Straße begründet. Auch die Altbauwohnungen sind im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mit 97 m² gegenüber 74 m² in Bautzener Straße deutlich größer.

Auch hier sind deutliche Unterschiede zwischen migrantischen und nicht-migrantischen Haushalten festzustellen. Migrantische Haushalte haben im Durchschnitt kleinere Wohnungen (75m² gegenüber 83m²) und weniger Zimmer zur Verfügung (2,6 gegenüber 2,7), obwohl sie durchschnittlich deutlich größer sind (2,4 Personen gegenüber 1,8 Personen).

Tab. 26 Wohnungsspiegel (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=908)	2013 (n=1.772)	(n=460)	(n=378)	2013 (n=593)	2012 (n=698)
1 Zimmer	9	12	11	8	9	9
1,5-2 Zimmer	35	29	40	31	37	37
2,5-3 Zimmer	37	36	35	37	37	36
3,5-4 Zimmer	11	12	12	11	13	11
4,5 und mehr Zimmer	8	11	3	13	4	5
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,7	2,7	2,4	2,9	2,6	2,6
durchschnittliche Größe (m ²)	80,4	82,7	70,3	91,2	79,2	78,3

2.8.3 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 Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 74 % der erfassten Haushalte.

Tab. 27: Wohnungs- belegung - (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=895)	2013 (n=1.760)	(n=453)	(n=375)	2013	2012 (n=484)
gravierend überbelegt ²⁵	*	0*	*	0	1*	1*
Überbelegt ²⁶	7	4	9	7	10	7
Norm Sozialer Wohnungsbau	74	69	81	68	78	74
Unterbelegt	18	27	10	25	12	17
	100	100	100	100	100	100

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind liegt bei 7% und ist damit gering. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist mit 18 % hingegen äußerst hoch. Während im Teilgebiet Bautzener Straße nur 10 % der Wohnungen unterbelegt sind, sind es im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz 25 % der Wohnungen.

Migrantische Haushalte sind mit 12 % eher von Überbelegung betroffen als nicht-migrantische Haushalte (5 %). Außerdem leben 24 % der nicht-migrantischen Haushalte in unterbelegten Wohnungen, während dies auf nur 7 % der migrantischen Haushalte zutrifft.

²⁵ Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

²⁶ Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

Tab. 28 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz

Zimmer	Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=589)
1		8%	1%	-	-	-	12%
1,5-2		18%	14%	3%	-	-	30%
2,5-3		7%	16%	10%	3%	*	36%
3,5-4		1%	4%	2%	3%	1%	12%
4,5 u.m.		1%	3%	2%	2%	1%	11%
gesamt		35%	39%	17%	7%	2%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Gebiet - bei Berücksichtigung der Haushaltsgrößen²⁷ - liegt mit 39,6 m² auf einem Niveau mit anderen Innenstadtgebieten, allerdings deutlich unter dem hohen Wert von 44,9 m² für Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Die Betrachtung des Wohnflächenkonsums in den verschiedenen Haushaltsgrößen zeigt ein ähnliches Bild. Vor allem der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum größerer Haushalte liegt weniger niedrig, als es zu vermuten wäre.

Tab. 29: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße – (m ²)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=897)	2013 (n=1.761)	(n=460)	(n=378)	2013	2012 (n=701)
1 Person	60	61	52	67	62	60
2 Personen	43	45	38	49	41	41
3 Personen	30	36	26	35	29	32
4 Personen	28	34	24	33	27	27
5 u. mehr Personen	27	30	21	29	26	24
Ø Wohnfläche / Person	39,6	44,9	33,6	46,6	37,7	39,8

Der Wohnflächenverbrauch im Teilgebiet Bautzener Straße ist erheblich niedriger als im Kaiser-Wilhelm-Platz. Dies betrifft sowohl migrantische als auch nicht-migrantische Haushalte.

2.8.4 Modernisierungsgeschehen

2.8.4.1 Jahr der Modernisierung

Bei 3 % der befragten Haushalte wurde im Befragungsjahr 2013 eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. 25 % der Haushalte, die in den letzten 3 Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, sind nach eigenen Angaben ErstbewohnerInnen nach einer Modernisierung²⁸. 5 % der Befragten gaben an, dass in 2011 bzw. 2012 Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung durchgeführt worden seien.

Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 8 % der Wohnungen modernisiert. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnungen mit Vollstandard ist damit ein nicht unerhebliches Modernisierungsgeschehen zu verzeichnen.

²⁷ Mit steigender Anzahl von Haushaltsmitgliedern nimmt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch ab.

²⁸ 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 Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz war das Modernisierungsgeschehen in den letzten drei Jahren mit knapp 11 % modernisierter Wohnungen deutlich größer als im Teilgebiet Bautzener Straße (5 %).

2.8.4.2 Energetische Modernisierung

Etwa 24 % 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 der Einbau einer energiesparenden Heizung. Solaranlagen sind bisher nur sehr selten eingebaut worden und wenn, dann in Kombination mit wärmedämmenden Maßnahmen oder dem Einbau einer modernen Heizung.

Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz war die energetische Modernisierungstätigkeit höher. In 31 % der Wohnungen wurden Maßnahmen der energetischen Modernisierung durchgeführt, gegenüber 19 % im Teilgebiet Bautzener Straße.

Tab. 30 Energetische Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso 2013	Bergmann- straße-Nord 2012
(%)	(n=910)	(n=1.774)	(n=460)	(n=380)	(n=598)	(n=701)
energiesparende Heizungsanlage	13	15	9	18	16	9
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1	1	2*	*	0*	1
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	*	*	-	-	0*	-
gedämmte Fassade	12	23	10	14	9	9
gedämmte Kellerdecke	4	3	3	4	5	2
gedämmtes Dach	9	16	7	12	12	10
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	6	9	3	9	8	5
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	24%	39%	19%	31%	28%	20%

2.8.5 Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz ist gut. Insgesamt 94 % verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Wohnung mit Substandard (Ausstattungsstufe 1) und einfach ausgestattete Wohnung (Ausstattungsstufe 2) kommen praktisch nicht mehr vor.

Tab. 31: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen²⁹ (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Chamissop- latz	Bergmann-N
		2013	2012	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	6	4	3	5
4: mit SH, Bad und WC	94	96	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 besitzen.

Tab. 32: Heizungsausstattung - (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamissop- latz	Bergmann-N
	2013 (n=902)	2013 (n=1.713)	(n=458)	(n=374)	2013	2012 (n=678)
Ofenheizung	6	4	6	6	3	5
Etagenheizung	36	19	33	41	32	42
Zentralheizung	57	77	61	53	63	51
sonstige Heizungssysteme	1	1	*	*	2	3
	100	100	100	100	100	100

Im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz verfügen mindestens 94% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung). Im Teilgebiet Bautzener Straße mit einem höheren Neubauanteil sind es häufiger Zentralheizungen und im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz Etagenheizungen.

Tab. 33 Sanitärausstattung (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamissop- latz	Bergmann-N
	2013 (n=910)	2013 (n=1.774)	(n=460)	(n=380)	2013 (n=598)	2012 (n=634)
Toilette						
- Außentoilette	1	1	-	*	*	
- Innentoilette	100	99	100	100	100	100
Badezimmer	98	100	99	100	98	97
- mit Dusche	38	41	52	34	47	40
- mit Wanne	83	88	87	81	75	62
- gefliestes Bad	57	72	46	71	51	77
Warmwasserversorgung						
- zentrales Warmwasser	40	27	46	36	48	25
- Durchlauferhitzer	52	66	46	56	42	62
- Boiler	8	7	9	7	9	6

Wie Wohnungen ohne Innentoilette kommen auch Wohnungen ohne 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 zwei Drittel der Haushalte einen Durchlauferhitzer bzw. Boiler zur Warmwasser-Bereitung benutzen.

²⁹ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels. Jeweils 3% der Befragten haben Bad bzw. Gasetagenheizung in Mieterinitiative eingebaut.

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

14 % der Haushalte haben einen Aufzug im Haus. Dieser Wert ist etwas höher als in den Vergleichsgebieten in Kreuzberg aber deutlich niedriger als im Gebiet Barbarosaplatz / Bayerischer Platz. Das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz hat einen deutlich höheren Anteil an Wohnungen mit Aufzügen (17 % gegenüber 10 % im Teilgebiet Bautzener Straße), obwohl es einen höheren Altbauanteil hat. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon liegt im Gesamtgebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz bei 59 %, der Anteil im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ist mit 64 % deutlich größer als im Teilgebiet Bautzener Straße. Besonders auffällig ist auch der hohe Anteil an Zweittoiletten im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (14 %).

Tab. 34: Sonstige Ausstattung - (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	Chamisso- platz	Bergmann-N
	2013 (n=910)	2013 (n=1.774)	(n=460)	(n=380)	2013 (n=598)	2012 (n=701)
Balkon/Terrasse	59	81	52	64	52	26
Aufzug	14	48	10	17	2	8
Gegensprechanlage	90	80	82	81	93	86
Kabelfernsehen	71	67	81	65	79	61
Doppel-/ Isolierglasfenster	39	56	31	48	32	53
Doppel-/ Isofenster teilweise	20	25	14	28	27	20
Einbauküche (Vom Vermieter eingebaut)	29	41	27	31	21	25
Parkett / abgezogene Dielen	61	51	73	66	72	56
Gäste-WC	8	13	4	14	7	11

2.8.6 Mängel der bewohnten Wohnungen

48 % der befragten Haushalte im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz gaben 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 nannten, dass die Wohnbarkeit der Wohnung in Frage steht, ist mit 4 % auf einem ähnlichen Niveau, wie in anderen Innenstadtgebieten.

Der Anteil an Wohnungen ohne Mängel ist im Teilgebiet Bautzener Straße (50 %) minimal höher als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (48 %). Der Anteil an Wohnungen mit Schimmel und/oder Feuchtigkeit ist hingegen im Teilgebiet Bautzener Straße größer, was auf den höheren Anteil an Neubau Wohnungen zurückzuführen ist, für die eine größere Mängelhäufigkeit reklamiert wurde.

Tab. 35: Wohnungsmängel - (%)	Groß./Ks.-Wlh.- Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- soplatz	Bergmann- N
	2013 (n=910)	2013 (n=1.774)	(n=460)	(n=380)	2013 (n=598)	2012 (n=701)
(Mehrfachnennungen möglich)						
Schimmel / Feuchtigkeit	13	13	17	9	10	15
Fenster undicht	31	30	31	30	29	29
Heizungsanlage defekt	5	4	4	4	4	5
Sanitäranlage defekt	6	6	6	5	7	6
Elektroinstallation defekt	5	5	6	3	4	6
sonstige Mängel ³⁰	7	10	7	7	9	16
Wohnung ohne Mängel	48%	43%	46 %	40 %	49%	40%

³⁰ In dieser Kategorie wurden v.a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

Tab. 36: Wohnungen nach Mängeltyp ³¹ - (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- N
	2013 (n=910)	2013 (n=1.774)	(n=460)	(n=380)	2013	2012 (n=402)
keine / sehr leichte Mängel	78	77	77	79	72	61
(mehrere) leichte Mängel	9	8	9	9	10	25
schwere Mängel	10	110	11	9	14	13
gravierende Mängel, Bewohnbarkeit fraglich	4	5	4	3	4	1*
Gesamt	100	100			100	100%

2.8.7 Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Nur 29 % der befragten Haushalte äußerten Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die mit einer Mieterhöhung einhergehen würden.

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.

Auffällig ist, dass es im Teilgebiet Bautzener Straße deutlich weniger Verbesserungswünsche, die mit einer Mieterhöhung eingehen, geäußert werden. Obwohl die Wohnungen hier seltener mit Aufzügen, Balkonen und modernen Fenstern ausgestattet sind, werden diese Verbesserungen seltener als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz gewünscht.

Tab. 37: Verbesserungswünsche an der Wohnung (in Prozent der Haushalte)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- platz	Bergmann- N
	2013 (n=910)	2013 (n=1.774)	(n=460)	(n=380)	2013 (n=556)	2012 (n=699)
Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)						
Modernisierung / Verbesserung Badezimmer	5	6	3	7	10	5
Verbesserung Küche	1*	-	*	2	-	1*
Gasetagen-/Zentralheizung	4	3	4	3	4*	???
Durchlauferhitzer/Boiler	*	*	-	*	*	5
bessere Fenster	8	10	6	8	16	8
Gegensprechanlage	*	2	*	*	*	1*
Kabelfernsehen	-	-	-	-	-	*
Wärme-/Schalldämmung	6	3	6	6	16	8
Elektroerneuerung	3	3	2	3	3*	2
Parkettboden / Dielen	-	1	-	-	2*	1
Balkon	6	3	6	5	26	12
Aufzug	5	3	4	7	8*	4
sonstiges	4	6	4	3	9	5
durchschnittliche Anzahl der Nennungen					1,3	1,0
Haushalte ohne Verbesserungswünsche	61%	46%	69%	53%	66%	42%

³¹ 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.

2.9 Miete und Mietentwicklung

2.9.1 Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2013 bei 5,79 €/m². Vollstandardwohnungen kosten 5,87 €/m². Ohne Berücksichtigung der Dachgeschosswohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 5,84 €.

Neubauwohnungen kosten pro Quadratmeter 60 Cent mehr als Altbauwohnungen. Allerdings liegt die Nettokaltmiete einer durchschnittlichen Vollstandardaltbauwohnung im Altbau bei 527 €, die einer entsprechenden Nachkriegswohnung bei 375 €. Ursache sind die unterschiedlichen Wohnflächen von 86,0 m² im Altbau und 58,2 m² im Neubau.

Verglichen mit dem Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, sind die Neubaumieten damit auf ungefähr einem Niveau während die Altbauwohnungen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz noch deutlich günstiger sind.

	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
insgesamt	5,79	6,38
Teilstandard	4,04	5,55
Vollstandard alle	5,87	6,42
Vollstandard ohne DG	5,84	6,33
Vollstandard Altbau ohne DG	5,72	6,36
Vollstandard Neubau ohne DG	6,32	6,21
Neubau ab 90 und DG	7,04	8,27

Im Vergleich mit dem Mietspiegel zeigen sich im Altbau bis 1918 relativ geringe Unterschiede. Teilweise liegen die Gebietsmieten sogar unter den Mietspiegelmieten. Die Mieten liegen im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz deutlich über denen im Teilgebiet Bautzener Straße.

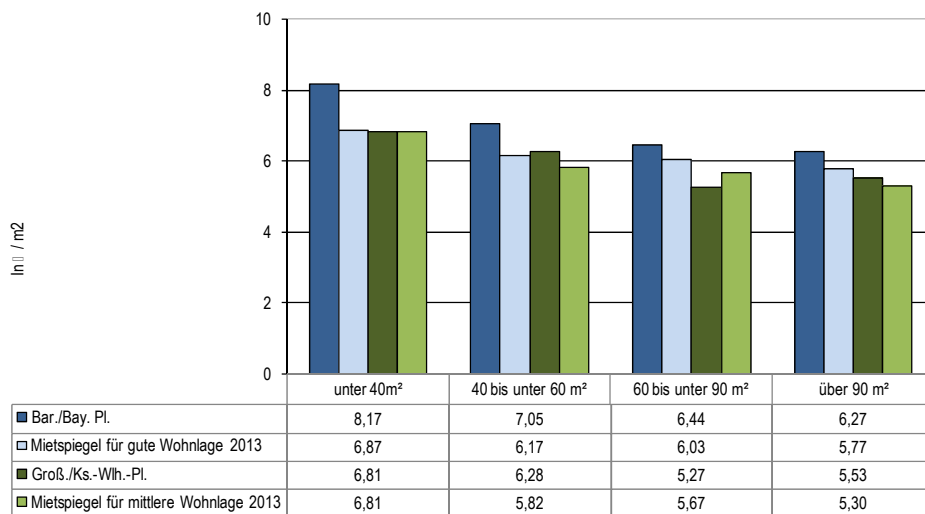
	Altbau Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Mietspiegel Altbau bis 1918 mittlere Wohnlage	Altbau Bar./Bay.-Pl.	Mietspiegel Altbau bis 1918 gute Wohnlage
unter 40 m ²	6,81	6,81	8,17	6,87
40 m ² bis unter 60 m ²	6,28	5,82	7,05	6,17
60 m ² bis unter 90 m ²	5,27	5,67	6,44	6,03
90 m ² und mehr	5,53	5,30	6,27	5,77

³² 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 Spannwertwerte beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

Bei den Nachkriegswohnungen zeigt sich ein ganz anderes Bild. Hier liegen die Wohnungen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz durchweg über dem Mietspiegel und über denjenigen im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

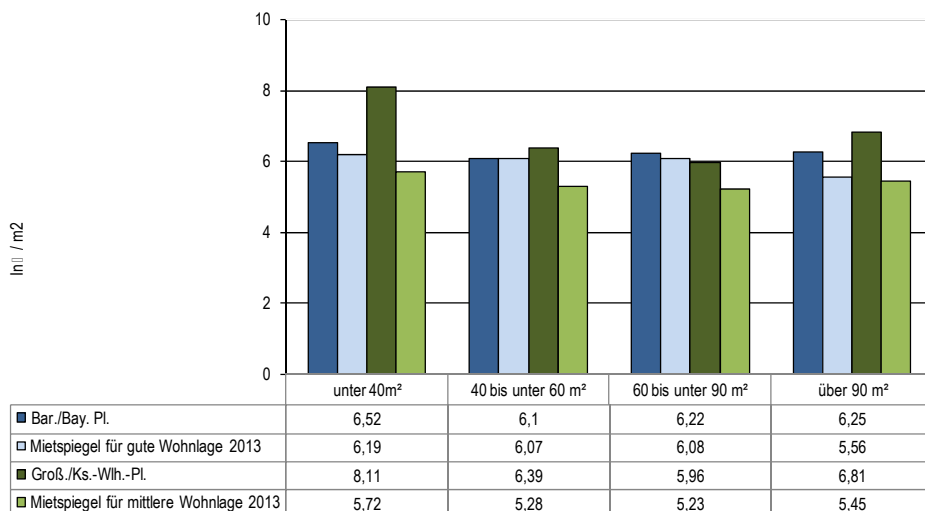
Tab. 40: Gebietsmiete³³ im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2013 Vollstandard (€/m²)	Nachkriegsneubau Bar./Bay.-Pl.	Mietspiegel Neubau 1950 – 1964 gute Wohnlage	Nachkriegsneubau Groß./Ks.-Wlh.-Pl.	Mietspiegel Neubau 1950-1964 mittlere Wohnlage
40 m ²	6,52	6,19	8,11	5,72
40 m ² bis unter 60 m ²	6,10	6,07	6,39	5,28
60 m ² bis unter 90 m ²	6,22	6,08	5,96	5,23
90 m ² und mehr	6,25	5,56	6,81	5,45

Abb. 7 Altbaugebietsmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und Mietspiegel



³³ 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 Spannenwerte beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

Abb. 8 Neubaugebietsmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und Mietspiegel



2.9.2 Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

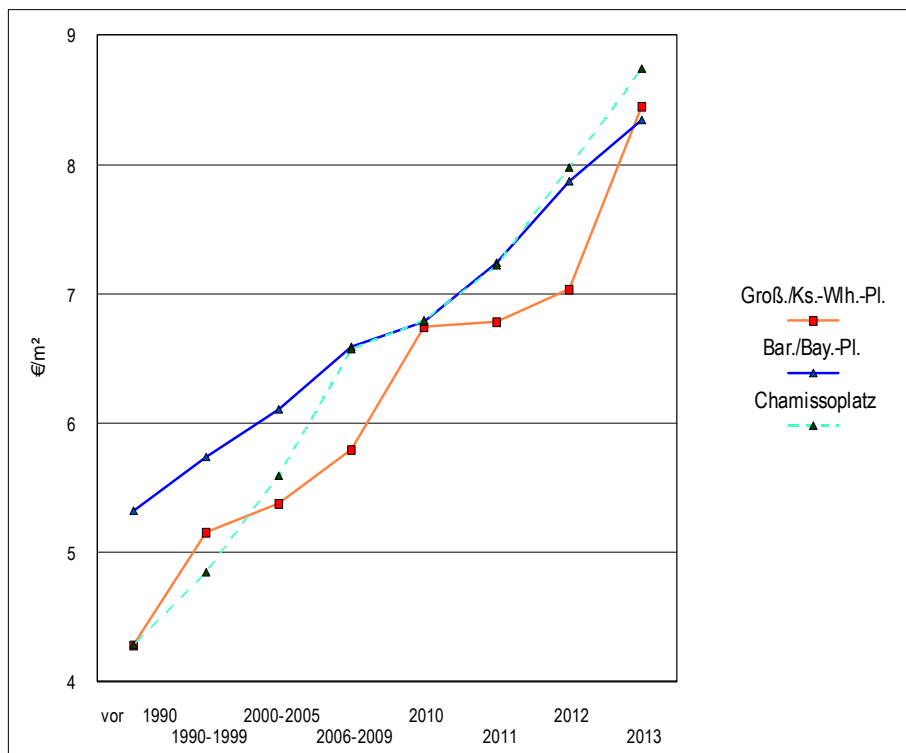
Die Tabelle belegt, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Die Mieten der Mieter, die vor 2000 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen offensichtlich noch unter dem Mietpreis, der nach Mietspiegel möglich wäre. Bei einer Neuvermietung im laufenden Jahr 2013 müsste im Schnitt für den Quadratmeter in einer Vollstandardwohnung bereits über 8 € gezahlt werden, 45% über dem Gebietsdurchschnitt für Vollstandard.

Tab. 41: Entwicklung der Nettokaltmieten bei Vollstandardwohnungen nach Jahren - in €/ m²	Wohnungsbezug							
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2009	2010	2011	2012	2013
Alle (n=)	4,29 (50)	5,16 (42)	5,38 (82)	5,80 (102)	6,75 (39)	6,79 (38)	7,04 (31)	8,45 (25)

Der Mietanstieg ist insgesamt sehr ähnlich verlaufen wie im Erhaltungsgebiet Chamissoplatz und im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Das zeigt auch, dass die Mietentwicklung der letzten Jahre stärker auf einem gesamtstädtischen Trend als auf gebietsspezifischen Faktoren beruht.

Die Mietentwicklung vor allem der letzten Jahre zeigt die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Es zeigt sich, dass das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz eine hohe Attraktivität für zuwandernde Haushalte besitzt.

Abb. 9 Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen im Vergleich zu den Gebieten Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und Chamissoplatz



2.9.3 Betriebs- und Heizkosten

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

2.10 Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 27,9 % des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist in etwa das gleiche Niveau wie im Nachbargebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und in den vergleichbaren Innenstadtgebieten Chamissoplatz und Bergmannstraße-Nord. Auch die Mietbelastungsquoten in den beiden Teilgebieten liegen auf dem gleichen Niveau. Die Haushalte im Kaiser-Wilhelm-Platz haben zwar ein deutlich höheres Einkommensniveau, zahlen aber etwas höhere Mieten und verbrauchen deutlich mehr Wohnfläche.

Etwa 43% der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltmietbelastung, die unterhalb von 25% liegt. Ein Viertel der Haushalte hat mit 35% und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen.

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.

Tabelle 42: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld ³⁴ - in %	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- platz	Bergmann Nord
	2013 (n=731)	2013 (n=1.224)	(n=408)	(n=290)	2013 (n=478)	2012 (n=551)
bis 10%	5	2	5	4	3	5
10 bis unter 20%	23	26	20	28	24	28
20 bis unter 25%	18	19	18	18	20	20
25 bis unter 30%	16	19	17	14	21	12
30 bis unter 35%	13	13	16	9	14	12
35% und mehr	25	20	24	26	19	24
Gesamt	100	100	100	100	100	100
Durchschnitt	27,9%	27,6%	28,1%	27,3%	27,3%	28,2%

Tabelle 43: Kaltmietbelastung (inkl. Wohngeld) sowie Wohngeldbezug der wichtigsten Haushaltstypen	alle Haushalte	1- Personen- Haushalt	Paar ohne Kinder	Alleiner- ziehende	Paar mit einem Kind	Paar mit zwei und mehr Kindern	Mehr- erwachse- nen- Haushalte o. Kinder
Kaltmietbelastung	27,9%	29,9%	24,5 %	35,4%	28,6%	28,7%	28,4%

2.11 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 und weisen auf eine höhere Gebietsverbundenheit hin als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

2.11.1 Freunde, Bekannte und Verwandte

Die BewohnerInnen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. 72 % der Befragten haben Bekannte im Wohngebiet, knapp zwei Drittel Freunde und knapp ein Viertel Verwandte. Außerdem haben 54 % der Befragten mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Die Werte liegen etwas 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.

In der Betrachtung der Teilgebiete fällt auf, dass die sozialen Netzwerke der BewohnerInnen des Teilgebiets Bautzener Straße etwas ausgeprägter sind und vor allem deutlich mehr Verwandte (34 %) im Wohngebiet als die BewohnerInnen im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz haben (14 %).

³⁴ Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen inkl. Wohngeld. Haushalte, in denen das Job-Center die Mietkosten übernimmt, sind hier nicht berücksichtigt

Tab. 44 Freunde, Bekannte und Verwandte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=816)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.752)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=574)	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=404)	Chamisso- platz 2013 (n=555)	Bergmann- N. 2012 (n=657)
Freunde	72	63	75	70	83	73
Bekannte	66	57	67	65	71	67
Verwandte	24	17	34	14	27	16
ohne Angabe	10	14	12	9	7	6

2.11.2 Bewertung der Nachbarschaft

66 % der BewohnerInnen haben intensivere und 34 % mittlere und ein Zehntel nur wenige Kontakte im Haus. Während die Werte bezüglich Kontakten im Gebiet sehr positiv sind, sind die Werte für die Bewertung nachbarschaftlicher Beziehungen etwas unterdurchschnittlich. Auch hier sind Unterschiede zwischen den Teilgebieten zu erkennen. Während im Teilgebiet Bautzener Straße nur 55 % der BewohnerInnen intensive Kontakte aufweisen, sind es 66 % im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz.

Tab. 45 Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=894)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.758)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=451)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=374)	Chamisso- platz 2013 (n=583)
enge Kontakte	14	19	12	17	22
kleine Hilfeleistungen	42	51	33	49	44
Grußbekanntschaften	34	19	45	22	28
geringer Kontakt	7	10	7	7	5
Anonymität	3	1	3	3	1*
	100	100	100	100	100

Die Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen fällt ebenfalls positiv aus. Fast 90 % der BewohnerInnen gefallen ihre Kontakte mindestens einigermaßen gut. Die Werte bewegen sich auf dem Niveau vom benachbarten Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und liegen etwas unter dem Gebiet Chamissoplatz. Insgesamt zeugen diese Werte von einer Nachbarschaft, die den Anforderungen der BewohnerInnen weitgehend entspricht.

Die Unterschiede zwischen den Teilgebieten sind gering, im Teilgebiet Bautzener Straße werden die Kontakte etwas besser bewertet, auch wenn sie als nicht so intensiv wie im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz beurteilt wurden. In beiden Teilgebieten kann von einer gut funktionierenden Nachbarschaft gesprochen werden.

Tab. 46 Bewertung der Nachbarschaft (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=902)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.744)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=459)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=374)	Chamissoplatz 2013 (n=588)
gefällt gut	53	53	55	51	69
gefällt einigermaßen gut	36	36	33	38	26
gefällt nicht	5	5	5	6	1*
egal	2	3	2	2	1*
kann ich nicht beurteilen	3	4	4	3	3
	100	100	100	100	100

Im Gegensatz zu dem Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz sind zwischen migrantischen und nicht-migrantischen Haushalten signifikante Unterschiede bei den Werten für die sozialen Netzwerke festzustellen. Migrantische-Haushalte

haben deutlich mehr Freunde (81 % gegenüber 66 %), Bekannte (72 % gegenüber 63 %) und Verwandte (43 % gegenüber 13 %) im Untersuchungsgebiet als nicht-migrantische Haushalte. Während die Kontaktintensität in migrantischen Haushalten als deutlich weniger intensiv beurteilt wird, ist die Zufriedenheit mit den Kontakten unter nicht-migrantischen Haushalten nur etwas besser.

2.11.3 Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Der Anteil der BewohnerInnen des Gebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 73% deutlich niedriger als im Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz und auch niedriger als in den Kreuzberger Milieuschutzgebieten.

Die Zuzugsempfehlung im Teilgebiet Bautzener Straße ist mit 68 % niedrig, während sie im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz in etwa auf dem Niveau des Gebiets Bergmannstraße-Nord liegt.

Tab. 47 Empfehlung an Freunden, ins Wohngebiet zu ziehen (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=899)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.725)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=455)	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=374)	Chamisso- platz 2013 (n=587)	Bergmann- N. 2012 (n=690)
den Zuzug empfehlen	73	87	68	79	83	76
Eventuell	22	10	25	19	15	20
vom Zuzug abraten	5	2	7	2	2	3
	100	100	100	100	100	100

2.12 Umzugsabsichten

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

2.12.1 Wohnungs- und Gebietswechsel

Nicht ganz zwei Drittel (62 %) 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 9 % der Haushalte vor. 29 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten, liegen diese Anteile zwischen den Werten für den Chamissoplatz und der Bergmannstraße-Nord und deutlich unter dem Wert für das Untersuchungsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

Im Teilgebiet Bautzener Straße haben 42 % der BewohnerInnen eine Auszugsabsicht zum aktuellen oder einem späteren Zeitpunkt. Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ist der Anteil der Haushalte ohne Auszugswille ähnlich hoch wie im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

Tab. 48 Absicht, die Wohnung zu verlassen (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=897)	Bar./Bay.- Pl. 2013 (n=1.740)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=456)	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=372)	Chamisso- platz 2013 (n=585)	Bergmann- Nord 2012 (n=685)
keine Auszugsabsicht	62	71	58	68	65	56
vorhandene Auszugsabsicht	9	7	9	8	7	8
späterer Zeitpunkt	29	22	33	24	28	36
	100	100	100	100	100	100

Tab. 49 Gebietswunsch (%) (Haushalte, die aus ihrer Wohnung ziehen wollen)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- Nord
	2013 (n=339)	2013 (n= 503)	(n=173)	(n=115)	2013 (n=205)
im Gebiet bleiben	50	61	44	57	63
Berliner Innenstadtbezirk	22	15	29	15	15
Berliner Außenstadtbezirk	9	6	6	13	8
Berliner Umland	4	4	4	4	2
Anderes Bundesland	12	11	12	11	11
Gegend ist egal ³⁵	3	3	5	-	2
	100	100	100	100	100

Nur die Hälfte der Umzugswilligen möchte eine andere Wohnung im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz beziehen. Das ist deutlich weniger als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz oder im Gebiet Chamissoplatz. Ein Großteil möchte allerdings in Berlin bleiben. Im Teilgebiet Bautzener Straße möchte ein deutlich geringerer Teil der Auszugswilligen im Gebiet bleiben (44%) als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (57 %).

Tab. 50 Bleibe- und Wegzugs- absicht (%)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl.	Bar./Bay.- Pl.	Teilgebiet Bautzener Straße	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl.	Chamisso- platz
	2013 (n=897)	2013 (n=1.740)	(n=460)	(n=380)	2013 (n=598)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	78	88	74	84	86
Gebiet verlassen ³⁶	22	12	26	16	14
	100	100	100	100	100

Der Anteil der Auszugswilligen ist unter Migranten etwas höher (43 %) als unter Nicht-Migranten (35 %), allerdings wollen migrantische Haushalte häufiger im Wohngebiet (52 %) und in der Berliner Innenstadt (29 %) bleiben als nicht-migrantische Haushalte (48 % bzw. 17 %).

2.12.2 Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen (38% aller Haushalte) wurden zur Begründung des Auszugswunsches durchschnittlich 1,39 Gründe aufgeführt. Wie in vergleichbaren Untersuchungen wurden überwiegend wohnungsbezogene Gründe angegeben. Der mit Abstand wichtigste Auszugsgrund ist die zu geringe Wohnungsgröße (26%). Danach wurden berufliche und private Gründe angeführt sowie Mängel an Haus und Wohnung (8%), Eigentumsbildung (5%) und häufig die Lärmbelastung (14%) angegeben. Zu hohe Mieten wurden relativ selten genannt (16%), in etwa gleich häufig wie in den Kreuzberger Erhaltungsgebieten.

Die Bewohner der beiden Teilgebiete unterscheiden sich vor allem bei der höheren Bedeutung, die die Bewohner im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz der Wohnung bei den Auszugsgründen beimessen. Dabei wird im Besonderen auf die zu geringe Wohnungsgröße verwiesen. Angesichts des hohen Wohnflächenverbrauchs in diesem Teilgebiet erscheint dies erstaunlich. Der Pro-Kopf-m²-Verbrauch der Haushalte, die sich eine größere Wohnung wünschen, liegt aber weit unter dem Durchschnitt.

³⁵ In diese Kategorie wurden alle eingeordnet, die verschiedene Wohnregionen außerhalb des Chamissokiezes angegeben hatten.

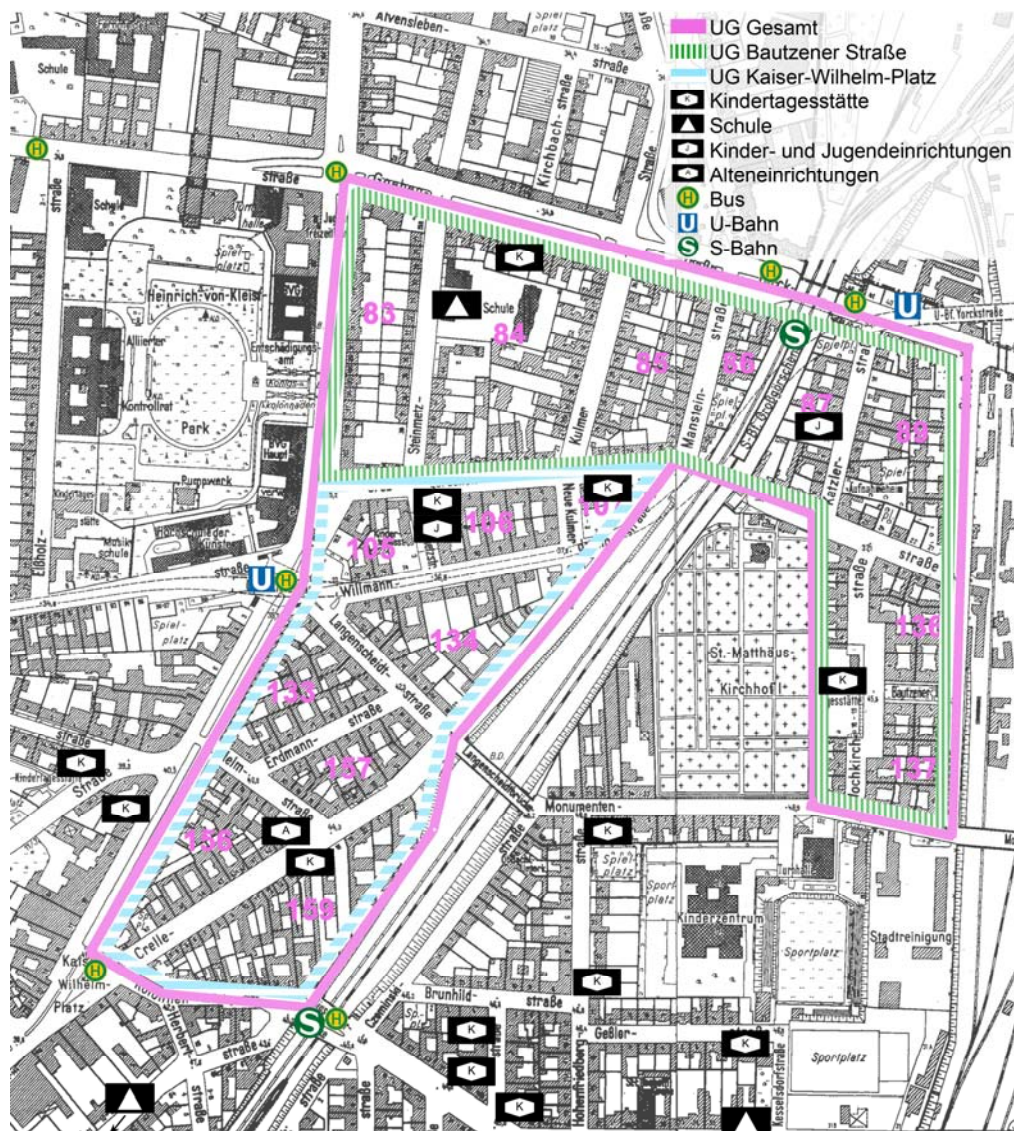
³⁶ inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

Außerdem leiden sie häufiger unter Überbelegung. Auch diese Haushalte wollen nach dem Umzug überwiegend im Gebiet bleiben.

Tab. 51 Auszugsgründe umzugswilliger Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=)	Barba- rossa- platz/Bayer ischer Platz (n=717)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=192)	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=118)	Chamisso- platz 2013 % der Haushalte (n=205)	Bergmann N. 2012 % der Haushalte (n=303)
(%)						
Wohnung	81	67	71	96	45	78
zu teuer	16	16	18	14	20	17
zu klein	26	27	24	37	13	28
zu groß	4	2	*	8	2	*
schlechte Ausstattung	11	8	9	10	3	15
Mängel Haus / Wohnung	8	10	9	6	5	11
Eigentumsbildung	5	10	5	6	3	7
Gegend	21	12	14	13	18	24
Wohngegend	3	-	3	3	*	2
Müll / Dreck / Hundekot	2	2	3	-	1*	1*
fehlende Infrastruktur	3	-	3	2	*	3
fehlende Grünflächen	1	1	2	2	1*	*
Lärm / Verkehrsaufkommen	14	9	13	14	9	12
Sozialstruktur / Nachbarschaft	9	6	8	8	1*	3
Ins Grüne / Berlin verlassen	9	4	9	10	6	8
private Gründe	12	14	10	13	8	9
berufliche Gründe	4	12	5	4	5	9
sonstige Gründe	8	18	9	6	7	13
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	1,39	1,43	1,30	1,47	0,8	1,6

Haushalte, die planen Eigentum zu bilden, haben nahe liegender Weise ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die Hälfte von Ihnen will das Eigentum im Wohngebiet bilden.

2.13 Gebietsnutzung



2.13.1 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. vier Fünfteln der Bewohner genutzt wird und die Grünflächen und die medizinische Versorgung von jeweils drei Vierteln. Die kulturellen Einrichtungen werden von gut zwei Fünfteln genutzt. Die Nutzungsintensität ist im Teilgebiet Bautzener Straße mit Ausnahme vom ÖPNV für alle Infrastrukturbereiche höher als im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz.

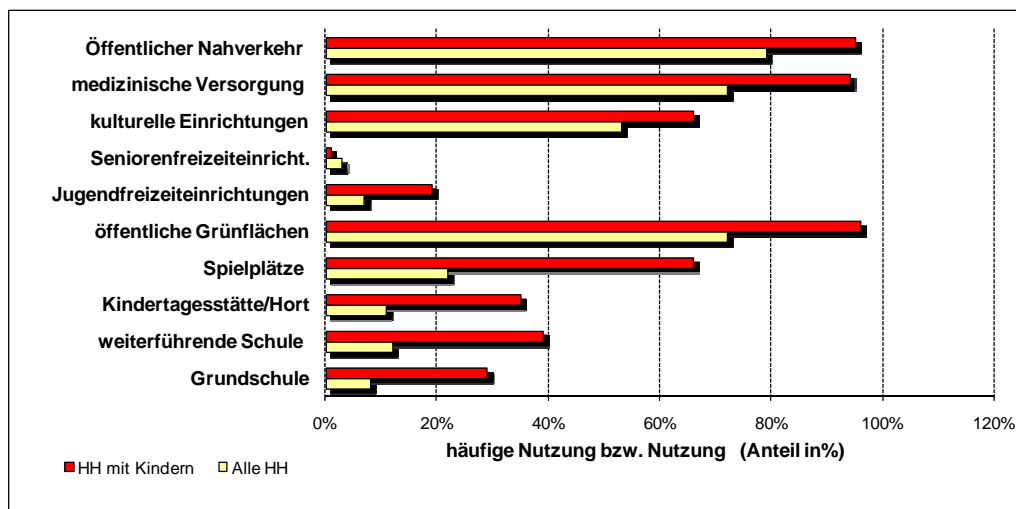
Die Einrichtungen bzw. Angebote mit einer hohen Nutzungsintensität werden auch für den eigenen Haushalt überwiegend für wichtig erachtet. Bei Grünflächen, medizinischer Versorgung und ÖPNV entsprechen die Werte für die Wichtigkeit weitgehend den Nutzungszahlen. Bei den Angeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren und bei kulturellen Einrichtungen wird die Wichtigkeit der Einrichtungen höher eingestuft als die tatsächliche Nutzung es vermuten lässt. Hier werden offensichtlich mögliche Nutzungen zu späteren Zeitpunkten in die Wertungen einbezogen, dies gilt im Besonderen für das Teilgebiet Bautzener Straße.

Tab. 52 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Barbarossap- latz/Bayerischer Platz (%)	alle		Teilgebiet Bautzener Straße		Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	
	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wichtig
Grundschule	8%		10%		6%	
weiterführende Schule	12%		13%		11%	
Kindertagesstätte/Hort	11%	47%	11%	60%	11%	33%
Spielplätze	22%	51%	25%	65%	19%	38%
öffentliche Grünflächen	72%	74%	78%	83%	70%	68%
Jugendfreizeiteinrichtungen	7%	45%	8%	58%	6%	32%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	3%	43%	2%	57%	4%	29%
kulturelle Einrichtungen	53%	64%	50%	69%	36%	60%
medizinische Versorgung	72%	71%	74%	76%	73%	68%
Öffentlicher Nahverkehr	79%	78%	80%	84%	82%	74%

Die Nutzung von Einrichtungen hängt stark vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnähe angewiesen. Der ÖPNV, die Grünanlagen und die medizinische Versorgung werden von mehr als 90% der Haushalte mit Kindern genutzt. Der Unterschied zwischen den Teilgebieten ist gering, nur die Wichtigkeit der Infrastruktur wird im Teilgebiet Bautzener Straße durchschnittlich höher eingeschätzt.

Tab. 53 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Barbarossap- latz/Bayerischer Platz Haushalte mit Kindern (%)	alle		Teilgebiet Bautzener Straße		Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl.	
	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wichtig
Grundschule	29%		30%		23%	
weiterführende Schule	39%		37%		41%	
Kindertagesstätte/Hort	35%	75%	70%	79%	41%	57%
Spielplätze	66%	85%	67%	94%	63%	72%
öffentliche Grünflächen	96%	93%	97%	96%	95%	86%
Jugendfreizeiteinrichtungen	19%	71%	21%	81%	17%	57%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	1%	61%	1%	79%	2%	35%
kulturelle Einrichtungen	66%	77%	66%	81%	66%	70%
medizinische Versorgung	94%	87%	93%	88%	95%	85%
Öffentlicher Nahverkehr	95%	90%	94%	94%	98%	85%

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



2.13.2 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. Allerdings werden weniger positive Aspekte als in anderen Wohngebieten genannt und der Anteil an Haushalten ohne Nennungen ist mit ebenfalls 20 % etwas höher, jedoch auf einem ähnlichen Niveau wie im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Der spezielle Charakter des Gebiets und seine Atmosphäre, das soziale Umfeld und die zentrale Lage werden am stärksten hervorgehoben. Auch der ÖPNV-Anschluss und die Grünflächen werden von den Bewohnern geschätzt.

Tab. 54 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Groß./Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=1486)	Barbarosaplatz/Bayerischer Platz (n=3105)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=708)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=700)	Chamissoplatz 2013 (n=523)	Bergmann 2012 (n=620)
nichts	3	2	4	2	1	1
alles	2	4	2	2	6	6
Die eigene Wohnung	2	-	1	4	1	1
Preisgünstige Miete	1	-	2	-	-	1
Ruhe	2	-	2	2	3	2
Atmosphäre / Gebiet allg.	26	27	20	34	51	28
zentral/verkehrsgünstig	18	21	20	18	12	17
Soziales Umfeld / pos. Bewohner	26	21	25	28	29	26
Multikulti	6	3	7	6	7	13
Gute Infrastruktur	8	9	5	12	6	11
Grün	11	9	13	8	13	18
Kultur	3	3	2	3	2	9
Einkaufsmöglichkeiten allgemein	8	15	5	10	14	16
kleine/besondere Geschäfte	6	6	4	8	4	6
Kneipen/Restaurants/Cafés	8	13	4	13	14	19
Freizeit	-	-	-	-	1	1
ÖPNV	15	13	14	18	3	10
Straßenanbindung	6	3	5	6	1	1
Sonstiges	11	25	14	7	4	10
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,6	1,7	1,5	1,8	1,7	1,9
Anteil an Haushalten mit Nennung	80%	81%	78%	83%	87%	88%

Das Teilgebiet Bautzener Straße hat etwas weniger durchschnittliche Nennungen pro Haushalt als das Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz und auch mehr Haushalte, die keine positiven Aspekte genannt haben. 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.

Im einkommensstärkeren Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz werden besondere Geschäfte von fast einem Fünftel der BewohnerInnen vermisst, ansonsten fehlt den BewohnerInnen des Teilgebiets Bautzener Straße tendenziell mehr.

Tab. 55 Fehlendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=569)	Barbaros- sap- latz/Bayeris- cher Platz (n=926)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=253)	Teilgebiet Ks.-Wlh.-Pl. (n=199)	Chamisso- platz 2013 (n=219)	Bergmann 2012 (n=257)
nichts	15	18	15	15	10	8
Sauberkeit fehlt	3	-	5	1	*	-
Soziales Umfeld	-	-	-	-	1*	-
Keine Sicherheit	3	-	5	1	*	-
Gute Schule	1	1	1	2	-	2
Restl. Infrastruktur	3	3	4	2	4	4
wenig Grün	3	2	1	4	1*	2
Einkaufsmöglichkeiten allg.	11	3	10	13	2*	7
kleine/besondere Geschäfte	7	12	5	18	3	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	1	1	2	1	1*	1
Freizeitmöglichkeiten fehlen	-	-	-	-	-	-
ÖPNV-Anbindung fehlt	-	-	-	-	-	-
Parkplätze fehlen	4	3	2	7	7	3
Sonstiges	10	9	12	9	12	15
Anzahl Angaben pro Haushalt	0,6	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5
Anteil an Haushalten mit Nennung	38%	28%	40%	37%	36%	37%

Tab. 56 Störendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Groß./Ks.- Wlh.-Pl. 2013 (n=802)	Bar.- pl./Bay. Pl 2013 (n=1227)	Teilgebiet Bautzener Straße (n=530)	Teilgebiet Ks.-Wlh.- Pl. (n=623)	Chamisso- platz 2013 (n=404)	Bergmann 2012 (n=448)
Nichts	14	18	12	16	6	6
hohe Miete	6	4	7	5	21	14
Lärm	9	10	9	9	12	12
Schmutz	6	3	8	2	2	6
Ungünstige Verkehrslage	1	1	1	1	2	3
Soziales Umfeld	3	2	2	4	12	3
Hunde	5	2	8	3	k.A.	k.A.
Unsicherheit	1	-	-	-	-	4
Alkoholiker	-	2	1	1	-	2
Ausländer	3	1	4	1	1	2
Jugendliche	1	-	1	1	-	2
Schulqualität	1	-	1	-	-	1
Fehlendes Grün	1	1	1	2	1	1
Verkehr	6	5	5	7	13	6
Touristen	1	1	2	1	11	14
Sonstiges	30	20	29	31	19	29
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	0,9	0,7	0,9	0,8	1,0	1,1
Anteil an Haushalten mit Nennung	50%	36%	38%	37%	68%	75%

Die Befragten stört vor allem Lärm im Wohngebiet. An zweiter Stelle steht der starke Verkehr, Schmutz und hohe Mieten mit je 6 %. Im Vergleich zu den Gebieten Bergmannstraße-Nord und Chamissoplatz werden hohe Mieten selten beklagt. Im Teilgebiet Bautzener Straße werden Hunde häufiger als störend empfunden, ansonsten gibt es kaum Unterschiede zwischen den Teilgebieten.

3 Entwicklungstendenzen im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz

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

Da es keine vergleichbar differenzierte Untersuchung des Gebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz 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 solche der zurückliegenden Perioden. Dazu werden Analysen zu sozialstrukturellen Merkmalen der Bevölkerung nach Einzugsperiode vorgenommen.

3.1 Veränderungen nach Einzugsperiode

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich als eine Besonderheit des Gebiets, dass die Gruppe mit der längsten Wohndauer – vor 1990 zugezogen – und die mit der kürzesten – ab 2011 ins Gebiet gekommen – eine überdurchschnittliche Einkommensstruktur haben, während das Einkommensniveau der in den beiden dazwischen liegenden Jahrzehnten Zugezogenen ca. 10% darunter liegt. Das Gebiet hat offensichtlich in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen. Dies kann auch daran liegen, dass in anderen Gebieten, die für einkommensstärkere Haushalte attraktiv sind, der Zuzug nur noch schwer möglich ist.

Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=910)	Zuzug vor 1990 (n=117)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=102)	Zuzug zwischen 2000 - 2010 (n=491)	Zuzug ab 2011 (n=191)
Anteil an allen Haushalten	100%	13%	11%	54%	21%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	1,62	1,99	2,18	1,93
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	50%	31%	31%	38%
Anteil an Haushalten mit Kindern	28%	3%	18%	37%	22%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum ³⁷	30%	4%	26%	38%	33%
Studentenanteil	7%	3%	2%	5%	16%
Rentneranteil	9%	46%	14%	2%	1%
Erwerbsquote	86%	80%	90%	87%	83%
Erwerbslosenquote	8%	8%	12%	8%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten ³⁸	80%	44%	77%	88%	82%
Anteil an ausländischen Haushalten	10%	3%	14%	13%	6%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.493	€2.301	€2.528	€2.494	€2.551
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.668	€1.798	€1.623	€1.612	€1.778
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.816	€2.197	€1.735	€1.744	€1.949

³⁷ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

³⁸ Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte	Zuzug vor 1990	Zuzug zwischen 1990 - 1999	Zuzug zwischen 2000 - 2010	Zuzug ab 2011
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	13%	12%	7%	10%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	83%	94%	96%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,78	€4,26	€5,16	€5,79	€7,00
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,7%	26,0%	27,4%	27,5%	29,5%
Einkommen höher	22%	13%	13%	23%	29%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	39,6	54,9	43,5	36,4	38,9
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	29%	36%	46%	55%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	239	308	277	243	166
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	6,5	36,4	16,8	7,0	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	4%	6%	13%	4%
Umzugswunsch (Gebiet)	20%	11%	15%	22%	26%
Anteil Eigentümer	6%	10%	6%	6%	4%

3.1.1 Mieter und selbstnutzende Eigentümer

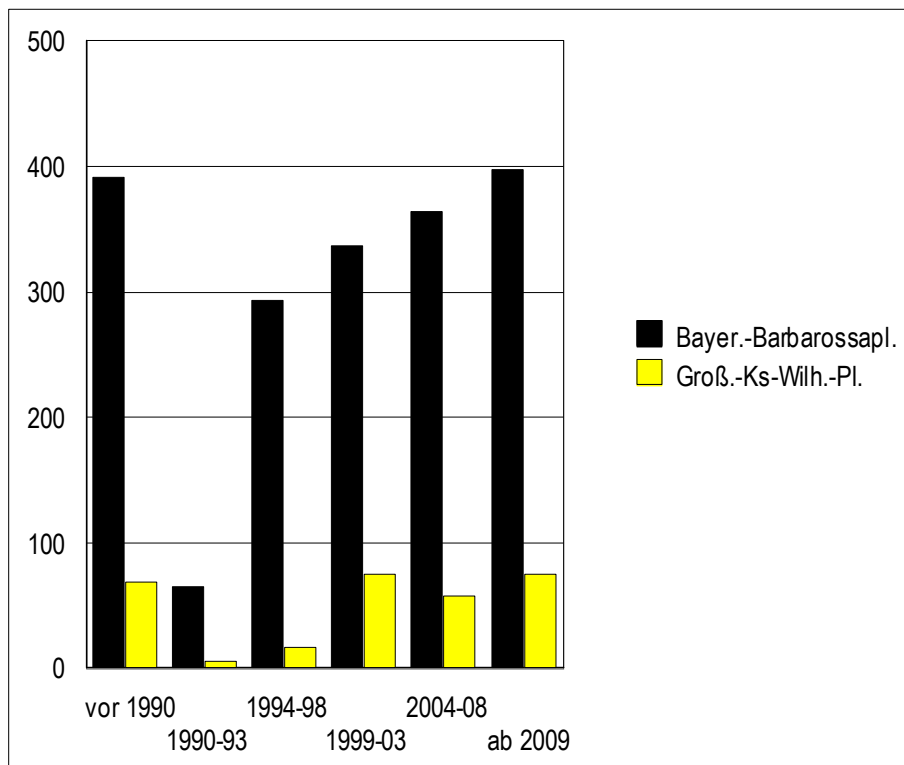
Der Anteil an in Eigentum umgewandelten Wohnungen und an selbstnutzenden Eigentümern ist im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz vergleichsweise niedrig. 13% aller Wohnungen sind in Eigentum umgewandelt, 6% aller Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Ca. 7% der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Das gleichzeitig untersuchte Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz hat weitaus größere Anteile. Derartig geringe Anteile an umgewandelten und an selbstgenutzten Wohnungen sind auch in der Berliner Innenstadt selten. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 15,8%. Im Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord sind bisher 19% der Wohnungen umgewandelt worden und 8% werden von den Eigentümern selbst genutzt.

Der niedrige Grad an Umwandlung und an Selbstnutzung findet sich für beide Wohnungstypen. Zurzeit ist die Umwandlungstätigkeit im Gebiet gering.

Tab. 58 Zuzug selbstnutzender Eigentümer nach Zeitraum und Wohnungstyp (abs.)³⁹	Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz	Barbarossaplatz/Bayerischer Platz
vor 1990	69	392
1990-93	6	65
1994-98	17	294
1999-03	75	337
2004-08	58	365
ab 2009	75	397
alle	300	1850
Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen	6%	19%
Anteil umgewandelter Wohnungen	13%	36%

Der Eigentumbildungsprozess hat im Gebiet schon vor 1990 begonnen. Allerdings waren zu diesem Zeitpunkt erst 1%, 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 gibt es einen etwas größeren Zuwachs.

³⁹ Ergebnisse der Befragung hochgerechnet auf 5.150 WE.

Abb. 11 Zuzug selbstnutzender Eigentümer nach Zeitraum und Gebiet

Auch wenn bisher der Zuzug von selbstnutzenden Eigentümern ins Gebiet sehr schwach war, so zeigen sich doch die sozialen Auswirkungen, die eine zunehmende Zuwanderung von Selbstnutzern haben würde. Im Vergleich mit den Gebietsdurchschnitten und mit den Strukturen der Mieter haben Eigentümer ein weit überdurchschnittliches Einkommen. Das Einkommensniveau der Eigentümer im Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz liegt auf gleicher Ebene wie das der Eigentümer im Nachbargebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Das zeigt, dass Eigentümer ein gewisses Einkommensniveau brauchen, um den Schritt zur Eigentumbildung umzusetzen. Auch die anderen Sozialindikatoren wie Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit weisen auf eine sehr gute soziale Lage hin. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist allerdings recht gering, im Unterschied zu den Eigentümern im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Sie bewohnen große Wohnungen und haben einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Der KFZ-Besatz liegt ca. 50% über dem Gebietsdurchschnitt. Die soziale Lage der Eigentümer, die in den letzten 3 Jahren ins Gebiet gekommen sind, ist ebenfalls sehr gut.

Die Situation in den vermieteten Eigentumswohnungen unterscheidet sich deutlich vom allgemeinen Durchschnitt. Das Einkommensniveau dieser Gruppe entspricht dem der gleichen Gruppe im Nachbargebiet. Auch die Quadratmetermieten, die in diesem Bestand verlangt werden, liegen fast auf dem gleichen Niveau, das deutlich über dem Gebietsdurchschnitt liegt.

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 haben würde, wenn er quantitativ stärker werden würde.

Tab. 59 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform	alle Mieter- haushalte (n=855)	Mieter in umgewan- delten Woh- nungen (n=63)	alle Eigen- tümerhaus- halte (n=52)	Eigentümer ab 2010 (12)
Anteil an allen Haushalten	94%	7%	6%	1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	1,79	1,98	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	45%	27%	25%
Anteil an Haushalten mit Kindern	28%	25%	13%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum	32%	29%	14%	20%
Studentenanteil	7%	13%	3%	0%
Rentneranteil	8%	11%	19%	5%
Erwerbsquote	86%	80%	91%	100%
Erwerbslosenquote	8%	4%	0%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	80%	70%	80%	92%
Anteil an Migrantenhaushalten	41%	30%	21%	25%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.406	€2.583	€3.985	€3.371
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.610	€1.869	€2.764	€2.469
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.754	€2.048	€2.855	€2.523
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	6%	0%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	95%	94%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,79	€6,54		
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,9%	25,4%		
Einkommen höher	22%	31%	22%	30%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	38,8	40,7	53,9	54,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	62%	19%	17%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	232	204	358	375
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	5,9	9,3	15,3	2,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	10%	2%	0%
Umzugswunsch (Gebiet)	21%	23%	18%	17%
Anteil Eigentümer	0%	0%	100%	100%

3.1.2 Mieter nach Migrationshintergrund

Das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz hat insgesamt einen hohen Anteil an Haushalten und Personen mit einem Migrationshintergrund. Deren soziale Lage ist deutlich schwieriger als die der Haushalte ohne Migrationshintergrund. Anhand der Analyse der Mieterhaushalte dieser beiden Gruppen soll geprüft werden, ob es unterschiedliche Entwicklungstendenzen gibt.

Mieterhaushalte ohne Migrationshintergrund haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau, sowohl gegenüber dem Gebietsdurchschnitt als auch gegenüber dem Berliner Durchschnittsniveau. Die Haushalte sind kleiner und in ihnen leben seltener Kinder.

Die Haushalte, die vor 1990 zugezogen sind, haben das niedrigste Einkommensniveau der unterschiedlichen Zuzugsgruppen, das aber noch leicht über dem Berliner Durchschnitt liegt. Die Gruppen mit kürzerer Wohndauer haben höhere Einkommen. Vor allem die Einkommen der seit 2011 Zugezogenen liegen deutlich über den anderen.

Alle Gruppen haben einen hohen Wohnflächenkonsum, aber aufgrund relativ niedriger Mieten und der guten Einkommenslage eine recht niedrige Mietbelastung, mit Ausnahme der ab 2011 Zugezogenen. Sie zahlen pro Quadratmeter im Schnitt 1,60€ mehr und haben daher trotz ihres deutlich höheren Einkommens eine Bruttokaltmietbelastung von 30%.

Je kürzer die Wohndauer ist, umso höher ist die Bereitschaft, das Gebiet wieder zu verlassen.

Tab. 60 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet - Mieterhaushalte ohne Migrationshintergrund	alle Mieterhaushalte (n=845)	Alle ohne Migrationshintergrund (n=505)	Zuzug vor 1990 (n=122)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=74)	Zuzug zwischen 2000 -2010 (n=207)	Zuzug ab 2011 (n=87)
Anteil an allen Haushalten	93%	55%	13%	8%	23%	10%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	1,81	1,65	1,94	1,92	1,63
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	47%	53%	35%	45%	58%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	19%	6%	20%	28%	15%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum	32%	23%	9%	27%	31%	32%
Studentenanteil	6%	7%	4%	3%	6%	17%
Rentneranteil	8%	11%	30%	11%	3%	2%
Erwerbsquote	86%	88%	85%	87%	91%	86%
Erwerbslosenquote	8%	5%	10%	3%	4%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	80%	77%	55%	86%	88%	78%
Anteil an Migrantenhaushalten	40%	0%	0%	0%	0%	0%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.406	€2.546	€2.226	€2.807	€2.634	€2.595
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.609	€1.859	€1.748	€1.838	€1.878	€2.024
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.755	€2.016	€1.988	€1.969	€1.996	€2.163
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	9%	16%	5%	6%	9%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	93%	83%	97%	96%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,79	€5,72	€4,46	€5,29	€5,92	€7,33
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	28,1%	26,7%	25,7%	25,7%	25,9%	30,3%
Einkommen höher	22%	24%	15%	13%	26%	37%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	38,8	45,3	52,3	46,2	41,7	44,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	46%	32%	35%	49%	68%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	235	261	284	299	263	195
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,5	12,5	29,7	13,8	6,4	1,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	8%	3%	8%	14%	4%
Umzugswunsch (Gebiet)	20%	20%	12%	16%	25%	24%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Migrantenhaushalte sind größer und haben sehr häufig Kinder. Ihre Wohndauer entspricht der der Nichtmigranten. Sie wohnen aber auf deutlich geringerer Fläche.

Ihr Einkommensniveau liegt fast 30% unter dem der Nichtmigranten und etwa 15% unter dem Berliner Durchschnitt. Diejenigen, die vor der Jahrtausendwende gekommen sind, liegen nochmals deutlich darunter. Ein im Vergleich zu den anderen Migrantengruppen deutlich überdurchschnittliches Einkommen haben die Zugezogenen ab 2011. Allerdings ist ihr Einkommensniveau niedriger als das der Nichtmigranten, vor allem derjenigen, die ab 2011 gekommen sind. Sie müssen ähnlich hohe Mieten zahlen und haben, trotz eines geringen Wohnflächenkonsums, eine Mietbelastung von über 30%.

Auch bei den Migrantenhaushalten steigt die Auszugsneigung mit kürzerer Wohndauer an.

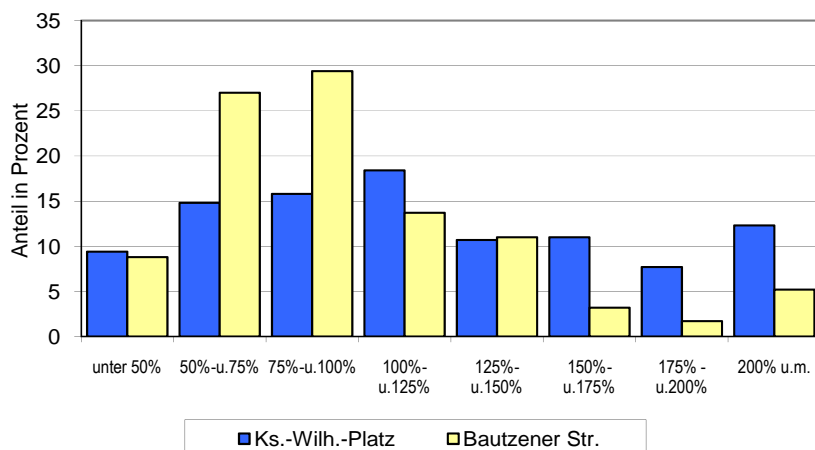
Tab. 61 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte nach Einzugspe- riode in das Gebiet - Mieterhaushalte mit Migrations- hintergrund	alle Haushal- te (n=845)	Alle mit Migrations- hintergrund (n=340)	Zuzug vor 1990 (n=24)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=60)	Zuzug zwischen 2000 -2010 (n=189)	Zuzug ab 2011 (n=60)
Anteil an allen Haushalten	93%	37%	3%	7%	21%	7%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	2,36	2,17	2,53	2,41	2,12
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	18%	13%	17%	19%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	42%	17%	43%	50%	34%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	32%	45%	21%	47%	53%	42%
Studentenanteil	6%	6%	2%	6%	4%	14%
Rentneranteil	8%	4%	44%	3%	1%	0%
Erwerbsquote	86%	84%	75%	82%	87%	79%
Erwerbslosenquote	8%	13%	21%	23%	10%	7%
Anteil an Erwerbshaushalten	80%	84%	50%	79%	89%	85%
Anteil an Migrantenhaushalten	40%	100%	100%	100%	100%	100%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.406	€2.218	€1.761	€2.079	€2.248	€2.438
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.609	€1.356	€1.202	€1.149	€1.369	€1.614
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.755	€1.475	€1.032	€1.264	€1.475	€1.803
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	10%	16%	15%	8%	9%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	96%	88%	100%	96%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,79	€6,00	€4,26	€4,78	€6,08	€7,28
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	28,1%	29,9%	30,1%	30,2%	29,3%	30,7%
Einkommen höher	22%	19%	13%	19%	21%	18%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	38,8	31,4	43,0	29,2	29,8	33,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	46%	21%	40%	52%	48%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	235	206	250	219	194	184
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,5	12,5	24,6	10,9	6,4	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Woh- nung)	9%	11%	0%	13%	15%	0%
Umzugswunsch (Gebiet)	20%	21%	0%	18%	22%	30%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

3.1.3 Bevölkerungsstruktur in den Teilgebieten Bautzener Straße und Kai- ser-Wilhelm-Platz

Beim Vergleich der beiden, durch die Großgörschenstraße als Grenzlinie getrennten Teilgebiete Großgörschenstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz zeigen sich grundsätzliche Unterschiede hinsichtlich der Sozialstruktur und ihrer Entwicklung.

Zunächst fällt auf, dass sich die Einkommen und die Einkommensstrukturen in beiden Gebieten fundamental voneinander unterscheiden. Während das Teilgebiet Bautzener Straße ein durchschnittliches Äquivalenzeinkommen von 1.470 € aufweist, das 6% unter dem Berliner Durchschnitt liegt, liegt es im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mit 1.963 € 25% über dem Berliner Durchschnitt und auf dem sehr hohen Niveau von Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. 65% der Haushalte im Gebiet Bautzener Straße haben ein Einkommensniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts. Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz sind es lediglich 40%.

Abb. 12 Einkommensstruktur der Teilgebiete im Vergleich⁴⁰



Diese Unterschiede prägen die Entwicklungstendenzen durch Zuzug in verstärktem Umfang. Zwar gibt es in beiden Gebieten eine Tendenz zu höheren Einkommen, das Einkommensniveau der Zuwanderer ab 2011 in das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz übersteigt aber den hohen Gebietsdurchschnitt um 15%, im Gebiet Bautzener Straße lediglich um 7%.

Auch in anderen wichtigen Punkten unterscheiden sich beide Sozialstrukturen. Im Gebiet Bautzener Straße sind die Haushalte größer. Es gibt deutlich mehr Familien mit Kindern. Der Migrantenanteil ist mehr als doppelt so groß. Auch die Arbeitslosigkeit ist doppelt so hoch.

Die Wohnungen sind erheblich kleiner, der Wohnflächenkonsum deutlich geringer und die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter niedriger. Trotzdem ist die Mietbelastung etwas höher als im Nachbargebiet. Die Gebietsbindung wie auch die durchschnittliche Wohndauer sind im Gebiet Bautzener Straße niedriger.

Tab. 62 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte	alle Haushalte (n=910)	Bautzener Straße (n=460)	Bautzener Straße – Zuzug ab 2011 (n=66)	Ks.-Wilh.-Platz (n=380)	Ks.-Wilh.-Platz Zuzug ab 2011 (n=89)
Anteil an allen Haushalten	100%	51%	10%	42%	7%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	2,10	1,90	1,96	1,83
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	32%	41%	37%	38%
Anteil an Haushalten mit Kindern	28%	32%	24%	23%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum ⁴¹	30%	35%	30%	25%	38%
Studentenanteil	7%	8%	21%	5%	12%
Rentneranteil	9%	6%	0%	11%	3%
Erwerbsquote	86%	84%	73%	88%	92%
Erwerbslosenquote	8%	11%	5%	5%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten ⁴²	80%	80%	76%	81%	85%

⁴⁰ Angaben in Prozent des durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommens.

⁴¹ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

⁴² Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Tab. 62 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte	alle Haushalte	Bautzener Straße	Bautzener Straße – Zuzug ab 2011	Ks.-Wilh.- Platz	Ks.-Wilh.- Platz Zuzug ab 2011
Anteil an Migrantenhaushalten	40%	54%	52%	23%	32%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.493	€2.226	€2.257	€2.859	€3.035
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.668	€1.470	€1.568	€1.963	€2.245
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.816	€1.621	€1.762	€2.101	€2.336
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	9%	12%	9%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	94%	97%	95%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,78	€5,44	€6,03	€6,03	€8,06
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,7%	28,1%	30,5%	27,3%	28,2%
Einkommen höher	22%	21%	32%	22%	26%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	39,6	33,6	36,7	46,6	45,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	51%	55%	39%	56%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	239	227	178	264	207
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	6,5	8,6	1,1	12,1	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	9%	2%	8%	3%
Umzugswunsch (Gebiet)	20%	25%	35%	14%	19%
Anteil Eigentümer	6%	3%	4%	9%	3%

3.2 Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur

Der § 172 bestimmt, dass die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards auflagenfrei zu genehmigen ist. Darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen sollten nur unter Auflagen genehmigt oder versagt werden, wenn diese eine die Sozialstruktur verändernde Wirkung haben. Maßnahmen, die im Verdacht stehen gravierende Sozialstrukturveränderungen auszulösen, sind Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnverhältnisse, der Einbau von Erstbalkonen mit mehr als 4 m² Grundfläche bzw. der Einbau von Zweitbalkonen, die Ausstattung von Einbauküchen und die aufwendige Ausstattung des Bades.⁴³ Beim Einbau von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen Wohnraums ist zu überprüfen, ob dieser besonders kostenaufwendig ist und ob der Einbau eine Vorbildwirkung entfaltet, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr nach sich zieht.

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

⁴³ 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.

3.2.1 Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge

Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards bewirkt deutliche soziostrukturelle Veränderungen, die zu Verstärkungen der negativen städtebaulichen Auswirkungen führen (vgl. Kap. 5.2). Dies zeigt sich besonders deutlich bei den angesprochenen Ausstattungsmerkmalen, ‚hochwertige Wohnraumausstattung‘, ‚hochwertige Badausstattung‘ und Aufzug.⁴⁴

Tab. 63 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss)	alle Mieterhaushalte (n=845)	Große Balkone bzw. Terrasse (n=65)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=45)	Aufzug im Altbau (n=19)	Hochwertiges Bad (n=11)	Hochwertige Wohnraumausstattung (n=14)
Anteil an allen Haushalten	93%	7%	5%	2%	1%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,03	2,14	2,45	2,11	2,36	2,21
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	35%	14%	16%	9%	29%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	25%	39%	22%	27%	15%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	32%	28%	29%	29%	27%	18%
Studentenanteil	6%	6%	5%	3%	9%	7%
Rentneranteil	8%	3%	13%	11%	9%	3%
Erwerbsquote	86%	96%	90%	100%	82%	100%
Erwerbslosenquote	8%	10%	0%	7%	0%	12%
Anteil an Erwerbshaushalten	80%	89%	83%	84%	91%	93%
Anteil an Migrantenhaushalten	40%	26%	12%	26%	0%	21%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.406	€2.891	€3.743	€3.202	€4.627	€4.076
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.609	€1.785	€2.266	€2.144	€2.705	€2.514
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.755	€2.038	€2.422	€2.192	€2.874	€2.655
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	9%	8%	5%	6%	0%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	97%	98%	100%	100%	100%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€5,79	€6,15	€6,61	€6,30	€6,85	€7,02
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	28,1%	29,2%	26,3%	31,5%	27,3%	28,3%
Einkommen höher als Vorjahr	22%	28%	23%	28%	40%	31%
Durch. Wohnfläche pro Person	38,8	44,4	46,9	53,4	62,7	51,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	34%	19%	26%	0%	21%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	235	256	220	154	259	429
Wohndauer (Wohnung)	10,5	6,7	8,6	7,9	6,0	6,7
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	9%	6%	2%	21%	9%	0%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	20%	17%	19%	16%	27%	14%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Große Balkone bzw. Terrassen kommen im Gebiet in 7% der Wohnungen vor, gleich verteilt in den Wohnungstypen. Ein relevanter Einfluss auf die Sozialstruktur ist nicht zu erkennen. Die mieterhöhende Wirkung ist recht gering.

Mieter in Wohnungen mit einer **hochwertigen Wohnraumausstattung** haben eine deutlich überdurchschnittliche Einkommensstruktur, einen unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern, einen sehr geringen Migrantenanteil und eine sehr hohe KFZ-Dichte. Die Quadratmetermieten liegen gut 20% über dem Durchschnitt. Der Wohnflächenkonsum dieser Haushalte ist sehr hoch.

⁴⁴ Die Ergebnisse entsprechen denjenigen, der zeitgleich durchgeführten Untersuchung im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

Der Zusammenhang zwischen der Abweichung von der durchschnittlichen Sozialstruktur und einer **hochwertigen Badausstattung** ist deutlich ausgeprägt. Die Einkommensverhältnisse der Mietergruppe mit einer hochwertigen Badausstattung übersteigen die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse aller Mieter um mehr als 50%. Die durchschnittliche Quadratmetermiete liegt um 20% über dem Gebietsdurchschnitt. Eine hochwertige Badausstattung ist wie auch die hochwertigen Wohnraumausstattungsmerkmale ein Indikator für eine weitreichende Veränderung der Sozialstruktur.

Der überwiegende Teil der Gebäude im Gebiet, die mit **Aufzügen** ausgestattet sind, stammt aus der Nachkriegszeit. Gut 40% der Wohnungen in diesen Beständen liegen in Gebäuden mit einem Aufzug. 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 sehr viel geringer. Nur 3% der Wohnungen sind durch einen Aufzug erschlossen. Die Differenz zwischen den Quadratmetermieten in Wohnungen mit und ohne Aufzugsausstattung beträgt ca. 0,70 €. 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 € teurer als in Altbauwohnungen ohne Aufzug. Die Sozialstruktur ist deutlich verändert. Das Einkommensniveau der Mieter in diesen Beständen liegt ein Drittel über dem Durchschnitt aller Mieter.

Die Voraussetzungen für eine Vermarktung von Wohnungen mit einem Aufzug sind in Innenstadtbereichen wie dem Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz, vor allem aber im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-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

Die genauere Analyse der gebietlichen Sozialstruktur und deren Entwicklungstendenzen auf Basis einer repräsentativen Erhebung haben ergeben, dass das Gebiet Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz durch eine scharfe Zäsur in zwei sozialstrukturell sehr unterschiedliche Gebiete geteilt ist. Die unterschiedlichen Strukturen lassen eine gemeinsame Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gesamtgebiet nicht zu, weil die zu erwartenden soziostrukturellen Veränderungen in beiden Teilgebieten unterschiedlich sind und die daraus resultierenden möglichen städtebaulichen Probleme sich unterscheiden und unterschiedlich zu werten sind. Es wird daher im Folgenden für jedes der beiden Teilgebiete 'Kaiser-Wilhelm-Platz' und 'Bautzener Straße' getrennt untersucht, ob die Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung gegeben sind.

4.1 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Teilbereich Bautzener Straße

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

- Insgesamt hat das Gebiet ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Der Migrantenanteil liegt mit 54% deutlich höher als in den anderen untersuchten Gebieten. Das Einkommensniveau der Migranten ist weit unterdurchschnittlich.
- Der Wohnflächenverbrauch der Bewohner ist niedrig .
- Das Mietniveau in den anderen Beständen ist knapp durchschnittlich.
- Im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Bülowstraße sind erhebliche Anstrengungen unternommen worden, städtebauliche Defizite in der Wohnungsversorgung und in der infrastrukturellen Ausstattung zu beseitigen und die Angebote an die Bedürfnisse der heutigen Bevölkerung anzupassen. Diese Anstrengungen sind im Rahmen des städtebaulichen Förderprogramms ‚Soziale Stadt‘ im Quartiersmanagementgebiet Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark fortgesetzt worden, dem das Gebiet heute angehört. Diese Angebote werden von den Bewohnern hoch geschätzt und stark genutzt.

4.1.1.1 Veränderungsprozesse der letzten Jahre

Die stadträumliche Lage ist aufgrund der Innenstadtnähe und der sehr guten Verkehrsanbindung attraktiv. Zudem hat sich das Wohnumfeld durch den Ausbau ehemaliger Gleisanlagen zu innerstädtischen Parks verbessert.

- Die gewachsene Attraktivität zeigt sich in einer Zunahme der Umwandlungsprozesse in Einzeleigentum.
- Die Investitionsneigung der Hauseigentümer im Gebiet ist hoch. Seit 2007 sind in 15% des Wohnungsbestandes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

4.1.2 Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Bautzener Straße

Insgesamt besitzt das Gebiet Bautzener Straße 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 Bautzener Straße gegeben sind, da

4.1.2.1 ein Aufwertungsspielraum besteht,

Im Gebiet Bautzener Straße verfügen 6% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings hat es sich gezeigt, dass in den letzten Jahren in erheblichem Umfang –15% der Wohnungen innerhalb von 7 Jahren – Modernisierungsinvestitionen vorgenommen wurden. Ein erheblicher Teil dieser Wohnungen hatte schon vorher eine Vollstandardausstattung. Das zeigt, dass auch über den durchschnittlichen Standard hinaus modernisiert wird.

Schließlich fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad, Doppelfenster in allen Räumen, Balkone, die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

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

Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei Wohnungen, die Mieter mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter eine Gasetagenheizung eingebaut haben. Diese Wohnungen machen 2% des Bestandes aus.

Schließlich liegt bisher nur ein geringer Teil der Wohnungen in Gebäuden, die energetisch aufgerüstet wurden. Auch in diesen Gebäuden wurden bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen, so dass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Potenzial vorhanden ist.

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

4.1.2.2 ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,

Der Anteil von Haushalten mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen ist im Teilgebiet hoch. Durch die Gefahr, dass einkommensstärkere Einkommensgruppen verstärkt in das Gebiet drängen, ist das Verdrängungspotenzial insgesamt groß.

9% der Haushalte sind entsprechend der oben dargestellten Kriterien der Berliner Senatsverwaltung arm, weitere 27% haben ein prekäres Einkommen und insgesamt 65% haben ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnittsniveau. Diese müssen bereits jetzt trotz stark unterdurchschnittlichem Wohnflächenkonsum (unter 30 m² pro Person) und deutlich unterdurchschnittlicher Quadratmetermiete fast 40% ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 65%) sind verdrängungsgefährdet.

4.1.2.3 ein Aufwertungsdruck weiterhin gegeben ist.

Der Aufwertungsdruck zeigt sich darin, dass die Zuwanderer in das Gebiet ein überdurchschnittliches Einkommen haben. Auch der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren lag hoch.

Das Erstarren des Aufwertungsdrucks zeigt sich auch in der Mietentwicklung, die bei den Zuwanderern über den Werten des Berliner Mietspiegels liegen.

4.1.2.4 Ergebnis

Im Gebiet gibt es in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale. Aufgewertete Wohnungen werden von einkommensstarken Haushalten stark nachgefragt. Das Einkommensniveau der durchschnittlichen Gebietshaushalte reicht in der Regel nicht dazu aus, Mieten in aufgewerteten Wohnungen zu tragen.

Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 65%) bei Aufwertungsinvestitionen verdrängungsgefährdet sind.

4.2 Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

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

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

• Verlust preiswerten Wohnraums

Auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarkts einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus sinkt das Angebot preiswerter Wohnungen.⁴⁵ Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin gibt es ca. 700.000 Mieterhaushalte mit einem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen des §9 WoFG⁴⁶, die damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg, haben. Dem stehen zurzeit nur noch gut 150.000 Sozialwohnungen gegenüber⁴⁷, deren Zahl sich durch Auslaufen der Bindungsfrist weiter reduzieren wird. 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 einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie Bautzener Straße verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

⁴⁵ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2012, S. 9

⁴⁶ Schätzung (vgl. TOPOS / Prof. Schmall: Nachfragepotentiale für Eigentümer- und Mietwohnungen in Berlin 2002, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Berlin 2002). Jüngere Berechnungen des Anteils der Zugangsberechtigten liegen nicht vor. Da aber zum einen die Einkommen in Berlin seit 2002 nur geringfügig angestiegen sind, zum anderen in Berlin zum 1.4.2006 die Einkommensgrenzen des WoFG erhöht worden sind, kann die genannte Größenordnung als weiterhin realistisch gelten.

⁴⁷ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S. 47

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

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

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

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

Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.⁴⁸ 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.“⁴⁹

- **Unterausnutzung der Gebietsinfrastruktur**

Das Untersuchungsgebiet Bautzener Straße ist seit vielen Jahren ein sozial gemischtes Wohngebiet mit einem besonders hohen Anteil von Migranten. In den vergangenen Jahrzehnten, sowohl während der Zeit als festgesetztes Sanierungsgebiet als auch seit der Zuordnung zu einem Quartiersmanagementgebiet, sind erhebliche Anstrengungen unternommen worden, öffentliche, kirchliche und private Einrichtungen auf die besonderen Bedürfnisse dieser Bevölkerung zuzuschneiden. Hierzu gehören sowohl Beratungsangebote für Mieter und ausländische Bewohner, Ganztagschulen, Kulturzentren, Angebote für alternative gewerbliche Aktivitäten und Geschäfte für ethnische Minoritäten. Für den hohen Anteil an Migranten wurden im Gebiet speziell die Einrichtungen "Der besondere Ort für Kunst und Kultur - Kültür ve Sanat için özel bir yer", die "Huzur Seniorenfreizeitstätte" und die Jugendeinrichtung "Treff 62" geschaffen.

Zudem sind die Mitarbeiter aller infrastrukturellen Einrichtungen zur Bewältigung der besonderen Ansprüche und Probleme der einzelnen Bevölkerungsgruppen speziell qualifiziert worden. Auf diese Weise ist die Gebietsinfrastruktur qualitativ und quantitativ besser auf die örtlichen Bedarfe zugeschnitten als andere Gebiete.

Die besondere Eignung der Gebietsinfrastruktur für die Gebietsbevölkerung zeigt sich in den aktuellen Untersuchungsergebnissen. Die Nutzungsintensität der gebietlichen Infrastruktur ist hoch.

⁴⁸ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2011

⁴⁹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

Bei der Analyse der Nutzung der gebietlichen sozialen Infrastruktur zeigt sich, dass die Angebote recht gut auf die gebietsspezifische Nachfrage ausgerichtet sind und die Gebietsbevölkerung offensichtlich auf die Angebote vor Ort angewiesen ist.

Insgesamt hätten Veränderungen der Bevölkerungsstruktur signifikante Auswirkungen auf die Struktur der infrastrukturellen Versorgung. Eine veränderte Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur würde Umstrukturierungen der infrastrukturellen Versorgung sowohl innerhalb des Gebiets als auch in den benachbarten Innenstadtwohngebieten erfordern, in die Teile der Gebietsbevölkerung abwandern müssten.

- **Verstärkung der innerstädtischen Verkehrsprobleme**

Das Teilgebiet Bautzener Straße hat innerhalb des Bezirks und der Stadt eine zentrale Lage. Es verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So liegen innerhalb der Gebietsgrenzen zwei S-Bahnhöfe und zwei U-Bahnhöfe. Dies zeigt sich in der hohen Nutzungsintensität von 74% der Haushalte (vgl. Tab. 55).

Viele BewohnerInnen des Gebiets Bautzener Straße (30%) haben einen Arbeitsplatz in Wohngebietsnähe und sind daher in ihrer Verkehrsmittelwahl flexibel. Sie benötigen häufig kein Auto und benutzen für ihre Wege den sog. Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 32% der BewohnerInnen nutzen für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz das Auto (vgl. Tab. 26).

Gleichzeitig verfügt das dicht bebaute Wohngebiet nur über wenige Kfz-Stellplätze. Aufgrund der dichten Bebauung befinden sich mit wenigen Ausnahmen Stellplätze nur auf öffentlichem Straßenland, das selbst bei dem geringen gegenwärtigen PKW-Besatz nicht ausreicht. So führt der ruhende Verkehr zu einer gravierenden Belastung des Wohngebiets und zu einer deutlichen Einschränkung der Wohnqualität.

Die Kapazität der das Gebiet berührenden Hauptverkehrsstraßen, die den privaten Verkehr aufnehmen müssen, ist während der Hauptverkehrszeiten bereits erschöpft. Aus diesen Gründen strebt die Berliner Verkehrsplanung eine stärkere Nutzung des ÖPNV bei gleichzeitiger Eindämmung der Benutzung des privaten Kfz an.

Die Bevölkerung im Gebiet unterschreitet den in Berlin durchschnittlich üblichen Besitz an PKWs mit ca. 60% deutlich. Dadurch wird ebenso die prekäre Verkehrssituation vor Ort entlastet, als auch die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs überdurchschnittlich genutzt. Dagegen verfügen die Haushalte mit einem Einkommensniveau oberhalb des Gebietsdurchschnittes, die besonders häufig zu den Zuwanderern in modernisierte, überdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen zählen, über deutlich mehr Autos als der Durchschnitt der BewohnerInnen (310 gegenüber 227 pro 1000 Einwohner). Bei einer Fortsetzung dieses Trends würde die Situation sowohl des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs weiter verschlechtert. Damit würden zusätzliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur notwendig, bei gleichzeitig schlechterer Auslastung und damit einer Entwertung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV.

Zusätzlich bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine weitere Erhöhung der Immissionsbelastung des Wohngebiets mit Schadstoffen und Lärm mit sich. Innenstadtnahe Wohngebiete haben aber bereits jetzt besonders hohe Belastungswerte, die häufig die Grenzwerte überschreiten.

Insgesamt sind also die negativen Auswirkungen einer möglichen Sozialstrukturveränderung auf die Verkehrsinfrastruktur, den städtebaulichen Charakter des Wohngebiets und die Umweltbelastung als gravierend einzuschätzen.

4.3 Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Teilbereich Kaiser-Wilhelm-Platz

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.

4.3.1 Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

Das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ist ein innerstädtisches Wohngebiet, das ursprünglich um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert überwiegend mit bürgerlichen Gebäuden und Wohnungen bebaut worden ist. In der Nachkriegszeit entwickelte sich das Gebiet zu einem durchschnittlichen Altbauwohngebiet. Der Anteil an Nachkriegswohnungen in diesem Gebietsteil ist mit ca. 10% recht gering.

Die zwei nördlich an den Kaiser-Wilhelm-Platz angrenzenden Blöcke 156 und 159 gehörten zum 1984 aufgestellten und 2003 aufgehobenen Sanierungsgebiet Kolonnenstraße. Im Rahmen der Maßnahmen wurden einige Kleinwohnungen abgerissen und Wohnungen mit öffentlichen Mitteln modernisiert. Zusätzlich wurden Mittel in den öffentlichen Raum (Verkehrsberuhigung Crellestraße) und in die soziale Infrastruktur investiert.

In den letzten Jahren hat sich in dem Gebiet eine Bevölkerungsstruktur entwickelt, die sozialstrukturell überdurchschnittlich gestellt ist. Sie ähnelt in vielen Merkmalen dem zeitgleich untersuchten Nachbargebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz. Der andere Teil dieses gesamten Untersuchungsgebiets Großgörschenstraße/Kaiser-Wilhelm-Platz, das Teilgebiet Bautzener Straße, hat eine stark abweichende, insgesamt unterdurchschnittliche soziale Lage mit einem hohen Anteil an Haushalten mit niedrigen Einkommen und an Migrantenhaushalten.

Die wichtigsten Merkmale der Gebietsbevölkerung sind:

- Das Einkommensniveau ist sehr hoch. Es liegt um 25% über dem Berliner Durchschnitt.
- Das hohe Einkommensniveau ist im wesentlichen Ergebnis der Zuwanderung einkommensstärkerer Haushalte ab dem Jahr 2000.
- Trotz des hohen Einkommensniveaus gibt es noch einen relevanten Teil Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichen Einkommen. Ein Viertel der Haushalte ist arm bzw. hat ein prekäres Einkommen⁵⁰.
- Die Erwerbsquote ist sehr hoch. Studenten und Rentner sind jeweils unterdurchschnittlich vertreten.
- Die Haushalte sind überdurchschnittlich groß. Auch der Anteil an Haushalten mit Kindern ist überdurchschnittlich.
- Der Wohnflächenkonsum ist sehr hoch. Trotzdem liegt die durchschnittliche Mietbelastung etwas unter dem Berliner Mittel. Ein Viertel der Haushalte hat aber eine sehr hohe Mietbelastung von über 35% des Haushaltsnettoeinkommens.
- Die Gebietsbindung ist sehr hoch.

⁵⁰ Prekäres Einkommen: Einkommen geringer als 75% des durchschnittlichen Berliner Einkommens (Äquivalenzeinkommen)

- Haushalte mit niedrigen Einkommen sind in besonderer Weise auf das verbleibende Angebot günstiger Mietwohnungen angewiesen. Dies zeigt sich daran, dass diese Haushalte die längste Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung von allen Einkommensgruppen haben. Sie nutzen die Einrichtungen im Gebiet überdurchschnittlich, haben intensivere Kontakte zu den Nachbarn und häufiger Bekannte, Freunde und Bekannte im Gebiet. Nur ein sehr geringer Teil dieser Gruppe möchte das Gebiet in Zukunft verlassen, in der Regel, weil sie befürchten, das Gebiet wegen der hohen Mieten verlassen zu müssen.

Das Gebiet hat eine hohe bis sehr hohe Anziehungskraft auf Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen.

4.3.2 Rahmenbedingungen der Entwicklungen im Wohnungsbestand

Wie in den vorigen Kapiteln – insbesondere in den Kapiteln 3.1 und 3.2 – dargelegt wurde, gibt es im Untersuchungsgebiet Kaiser-Wilhelm-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 Kaiser-Wilhelm-Platz zeigt sich deutlich. 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 sind⁵¹, hat sich die Zahl der Haushalte prozentual deutlich stärker erhöht, als die Einwohnerzahl.⁵² 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.

⁵¹ Vgl. ibb Wohnungsmarktbericht 2012, S. 18

⁵² 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.

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 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 Mietentwicklung 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%⁵³ 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 %.⁵⁴

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 Kaiser-Wilhelm-Platz auswirken. Die stärkere Nachfrage insgesamt zeigt sich auch in einer konstant hohen Quote von Modernisierungsmaß-

⁵³ Amt für Statistik Mikrozensus Wohnen 2010

⁵⁴ Median: Wohnungsmarktreport der GSW/CBRE 2011S. 4, 2012 S. 6 und 2013 S.6

nahmen im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz. Seit 2010 haben in einem Zehntel der Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden.

4.3.3 Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Insgesamt besitzt das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz eine anhaltende hohe Attraktivität für einkommensstarke, junge Haushalte. Diese Anziehungskraft zeigt sich auch in den weichen 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 Kaiser-Wilhelm-Platz gegeben sind, da

4.3.3.1 ein Aufwertungsspielraum besteht,

Bei der Betrachtung des Aufwertungspotentials sind die geschilderten Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und dem Teilwohnungsmarkt in dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-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 Gebiet 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 4% des Bestandes aus.

Schließlich sind mehrere Ausstattungsmerkmale, die im oberen Marktsegment üblich sind, in den Wohnungen des Gebiets häufig noch nicht vorhanden. 83% der Wohnungen sind nicht über einen Aufzug erschlossen, 36% verfügen über keinen 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.

4.3.3.2 ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,

Das Einkommensniveau in dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz ist sehr hoch. Einkommensstarke Haushalte sind auch bei größeren Mietsteigerungen nicht verdrängungsgefährdet. Sie haben trotz eines extrem hohen Wohnflächenkonsums eine Mietbelastungsquote von weniger als 20%. Allerdings gibt es im Gebiet weiterhin einen relevanten Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Ein Viertel der Haushalte hat ein prekäres Einkommen⁵⁵ bzw. eines darunter 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 prekärem Einkommen haben bereits jetzt eine Bruttokaltmietbelastung von 39,4% (45,2% Bruttowarmmietbelastung), obwohl sie eine unterdurchschnittliche Quadratmetermiete (5,25 €/m² nettokalt) bezahlen und eine unterdurchschnittliche Wohnfläche (38,9 m²/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 Kaiser-Wilhelm-Platz zeigt. In Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung ist der Anteil der Haushalte aus dieser Einkommensgruppe nur noch schwach vertreten. Angesichts dieser Situation sind 40% aller Haushalte aufgrund ihres geringen Einkommens von Verdrängung bedroht. Bei der Hälfte dieser Gruppe ist der Gefährdungsgrad besonders hoch.

4.3.3.3 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 Kaiser-Wilhelm-Platz eine große Nachfrage nach Wohnungen auch im höherpreisigen Segment. Gerade in Gebieten wie dem Kaiser-Wilhelm-Platz, die eine hohe Attraktivität für einkommensstarke Mieter 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 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 Untersuchungszeitraum 2013 vereinbart wurden, liegen um gut

⁵⁵ Prekäres Einkommen = Einkommen bis zu 75% des Berliner durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens.

40% über dem Gebietsdurchschnitt⁵⁶. Schließlich zeigt sich der Aufwertungsdruck auch in den gestiegenen Modernisierungsquoten in den letzten Jahren.

Die infrastrukturellen Angebote sind an die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur angepasst. Die Bevölkerung hat bereits jetzt einen hohen Anteil an Kindern. Die nachziehenden Haushalte in modernisierte Bestände haben einen nochmals deutlich höheren Anteil. Damit entsteht die Gefahr, dass die Infrastruktureinrichtungen für Kinder, speziell im Grundschulbereich nicht mehr ausreichen. Da die Kapazitätsgrenze der Grundschulen erreicht ist, wird ein verstärkter Zuzug von Haushalten mit Kindern eine Erhöhung des Platzangebots erfordern, das im Rahmen der vorhandenen Schulen nicht angeboten werden kann.

4.3.3.4 Ergebnis

Insgesamt zeigt es sich, dass in dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz aufgrund seiner hohen Attraktivität für Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen bereits seit einiger Zeit Veränderungsprozesse in der Bevölkerung stattfinden. Es besteht allerdings auch weiterhin ein erhebliches Aufwertungspotenzial in Wohnungsbestand des Gebiets und 40% aller Haushalte sind aufgrund ihres geringen Einkommens von Verdrängung bedroht, davon mehr als die Hälfte sehr stark.

4.4 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 eingesetzt werden würde.

- **Verlust preiswerten Wohnraums**

Die verdrängungsgefährdeten Haushalte im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz leben in Wohnungen mit, gemessen am Berliner Mietspiegel, durchschnittlichen Quadratmetermieten. Trotzdem haben sie bereits sehr hohe Mietbelastungsquoten. Mieter mit derart geringen Einkommen sind auf den preiswerten Wohnungsbestand angewiesen. Allerdings sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarkts einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen.⁵⁷ Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin gibt es ca. 700.000 Mieterhaushalte mit einem Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen des §9 WoFG⁵⁸, die damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg, haben. Dem stehen zur Zeit nur noch gut 150.000 Sozialwohnungen gegenüber⁵⁹, deren Zahl sich durch Auslaufen der Bindungsfrist weiter reduzieren wird. Zur Zeit wird im Rahmen der Neufassung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung intensiv die Notwendigkeit der

⁵⁶ Dies Untersuchungsergebnis deckt sich mit anderen Untersuchungen zu den Mietpreisentwicklungen in dem Untersuchungsgebiet (vgl. ibb Wohnungsmarktbericht 2012, S. 81).

⁵⁷ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2012, S. 9

⁵⁸ Schätzung (vgl. TOPOS / Prof. Schmolz: Nachfragepotentiale für Eigentümer- und Mietwohnungen in Berlin 2002, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Berlin 2002). Jüngere Berechnungen des Anteils der Zugangsberechtigten liegen nicht vor. Da aber zum einen die Einkommen in Berlin seit 2002 nur geringfügig angestiegen sind, zum anderen in Berlin zum 1.4.2006 die Einkommensgrenzen des WoFG erhöht worden sind, kann die genannte Größenordnung als weiterhin realistisch gelten.

⁵⁹ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S. 47

Planung und Errichtung zusätzlicher geförderter Wohnungen untersucht. Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

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

Trotz deutlicher Aufwertungstendenzen hat sich im Wohngebiet Kaiser-Wilhelm-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, insbesondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.⁶⁰ 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.“⁶¹

- **Überlastung der Gebietsinfrastruktur**

Die besondere Eignung der Gebietsinfrastruktur für die Gebietsbevölkerung zeigt sich in den aktuellen Untersuchungsergebnissen. Die Nutzungsintensität der gebietlichen Infrastruktur ist hoch.

Bei der Analyse der Nutzung der gebietlichen sozialen Infrastruktur zeigt sich, dass die Angebote recht gut auf die gebietsspezifische Nachfrage ausgerichtet sind und die Gebietsbevölkerung offensichtlich auf die Angebote vor Ort angewiesen ist.

Durch den verstärkten Zuzug von Haushalten mit Kindern in modernisierten Wohnungsbeständen entsteht die Gefahr, dass die Infrastruktureinrichtungen für Kinder, speziell im Grundschulbereich nicht mehr ausreichen. Da die Kapazitätsgrenze der Grundschulen erreicht ist, wird ein verstärkter Zuzug von Haushalten mit Kindern eine Erhöhung des Platzangebots erfordern, das im Rahmen der vorhandenen Schulen nicht angeboten werden kann.

⁶⁰ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2011

⁶¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

4.5 Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den Prüfkriterien

Aufgrund der Ergebnisse empfehlen wir, sowohl für den Teilbereich Bautzener Straße als auch für den Teilbereich Kaiser-Wilhelm-Platz eine jeweils eigene 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.

Befragungsunterlagen

Anschreiben

Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Fragebogen

**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
(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)

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 Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten. Wenn möglich, geben Sie bitte Betriebs- und Heizkosten jeweils gesondert an. Wenn Sie die Betriebskosten nicht kennen, tragen Sie bitte die Kaltmiete ein. Wenn Sie Ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei Warmmiete .
Frage 9:	Wenn eine Modernisierung in Ihrer Wohnung durchgeführt wurde, geben Sie bitte an, in welchem Jahr dies stattgefunden hat. Falls nicht modernisiert wurde oder Ihnen nichts über eine Modernisierung bekannt ist, können Sie die Frage 10 überspringen und mit Frage 11 fortfahren.
Frage 10:	Bei dieser Frage möchten wir wissen, wann Sie in die modernisierte Wohnung eingezogen sind. - Die Kategorie „vor oder während der Modernisierung“ sollten Sie ankreuzen, wenn Sie schon vor der Modernisierung ihrer Wohnung in dieser gelebt haben. - „Erster Mieter nach der Modernisierung“ sind Sie, wenn Sie nach Beendigung der Modernisierung in die Wohnung gezogen sind, ohne dass vorher ein anderer Mieter die modernisierte Wohnung bewohnt hat. - Die Einstufung „Einige Zeit nach der Modernisierung eingezogen“ gilt dann, wenn Sie wissen, dass nach Beendigung der Modernisierung mindestens ein Mieter in dieser Wohnung gewohnt hat.
Frage 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, welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen . 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 älter als 15 Jahre ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden. Aufstocker sind Personen, die eine versicherungspflichtige Arbeit haben und für sich oder 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 vom Bezirksamt erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag in die Spalte – Wohngeld vom Bezirksamt - ein. Wenn Sie Arbeitslosengeld II (Hartz IV) bekommen, tragen Sie in der zweiten Zeile – Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV – den Betrag ein, den Sie für Ihre Mietkosten von Jobcenter erhalten. Die Beträge, die Sie als Wohngeld bzw. als Wohnkostenübernahme erhalten, rechnen Sie nicht zu Ihrem Nettoeinkommen bei Frage 31 hinzu.
Frage 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 die gesamte Umfrage freiwillig ist , können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. Beachten Sie aber bitte , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die Anonymität der Umfrage , die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass niemand von Ihren Angaben erfährt. Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit der Frage 30 erfasst wird.
Frage 38:	Wenn Sie zum Auszug aus Ihrer Wohnung entschlossen sind, geben Sie uns bitte den Grund an, der für die Entscheidung der wichtigste war. Egal, ob Sie z.B. wegen Ihrer Wohnungssituation oder wegen der Situation im Wohngebiet ausziehen wollen oder welche anderen Gründe Sie für einen Umzug haben.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

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

Fragebogen 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 <input type="radio"/>	
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	

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

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 Alg II (Hartz IV) € [.....]</p>
<p>31. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (ohne Wohngeld bzw. ohne Wohnkosten bei Alg II) für den letzten Monat an. *</p> <p><i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld bzw. der Wohnkostenübernahme, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld etc. <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>oder</p> <p>- Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u></p> <p>€ [.....]</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"> - Das Zusammenleben gefällt mir. <input type="radio"/> - Zusammenleben ist einigermaßen gut. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben gefällt mir nicht. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben ist mir egal. <input type="radio"/> - Kann ich nicht beurteilen. <input type="radio"/>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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"> - Freunde <input type="radio"/> - Bekannte <input type="radio"/> - Verwandte <input type="radio"/>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fragen zum Wohngebiet

<p>36. Würden Sie einem Bekannten oder Freund raten in dieses Wohngebiet zu ziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - eventuell <input type="radio"/> - nein <input type="radio"/>
<p>37. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - jetzt nicht aber später <input type="radio"/> - eigentlich nicht <input type="radio"/>
<p>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"> - im Wohngebiet bleiben <input type="radio"/> - in einen Berliner Innenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - in einen Berliner Außenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - ins Berliner Umland ziehen <input type="radio"/> - woanders hinziehen <input type="radio"/> - Die Gegend ist mir egal <input type="radio"/>

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

