

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

## Untersuchungen zur Prüfung der Veränderung des Geltungsbereichs einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung  
Sigmar Gude  
Tom Thal

Berlin, 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Vorgehensweise.....	3
1.2. Darstellung der Ergebnisse .....	3
1.3. Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	4
2.1. Demografische Struktur .....	5
2.1.1. Altersstruktur .....	5
2.1.2. Migrationshintergrund .....	5
2.1.3. Haushaltsgröße.....	5
2.1.4. Haushaltstypen .....	6
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur .....	6
2.2.1. Erwerbstypen der Haushalte.....	7
2.3. Einkommen .....	7
2.3.1. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.....	8
2.4. Wohndauer und Fluktuation .....	9
2.4.1. Verkehrsmittel .....	10
2.5. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur.....	10
2.5.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude .....	10
2.5.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse .....	11
2.5.3. Wohnungsgröße.....	11
2.5.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch .....	12
2.5.5. Modernisierungsgeschehen .....	12
2.5.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen .....	13
2.5.7. Mängel der bewohnten Wohnungen .....	15
2.5.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen.....	15
2.6. Miete und Mietentwicklung.....	15
2.6.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung.....	15
2.6.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen.....	16
2.6.3. Betriebs- und Heizkosten .....	16
2.7. Mietbelastung.....	16
2.8. Soziale Netzwerke .....	16
2.8.1. Bewertung der Nachbarschaft.....	16
2.8.2. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	17
2.9. Umzugsabsichten.....	17
2.9.1. Wohnungs- und Gebietswechsel .....	17
<b>3. Entwicklungstendenzen im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße.....</b>	<b>18</b>
3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode.....	18
<b>4. Schlussfolgerungen .....</b>	<b>19</b>
4.1. Große Ähnlichkeiten zum benachbarten Erhaltungsgebiet Kaiser- Wilhelm-Platz .....	19
4.2. Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiet Kaiser- Wilhelm-Platz auf das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße .....	20
<b>Befragungsunterlagen .....</b>	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Ende 2013/ Anfang 2014 wurden in den Gebieten Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, Bautzener Straße und Kaiser-Wilhelm-Platz Untersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die zwischen den drei Gebieten gelegenen, ebenfalls durch Wohnen geprägten Blöcke zwischen der Akazienstraße, der Vorbergstraße, der Hauptstraße und der Grunewaldstraße (Verdachtsgebiet Grunewaldstraße) waren in die Untersuchung nicht einbezogen worden. Inzwischen haben sich aber Entwicklungen gezeigt, die eine Untersuchung nahelegen, ob der genannte Bereich in eines der benachbarten Erhaltungsgebiete einbezogen werden soll.

In den benachbarten Gebieten ist auf Grundlage der genannten Studien bereits jeweils eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen worden. Für die jetzt anstehende Untersuchung ist daher ein weniger umfassender Überprüfungsansatz ausreichend. Es ist hier zu untersuchen, ob die sozialen und städtebaulichen Verhältnisse im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße den Verhältnissen in einem der angrenzenden Erhaltungsgebieten so sehr ähneln, dass dessen Geltungsbereich auf das Verdachtsgebiet ausgeweitet werden kann.

### Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Jan. / Feb. 2016. Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet die Befragungsunterlagen an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben vom Bezirk bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 40 Fragen

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

In der Stichprobe der schriftlichen Erhebungsphase ergab sich eine unterproportionale Beteiligung der migrantischen Haushalte. Daher wurde mit Interviewern bei migrantischen Haushalten nachgesetzt.

### 1.1. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So werden vor allem die benachbarten Gebiete „Bautzener Straße“, „Kaiser-Wilhelm-Platz“ und „Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“, bei Bedarf aber auch das Kreuzberger Milieuschutzgebiet „Bergmannstraße-Nord“ oder „Chamissoplatz“ herangezogen, in denen 2013 bzw. 2012 Studien zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand einer Erhaltungssatzung durchgeführt worden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit ist in den Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist i.d.R. im Kopf der Spalte mit (n=) angegeben. 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 aus-

reichend Fälle vorhanden sind und damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Daher werden Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen basieren, mit Sternchen (\*) gekennzeichnet, um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (\*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z.B. 4- und Mehr-Personen-Haushalte in Einzimmerwohnungen).

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

## 1.2. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, wird durch die Grunewaldstraße, die Hauptstraße, die Vorbergstraße und die Akazienstraße begrenzt. Zum Gebiet gehören die 2 Blöcke.

Das Gebiet wurde ursprünglich um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert bebaut. Die damals entwickelte Blockstruktur ist weithin erhalten. Der größte Teil der Gebäude stammt aus der Zeit vor 1918. Im kleineren Umfang gibt es Gebäude aus der Nachkriegszeit und Neubauten, die nach 1990 erstellt wurden.

## 2. Ergebnisse der Untersuchung

### 2.1. Demografische Struktur

#### 2.1.1. Altersstruktur

Die Altersstruktur weicht von der des Gebiets Kaiser-Wilhelm-Platz am wenigsten ab.

<b>Tab. 1 Altersstruktur</b> von ... bis unter ... Jahren  (%)	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Bautzener Straße  2013	Kaiser- Wilhelm- Platz  2013	Bar./Bay.- Platz  2013
unter 6	7,0	7,4	6,9	5,7
6 bis 15	10,2	8,8	6,9	6,9
15 bis 18	2,2	3,0	2,5	1,9
18 bis 27	10,5	12,7	9,0	8,5
27 bis 45	33,3	43,1	30,6	34,9
45 bis 55	17,6	14,7	20,8	21,6
55 bis 65	11,5	6,0	15,7	15,7
65 und älter	7,7	4,3	7,8	17,4
	100	100	100	100

#### 2.1.2. Migrationshintergrund

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße haben 34 % der Haushalte einen Migrationshintergrund. Dieser Wert liegt etwas über denen des Kaiser-Wilhelm-Platzes (23 %) und des Gebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz (28 %), aber deutlich unter dem des Gebiets Bautzener Straße (54 %).

<b>Tab. 2 Migrationshintergrund</b>  (%)	Verdachts- gebiet Grunewald- straße  (n=148)	Schöneber- ger Insel 2014  (n=1.444)	Bautzener Straße 2013  (n=460)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013  (n=380)	Bar./Bay.-Pl. 2013  (n=1.774)
Haushalte ohne Migrations- hintergrund	66	75	46	77	73
Haushalte mit Migrationshin- tergrund	34	25	54	23	28
	100	100	100	100	100

#### 2.1.3. Haushaltgröße

Die durchschnittliche Haushaltgröße im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße beträgt 2,15 Personen. Dieser Wert liegt zwischen über den Werten für die benachbarten Gebiete Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (1,85), Kaiser-Wilhelm-Platz (1,96) und Bautzener Straße (2,10).

<b>Tab. 3 Haushaltsgröße</b>	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Schöneber- ger Insel 2014	Bautzener Straße 2013	Ks.-Wlh.-Pl. 2013	Bar./Bay. Pl. 2013
(%)	(n=151)	(n=1.429)	(n=453)	(n=377)	(n=1.761)
1 Person	36	42	32	37	45
2 Personen	32	36	38	40	35
3 Personen	20	14	20	14	12
4 Personen	8	7	9	7	7
5 und mehr Personen	5	1	2	2	1
	100	100	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	2,15	1,90	2,10	1,96	1,85

Die Haushaltsgrößenstruktur ist stark von der Herkunft abhängig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei deutschen Haushalten ohne Migrationshintergrund auf 2,01 und bei migrantischen Haushalten auf 2,45 Personen pro Haushalt. Ein wesentlicher Faktor für die Haushaltsgröße ist die Wohnungsgröße, die ebenfalls deutlich über der der benachbarten Gebiete liegt (s.u.).

#### 2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 27 % und ist damit höher als im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz und niedriger als im Gebiet Bautzener Straße.

<b>Tab. 4 Haushaltstypen</b>	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Schöneber- ger Insel 2014	Bautzener Straße 2013	Ks.-Wlh.-Pl. 2013	Bar./Bay.-Pl. 2013
(%)	(n=145)	(n=1.402)	(n=440)	(n=363)	(n=1.691)
Einpersonenhaushalt	36	42	31	36	45
Paar ohne Kinder	27	32	30	39	33
Erwachsenenhaushalt <sup>1</sup> ohne Kinder	10	5	7	3	4
Paar mit Kind(ern)	19	15	21	17	14
- 1 Kind	11	6	15	12	8
- 2 und mehr Kinder	8	5	6	5	6
Erwachsenenhh. mit Kindern	3	2	2	2	1
Alleinerziehende	5	5	9	4	3
	100	100	100	100	100

## 2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 82 %. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote<sup>2</sup> im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße etwas unter den Werten für die Nachbargebiete Bautzener Straße (84 %) und Kaiser-Wilhelm-Platz (88 %) aber deutlich über der des Berliner Durchschnitts (76,6%).<sup>3</sup>

Die Angestellten bilden die mit Abstand größte Gruppe (54%). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Selbstständigen mit 22 %. Die Arbeitslosigkeit ist vergleichsweise gering.

<sup>1</sup> Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet. Es kann sich dabei um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern handeln.

<sup>2</sup> Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

<sup>3</sup> Daten des Mikrozensus 2012

<b>Tab. 5 Erwerbstätigkeit<sup>4</sup></b>	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Schöneber- ger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
(%)	(n=192)	2014 (n=2.436)	2013 (n=835)	2013 (n=643)	2013 (n=1.893)
Arbeiter	10	6	13	4	5
Angestellter	54	58	51	52	55
Beamter	4*	6	3	6	8
Selbständiger	22	21	17	31	25
Arbeitslos	8	8	13	6	5
Azubi	2	1	3	1	1
	100	100	100	100	100
Erwerbsquote	82%	85%	84%	88%	87%
Erwerbslosenquote	8%	6%	11%	5%	5%

### 2.2.1. Erwerbstypen der Haushalte

76 % aller Haushalte verfügen im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Der Anteil der Rentnerhaushalte ist recht hoch.

<b>Tab. 6 Haushalte nach Erwerbs- typen</b>	Verdachts- gebiet Gru- newaldstraße	Schöneber- ger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-pl.
(in %)	(n=145)	2014 (n=887)	2013 (n=448)	2013 (n=372)	2013 (n=1.736)
Selbständigen-Haushalt	24	23	19	33	24
Beamten-Haushalt	5	5	3	6	7
Angestellten-Haushalt	40	46	47	38	38
Arbeiter-Haushalt	7	4	11	3	3
Rentner-Haushalt	17	10	6	12	22
Studenten/Azubi-Haushalt	3	7	7	3	3
Arbeitslosen-Haushalt <sup>5</sup>	5	6	7	4	3
sonstiger Haushalt	-	*	*	-	*
	100	100	100	100	100

### 2.3. Einkommen

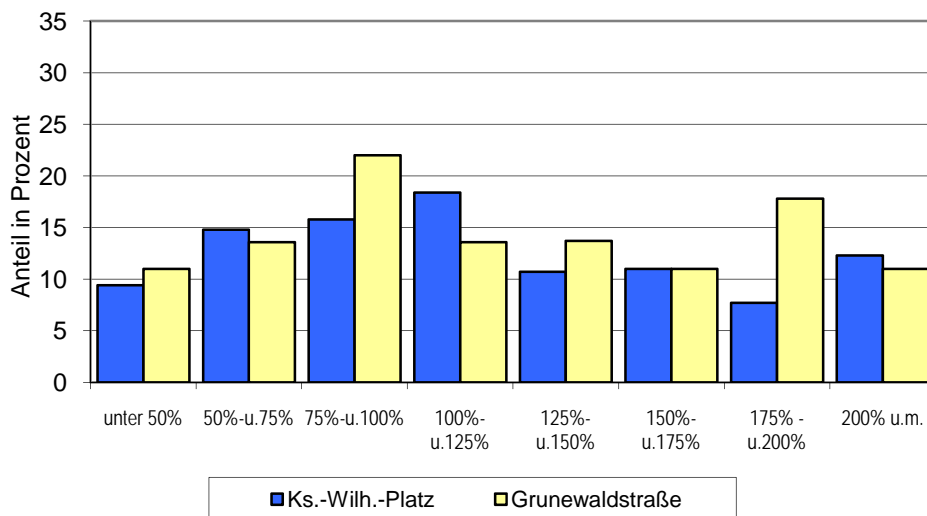
Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.933 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.393 € und das Äquivalenzeinkommen 1.987 €. Die allgemeine Einkommenssituation liegt auf dem gleichen Niveau wie die des Gebiets Kaiser-Wilhelm-Platz.

<sup>4</sup> Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

<sup>5</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitssuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

Tab. 7 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=145)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.237)	Bautzener Straße 2013 (n=417)	Ks.-Wilh.-Pl. 2013 (n=323)	Bar./Bay.-pl. 2013 (n=1.520)
unter 500 €	*	1	*	2*	1
500 bis u. 900 €	7	7	5	3	6
900 bis u. 1.300 €	13	11	10	12	12
1.300 bis u. 1.500 €	5	7	13	3	5
1.500 bis u. 2.000 €	10	17	19	14	15
2.000 bis u. 2.600 €	21	20	22	20	19
2.600 bis u. 3.200 €	13	12	15	14	12
3.200 € und mehr	30	24	15	32	30
	100	100	100	100	100
Median <sup>6</sup> (Euro)	2.500	2.100	2.000	2.500	2.300
durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Euro)	2.933	2.445	2.226	2.859	2.746
durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen (Euro)	1.393	1.234	1.061	1.449	1.422
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen (Euro)	1.987	1.731	1.470	1.963	1.999

Abb. 1 Einkommensstruktur der Gebiete Grunewaldstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz im Vergleich<sup>7</sup>



### 2.3.1. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil der Haushalte unter der Armutsgrenze liegt im Gebiet bei 13 % und damit 3 % über dem Wert aller Nachbargebiete.

<sup>6</sup> Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

<sup>7</sup> Angaben in Prozent des durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommens.



<b>Tab. 8</b> Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße  (n=123)	Schöneberger Insel 2014  (n=1.226)	Bautzener Straße 2013  (n=417)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013  (n=323)	Bar./Bay.-Pl. 2013  (n=1.520)
Armutsbevölkerung <sup>8</sup>	13%	8%	11%	5%	6%

### 2.4. Wohndauer und Fluktuation

Die Fluktuation ist recht niedrig. 43 % aller GebietsbewohnerInnen wohnen schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung liegt mit 12,5 Jahren über dem Durchschnitt im Gebiet Bautzener Straße (10,7), leicht über dem Wert für das Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz (12,1 Jahre), aber deutlich unter dem hohen Wert von 14,0 Jahren im Gebiet Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz.

<b>Tab. 9</b> Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung  (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße  (n=149)	Schöneberger Insel 2014  (n=1.426)	Bautzener Straße 2013  (n=453)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013  (n=379)	Bar./Bay.-Pl. 2013  (n=1.768)
im Erhebungsjahr eingezogen	5	6	5	5	5
1 Jahr vorher	5	7	9	6	6
2 Jahre	13	6	10	10	8
3 bis 5 Jahre	11	22	25	17	17
6 bis 10 Jahre	24	24	26	23	20
11 bis 20 Jahre	21	20	16	21	21
Mehr als 20 Jahre	22	15	9	19	25
	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	12,5	10,7	8,6	12,1	14,0

Die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet liegt knapp vier Jahre höher als die Wohndauer in der Wohnung. 29 % der Haushalte sind in den letzten 5 Jahren in das Wohngebiet gezogen.

Wie bei der Wohndauer in der Wohnung liegt der Durchschnittswert für das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (16,2 Jahre) über dem Wert für den Kaiser-Wilhelm-Platz (14,6) und deutlich über dem für das Gebiet Bautzener Straße (11,0).

<sup>8</sup> Zur Armutsbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als die Hälfte des Berliner Durchschnitts beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin. In neueren Armutsberichten der Bundesregierung wird als ‚Armutsschwelle‘ 60% des Medians als Grenzwert benutzt. Zur besseren Vergleichbarkeit innerhalb Berlins wird hier aber weiterhin von dem Grenzwert 50% des arithmetischen Mittels ausgegangen.

<b>Tab. 10 Wohndauer im Gebiet</b>	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Schöneber- ger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
(%)	(n=149)	2014 (n=887)	2013 (n=451)	2013 (n=371)	2013 (n=1.741)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	5	5	4	4	4
1 Jahr vorher	5	7	7	6	5
2 Jahre	9	6	8	8	6
3 bis 5 Jahre	10	19	21	12	14
6 bis 10 Jahre	19	21	21	20	16
11 bis 20 Jahre	24	22	22	25	22
Mehr als 20 Jahre	29	21	16	25	33
	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	16,2	12,9	11,0	14,6	17,2

Auch hinsichtlich der Wohndauer zeigt sich eine hohe Übereinstimmung mit dem Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz.

#### 2.4.1. Verkehrsmittel

53 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße besitzen kein, 46 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Mit 264 PKW 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.). Mit diesem Wert liegt das Untersuchungsgebiet erneut auf dem Niveau des benachbarten Milieuschutzgebiets Kaiser-Wilhelm-Platz.

<b>Tab. 11 Autobesitz</b>	Verdachts- gebiet Grunewald- straße	Schöneber- ger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
(%)	(n=149)	2014 (n=1.286)	2013 (n=452)	2013 (n=367)	2013 (n=1.248)
kein Auto	53	59	59	54	49
ein Auto	41	38	37	41	46
zwei Autos und mehr	5	3	5	5	5
	100	100	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	264	234	227	264	323

## 2.5. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur<sup>9</sup>

Der Wohnungsbestand im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße beläuft sich auf knapp 800 Wohnungen.

Der Wohnungsleerstand, der bei der Begehung durch Inaugenscheinnahme festgestellt wurde, belief sich auf ca. 100 WE (12 %). Er liegt weit über der Größenordnung, die für den Berliner Wohnungsmarkt zurzeit typisch ist<sup>10</sup>. Damit liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen bei 700.

#### 2.5.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude

Insgesamt ist die Substanz im Untersuchungsgebiet durchschnittlich erhalten. Neben Gebäuden in sehr gutem bzw. gutem Zustand gab es in relevantem Umfang auch

<sup>9</sup> In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

<sup>10</sup> Nach Angaben im Wohnungsmarktbericht Berlin 2013 der IBB wird der längerfristige Leerstand in Berlin mit 2,0 % angegeben. Der fluktuationsbedingte Leerstand kann auf ca. 3% geschätzt werden.

stark vernachlässigte Gebäude, in denen der Leerstand besonders hoch war. Insgesamt existiert offensichtlich ein erhebliches Aufwertungspotenzial.

**2.5.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse**

Der Anteil von selbstnutzenden Wohnungseigentümern ist im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße recht hoch. Er liegt mit 15 % etwas unter dem Wert für das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz (19 %), allerdings über dem Niveau der anderen Vergleichsgebiete.

<b>Tab. 12 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=148)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)	Bautzener Straße 2013 (n=453)	Kaiser-Wilhelm-Platz 2013 (n=379)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.768)
Mieter	83	89	95	91	79
Untermieter	2*	2	2	*	1
Eigentümer	15	9	3	9	19
	100	100	100	100	100

Gut die Hälfte aller Wohnungen gehört Privateigentümern, die jeweils das ganze Haus besitzen, und 25 % Einzeleigentümern, die einzelne Wohnung besitzen. Fast die Hälfte der in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen wird vermietet. Private Wohnungsunternehmen (25 %) sind recht stark vertreten, während städtische Wohnungsbaugesellschaften (8 %) eine ähnlich geringe Rolle spielen wie im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

<b>Tab. 13 Eigentümer der Wohnungen (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=152)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)	Bautzener Straße 2013 (n=451)	Kaiser-Wilhelm-Platz 2013 (n=374)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.393)
Privateigentümer (Haus)	42	54	19	55	42
Privateigentümer (Wohnung)	25	14	8	16	37
Städtische Wohnungsunternehmen	8	7	38	13	5
Private Wohnungsunternehmen	25	23	31	15	14
Sonstige	-	-	5	1	2
	100	100	100	100	100

**2.5.3. Wohnungsgröße**

Das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße hat einen ähnlichen Wohnungsschlüssel wie das Nachbargebiet Kaiser-Wilhelm-Platz mit durchschnittlich recht großen Wohnungen.

<b>Tab. 14 Wohnungsspiegel (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=152)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)	Bautzener Straße 2013 (n=460)	Kaiser-Wilhelm-Platz 2013 (n=378)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.772)
1 Zimmer	11	10	11	8	12
1,5-2 Zimmer	29	38	40	31	29
2,5-3 Zimmer	37	35	35	37	36
3,5-4 Zimmer	15	13	12	11	12
4,5 und mehr Zimmer	9	3	3	13	11
	100	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,8	2,6	2,4	2,9	2,7
durchschnittliche Größe (m <sup>2</sup> )	87,0	77,0	70,3	91,2	82,7

### 2.5.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus, nach der den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder, leben im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße 75 % der erfassten Haushalte.

Tab. 15: Wohnungsbelegung - (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.760)
gravierend überbelegt <sup>11</sup>	1*	0*	*	0	0*
Überbelegt <sup>12</sup>	5*	5	9	7	4
Norm Sozialer Wohnungsbau	75	80	81	68	69
Unterbelegt	18	15	10	25	27
	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, liegt bei 18 %.

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Gebiet liegt mit 40,4 m<sup>2</sup> über dem Niveau der Bautzener Straße, allerdings deutlich unter den hohen Werten in den Gebieten Barbarossaplatz/Bayerischer Platz und Kaiser-Wilhelm-Platz.

Tab. 16: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße - (m <sup>2</sup> )	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Kaiser-Wilhelm-Platz	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=460)	2013 (n=378)	2013 (n=1.761)
1 Person	63	60	52	67	61
2 Personen	44	42	38	49	45
3 Personen	33	31	26	35	36
4 Personen	34	25	24	33	34
5 u. mehr Personen	22*	24	21	29	30
Ø Wohnfläche / Person	40,4	40,5	33,6	46,6	44,9

### 2.5.5. Modernisierungsgeschehen

#### a.) Jahr der Modernisierung

Nach Aussagen der Befragten wurden in den letzten fünf Jahren jeweils ca. 2 % des Wohnungsbestands modernisiert. Die Mieten in den modernisierten Wohnungen liegen deutlich über dem Gebietsmittel.

<sup>11</sup> Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

<sup>12</sup> Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

## b.) Energetische Modernisierung

<b>Tab. 17 Energetische Modernisierung</b> (Mehrfachnennungen möglich)	Verdachtsgebiet Grunewald- straße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
(%)	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.774)
energiesparende Heizungsanlage	22%	9	9	18	15
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1%	*	2*	*	1
Solaranlage – Stromgewinnung ( <i>Photovoltaik</i> )	0%	*	-	-	*
gedämmte Fassade	13%	10	10	14	23
gedämmte Kellerdecke	6%	2	3	4	3
gedämmtes Dach	14%	7	7	12	16
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	10%	4	3	9	9
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	30%	27%	19%	31%	39%

Etwa 30 % 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. Im Schnitt wurden in den betreffenden Gebäuden etwas mehr als zwei Maßnahmen durchgeführt. Von den einzelnen Maßnahmen (vgl. Tabelle 18) ist der Einbau einer modernen Heizungsanlage am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von der Dachdämmung und der Dämmung der Fassade.

Im Teilgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz war die energetische Modernisierungstätigkeit ähnlich hoch.

## 2.5.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße ist gut. Insgesamt 96 % verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Erstaunlicherweise gibt es noch einige Substandardwohnungen ohne Innentoilette im Gebiet.

<b>Tab. 18: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen<sup>13</sup> (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewald- straße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	2*	-	-	-	-
2: mit WC, ohne Bad und SH		*	-	-	*
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	2*	4	6	5	4
4: mit SH, Bad und WC	96	96	94	95	96
Gesamt	100	100	100	100	100

<sup>13</sup> Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

Tab. 19 Heizungsausstattung - (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.713)
Ofenheizung	4	4	6	6	4
Etagenheizung	26	50	33	41	19
Zentralheizung	65	46	61	53	77
sonstige Heizungssysteme	4	-	*	*	1
	100	100	100	100	100

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße verfügen 91% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung).

Tab. 20 Sanitärausstattung (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.774)
<b>Toilette</b>					
- Außentoilette	2*	*	-	*	1
- Innentoilette	98	100	100	100	99
<b>Badezimmer</b>		<b>98</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
- mit Dusche	24	46	52	34	41
- mit Wanne	75	68	87	81	88
- gefliestes Bad	56	68	46	71	72
<b>Warmwasserversorgung</b>					
- zentrales Warmwasser	47	29	46	36	27
- Durchlauferhitzer	48	63	46	56	66
- Boiler	5	6	9	7	7

Einige der Verbesserungen wurden von den Mietern vorgenommen. So haben 4 % der Mieter eine Gasetagenheizung einbauen lassen.

15 % der Haushalte haben einen Aufzug im Haus. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon liegt im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße bei 51 %.

Tab. 21: Sonstige Ausstattung - (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.774)
Balkon/Terrasse	51	66	52	64	81
Aufzug	15	7	10	17	48
Gegensprechanlage	89	88	82	81	80
Kabelfernsehen	60	64	81	65	67
Doppel-/ Isolierglasfenster	60	36	31	48	56
Doppel-/ Isofenster teilweise	40	30	14	28	25
Einbauküche (vom Vermieter eingebaut)	27	28	27	31	41
Parkett / abgezogene Dielen	58	58	73	66	51
Gäste-WC	8	4	4	14	13

### 2.5.7. Mängel der bewohnten Wohnungen

Tab. 22: Wohnungsmängel (%) (Mehrfachnennungen möglich)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel	Bautzener Straße	Ks.-Wlh.-Pl.	Bar./Bay.-Pl.
	(n=152)	2014 (n=1.426)	2013 (n=453)	2013 (n=375)	2013 (n=1.774)
Schimmel / Feuchtigkeit	13	11	17	9	13
Fenster undicht	30	33	31	30	30
Heizungsanlage defekt	5*	3	4	4	4
Sanitäranlage defekt	10	4	6	5	6
Elektroinstallation defekt	7	5	6	3	5
sonstige Mängel <sup>14</sup>	7	10	7	7	10
Wohnung ohne Mängel	46%	52%	46 %	40 %	43%

46 % der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße gaben an, dass ihre Wohnung keine Mängel hat. Als häufigster Mangel wurde von einem Drittel der Befragten schadhafte Fenster genannt. Probleme mit Schimmel und Feuchtigkeit bemängelten 13% der Bewohner.

### 2.5.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

26% 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 und der Anbau von Balkonen werden noch relativ häufig genannt.

## 2.6. Miete und Mietentwicklung

### 2.6.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt bei 5,89 €/m<sup>2</sup>. Vollstandardwohnungen kosten 6,00€/m<sup>2</sup>.

Nachkriegswohnungen kosten pro Quadratmeter 70 Cent mehr als Altbauwohnungen.

Verglichen mit den Nachbargebieten zeigt sich, dass das Gebiet Bautzener Straße ein niedrigeres Mietniveau, das Gebiet Kaiser Wilhelm-Platz ein gleiches und das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz ein höheres hat.

Tabelle 23: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m <sup>2</sup> )	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße	Schöneberger Insel 2014	Bautzener Straße 2013	Ks.-Wlh.-Pl. 2013	Bar./Bay.-Pl. 2013
insgesamt	5,89	6,15	5,44	6,03	6,38
Teilstandard	4,90	5,77	4,12	5,61	5,55
Vollstandard alle	6,00	6,18	5,57	6,04	6,42
Vollstandard ohne DG	6,00	6,11	5,54	5,99	6,33
Vollstandard Altbau ohne DG	5,99	6,05	5,33	5,92	6,36
Vollstandard Neubau ohne DG	6,68	6,23	6,14	6,48	6,21
Neubau ab 90 und DG	7,21	7,16	-	*	8,27

<sup>14</sup> In dieser Kategorie wurden v.a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

### 2.6.2. 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.

Tab. 24: Entwicklung der Nettokaltmieten bei Vollstandardwohnungen nach Jahren - in € m <sup>2</sup>	Wohnungsbezug							
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2011	2012	2013	2014	2015/16
Alle (n=)	4,86 (22)	4,25 (10)	5,37 (31)	6,06 (31)	6,70* (5)	7,66* (9)	8,08* (6)	8,77* (8)

Die Mietentwicklung vor allem der letzten Jahre zeigt die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße besitzt eine hohe Attraktivität für zuwandernde Haushalte.

### 2.6.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße fallen durchschnittlich 1,34 €/m<sup>2</sup> ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,02 €/m<sup>2</sup>. Diese Werte entsprechen denen in den Nachbargebieten.

## 2.7. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 29,1 % des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist etwas höher als in den Nachbargebieten.

Eine hohe Mietbelastung müssen die Haushalte mit einem im Berliner Vergleich unterdurchschnittlichen Einkommensniveau verkraften. Diese Gruppe, zu der ca. 40% der Haushalte gehören, müssen für die Warmmiete im Durchschnitt schon ca. 40% ihres Einkommens aufwenden.

## 2.8. Soziale Netzwerke

Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine hohe Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit.

### 2.8.1. Bewertung der Nachbarschaft

Die Nachbarschaftskontakte werden als besonders intensiv geschildert. Im Vergleich mit den anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten weist das Gebiet sehr enge nachbarschaftliche Beziehungen auf.

Tab. 25 Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=147)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.415)	Bautzener Straße 2013 (n=451)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=374)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.758)
enge Kontakte	35	20	12	17	19
kleine Hilfeleistungen	41	47	33	49	51
Grußbekanntschaften	18	24	45	22	19
geringer Kontakt	5	8	7	7	10
Anonymität	*	1	3	3	1
	100	100	100	100	100

Auch die Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen fällt besonders positiv aus. 96 % der BewohnerInnen gefallen ihre Kontakte mindes-



tens einigermaßen gut. Die Werte liegen damit über den ebenfalls sehr positiv bewerteten Nachbarschaftsbeziehungen in den Schöneberger Milieuschutzgebieten.

<b>Tab. 26 Bewertung der Nachbarschaft (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=145)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.423)	Bautzener Straße 2013 (n=459)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=374)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.744)
gefällt gut	76	59	55	51	53
gefällt einigermaßen gut	20	33	33	38	36
gefällt nicht	1*	3	5	6	5
egal	-	1	2	2	3
kann ich nicht beurteilen	3*	4	4	3	4
	100	100	100	100	100

### 2.8.2. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Entsprechend zu der positiven Bewertung der Nachbarschaft liegt auch der Anteil der BewohnerInnen des Gebiets, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, mit 90% höher als in den meisten anderen Untersuchungsgebieten.

## 2.9. Umzugsabsichten

### 2.9.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Deutlich mehr als drei Viertel (83 %) der Haushalte bekundet aktuell keinen Auszugswunsch. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet soweit zufrieden, dass sie nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Auszugswunsch aus der Wohnung liegt bei 5 % der Haushalte vor. 12 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt.

<b>Tab. 27 Absicht, die Wohnung zu verlassen (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=145)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)	Bautzener Straße 2013 (n=456)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=372)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.740)
keine Auszugsabsicht	83	73	58	68	71
vorhandene Auszugsabsicht	5	5	9	8	7
späterer Zeitpunkt	12	22	33	24	22
	100	100	100	100	100

Mehr als die Hälfte der Haushalte, die jetzt oder später aus ihrer Wohnung ausziehen wollen oder müssen, wollen dabei im Gebiet bleiben. Damit wollen insgesamt 91 % der Haushalte auf jeden Fall im Gebiet bleiben.

<b>Tab. 28 Bleibe- und Wegzugsabsicht (%)</b>	Verdachtsgebiet Grunewaldstraße (n=145)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)	Bautzener Straße 2013 (n=460)	Ks.-Wlh.-Pl. 2013 (n=380)	Bar./Bay.-Pl. 2013 (n=1.740)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	91	87	74	84	88
Gebiet verlassen <sup>15</sup>	9	13	26	16	12
	100	100	100	100	100

<sup>15</sup> inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

### 3. Entwicklungstendenzen im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße

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

#### 3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich, dass in den letzten vier Jahren überwiegend Haushalte mit einer überdurchschnittlichen ökonomischen Lage zugezogen sind. Diese Entwicklung ist vergleichbar der im Nachbargebiet Kaiser-Wilhelm-Platz und erheblich stärker als im anderen Nachbargebiet Bautzener Straße. Auch im Vergleich zum Gesamtberliner Durchschnitt sind die Zuwanderer als einkommensstark zu klassifizieren. Dies gilt ebenso für die zuwandernden Mieter, auch wenn deren Einkommensniveau noch deutlich unter dem der selbstnutzenden Eigentümer liegt.

Die Mieten, die die Zuwanderer zahlen, liegen weit über dem Durchschnitt. Die Bewertung der Nachbarschaft und des Gebiets ist ähnlich positiv wie die aller Bewohner.

Insgesamt zeigt die Analyse der Zugzugsgruppen, dass in dem Gebiet seit Beginn dieses Jahrzehnts ein struktureller Veränderungsprozess der Gebietsbevölkerung stattfindet, der zu einer Verringerung des Anteils an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen führt.

Tab. 29 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
	(n=151)	(n=42)	(n=19)	(n=52)	(n=39)
Anteil an allen Haushalten	100%	28%	11%	34%	26%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,15	1,90	2,44	2,25	2,18
Anteil an Einpersonenhaushalten	36%	38%	25%	38%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	27%	8%	50%	33%	29%
Studentenanteil	8%	7%	6%	4%	14%
Rentneranteil	14%	37%	3%	8%	3%
Erwerbsquote	82%	74%	83%	84%	83%
Erwerbslosenquote	8%	10%	16%	7%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>16</sup>	76%	48%	94%	81%	90%
Anteil an Migrantenhaushalten	11%	15%	13%	8%	11%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€ 933	€ 1.139	€ 1.734	€ 2.436	€ 3.467
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€ 1.987	€ 2.300	€ 1.618	€ 1.649	€ 2.296
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€ 1.101	€ 2.649	€ 1.641	€ 1.773	€ 2.364
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	9%	17%	20%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	92%	100%	96%	100%

<sup>16</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Tab. 29 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
durchschnittl. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,89	€5,31	€5,19	€5,48	€7,37
durchschnittl. Kaltmietbelastung (brutto)	29,1%	27,4%	30,1%	29,0%	31,3%
Einkommen höher	21%	12%	8%	24%	32%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	40,4	49,7	42,6	34,5	38,6
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	39%	43%	19%	40%	42%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	254	317	179	239	265
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	12,5	26,2	16,0	8,8	1,8
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	15%	7%	8%	16%
Umzugswunsch (Gebiet)	9%	15%	7%	4%	8%
Anteil Eigentümer	15%	14%	13%	8%	26%

## 4. Schlussfolgerungen

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung war die Klärung von zwei Fragen:

1. Gibt es zwischen der sozialen und baulichen Struktur des Verdachtsgebiets Grunewaldstraße und den benachbarten sozialen Erhaltungsgebieten deutliche Ähnlichkeiten und
2. rechtfertigen diese Ähnlichkeiten eine Einbeziehung des untersuchten Verdachtsgebiets in eines der Erhaltungsgebiete?

### 4.1. Große Ähnlichkeiten zum benachbarten Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße sowohl hinsichtlich seiner sozialen und städtebaulichen Struktur als auch hinsichtlich seiner Entwicklungstendenzen eine große Ähnlichkeit zu dem benachbarten sozialen Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz aufweist.

Große Ähnlichkeiten zwischen beiden Gebieten zeigen sich sowohl im Gesamtdurchschnitt als auch in den Entwicklungen seit 2011 bei:

- der Altersstruktur,
- der Haushaltsstruktur
- der Erwerbsstruktur
- der Einkommensstruktur
- der Wohndauer,
- dem PKW-Besatz,
- der Wohnungsausstattung,
- der Bewertung von Nachbarschaft und Gebiet.

Nur bei wenigen Indikatoren zeigen sich deutliche Unterschiede:

- der Anteil migrantischer Haushalte ist im Verdachtsgebiet kleiner,
- die Mieten sind im Verdachtsgebiet etwas geringer und sind schwächer angestiegen,
- die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im Verdachtsgebiet höher,
- der Eigentümeranteil ist im Verdachtsgebiet höher.

Tab. 30 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet - Vergleich Grunewaldstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz	alle Haushalte Grunewaldstraße (n=151)	Grunewaldstraße Zuzug ab 2011 (n=39)	Ks.-Wilh.-Platz (n=380)	Ks.-Wilh.-Platz Zuzug ab 2011 (n=89)
Anteil an allen Haushalten	100%	26%	100%	23%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,15	2,18	1,96	1,83
Anteil an Einpersonenhaushalten	36%	33%	37%	38%
Anteil an Haushalten mit Kindern	27%	29%	23%	20%
Studentenanteil	8%	14%	5%	12%
Rentneranteil	14%	3%	11%	3%
Erwerbsquote	82%	83%	88%	92%
Erwerbslosenquote	8%	4%	5%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>17</sup>	76%	90%	81%	85%
Anteil an Migrantenhaushalten	11%	11%	23%	32%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.933	€3467	€2.859	€3.035
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.987	€2.296	€1.963	€2.245
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.101	€2.364	€2.101	€2.336
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	6%	9%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	100%	95%	100%
durchschnittl. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,89	€7,37	€6,03	€8,06
durchschnittl. Kaltmietbelastung (brutto)	29,1%	31,3%	27,3%	28,2%
Einkommen höher	21%	32%	22%	26%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	40,4	38,6	46,6	45,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	39%	42%	39%	56%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	254	265	264	207
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	12,5	1,8	12,1	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	12%	16%	8%	3%
Umzugswunsch (Gebiet)	9%	8%	14%	19%
Anteil Eigentümer	15%	26%	9%	3%

#### 4.2. Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz auf das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße

Die Ähnlichkeiten zwischen dem Verdachtsgebiet Grunewaldstraße und dem Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz betreffen auch die Kriterien der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung:

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße gibt es eine **Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur** durch die Zuwanderung einkommensstarker Haushalte und die Verdrängung von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen.

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße existiert weiterhin ein **relevantes Aufwertungspotential**. 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

<sup>17</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

nur in einem kleinen Teil der Wohnungen. Aufzüge sind vor allem im Altbau noch relativ selten.

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße existiert ein **relevantes Verdrängungspotential**. Es gibt im Gebiet weiterhin einen relevanten Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Ein Viertel der Haushalte hat ein prekäres Einkommen<sup>18</sup> bzw. eines darunter und ein weiteres Fünftel ein Einkommen oberhalb dieser Grenze aber unter dem Berliner Durchschnitt.

Im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße existiert ein **erheblicher Aufwertungsdruck** auf alle Wohnungsbestände. Es existiert sowohl auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein als auch im Gebiet eine große Nachfrage nach Wohnungen auch im höherpreisigen Segment. Gerade in Gebieten wie in diesem Teil des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, die eine hohe Attraktivität für einkommensstarke Mieter haben, konkurrieren die Anbieter mit überdurchschnittlicher Ausstattungsqualität um Mieter bzw. Käufer.

Die großen Übereinstimmungen in der Struktur und den Entwicklungen lassen, auch hinsichtlich der städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur, auf gleichartige Entwicklungstendenzen schließen. Die negativen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im Gebiet Kaiser-Wilhelm-Platz gezeigt haben:

- **Verlust preiswerten Wohnraums**
- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**
- **Überlastung der Gebietsinfrastruktur**

sind auch im Verdachtsgebiet Grunewaldstraße zu erwarten. Es ist daher zu empfehlen den Geltungsbereich des Erhaltungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Platz auf das Verdachtsgebiet Grunewaldstraße auszuweiten.

---

<sup>18</sup> Prekäres Einkommen = Einkommen bis zu 75% des Berliner durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens.

## Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen