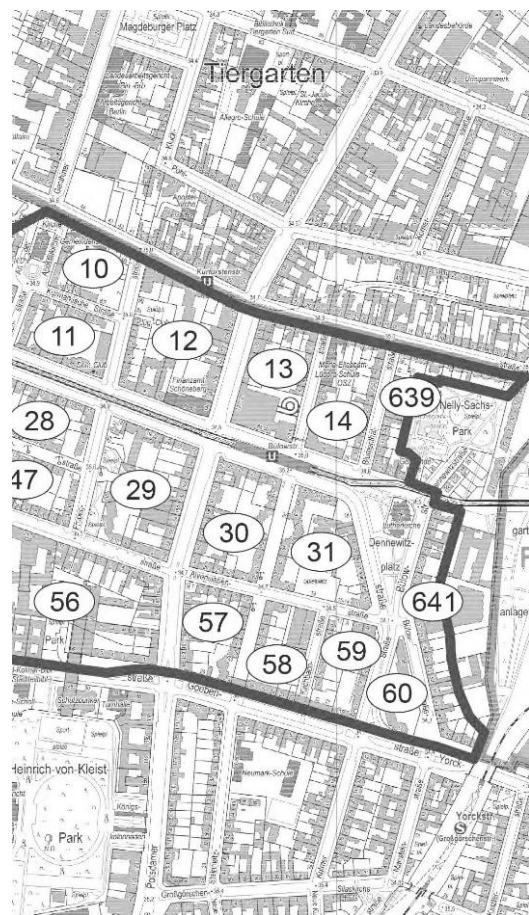


TOPOS

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Norden



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

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Norden

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

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung
Sigmar Gude
Tom Thal

Berlin, Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	4
1.1. Vorgehensweise.....	4
1.2. Qualität der Stichprobe	4
1.3. Darstellung der Ergebnisse.....	5
1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	6
2. Ergebnisse der Untersuchung.....	8
2.1. Einwohner im Gebiet Schöneberger Norden.....	8
2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	8
2.1.2. Migrationshintergrund	9
2.1.3. Haushaltsgröße.....	9
2.1.4. Haushaltstypen	10
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	11
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	11
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte.....	13
2.3. Einkommen	13
2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße	14
2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp.....	15
2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp	15
2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.....	15
2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund.....	16
2.4. Wohndauer und Fluktuation	16
2.5. Herkunft.....	17
2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl.....	18
2.6.1. Arbeitsort.....	18
2.6.2. Verkehrsmittel	18
2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur.....	19
2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse	19
2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe	21
2.7.3. Wohnungsgröße.....	21
2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch	21
2.7.5. Modernisierungsgeschehen	22
2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	24
2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen	26
2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen.....	26
2.8. Miete und Mietentwicklung.....	27
2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung.....	27
2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen	29
2.8.3. Betriebs- und Heizkosten	29
2.9. Mietbelastung.....	30
2.10. Soziale Netzwerke	30
2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte.....	30
2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft.....	31
2.10.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	32

2.11. Umzugsabsichten.....	32
2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel	32
2.11.2. Gründe für den Umzug.....	33
2.12. Gebietsnutzung.....	34
2.12.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen	34
2.12.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	35
3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schöneberger Norden	37
3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode.....	37
3.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer.....	39
3.3. Strukturelle Unterschiede in Teilgebieten.....	41
3.4. Mieter im Altbau und im Nachkriegsneubau.....	44
3.5. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand.....	45
3.6. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur	46
3.6.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge	46
4. Schlussfolgerungen	49
4.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Schöneberger Norden.....	49
4.1.1. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung.....	49
• Veränderungsprozesse der letzten Jahre.....	49
4.1.2. Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Schöneberger Norden	50
a.) ein Aufwertungsspielraum besteht,	50
b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,	51
c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist.	51
d.) Ergebnis	51
4.2. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur	51
4.3. Räumliche Abgrenzungen.....	54
4.4. Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den Prüfkriterien.....	54
Befragungsunterlagen	56

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Im April 2017 hat das Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg eine Untersuchung des Gebiets „Schöneberger Norden“ in Auftrag gegeben, die Grundlage für den Beschluss einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sein soll, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Verdrängungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess ausgelöst werden können.

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

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

Zeitgleich wurde eine gleichartige Untersuchung des Gebiets Schöneberger Süden durchgeführt.

1.1. Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Juni / Juli 2017. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z.B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 500 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 972 verwertbare Datensätze zugrunde.

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 42 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 migrantischer Haushalte. Daher wurde mit Interviewern bei migrantischen Haushalten nachgesetzt.

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 31.12.2016 durchführen.

Tab. 1 Überprüfung der Stich- probenqualität anhand der Altersstruktur der Gebiets- bevölkerung (in %) von ... bis unter ... Jahren	Schöneberger N0rden	
	EWK 31.12.2016	Stichprobe 2017 (n=1.786)
unter 6	4,8	3,1
6 – 15	6,5	6,8
15 – 18	2,4	1,3
18 – 27	11,9	8,9
27 – 45	27,7	28,4
45 – 55	16,7	18,9
55 – 65	13,4	15,5
65 und älter	16,7	17,0
	100	100

Die Stichprobe zeigt eine sehr hohe Übereinstimmung für die Altersgruppen mit den gemeldeten Einwohnern im Wohngebiet. Die Gruppen der Kinder bis 6 Jahre und der 15 bis unter 27-jährigen ist unterrepräsentiert, die der 45 bis unter 65jährigen ist etwas überrepräsentiert. Der Unterschied bewegt sich für die vorliegende Aufgabenstellung auf einem Niveau, welches keine stärkere Gewichtung einer Altersgruppe erfordert, denn insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen über die Grundgesamtheit im Untersuchungsgebiet Schöneberger Norden¹.

1.3. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So werden vor allem die benachbarten Gebiete „Schöneberger Süden“ und „Schöneberger Insel“ herangezogen, in denen zeitgleich bzw. 2014 Studien zur Überprüfung der Voraussetzungen 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 ausreichend Fälle vorhanden sind und damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Daher werden Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen basieren, mit Sternchen (*) gekennzeichnet, um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die 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

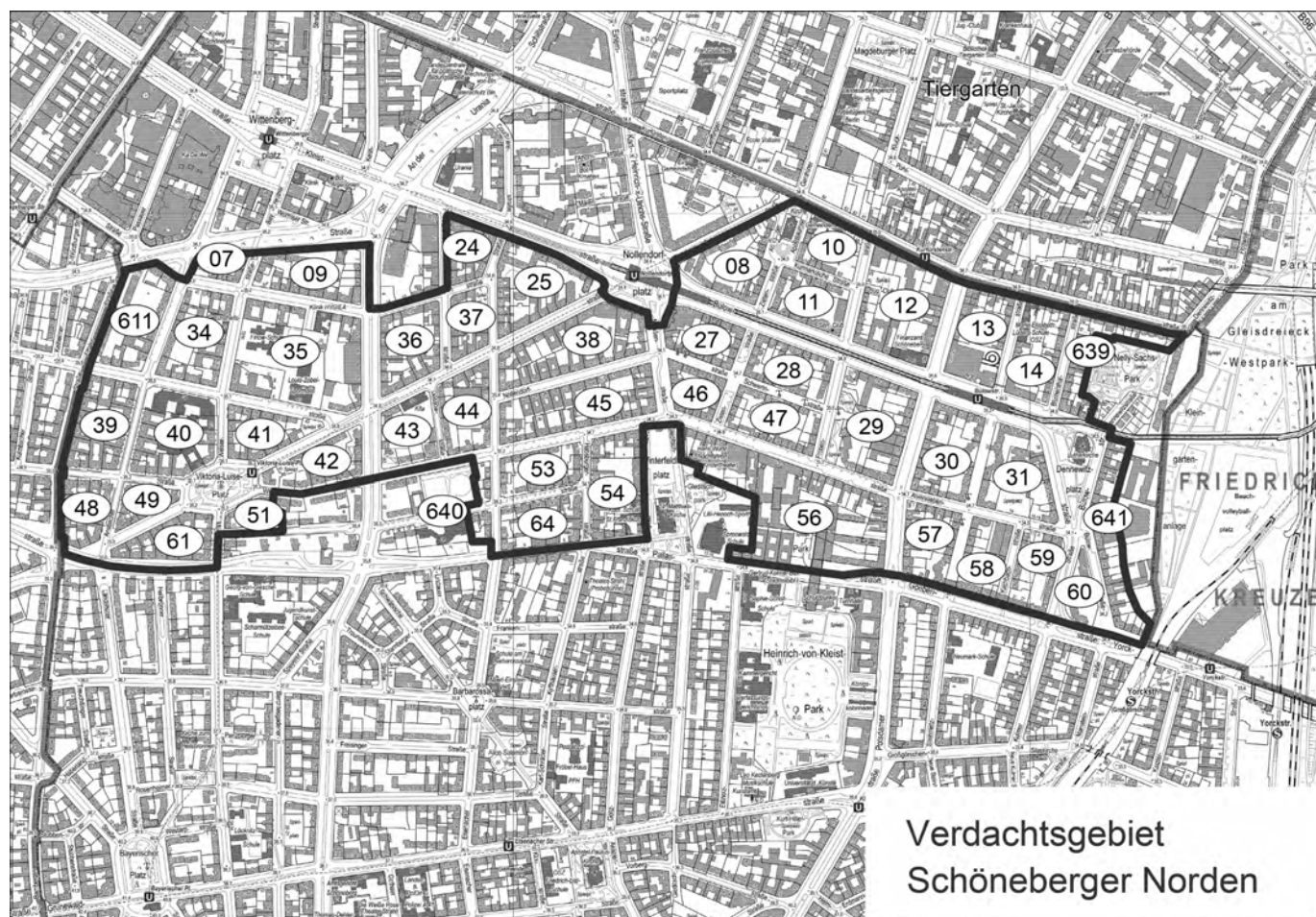
¹ Bei der Interpretation aller Ergebnisse, die einen Zusammenhang mit der Altersstruktur erwarten lassen, wird zusätzlich jeweils besonders geprüft, ob die Ergebnisse signifikant sind.

der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch. Eine Angabe von Nachkommastellen würde hier eine Genauigkeit vortäuschen, die bei Stichprobenerhebungen dieses Umfangs nicht gegeben ist.

1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Schöneberger Norden liegt zwischen der Bamberger Straße im Westen und dem Dennewitzplatz im Osten, der Kurfürstenstraße/Kleiststraße/Lietzenburger Straße im Norden und der Goebestraße/Pallasstraße/Hohenstaufenstraße im Süden. Es ist ein Wohngebiet das ursprünglich in der Gründerzeit bebaut wurde und daher einen hohen Anteil gründerzeitlicher, überwiegend gutbürgerlicher Wohnungen hat. In den Nachkriegsjahren sind Baulücken durch Wohnbauten gefüllt worden, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus finanziert und kleiner und einfacher ausgestattet wurden. In den siebziger Jahren wurden im Rahmen von Flächensanierungen neue Wohnanlagen im Bereich Potsdamer Straße Pallasstraße ebenfalls im sozialen Wohnungsbau errichtet.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet Schöneberger Norden



Das Gebiet ist mit kleinteiligen Geschäften und Restaurants/Cafés gut versorgt. Der Wochenmarkt auf den Winterfeldtplatz hat überörtliche Bedeutung.

Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Gebiet – bzw. direkt angrenzend - liegen vier U-Bahnhöfe und ein S-Bahnhof. Mehrere Buslinien führen durch das Gebiet.

An Parks und Grünanlagen findet sich nur ein rudimentäres Angebot im Gebiet. Im Gebiet befinden sich zwei Grundschulen.

2. Ergebnisse der Untersuchung

2.1. Einwohner im Gebiet Schöneberger Norden

Zum 01.06.2016 waren im Gebiet Schöneberger Norden insgesamt 23.344 Personen gemeldet².

2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet ist von 2011 auf 2016 um 5,9 % gestiegen. Dieses Ergebnis liegt etwas über der im Vergleichsgebiet Schöneberger Süden.

Der Anteil der Ausländer ist seit 2011 gleich geblieben und liegt bei 20,7%. Der Ausländeranteil liegt unter dem Wert für den Ortsteil Schöneberg aber über dem im Vergleichsgebiet Schöneberger Süden.

Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung	Schöneberger Norden	Schöneberger Norden
	2016	2011
	EWR	EWR
Einwohneranzahl	23.344	22.034
Deutsche	15.603	15.007
Ausländer	7.741	7.027
Ausländeranteil	20,7%	20,7%

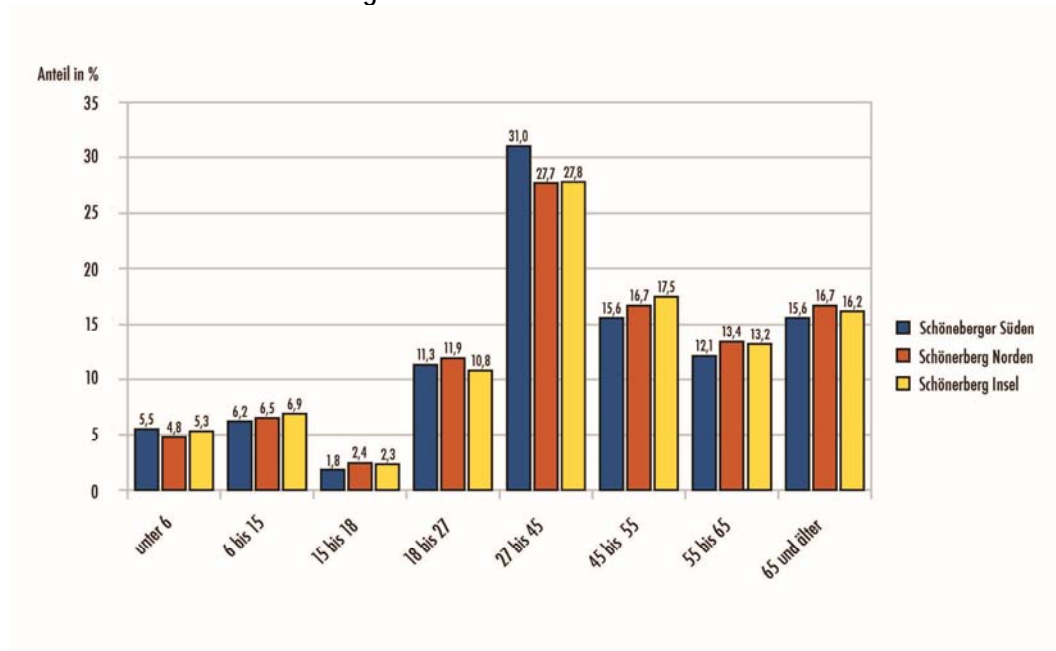
Die Altersstruktur hat sich insgesamt seit 2011 nur leicht verändert. Die Der Anteil der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65) hat leicht abgenommen, der der Senioren ab 65 zugenommen

Gegenüber dem Ortsteil Schöneberg und gegenüber Berlin fallen nur sehr geringe altersstrukturelle Unterschiede auf. Stärker ist der Unterschied gegenüber der Altersstruktur im Gebiet Schöneberger Insel. Dort fällt der höhere Anteil der Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren auf.

Tab. 3 Altersstruktur von ... bis unter ... Jahren (%)	Schöneberger Norden	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel	Ortsteil Schöneberg	Berlin
	2016	2011	2016	2011	2014	2016	2016
	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR
unter 6	4,8	4,8	5,5	5,3	5,9	5,3	6,2
6 bis 15	6,5	7,1	6,2	6,1	5,9	6,9	7,1
15 bis 18	2,4	2,6	1,8	1,8	1,7	2,3	1,9
18 bis 27	11,9	11,8	11,3	11,6	11,4	10,8	9,5
27 bis 45	27,7	28,3	31,0	30,6	36,2	27,8	30,6
45 bis 55	16,7	17,3	15,6	17,2	18,7	17,5	15,5
55 bis 65	13,4	13,8	12,1	12,9	11,3	13,2	11,6
65 und älter	16,7	14,4	15,6	15,6	9,0	16,2	17,7
	100	100	100	100	100	100	100

² Wenn nicht anders dargestellt sind in diesem Kapitel die Datenquellen im folgenden: Statistisches Landesamt Berlin, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 32.12.2016, 30.06.2014/31.12.2011.

Abb. 2 Altersstruktur im Vergleich



2.1.2. Migrationshintergrund

Im Gebiet Schöneberger Norden haben 35 % der Haushalte einen Migrationshintergrund. Dieser Wert liegt etwas über dem im Gebiet Schöneberger Insel (25 %), und dem im Schöneberger Süden (28%).

	Schöneberger Norden 2017 (n=811)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.045)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.444)
Haushalte ohne Migrationshintergrund (%)	65	72	75
Haushalte mit Migrationshintergrund (%)	35	28	25
	100	100	100

Migrantische Haushalte sind größer als nichtmigrantische. In migrantischen Haushalten leben 43% der Bewohner³.

2.1.3. Haushaltsgröße

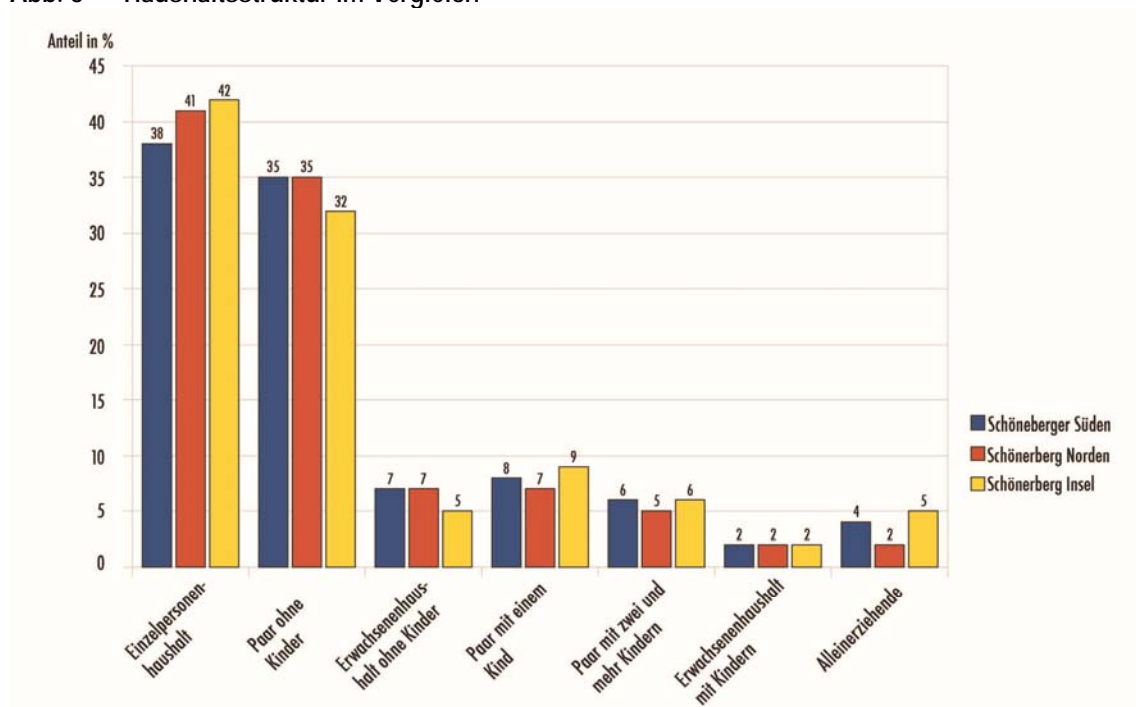
Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Schöneberger Norden beträgt 1,91 Personen. Dieser Wert liegt etwas unter dem Wert des benachbarten Gebiets Schöneberger Süden (1,97) und entspricht dem der Schöneberger Insel (1,90).

³ Dieser Wert liegt unter den Angaben im Einwohnerregister, in dem für den Schöneberger Norden 53,9 % Personen mit Migrationshintergrund angegeben werden. Allerdings kann im Rahmen dieser Untersuchung der Migrationshintergrund nicht so genau erfasst werden wie in der Einwohnerstatistik. Bei der Interpretation aller Ergebnisse, die einen Zusammenhang mit dem Migrationsstatus erwarten lassen, wird zusätzlich jeweils besonders geprüft, ob die Ergebnisse signifikant sind.

Tab. 5 Haushaltsgröße	Schöneberger Norden 2017 (n=960)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.271)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.429)
(%)			
1 Person	41	38	42
2 Personen	37	38	36
3 Personen	13	14	14
4 Personen	6	8	7
5 und mehr Personen	2	1	1
	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	1,91	1,97	1,90

Die Haushaltsgrößenstruktur ist stark von der Herkunft abhängig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei deutschen Haushalten ohne Migrationshintergrund auf 1,77 und bei migrantischen Haushalten auf 2,44 Personen pro Haushalt. Damit ist der Unterschied in der Haushaltsgröße zwischen migrantischen und nicht-migrantischen Haushalten ähnlich groß wie im Gebiet Schöneberger Süden, in dem die durchschnittliche Haushaltsgröße nicht-migrantischer Haushalte bei 1,91 Personen und migrantischer Haushalte bei 2,54 Personen liegt.

Abb. 3 Haushaltsstruktur im Vergleich



2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 16 % und ist damit (4 Prozentpunkte) niedriger als im Gebiet Schöneberger Süden. Insgesamt ist der Anteil an Haushalten mit Kindern deutlich unterdurchschnittlich.

Bei der Auswertung nach Migrationshintergrund wird deutlich, dass migrantische Haushalte doppelt so häufig Kinder haben als nichtmigrantische.

Tab. 6 Haushaltstypen	Schöneberger Norden 2017 (n=960)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.271)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.402)
(%)			
Einpersonenhaushalt	41	38	42
Paar ohne Kinder	35	35	32
Erwachsenenhaushalt ⁴ ohne Kinder	7	7	11
Paar mit Kind(ern)	12	14	15
- 1 Kind	7	8	9
- 2 und mehr Kinder	5	6	6
Erwachsenenhh. mit Kindern	2	2	2
Alleinerziehende	2	4	5
	100	100	100

Tab. 7 Haushaltstypen nach Migrationshintergrund	Schöneberger Norden 2017 (n=960)	nicht-migrantisches Haushalte (n=526)	migrantisches Haushalte (n=285)
(%)			
Einpersonenhaushalt	41	47	19
Paar ohne Kinder	35	37	41
Erwachsenenhaushalt ohne Kinder	7	6	13
Paar mit Kind(ern)	12	8	21
- 1 Kind	7	5	12
- 2 und mehr Kinder	5	3	9
Erwachsenenhh. mit Kindern	2	1	5
Alleinerziehende	2	2*	3
	100	100	100

2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 87%. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote⁵ im Gebiet Schöneberger Norden leicht unter dem Wert für die Nachbargebiete Schöneberger Süden (88 %), über der Schöneberger Insel (83 %) und deutlich über der des Berliner Durchschnitts (76,2%).⁶

2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Von den Bewohnern im erwerbsfähigen Alter (ab 15 Jahre) gehen 70 % einer Erwerbstätigkeit nach, das liegt unter den Werten im Gebiet Schöneberger Süden (74%) und Schöneberger Insel (72 %). Die Arbeitslosenquote ist mit 6 % ähnlich gering wie im Schöneberger Süden (5%) und liegt deutlich unter dem Wert für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg (9,0%)⁷. Der Rentneranteil liegt bei 16 % und ist damit ähnlich hoch wie im Schöneberger Süden, aber deutlich höher als in der Schöneberger Insel. Der Anteil an Studenten ist mit 6 % geringer als im Gebiet Schöneberger Süden (8 %).

⁴ 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.

⁵ Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

⁶ Daten des Mikrozensus 2015

⁷ Agentur für Arbeit August 2017

Tab. 8 Stellung im Erwerbsleben (Personen 15 Jahre u. älter)	Schöne- berger Norden	Schöne- berger Süden	Schöne- berger Insel 2014
(%)	2017 (n=1.685)	2017 (n=2.278)	(n=2.436)
Arbeiter/in	4	4	4
Angestellte/r	37	40	41
Beamte/r	5	6	4
Selbständige/r	15	14	15
Rentner/in	16	15	9
Arbeitslos ⁸	5	3	6
Sozialhilfebezieher/in	2	*	*
Student/in	6	8	9
Azubi	1	1	1
Schüler/in	7	5	6
Hausfrau/-mann ⁹	2	2	3
Sonstige	1	1	*
	100	100	100

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten die mit Abstand größte Gruppe bilden (56 %). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Selbstständigen mit 23 %. Der Arbeiteranteil ist, wie in den Nachbargebieten auch, im Schöneberger Norden sehr gering.

Die Arbeitslosigkeit unter Migranten ist höher (9 %) wie unter nicht-migrantischen (4 %) Personen, insgesamt aber im Berliner Vergleich gering. Auch der Anteil an Arbeitern ist unter Migranten etwas höher (8 % zu 2 %) während der Anteil an Beamten und Selbstständigen geringer ist.

Tab. 9 Erwerbstätigkeit¹⁰	Schöneber- ger Norden	Schöneber- ger Süden	Schöneber- ger Insel
(%)	2017 (n=1.685)	2017 (n=1.589)	2014 (n=2.436)
Arbeiter/in	7%	6%	6
Angestellte/r	56%	58%	58
Beamte/r	7%	9%	6
Selbständige/r	23%	20%	21
Arbeitslos ¹¹	6%	5%	8
Azubi	2%	2%	1
	100%	100%	100
Erwerbsquote	87%	88%	83%
Erwerbslosenquote	6%	5%	6%

⁸ Hierbei handelt es sich 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.

⁹ inkl. Personen im Erziehungsurlaub

¹⁰ Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

¹¹ 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.

2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

Die Eingruppierung der Haushalte nach der Berufstätigkeit in sog. „Erwerbstypen“ wurde aus der Erwerbstätigkeit der im Haushalt lebenden Personen abgeleitet.¹²

Tab. 10 Haushalte nach Erwerbs- typen (in %)	Schöneber- ger Norden	Schöneber- ger Süden
	2017 (n=938)	2017 (n=1.276)
Beamten-Haushalt	8	10
Selbständigen-Haushalt	15	12
Angestellten-Haushalt	48	51
Arbeiter-Haushalt	4	3
Rentner-Haushalt	19	18
Studenten/Azubi-Haushalt	2	3
Arbeitslosen-Haushalt ¹³	5	3
sonstiger Haushalt	*	*
	100	100

77 % aller Haushalte verfügen im Gebiet Schöneberger Norden über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Der Anteil der Haushalte bei denen die Rente die wichtigste Einkommensquelle ist, ist vergleichsweise hoch. Der Anteil der Haushalte, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind bzw. unsichere Erwerbslagen aufweisen, liegt bei lediglich 3 %.

Die überwiegende Mehrzahl der größeren Haushalte verfügt über mehr als ein Erwerbseinkommen. Von den Haushalten ab drei Personen - also vor allem Haushalte mit Kindern – können 80% auf mehr als ein Erwerbseinkommen zurückgreifen. Ihre Einkommenssituation ist deutlich besser als diejenige der Haushalte mit nur einem Erwerbseinkommen.

2.3. Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 3.196 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.674 € und das Äquivalenzeinkommen 2.256 €. Das Gebiet Schöneberger Norden hat damit gemessen an Berlin ein weit überdurchschnittliches und gemessen am Bezirk ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.

¹² Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert: 1. Beamte, 2. Angestellte, 3. Selbständige, 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 Beamter ist, wird der Haushalt als Beamtenhaushalt geführt. In einem Arbeiterhaushalt wird umgekehrt keines der höher eingestufteten Einkommen aus Selbständigkeit oder als Beamter oder Angestellter erzielt.

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

¹³ Hierbei handelt es sich 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.

Tab. 11 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=803)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.120)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.237)	Berlin 2015 / 14 15	Bezirk Tempelhof-Schöneberg 2015 / 16
unter 500 €	2	1	1	*	*
500 bis u. 900 €	3	4	7	14,0	11,7
900 bis u. 1.300 €	6	8	11	16,8	16,2
1.300 bis u. 1.500 €	4	5	7	8,7	7,9
1.500 bis u. 2.000 €	13	15	17	17,8	16,2
2.000 bis u. 2.600 €	21	19	20	15,1	15,2
2.600 bis u. 3.200 €	15	13	12	9,5	10,8
3.200 € und mehr	36	35	24	17,8	21,9
	100	100	100	100	100
Median ¹⁷ (Euro)	2.600	2.500	2.100	1.775	1.925
durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Euro)	3.196	3.123	2.445	2.212	2.385
durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen (Euro)	1.674	1.560	1.234		1.319
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen (Euro)	2.256	2.308	1.731	1.668	1.753

2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 2-Personen-Haushalte gefolgt von den 1-Personen-Haushalten.

Größere Haushalte im Schöneberger Norden haben eine schlechtere finanzielle Lage als die im Süden, auch wenn sie im Vergleich zu Berlin gut ist.

Tab. 12 Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
Schöneberger Norden 2017	(n=803)	(n=329)	(n=304)	(n=102)	(n=49)	(n=18)
Haushaltsnettoeinkommen	3.196	2.295	3.645	3.715	3.978	5.418
Äquivalenzeinkommen	2.256	2.295	2.472	1.978	1.832	1.989
Schöneberger Süden 2017	(n=1.444)	(n=428)	(n=412)	(n=154)	(n=92)	(n=9)
Haushaltsnettoeinkommen	3.123	2.016	3.390	4.369	5.670	6.289*
Äquivalenzeinkommen	2.308	2.016	2.274	2.452	2.565	2.204*

¹⁴ 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.

¹⁵ Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2015. Die Werte für das durchschnittliche Haushaltseinkommen und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen für Berlin und den Bezirk durch TOPOS Stadtforschung aus den Tabellenwerten des Mikrozensus 2015 berechnet.

¹⁶ Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2015

¹⁷ Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp

Paare ohne Kinder haben das höchste Einkommensniveau nach Äquivalenzeinkommen, Alleinerziehende das niedrigste. Hiernach folgen die Paare mit einem Kind.

Tab. 13 durchschnittliches Netto- einkommen der Haushaltstypen (Euro)	alle Haus- halte	1- Personen- haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerzie- hende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
Schöneberger Norden 2017	(n=803)	(n=329)	(n=286)	(n=14)	(n=51)	(n=36)
Haushaltsnettoeinkommen	3.196	2.295	3.720	2.096	4.119	4.208
Äquivalenzeinkommen	2.256	2.295	2.500	1.465	2.248	1.910
Schöneberger Süden 2017	(n=1.444)	(n=428)	(n=366)	(n=44)	(n=86)	(n=61)
Haushaltsnettoeinkommen	3.123	2.016	3.476	2.324	4.750	5.362
Äquivalenzeinkommen	2.308	2.016	2.329	1.646	2.832	2.725
Schöneberger Insel 2014	(n=1.120)	(n=428)	(n=400)	(n=54)	(n=105)	(n=78)
Haushaltsnettoeinkommen	2.445	2.014	3.011	1.793	3.010	3.263
Äquivalenzeinkommen	1.731	2.014	2.003	1.254	1.643	1.505

2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp

Bezogen auf den Erwerbstyp liegen die Beamten-, Selbständigen- und Angestelltenhaushalte in ihrer Einkommenslage über dem hohen Gebietsmittel. Dabei haben Beamtenhaushalte die deutlich beste Einkommenssituation mit einem Äquivalenzeinkommen, das nochmals deutlich über dem Gesamtdurchschnitt liegt. Alle anderen Haushalte weisen dagegen ein in Bezug auf das Gebiet ein unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf. In Bezug auf Berlin haben auch die Rentnerhaushalte eine überdurchschnittliche Einkommenssituation. Arbeiter-, Studenten- und Erwerblosenhaushalte haben eine Einkommenslage, die deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt.

Tab. 14 Einkommen der Erwerbsty- pen (€)	Schöneberger Süden		Schöneberger Norden		Schöneberger Insel 2014	
	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen
Beamtenhaushalt	6.221	4.280	5.023	3.375	3.810	2.630
Selbständigenhaushalt	5.356	3.901	3.462	2.395	2.708	1.823
Angestelltenhaushalt	3.771	2.509	3.694	2.498	2.671	1.874
Arbeiterhaushalt	2.049	1.356	1.709	1.316	1.713	1.057
Rentnerhaushalt	2.281	1.923	2.001	1.696	1.695	1.384
Studentenhaushalt	1.695	1.241	1.914	1.403	1.322	989
Arbeitslosenhaushalt	1.513	1.032	1.046	853	1.114	813
Durchschnitt	3.123	2.308	3.196	2.256	2.445	1.731

2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil Haushalte unter der Armutsgrenze liegt im Gebiet wie im Schöneberger Süden bei 5 % und damit 3 % unter dem Wert für das Nachbargebiet Schöneberger Insel. Für die Berliner Innenstadt ist das ein sehr geringer Wert.

Betroffen von Armut sind vor allem Arbeitslosenhaushalte. 30 % leben unter der Armutsgrenze. Neben den Arbeitslosenhaushalten haben Arbeiterhaushalte (7 %), Rentnerhaushalte (9 %) und Studentenhaushalte (8 %) leicht überproportionale Armutquoten.

Tab. 15 Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=803)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.120)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.226)
Armutsbevölkerung ¹⁸	5%	5%	8%

2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund

Haushalte ohne Migrationshintergrund besitzen günstigere finanzielle Verhältnisse als migrantische Haushalte. Allerdings haben migrantische Haushalte im Schöneberger Norden in Bezug auf die Berliner Situation ein gutes Einkommensniveau. Das Äquivalenzeinkommen migrantische Haushalte liegt ca. 25 % über dem Berliner Durchschnitt. Dies zeigt sich auch in der geringen Anzahl der Haushalte, die unter der Armutsgrenze leben.

Tab. 16 Einkommen nach Migrationsstatus (€)	alle Haushalte	nicht-migrantische Haushalte	migrantische Haushalte
Schöneberger Norden 2017	(n= 796)	(n=440)	(n=241)
durchschnittliches Haushaltseinkommen	3.196	3.281	3.348
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	2.256	2.410	2.072
Armutsbevölkerung	5%	4%	8%

2.4. Wohndauer und Fluktuation

In der gesamten Berliner Innenstadt hat sich die Fluktuation wegen der stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung deutlich reduziert. Im Vergleich liegt der Wert für den Umzug im Laufe des Erhebungsjahres mit 3 % auf einem ähnlichen Niveau wie der Wert für den Schöneberger Süden.

Die Fluktuation im Gebiet ist aber nicht nur aktuell gering. Die sehr hohen Anteile an Haushalten, die bereits länger als zehn bzw. sogar länger als zwanzig Jahre in ihren Wohnungen leben, sind – etwa im Vergleich zur Schöneberger Insel - sehr hoch.

¹⁸ 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.

Tab. 17 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=803)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.120)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
im Erhebungsjahr eingezogen	3	3	6
1 Jahr vorher	6	6	7
2 Jahre	7	6	6
3 bis 5 Jahre	11	10	22
6 bis 10 Jahre	23	25	24
11 bis 20 Jahre	26	27	20
Mehr als 20 Jahre	24	23	15
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	13,8	14,0	10,7

Die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet liegt gut zwei Jahre höher als die Wohndauer in der Wohnung. Lediglich gut 20 % der Haushalte sind erst in den letzten 5 Jahren in das Wohngebiet gezogen, viel weniger als in der Schöneberger Insel.

Tab. 18 Wohndauer im Gebiet	Schöneberger Norden 2017 (n=956)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.280)	Schöneberger Insel 2014
im Erhebungsjahr eingezogen	3	2	5
1 Jahr vorher	5	5	7
2 Jahre	6	4	6
3 bis 5 Jahre	9	9	19
6 bis 10 Jahre	20	22	21
11 bis 20 Jahre	27	27	22
Mehr als 20 Jahre	30	31	21
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	16,3	16,7	12,9

2.5. Herkunft

Der Anteil der Mieter, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Schöneberger Norden bereits im Ortsteil Schöneberg gelebt haben, liegt – wie im Schöneberger Süden - bei 20 %. Dieser Anteil war in der Schöneberger Insel höher. Recht stark ist der Zuzug aus den Ortsteilen Mitte/Pankow, (7 %), Kreuzberg (8 %) und Wilmersdorf (11 %). Ein mit 16 % erheblicher Teil der Bewohner ist aber direkt aus einem westdeutschen Bundesland in das Gebiet gezogen.

Der Anteil von BewohnerInnen, die vorher in einem der östlichen Bezirke von Berlin oder einem der fünf östlichen Bundesländer gelebt haben, ist mit 16 % höher als im Schöneberger Süden.

Die Zuwanderer, die in den letzten Jahren von außerhalb in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, sind deutlich einkommensstärker als die Zuwanderer aus Berlin. Ein derartiger Unterschied ist im Schöneberger Süden nicht zu erkennen.

Tab. 19 Herkunft der Haushalte nach Bezirken / Ortsteilen	Schöneber- ger Norden	Schöneber- ger Süden	Schöneber- ger Insel
(%)	2017	2017	2014
	(n=803)	(n=1.287)	(n=1.419)
Schöneberg	20	20	25
Tempelhof	3	4	3
Kreuzberg	8	8	10
Charlottenburg / Wilmersdorf	11	12	8
Neukölln	5	6	7
Mitte / Pankow	7	5	4
Friedrichshain	2	1	2
Steglitz / Zehlendorf	4	8	5
Wedding / Tiergarten	6	5	5
Spandau / Reinickendorf	3	3	2
Außenbezirke Ost	2	1	1
Berlin (ohne Bezirksangabe)	3	3	10
Brandenburg	2	2	3
Ostdeutschland	3	2	2
Westdeutschland	16	15	12
Ausland	3	3	2
	100	100	100

2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

2.6.1. Arbeitsort

Tab. 20 Ort des Arbeitsortes / Ausbildungsplatzes	Schöneber- ger Norden	Schöneber- ger Süden	Schöneber- ger Insel
(%)	2017	2017	2014
	(n=803)	(n=1.287)	(n=877)
im Wohngebiet	11	8	10
in Schöneberg	16	14	17
Berlin	68	70	66
Außerhalb Berlins	5	8	6
	100	100	100

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner des Gebiets Schöneberger Norden pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. 27 % der BewohnerInnen haben einen Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatz im Wohngebiet oder im Ortsteil Schöneberg. Das ist ähnlich wie in der Schöneberger Insel und etwas mehr als im Schöneberger Süden.

2.6.2. Verkehrsmittel

52 % der Haushalte im Gebiet Schöneberger Norden besitzen kein, 48 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Mit 286 PKW pro 1.000 Einwohner ist die Kfz-Dichte auch für innerstädtische Quartiere relativ gering und liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt (364 Pkw/1.000 Ew.). Mit diesem Wert liegt das Untersuchungsgebiet über dem benachbarten Milieuschutzgebiet Schöneberger Insel..

Tab. 21 Autobesitz	Schöneberger Norden 2017 (n=937)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.212)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.286)
(%)			
kein Auto	52	52	59
ein Auto	42	43	38
zwei Autos und mehr	6	5	3
	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	286	275	234

Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). Mehr als die Hälfte der Befragten (54 %) nutzt den Nahverkehr ausschließlich oder in Kombination bzw. Wechsel mit einem anderen Verkehrsmittel regelmäßig für den Weg zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Am zweithäufigsten (41 %) wird das Fahrrad genutzt. Nur 26 % der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination aus Auto und anderen Verkehrsmitteln ihren Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz.

Das Nutzungsverhalten der anderen Verkehrsmittel gleicht weitgehend dem Nutzungsverhalten in den beiden Vergleichsgebieten. Etwas höher ist der Anteil der Fußgänger.

Tab. 22 Nutzung von Verkehrsmitteln	Schöneberger Norden 2017 (n=937)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.127)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.286)
(%)			
Pkw	15	15	15
ÖPNV	26	31	27
Fahrrad	16	17	19
zu Fuß	8	5	4
Kombination mit Auto	11	10	11
Kombination mit ÖPNV	28	25	30
Kombination mit Fahrrad	25	24	29

2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur¹⁹

Der Wohnungsbestand im Gebiet Schöneberger Norden beläuft sich auf ca. 13.500 WE. Die Begehung hat einen Leerstand – fluktuationsbedingt und längerfristig – von etwa 860 WE festgestellt, so dass von gut 12.600 bewohnten Wohnungen ausgegangen werden kann.

2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von selbst nutzenden Wohnungseigentümern²⁰ ist im Gebiet Schöneberger Norden für ein Berliner Innenstadtwohnggebiet überdurchschnittlich. Er liegt mit 14 % über den Werten für das Gebiet Schöneberger Süden (11 %) und der Schöneberger

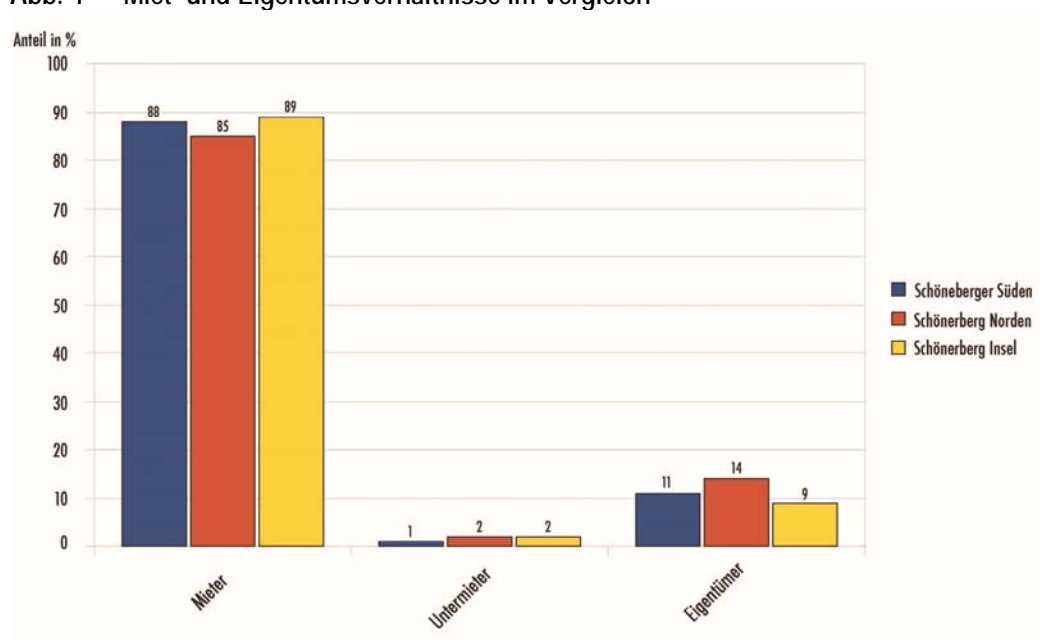
¹⁹ In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

²⁰ Selbstnutzende Wohnungs- bzw. Hauseigentümer

Insel (9 %). Migranten sind mit 10% selbstnutzende Eigentümer etwas schwächer in dieser Gruppe vertreten.

Tab. 23 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=971)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.301)	Schöneberger Insel (n=1.426)
Mieter	85	88	89
Untermieter	2	1	2
Eigentümer	14	11	9
	100	100	100

Abb. 4 Miet- und Eigentumsverhältnisse im Vergleich



Im Schöneberger Norden gehören ca. ein Fünftel der Wohnungen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Gut 30% aller Wohnungen gehören Privateigentümern, die jeweils das ganze Haus und 25 % Einzeleigentümern, die einzelne Wohnungen besitzen. Fast die Hälfte der in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen werden vermietet. Private Wohnungsunternehmen (22 %) sind ähnlich vertreten wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die Sozialstruktur und die Mietenstruktur in den städtischen Beständen unterscheiden sich signifikant von denen der anderen Eigentümer. Migrantische Haushalte wohnen deutlich überproportional bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (54%). Einkommens- und Mietniveau ist in diesen Beständen deutlich niedriger.

Tab. 24 Eigentümer der Wohnungen (%)	Schöne- berger Norden 2017 (n=971)	Schöne- berger Süden 2017 (n=1.173)	Schöne- berger Insel 2014 (n=1.426)
Privateigentümer (Haus)	31	42	54
Privateigentümer (Wohnung)	25	21	14
Städtische Wohnungsunternehmen	19	7	7
Private Wohnungsunternehmen	22	27	23
Sonstige	3	3	-
	100	100	100

2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe²¹

Hinsichtlich der Umwandlung in Eigentum haben sich in den letzten drei Jahren sowohl hinsichtlich der Wohnungsverkäufe als auch hinsichtlich der Grundbuchumschreibungen überdurchschnittliche Aktivitäten gezeigt. In den Blöcken um den Dennewitzplatz waren die Aktivitäten nur durchschnittlich ausgeprägt.

2.7.3. Wohnungsgröße

Der Wohnungsspiegel des Gebiets Schöneberger Norden weist hohe Anteile größerer Wohnungen auf. Sowohl die durchschnittliche Zimmerzahl als auch die durchschnittliche Wohnfläche ist überdurchschnittlich.

Kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer sind recht selten (10 %), drei Viertel der Wohnungen (73 %) besitzt eine Wohnungsgröße zwischen 1,5 bis 3 Zimmern. Große Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern machen 24 % der Wohnungen aus.

Tab. 25 Wohnungsspiegel (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)	Schöneberger Insel 2014
1 Zimmer	10	8	10
1,5-2 Zimmer	34	34	38
2,5-3 Zimmer	33	34	35
3,5-4 Zimmer	17	16	13
4,5 und mehr Zimmer	7	8	3
	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,7	2,8	2,6
durchschnittliche Größe (m ²)	84,8	84,8	77,0

Die Wohnungen der Migranten sind nochmals etwas größer (87,2 m²) Die Wohnungsbelegung ist bei migrantischen Haushalten allerdings erheblich höher.

2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus, nach der den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder, leben im Gebiet Schöneberger Norden 72 % der erfassten Haushalte.

²¹ Die Daten in diesem Kapitel stammen von 'SenStadtUm 2016:; Sonderauswertungen zu Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufen 2013 - 2015' zu den Gebieten Bayerischer Platz, Nollendorferplatz, Dennewitzplatz.

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind, liegt bei 6% und ist damit gering. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist mit 23 % leicht höher als im Schöneberger Süden und deutlich höher als im Gebiet Schöneberger Insel.

Migrantische Haushalte sind mit 12 % stärker von Überbelegung betroffen als nicht-migrantische Haushalte (3 %). Außerdem leben 26 % der nicht-migrantischen Haushalte in unterbelegten Wohnungen, während dies auf nur 12 % der migrantischen Haushalte zutrifft.

Tab. 26 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet Schöneberger Norden

Zimmer	Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=1.262)
1		9%	1%	0%	0%	0%	10%
1,5-2		19%	13%	1%	0%	0%	34%
2,5-3		10%	16%	6%	2%	0%	34%
3,5-4		3%	5%	4%	3%	1%	16%
4,5 u.m.		0%	3%	2%	1%	1%	7%
gesamt		41%	37%	13%	6%	2%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Gebiet ist mit 44,4 m². überdurchschnittlich hoch, wie auch im Schöneberger Süden (43,1 m²). Die Betrachtung des Wohnflächenkonsums in den verschiedenen Haushaltsgrößen²² zeigt im Norden und Süden ein ähnliches Bild.

Der Wohnflächenkonsum selbst nutzender Eigentümer (48,4 m²) liegt etwa 15% über dem der Mieter (42,4 m²). Migrantische Haushalte verfügen über deutlich weniger Wohnraum pro Person (35,5 m²).

Tab. 27: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße - (m ²)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)	Schöneberger Insel 2014
1 Person	65	62	60
2 Personen	46	45	42
3 Personen	35	36	31
4 Personen	28	31	25
5 u. mehr Personen	26	27	24
Ø Wohnfläche / Person	44,4	43,1	40,5

2.7.5. Modernisierungsgeschehen

a.) Jahr der Modernisierung

Nach Aussagen der Befragten wurden in den letzten drei Jahren jeweils ca. 4-5 % des Wohnungsbestands modernisiert.

Insgesamt wurden in den letzten dreieinhalb Jahren 17 % der Wohnungen modernisiert. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnungen mit Vollstandard ist damit ein nicht unerhebliches Modernisierungsgeschehen zu ver-

²² Mit steigender Anzahl von Haushaltsmitgliedern nimmt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch ab.

zeichnen. Im Nachbargebiet Schöneberger Süden war die Modernisierungsaktivität gleich hoch, im Gebiet Schöneberger Insel in der Zeit vor dem Erhebungsjahr 2014 niedriger.

Energetische Modernisierung

Tab. 28 Energetische Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich) (%)	Schöne- berger Norden (n=950)	Schöne- berger Süden (n=1.285)	Schöne- berger Insel 2014 (n=1.426)
energiesparende Heizungsanlage	11	10	9
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1	1	*
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	1	*	*
gedämmte Fassade	15	13	10
gedämmte Kellerdecke	3	3	2
gedämmtes Dach	11	13	7
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	9	6	4
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	29%	33%	27%

Etwa ein Drittel 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 1,6 Maßnahmen durchgeführt. Von den einzelnen Maßnahmen sind die Dämmung der Fassade und die Dachdämmung am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von dem Einbau einer modernen Heizungsanlage. In den Fällen, in denen mehr als zwei energetische Modernisierungsmaßnahmen kombiniert wurden, wurden am häufigsten Fassade, Dach und Kellerdecke kombiniert. Diese Kombination betrifft aber insgesamt nur 2 % aller Wohnungen.

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

Im Gebiet Schöneberger Süden war die energetische Modernisierungstätigkeit hinsichtlich der Einzelmaßnahmen etwas niedriger.

Im Zuge der Begehung festgestellte Baumaßnahmen im Gebiet

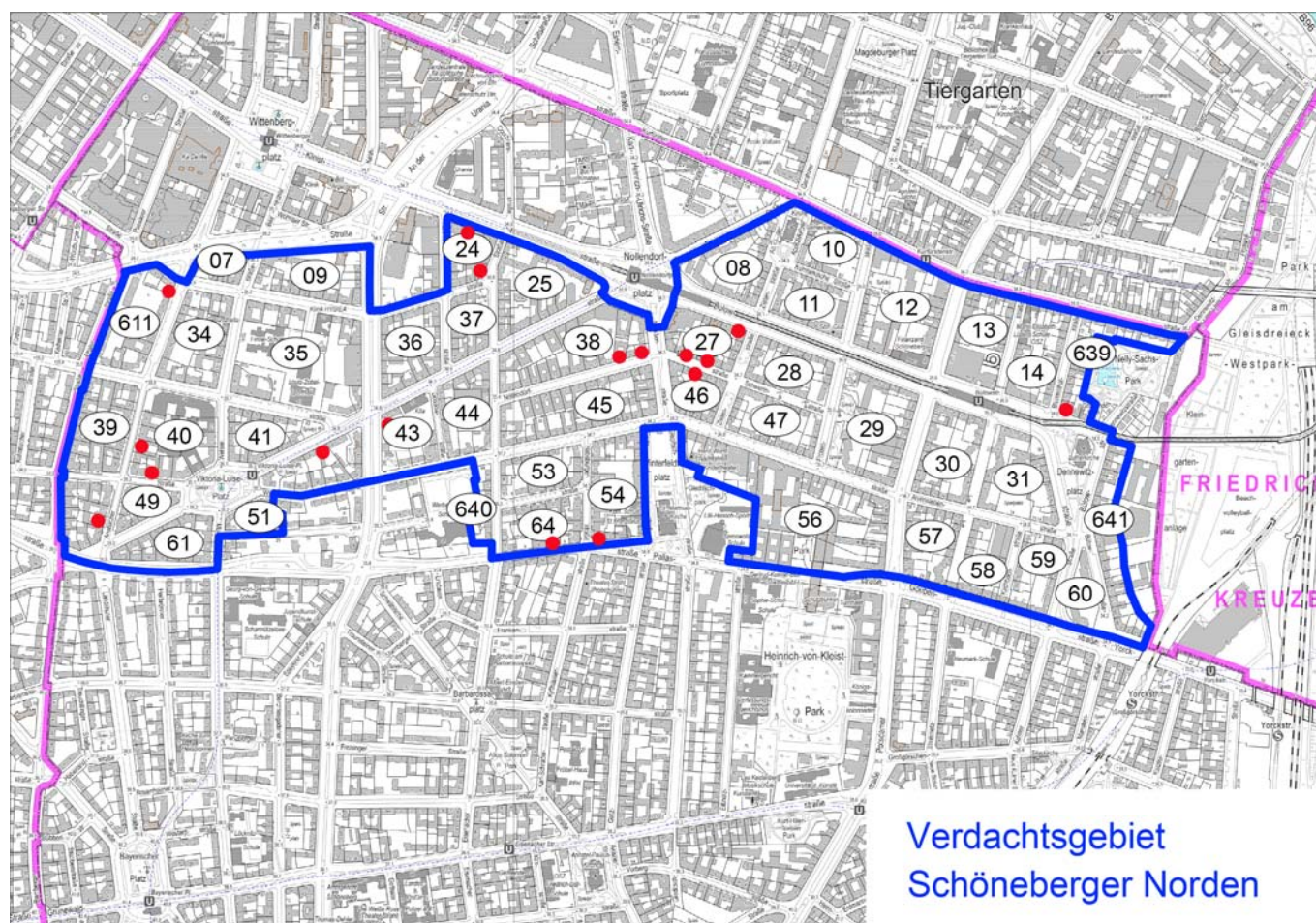
Im Untersuchungsgebiet **Schöneberger Norden** wurden im Zeitraum zwischen dem 6. und 22. Juni 2017 18 Baustellen erfasst, was im direkten Vergleich mit dem Untersuchungsgebiet Schöneberger Süden, in dem 20 Baustellen erfasst wurden, auf eine ähnliche Anzahl an Baumaßnahmen pro Gebäuden hindeutet. Die Anzahl der im Gebiet an und in Wohnungen und Gebäuden durchgeführten Baumaßnahmen dürfte um einiges höher sein, da zum einen nicht alle Wohnungssanierungsarbeiten bei einer Begehung ersichtlich sind, zum anderen, der Stichprobencharakter der Begehungen alle Baumaßnahmen, die 2017 während des Begehungszeitraums schon abgeschlossen oder noch nicht begonnen waren, nicht erfasst wurden. Da für andere Gebiete bisher keine Erfassung von Baumaßnahmen durchgeführt wurde, lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch keine berlinweite vergleichende Perspektive erarbeiten

Art der Baumaßnahmen

Im Schöneberger Norden sind 10 von 18 erfassten Baumaßnahmen reine Instandhaltungsmaßnahmen, vor allem Fassadeninstandhaltungen, fünf der Baumaßnahmen waren offensichtliche Modernisierungsmaßnahmen, wie der Ausbau von Dachgeschossen oder Komplettsanierungen von Wohnungen, bei drei der Baumaßnahmen konnte nicht erfasst werden, welche Baumaßnahmen genau durchgeführt wurden. Diese Verhältnisse gleichen denen im Untersuchungsgebiet Schöneberger Süden, in dem 10 von 20 Baumaßnahmen Instandhaltungsmaßnahmen waren, allerdings waren die Anzahl der Modernisierungsmaßnahmen mit 8 etwas höher, auch wurde in zwei Gebäuden Fahrstühle eingebaut.

Räumliche Verteilung beobachteter Baumaßnahmen

Besonders häufig wurden Baumaßnahmen, die im Zuge der Begehung aufgenommen wurden, im Bereich Maaßenstraße/Nollendorfstraße festgestellt (s.u.). Sehr wenig Aktivitäten konnten im Teilgebiet IV Dennewitzplatz beobachtet werden.



2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Schöneberger Norden ist gut. Insgesamt 97 % verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Wohnung mit Substandard (Ausstattungsstufe 1) und einfach ausgestattete Wohnung (Ausstattungsstufe 2) kommen nicht mehr vor.

Tab. 29: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen ²³ (%)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	2017 (n=966)	2017 (n=1.298)	2014
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	3	4	4
4: mit SH, Bad und WC	97	97	96
Gesamt	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. 30: Heizungsausstattung - (%)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	2017 (n=946)	2017 (n=1.148)	2014 (n=1.426)
Ofenheizung	3	3	4
Etagenheizung	21	28	50
Zentralheizung	74	66	46
sonstige Heizungssysteme	2	4	-
	100	100	100

Im Gebiet Schöneberger Norden verfügen 95% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung).

Wohnungen ohne Bad (mit Dusche und / oder Badewanne) kommen praktisch nicht vor. Auffällig ist, dass bei weitem nicht alle Wohnungen, die eine Zentralheizung haben auch über eine zentrale Warmwasserversorgung verfügen, sondern gut die Hälfte der Haushalte einen Durchlauferhitzer bzw. Boiler zur Warmwasserbereitung benutzen.

Tab. 31 Sanitärausstattung (%)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	2017 (n=946)	2017 (n=1.148)	2014 (n=1.426)
Toilette			
- Außentoilette			*
- Innentoilette	100	100	100
Badezimmer			98
- mit Dusche	42	39	46
- mit Wanne	77	70	68
- gefliestes Bad	72	73	68
Warmwasserversorgung			
- zentrales Warmwasser	53	43	29
- Durchlauferhitzer /Boiler	37	57	69

²³ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

Der Anteil der von den Mietern vorgenommenen Verbesserungen ist im Gebiet sehr gering. Nur 2 % der Mieter haben sich auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen lassen.

30 % der Haushalte haben einen Aufzug im Haus. Dieser Wert ist hoch, höher als in den meisten Vergleichsgebieten. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon oder Terrasse liegt im Gesamtgebiet Schöneberger Norden bei 68 %. Dieser Ausstattungsgrad ist ebenfalls sehr hoch. Wohnungen mit einer Zweittoilette sind im Gebiet in einem Zehntel der Wohnungen vorhanden.

Tab. 32: Sonstige Ausstattung - (%)	Schöneberger Norden 2017 (n=972)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.303)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
Balkon/Terrasse	68	48	66
Aufzug	30	35	7
Gegensprechanlage	86	84	88
Doppel-/ Isolierglasfenster	71	65	36
Doppel-/ Isosenster teilweise	28	34	30
Einbauküche (Vom Vermieter eingebaut)	27	31	28
Parkett / abgezogene Dielen	47	55	58
Gäste-WC	11	9	4

2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen

Tab. 33: Wohnungsmängel (%) (Mehrfachnennungen möglich)	Schöneberger Norden 2017 (n=908)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.221)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
Schimmel / Feuchtigkeit	12	13	11
Fenster undicht	31	28	33
Heizungsanlage defekt	4	4	3
Sanitäranlage defekt	6	6	4
Elektroinstallation defekt	6	6	5
sonstige Mängel ²⁴	9	1	10
Wohnung ohne Mängel	64%	61%	52%

64 % der befragten Haushalte im Gebiet Schöneberger Norden gaben an, dass ihre Wohnung keine Mängel hat. Als häufigster Mangel wurden von einem knappen Drittel der Befragten schadhafte Fenster genannt. Probleme mit Schimmel und Feuchtigkeit bemängelt gut jeder zehnte Bewohner. Der Anteil an Haushalten, die derartig gravierende Mängel nannten, dass die Bewohnbarkeit der Wohnung in Frage steht, ist gering (1%).

2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Insgesamt äußerten die Befragten nur vorsichtig Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die mit einer Mieterhöhung einhergehen würden (36%). Die meisten von ihnen nannten nur einen Modernisierungswunsch. Das zeigt, dass selbst in einem einkommensstarkem Gebiet wie dem Schöneberger Norden, nur wenig Aufwertung gewünscht wird, die mit einer Mieterhöhung einhergeht.

²⁴ In dieser Kategorie wurden v.a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

Tab. 34: Verbesserungswünsche an der Wohnung (in Prozent der Haushalte)	Schöneberger Norden 2017 (n=972)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.303)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)			
Modernisierung / Verbesserung Badezimmer	5	7	6
Verbesserung Küche	2	2	1
Gasetagen-/Zentralheizung	2	2	4
Durchlauferhitzer/Boiler	*	*	*
bessere Fenster	5	6	11
Gegensprechanlage	*	*	*
Wärme-/Schalldämmung	2	3	8
Elektroerneuerung	1*	2	2
Parkettboden / Dielen	1	1*	1
Balkon	7	7	4
Aufzug	4	5	4
sonstiges	7	7	3
Haushalte ohne Verbesserungswünsche	64%	58%	56%

Als häufigste Verbesserungswünsche werden – von jeweils etwa jedem 20sten Befragten - ein Balkonanbau, bessere Fenster, eine Verbesserung des Bades und ein Aufzugeinbau angeregt.

Die Modernisierungswünsche der Befragten im Gebiet Schöneberger Norden unterscheiden sich nur minimal von denen im Schöneberger Süden und in den anderen Innenstadtwohngebieten.

2.8. Miete und Mietentwicklung

2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2017 bei 7,22 €/m². Vollstandardwohnungen kosten 7,33€/m². Ohne Berücksichtigung der Dachgeschosswohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 7,32 €/m².

Nachkriegswohnungen kosten pro Quadratmeter 36 Cent mehr als Altbauwohnungen. Neubauten, die nach 1990 erstellt wurden, kosten 9,09 €/m² und Dachgeschossausbauten 8,81 €/m².

Tabelle 35: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m²)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel 2014
insgesamt	7,22	7,08	6,15
Teilstandard	5,83	5,87	5,77
Vollstandard alle	7,33	7,12	6,18
Vollstandard ohne DG	7,32	7,10	6,11
Vollstandard Altbau ohne DG	7,10	6,98	6,05
Vollstandard Neubau ohne DG	7,15	7,37	6,23
Neubau ab 90 und DG	10,07	8,91	7,16

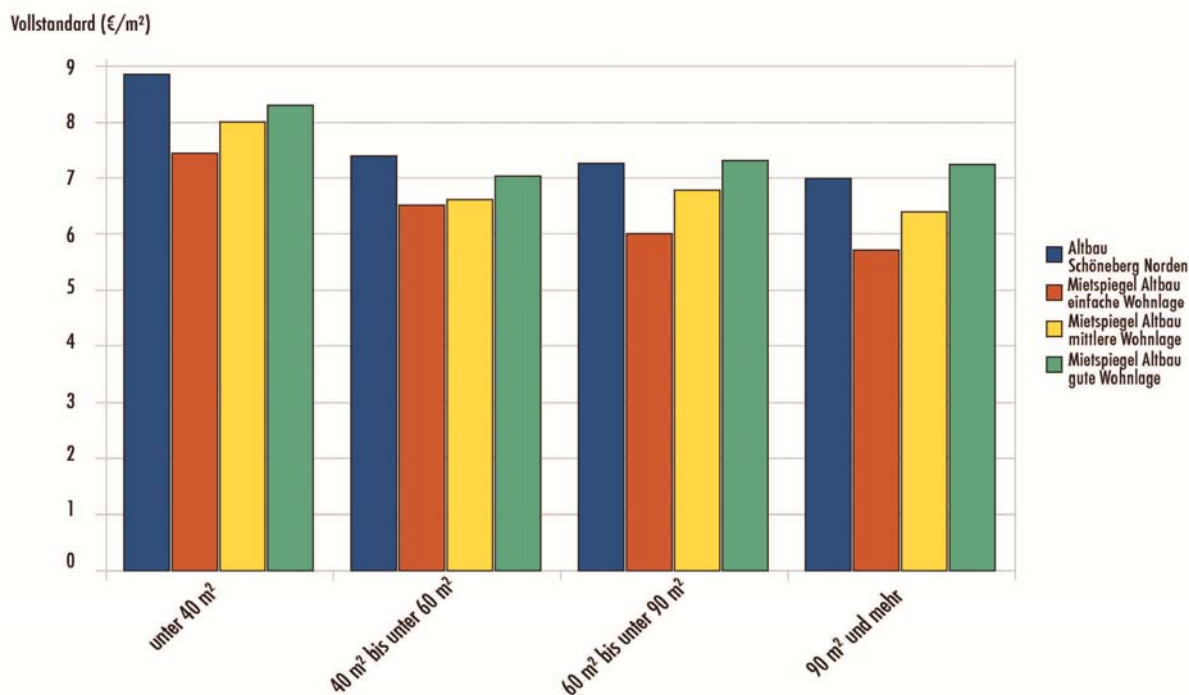
Das Mietniveau ist im Gebiet Schöneberger Süden etwas niedriger, im Gebiet Schöneberger Insel²⁵ noch etwas geringer.

Das Gebiet Schöneberger Norden enthält nach dem Berliner Mietspiegel sowohl einfache, mittlere als auch gute Wohnlagen. Die Werte im Gebiet im Altbau vor 1918 übersteigen überwiegend die Mieten in der einfachen und mittleren Wohnlage. Die gute Wohnlage liegt in zwei Fällen höher. Dies gilt ähnlich auch für die Nachkriegswohnungen.

Tab. 36: Gebietsmiete ²⁶ im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2013 Vollstandard (€/m ²)	Altbau Schöneberger Norden	Altbau Schöneberger Süden	Mietspiegel Altbau bis 1918 einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
unter 40 m ²	8,85 €/m ²	7,38 €/m ²	7,45 €/m ²	8,01 €/m ²	8,31 €/m ² *
40 m ² bis unter 60 m ²	7,40 €/m ²	7,36 €/m ²	6,51 €/m ²	6,61 €/m ²	7,03 €/m ²
60 m ² bis unter 90 m ²	7,27 €/m ²	6,99 €/m ²	6,00 €/m ²	6,78 €/m ²	7,32 €/m ²
90 m ² und mehr	6,99 €/m ²	6,93 €/m ²	5,72 €/m ²	6,39 €/m ²	7,25 €/m ²

Abb. 5 Miete (nettokalt) im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

Gebietsmiete im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) Schöneberg Norden 2017



²⁵ Beim Vergleich ist der zeitliche Abstand zur Untersuchung der Schöneberger Insel von 3 Jahren zu berücksichtigen.

²⁶ Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse.

2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

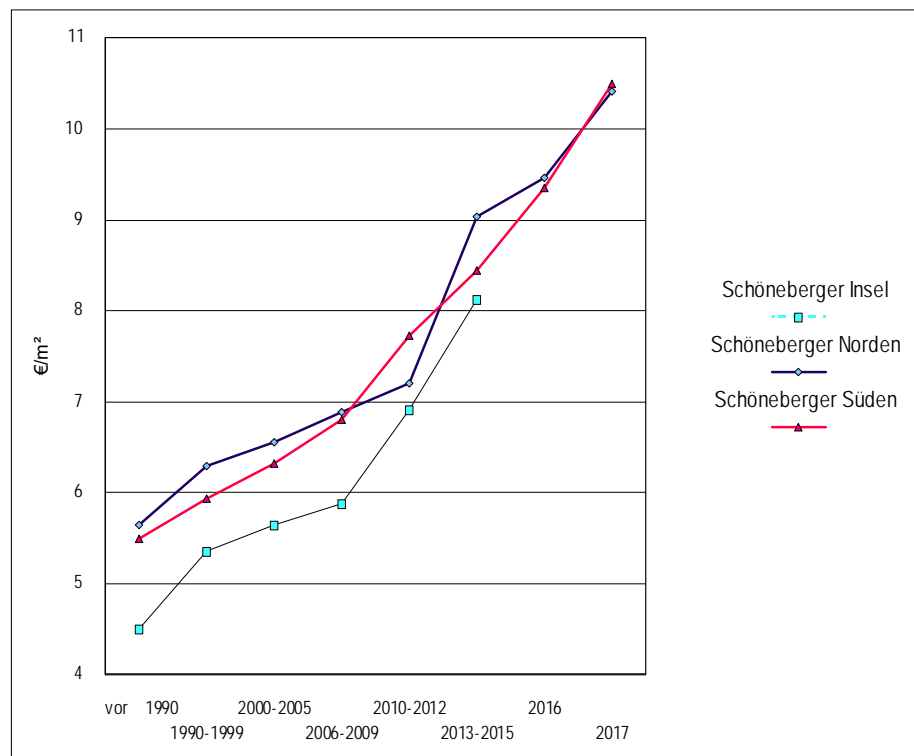
Die Tabelle belegt, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Die Mieten der Mieter, die vor 2010 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen teilweise noch unter dem Mietpreis, der nach Mietspiegel möglich wäre. Bei einer Neuvermietung im laufenden Jahr 2017 müsste im Schnitt für den Quadratmeter in einer Vollstandardwohnung bereits über 10 € gezahlt werden, fast 50% über dem Gebietsdurchschnitt für Vollstandard.

Tab. 37: Entwicklung der Nettokaltmieten bei Vollstandardwohnungen nach Jahren - in €/m ²	Wohnungsbezug							
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2009	2010-2012	2013-2015	2016	2017
Schöneberger Süden (n=)	5,50 (148)	5,93 (87)	6,32 (145)	6,80 (157)	7,73 (162)	8,45 (168)	9,35 (64)	10,50 (25)
Schöneberger Norden (n=)	5,65 (109)	6,29 (70)	6,56 (90)	6,86 (114)	7,20 (110)	9,03 (124)	9,46 (49)	10,41 (25)

Die Mietentwicklung ist im Gebiet Schöneberger Süden ähnlich wie im Gebiet Schöneberger Norden verlaufen.

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

Abb. 6 Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen im Vergleich zu den Gebieten Schöneberger Süden und Schöneberger Insel (2014)



2.8.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Gebiet Schöneberger Norden fallen durchschnittlich 1,46 €/m² ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,36 €/m². Diese Werte liegen über denen im Schöneberger Süden.

2.9. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 27,2 % des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist in etwa das gleiche Niveau wie in den Nachbargebieten und in weiteren vergleichbaren Innenstadtgebieten.

Tabelle 38: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld ²⁷ - in %	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	2017 (n=662)	2017 (n=971)	2014 (n=1.110)
bis 10%	3%	2%	2
10 bis unter 20%	26%	23%	26
20 bis unter 25%	20%	20%	19
25 bis unter 30%	15%	17%	16
30 bis unter 35%	12%	16%	12
35% und mehr	23%	21%	24
Gesamt	100	100	100
Durchschnitt	27,2%	27,6%	27,9%

Etwa 50% der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltmietbelastung, die unterhalb von 25% liegt. Ein gutes Fünftel der Haushalte hat mit 35% und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen.

Alleinerziehende haben die höchste Mietbelastung.

Tabelle 39: Kaltmietbelastung (inkl. Wohngeld) sowie Wohngeldbezug der wichtigsten Haushaltstypen	alle Haushalte	1-Personen-Haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit einem Kind	Paar mit zwei und mehr Kindern	Mehrerwachsenen-Haushalte o. Kinder
Kaltmietbelastung	27,2%	29,5%	25,2 %	34,8%	22,9%	27,2%	28,0%

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

2.10. Soziale Netzwerke

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

2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte

Die BewohnerInnen im Gebiet Schöneberger Norden pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. 63% der Befragten haben Freunde im Wohngebiet, knapp die Hälfte Bekannte und knapp ein Fünftel Verwandte. Außerdem haben knapp 40 % der Befragten mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Die Werte im Schöneberger Norden liegen auf dem Niveau des Schöneberger Südens, aber etwas unter dem der Schöneberger Insel. Knapp ein Fünftel der Haushalte verfügt über keine

²⁷ Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen inkl. Wohngeld. Haushalte, in denen das Job-Center die Mietkosten übernimmt, sind hier nicht berücksichtigt

sozialen Netzwerke im Gebiet. Der Großteil der Haushalte kann dagegen zumindest auf eine dieser wichtigen Bezugsgruppen zurückgreifen.

Tab. 40 Freunde, Bekannte und Verwandte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Schöneberger Norden 2017	Schöneberger Süden 2017	Schöneberger Insel 2014 (n=1.280)
Freunde	63	64	73
Bekannte	49	47	60
Verwandte	14	16	18
ohne Angabe	17	18	11

2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft

58 % der BewohnerInnen haben intensivere, 30 % mittlere und 11 % nur wenige Kontakte im Haus. Im Vergleich mit den anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten sind die nachbarschaftlichen Kontakte etwas weniger ausgeprägt.

Tab. 41 Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)	Schöneberger Norden (n=951)	Schöneberger Süden (n=1.278)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.415)
enge Kontakte	14	17	20
kleine Hilfeleistungen	44	46	47
Grußbekanntschaften	30	27	24
geringer Kontakt	11	8	8
Anonymität	2	1	1
	100	199	100

Engere nachbarschaftliche Kontakte, die auch gegenseitige Hilfeleistungen und soziale Aktivitäten beinhalten, werden von 24% der Befragten angegeben. Dabei kommen die gegenseitige Beratung und gemeinsame Freizeitaktivitäten am häufigsten vor. Häufig ist auch die Hilfe bei der Betreuung von Kindern und Senioren sowie beim Einkaufen.

Tab. 42 Nachbarschaftliche Kontakte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Schöneberger Norden (n=951)	Schöneberger Süden (n=1.278)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.657)
Keine	2%	1%	39
Gemeinsame Nutzung Waschmaschine, Auto, etc.	1%	1%	4
Erledigungen	3%	6%	17
Kinderbetreuung	10%	8%	7
Seniorenbetreuung	13%	7%	3
Behindertenbetreuung	5%	2%	1
Hilfe beim Einkauf	11%	14%	5
Hilfe im Haushalt	6%	7%	2
Beratung in „kniffligen Fragen“	28%	26%	14
Gemeinsame Freizeitaktivitäten	23%	27%	8
	100%	100%	100

Auch die Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen fällt positiv aus. 89 % der BewohnerInnen gefallen ihre Kontakte mindestens einiger-

maßen gut. Die Werte liegen damit auf dem Niveau der ebenfalls sehr positiv bewerteten Nachbarschaftsbeziehungen in anderen Schöneberger Milieuschutzgebieten. Insgesamt zeugen diese Werte von einer Nachbarschaft, die den Anforderungen der BewohnerInnen weitgehend entspricht.

Tab. 43 Bewertung der Nachbarschaft (%)	Schöneberger Norden (n=951)	Schöneberger Süden (n=1.278)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.423)
gefällt gut	52%	55%	59
gefällt einigermaßen gut	37%	35%	33
gefällt nicht	5%	4%	3
egal	2%	3%	1
kann ich nicht beurteilen	4%	4%	4
	100%	100%	100

Die Kontaktintensität wird von nicht-migrantischen Haushalten als etwas intensiver eingestuft, während die Zufriedenheit mit den Nachbarschaftskontakten unter migrantischen Haushalten höher ist.

2.10.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Der Anteil der BewohnerInnen des Gebiets Schöneberger Norden, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 75% hoch, allerdings geringer als in beiden Vergleichsgebieten.

Tab. 44 Empfehlung an Freunden, ins Wohngebiet zu ziehen (%)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Süden (n=1.285)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.423)
den Zuzug empfehlen	74	83	85
Eventuell	20	14	13
vom Zuzug abraten	6	3	2
	100	100	100

2.11. Umzugsabsichten

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

2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Fast drei Viertel (73 %) der Haushalte bekunden 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 liegt bei 6 % der Haushalte vor. 20 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Vergleichsweise ist die Auszugsneigung damit sehr gering ausgeprägt. Einerseits sind diese niedrigen Umzugswunschwerte mit der Allgemeinen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begründen. Kaum ein Haushalt würde eine Wohnung in vergleichbarer Lage zu ähnlichen Konditionen finden. Andererseits bestätigen diese Werte auch die überdurchschnittliche Gebietsverbundenheit und die Existenz ausgeprägter sozialer Netzwerke.

Tab. 45 Absicht, die Wohnung zu verlassen (%)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Süden (n=1.285)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)
keine Auszugsabsicht	73	70	73
vorhandene Auszugsabsicht späterer Zeitpunkt	6 20	7 23	5 22
	100	100	100

Ca. die Hälfte der Haushalte die jetzt oder später aus ihrer Wohnung ausziehen wollen oder müssen, wollen dabei im Gebiet bleiben. Damit wollen insgesamt 84 % der Haushalte auf jeden Fall im Gebiet bleiben.

Tab. 46 Bleibe- und Wegzugsabsicht (%)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Süden (n=1.285)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	84	84	87
Gebiet verlassen ²⁸	16	16	13
	100	100	100

Sowohl der Anteil derjenigen, die die Wohnung verlassen wollen als auch derjenigen, die das Wohngebiet verlassen wollen, ist unter Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen noch geringer.

2.11.2. Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen oder zum Auszug gezwungenen (26 % aller Haushalte) wurden zur Begründung des Auszugswunsches durchschnittlich ein Grund angeführt. Die Auszugsgründe sind weit überwiegend privater oder beruflicher Natur. Die zu hohe Miete wurde von ca. einem Sechstel der Auszugswilligen genannt (15%), ähnlich viele wie in anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten. Eine konkrete Kündigung wurde in einem Prozent der Fälle wegen Eigenbedarf ausgesprochen..

Tab. 47 Auszugsgründe umzugswilliger Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) (% der Haushalte)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Süden (n=378)
Private Gründe	51%	54%
Berufliche Gründe	9%	7%
Miete	15%	18%
Kündigung durch Vermieter.	0%	0%
Eigenbedarfskündigung	1%	1%
sonst	21%	19%
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	1,0	1,0

²⁸ inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

2.12. Gebietsnutzung

2.12.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen

Zur Einschätzung der grundsätzlichen Bedeutung, die die soziale Infrastruktur für die Bewohnerschaft hat, wurden das Ausmaß der Nutzung von gesellschaftlichen Einrichtungen und deren jeweilige Wichtigkeit für die Bewohner und Haushalte abgefragt. Dabei zeigt es sich, dass der öffentliche Nahverkehr von über vier Fünfteln, die Grünflächen und die medizinische Versorgung von jeweils drei Vierteln der Bewohner genutzt wird. Die kulturellen Einrichtungen werden von der Hälfte der BewohnerInnen genutzt. Die Nutzungsintensität ist im Gebiet Schöneberger Norden in fast allen Infrastrukturbereichen höher als in den benachbarten Gebieten.

Tab. 48 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte (%)	Schöneberger Süden 2017		Schöneberger Nor- den 2017		Schöneberger Insel 2014	
	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wich- tig	wird ge- nutzt	ist wichtig
Grundschule	8%		9%		8%	
weiterführende Schule	9%		10%		8%	
Kindertagesstätte/Hort	12%	76%	8%	71%	11%	73%
Spielplätze	22%	77%	19%	73%	19%	73%
öffentliche Grünflächen	73%	90%	69%	88%	68%	88%
Jugendfreizeiteinrichtungen	8%	61%	6%	64%	5%	60%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	9%	37%	6%	40%	3%	34%
kulturelle Einrichtungen	50%	58%	51%	63%	45%	54%
medizinische Versorgung	73%	83%	76%	85%	64%	75%
Öffentlicher Nahverkehr	80%	93%	84%	95%	78%	91%

Die Einrichtungen bzw. Angebote mit einer hohen Nutzungsintensität werden auch für den eigenen Haushalt überwiegend für wichtig erachtet. Bei Grünflächen, medizinischer Versorgung und ÖPNV liegen die Werte für die Wichtigkeit etwas höher als die Nutzungszahlen, sind in der Tendenz aber ähnlich. Die Wichtigkeit des ÖPNVs für 95% der Haushalte ist besonders auffällig. Bei den Angeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren und bei kulturellen Einrichtungen wird die Wichtigkeit der Einrichtungen deutlich höher eingestuft als die tatsächliche Nutzung zeigt.

Die Nutzung von Einrichtungen hängt stark vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnähe angewiesen. Das zeigt sich in den hohen Nutzungswerten von Schulen, Kitas und Spielplätzen. Der ÖPNV, die medizinische Versorgung, die Grünanlagen werden von mehr als 80% der Haushalte mit Kindern genutzt.

Tab. 49 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Haushalte mit Kindern (%)	Schöneberger Süden 2017		Schöneberger Nor- den 2017		Schöneberger Insel 2014	
	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wich- tig t	wird ge- nutzt	ist wichtig
Grundschule	41%		47%		38%	
weiterführende Schule	34%		34%		30%	
Kindertagesstätte/Hort	49%	94%	36%	93%	47%	92%
Spielplätze	74%	95%	73%	95%	72%	93%
öffentliche Grünflächen	85%	94%	86%	95%	90%	95%
Jugendfreizeiteinrichtungen	19%	69%	17%	70%	15%	69%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	6%	43%	5%	51%	3%	62%
kulturelle Einrichtungen	58%	65%	56%	67%	59%	67%
medizinische Versorgung	87%	87%	84%	86%	81%	79%
Öffentlicher Nahverkehr	85%	94%	89%	93%	90%	92%

2.12.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet

Die vielen positiven Gebietsmerkmale, die die Befragten auf die Frage ‚Was würde Ihnen fehlen, wenn Sie das Gebiet verlassen würden?’ genannt haben, zeigen, dass die BewohnerInnen ihr Gebiet grundsätzlich positiv sehen. Als positivste Merkmale werden die Ausstattung des Gebiets mit Grünanlagen und seine verkehrsgünstige Lage genannt. Das soziale Umfeld und die besondere Gebietsatmosphäre folgen erst danach. Diese Merkmale sind im Schöneberger Norden und besonders in den anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten deutlich stärker hervorgehoben worden.

Tab. 50 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Schöneberger Norden (n=1.511)	Schöneberger Süden (n=2.207)	Schöneberger Insel 2014 (n=2.627)
nichts	4	2	1
alles	7	2	4
Die eigene Wohnung	3	2	2
Preisgünstige Miete	1*	*	2
Ruhe	5	6	-
Atmosphäre / Gebiet allg. zentral/verkehrsgünstig	17	14	29
Soziales Umfeld / pos. Bewohner	25	18	23
Multikulti	20	16	31
Multikulti	7	7	7
Gute Infrastruktur	6	8	7
Grün	9	21	12
Kultur	3	3	2
Einkaufsmöglichkeiten allgemein	9	14	8
kleine/besondere Geschäfte	2	3	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	11	13	8
ÖPNV	10	16	14
Straßenanbindung	1	3	4
Sonstiges	9	8	25
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,6	1,6	1,8
Anteil an Haushalten mit Nennung	79%	81%	83%

Fehlendes im Gebiet wird in deutlich geringerem Ausmaß benannt als Positives. Am stärksten vermisst werden Parkplätze und bessere Einkaufsmöglichkeiten. Das Thema Schule wird nicht als problematisch geschildert, auch nicht von den Eltern mit Kindern im Grundschulalter.

Tab. 51 Fehlendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	(n=580)	(n=655)	2014 (n=735)
nichts	23	11	11
Sauberkeit fehlt	1	1*	1
Keine Sicherheit	2	1*	1
Gute Schule	*	*	-
Restl. Infrastruktur	4	4	2
wenig Grün	2	1*	2
Einkaufsmöglichkeiten allg.	5	3	9
kleine/besondere Geschäfte	5	4	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	1*	3	2
ÖPNV-Anbindung fehlt	-	*	1
Parkplätze fehlen	4	9	10
Sonstiges	10	9	7
Anzahl Angaben pro Haushalt	0,6	0,5	0,5
Anteil an Haushalten mit Nennung	36%	38%	32%

Die Befragten stören vor allem der Lärm im Gebiet. An zweiter Stelle stehen die hohen Mieten, Schmutz und der Verkehr. Insgesamt stören die BewohnerInnen im Gebiet mehr Dinge als in den Nachbargebieten.

Tab. 52 Störendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden	Schöneberger Insel
	(n=829)	(n=1.000)	2014 (n=916)
Nichts	17	4	10
hohe Miete	3	10	10
Lärm	8	14	6
Schmutz	6	8	4
Ungünstige Verkehrslage	1	1*	2
Soziales Umfeld	2	4	2
Hunde	*	-	--
Unsicherheit	12	3	1
Alkoholiker	2	1*	-
Ausländer	2	3	-
Jugendliche	1*	*	-
Schulqualität	-	*	-
Fehlendes Grün	1	1*	1
Verkehr	2	9	3
Touristen	9	2	1
Sonstiges	16	14	22
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	0,9	1,0	0,6
Anteil an Haushalten mit Nennung	44%	42%	39%

3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schöneberger Norden

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.

Da es keine vergleichbar differenzierte Untersuchung des Gebiets Schöneberger Norden 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

Zuzug nach 2012

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich, dass in den letzten 4 Jahren überwiegend Haushalte mit einer deutlich überdurchschnittlichen ökonomischen Lage zugezogen sind. Im Vergleich zum gesamtberliner Durchschnitt liegen die Einkommen der Zuwanderer um 54 Prozentpunkte höher.

Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern. Der hohe Anteil an Zuwanderern zwischen 27 und 45 Jahren lässt die Prognose zu, dass sowohl die Zahl und der Anteil der Kinder als auch der Anteil der Haushalte mit Kindern in dieser Gruppe im Verlauf der nächsten Jahre kontinuierlich zunehmen wird.

Die Mieten, die die Zuwanderer nach 2012 zahlen müssen, sind sehr hoch. Daher haben diese Haushalte trotz ihres hohen Einkommensniveaus immer noch eine durchschnittlich Mietbelastung.

Auffällig ist die überdurchschnittlich hohe Auszugsbereitschaft der Neuankömmlinge. Die Absicht, Wohnung und Gebiet wieder zu verlassen, ist vergleichsweise sehr stark ausgeprägt.

Zuzug zwischen 2000 und 2012

Die Gruppe, die in dem davor liegenden Jahrzehnt zugewandert ist, hat gemessen an Berlin ebenfalls eine gute finanzielle Lage. Dazu trägt der hohe Anteil selbst nutzender Eigentümer bei, die deutlich überdurchschnittliche Einkommen haben. Das Einkommensniveau der Zuzugsgruppe liegt aber unter der letzten Periode und repräsentiert den augenblicklichen Gebietsdurchschnitt.

Auch in dieser Gruppe ist der Anteil an Haushalten mit Kindern überdurchschnittlich hoch und wird in den nächsten Jahren noch leicht zunehmen.

Die Mieten liegen leicht unter dem Gebietsdurchschnitt. Die Mietbelastungsquote ist die niedrigste der Zuzugsgruppen.

Zuzug zwischen 1990 und 2000

Die Einkommen der Haushalte, die in den neunziger Jahren zugezogen sind, liegen insgesamt aufgrund des hohen Einkommensniveaus der selbst nutzenden Eigentümer leicht unter dem Gebietsdurchschnitt. Die Mieterhaushalte dagegen haben ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommensniveau.

Der Anteil an Kindern ist unterdurchschnittlich.

Die Mieten sind auf einem niedrigen Niveau, aber die Mietbelastung ist überdurchschnittlich. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist sehr hoch.

Die Neigung, Wohnung und Gebiet zu verlassen, ist sehr niedrig.

Zuzug vor 1990

Die Haushalte, die vor 1990 ins Gebiet gezogen und seither dort geblieben sind, haben bezogen auf das Gebiet eine unterdurchschnittliche Einkommenslage. Sie liegt aber noch deutlich über dem gesamtberliner Niveau.

In dieser Gruppe gibt es nur noch wenige Haushalte mit Kindern und einen hohen Rentneranteil.

Tab. 53 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=972)	Zuzug vor 1990 (n=214)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=122)	Zuzug zwischen 2000 - 2012 (n=400)	Zuzug ab 2013 (n=220)
Anteil an allen Haushalten	100%	22%	13%	41%	23%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,74	1,85	2,01	1,93
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	47%	45%	37%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	5%	12%	22%	18%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum ²⁹	20%	5%	16%	28%	26%
Studentenanteil	6%	3%	4%	5%	12%
Rentneranteil	16%	39%	18%	9%	6%
Erwerbsquote	70%	49%	69%	79%	75%
Erwerbslosenquote	6%	5%	9%	7%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten ³⁰	75%	53%	70%	83%	83%
Anteil an Migrantenhaushalten	35%	23%	36%	40%	36%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.196	€2.801	€2.991	€3.249	€3.651
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.256	€2.064	€2.153	€2.217	€2.592
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.434	€2.190	€2.365	€2.402	€2.726
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	6%	8%	4%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	97%	98%	96%	99%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,22	€5,91	€6,31	€6,90	€9,48
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	29,4%	29,4%	25,5%	27,1%
Einkommen höher	25%	19%	19%	26%	33%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	44,4	53,9	44,6	42,0	40,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	28%	53%	45%	51%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	286	328	294	268	281
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	32,5	17,7	9,0	2,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	20%	12%	11%	21%	31%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	9%	11%	14%	26%
Anteil Eigentümer	14%	19%	21%	12%	8%

Das Mietniveau ist erwartungsgemäß aufgrund der langen Wohndauer sehr niedrig. Die Mietbelastung ist dennoch wegen des sehr hohen Flächenverbrauchs überdurchschnittlich hoch.

²⁹ Als familiengeeigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

³⁰ Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

Insgesamt zeigt die Analyse der Zuzugsgruppen, dass in dem Gebiet seit einigen Jahren ein struktureller Veränderungsprozess der Gebietsbevölkerung stattfindet, der u. a. zu einer Verringerung des Anteils an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen führt. So ist der Anteil der Mieter mit einem im Vergleich zu Berlin unterdurchschnittlichen Einkommensniveau unter den Zuwanderern vor 1990 noch fast die Hälfte, unter denjenigen nach 2012 nur noch ein Drittel.

3.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer

Der Anteil an in Eigentum umgewandelten Wohnungen und an selbstnutzenden Eigentümern beträgt im Gebiet Schöneberger Norden 25%. 14% aller Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Ca. 11% der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Die Gebiete Schöneberger Süden und Schöneberger Insel haben geringere Anteile.

Tab. 54 Sozialstrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Mieterhaushalte	Zuzug vor 1990	Zuzug zwischen 1990 - 1999	Zuzug zwischen 2000 - 2012	Zuzug ab 2013
	(n=821)	(n=178)	(n=96)	(n=349)	(n=190)
Anteil an allen Haushalten	84%	18%	10%	36%	20%
durchschnittliche Haushaltgröße	1,91	1,85	1,80	1,99	1,87
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	41%	47%	38%	43%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	6%	11%	22%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	21%	6%	13%	30%	28%
Studentenanteil	6%	3%	3%	5%	12%
Rentneranteil	14%	37%	20%	7%	5%
Erwerbsquote	71%	50%	69%	81%	75%
Erwerbslosenquote	6%	6%	11%	8%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	55%	67%	84%	83%
Anteil an Migrantenhaushalten	37%	26%	39%	40%	38%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.071	€2.890	€2.404	€3.040	€3.693
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.169	€2.068	€1.782	€2.084	€2.644
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.342	€2.173	€1.937	€2.297	€2.760
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	5%	10%	4%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	96%	98%	96%	99%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,23	€5,90	€6,31	€6,93	€9,49
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	29,2%	29,4%	25,5%	26,9%
Einkommen höher	25%	18%	19%	26%	32%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	42,8	50,8	41,7	40,4	41,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	26%	60%	48%	54%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	262	305	244	248	265
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,6	33,7	17,7	8,9	2,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	21%	11%	12%	23%	30%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	8%	12%	15%	25%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%

Der Eigentumsbildungsprozess war vor 2000 gering und ist dann im Zeitverlauf ähnlich wie in den benachbarten Gebieten³¹ gewachsen.

³¹ Das Gebiet Bautzener Straße ist hier nicht dargestellt, weil der Anteil an selbstnutzenden Eigentümern sehr gering ist.

Auch wenn bisher der Zuzug von selbstnutzenden Eigentümern ins Gebiet noch begrenzt 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 Schöneberger Norden liegt deutlich - um ein Drittel - über dem Einkommensniveau der Mieter. Auch die anderen Sozialindikatoren wie Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit weisen auf eine sehr gute soziale Lage hin. Sie bewohnen große Wohnungen und haben einen deutlich überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Der KFZ-Besatz liegt ca. 40% über dem Gebietsdurchschnitt.

Tab. 55 Sozialstrukturelle Merkmale der Eigentümerhaushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Eigentümerhaushalte (n=132)	Zuzug vor 1990 (n=41)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=26)	Zuzug zwischen 2000 -2012 (n=46)	Zuzug ab 2013 (n=18)
Anteil an allen Haushalten	14%	4%	3%	5%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,88	1,33	2,04	2,07	2,39
Anteil an Einpersonenhaushalten	43%	68%	38%	34%	22%
Anteil an Haushalten mit Kindern	14%	0%	15%	16%	39%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum	15%	0%	21%	17%	33%
Studentenanteil	5%	2%	8%	1%	12%
Rentneranteil	27%	55%	15%	26%	9%
Erwerbsquote	62%	40%	70%	63%	81%
Erwerbslosenquote	2%	0%	3%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	67%	44%	81%	69%	89%
Anteil an Migrantenhaushalten	25%	12%	22%	37%	27%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€4.106	€2.367	€5.127	€4.942	€3.910
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.915	€2.015	€3.258	€3.323	€2.608
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€3.201	€2.449	€3.517	€3.475	€2.724
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	4%	10%	0%	3%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	99%	100%	100%	97%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)					
durch. Kaltmietbelastung (brutto)					
Einkommen höher	24%	21%	20%	26%	29%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	55,7	70,5	54,1	55,8	37,9
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	28%	34%	27%	24%	29%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	439	480	453	410	429
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	16,1	27,9	17,9	9,7	2,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	11%	13%	8%	4%	28%
Umzugswunsch (Gebiet)	9%	10%	8%	7%	17%
Anteil Eigentümer	100%	100%	100%	100%	100%

Auch die Sozialstruktur in den vermieteten Eigentumswohnungen unterscheidet sich deutlich vom allgemeinen Durchschnitt. Das Einkommensniveau dieser Gruppe ist ca. 10% höher als die der anderen Mieter. Auch die Quadratmetermieten, die in diesem Bestand verlangt werden, liegen erheblich über dem Durchschnitt.

Umgewandelte Wohnungen, unabhängig davon, ob sie vom Eigentümer bewohnt oder vermietet sind, haben ein höheres Ausstattungsniveau, was sich auch in den höheren Mietpreisen widerspiegelt. Der Umwandlungsprozess führt offensichtlich zu

einer deutlich höheren Aufwertung der Wohnung als ein Modernisierungsprozess ohne Aufteilung in Eigentum.

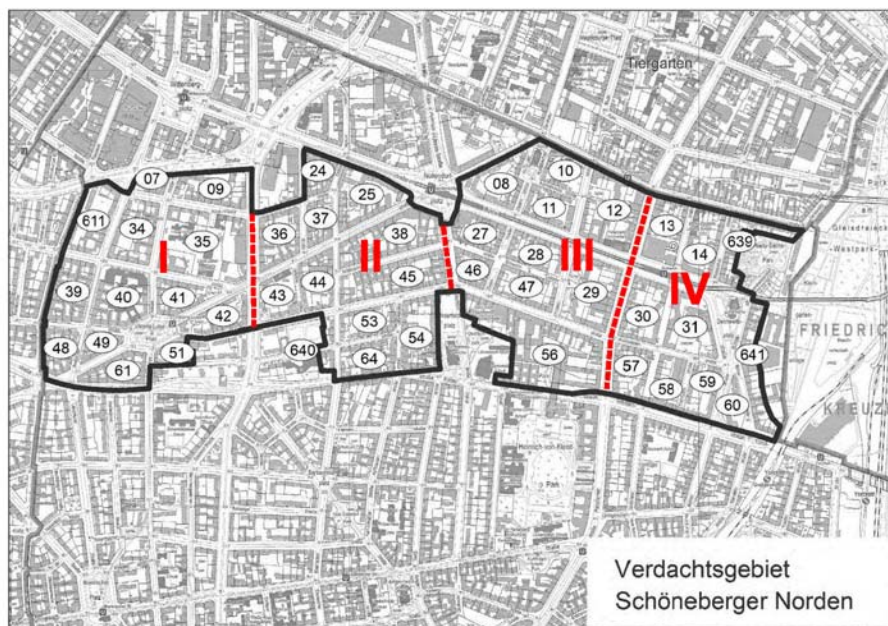
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Prozess der Umwandlung in Eigentum und die damit verbundene Zuwanderung von einkommensstarken Haushalten bereits eine Veränderung der Sozialstruktur bewirkt hat. Dieser strukturverändernde Einfluss würde noch stärker, wenn der Prozess der Eigentumsumwandlung noch zunehmen würde.

Tab. 56 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform	alle Mieter- haushalte (n=821)	Mieter in umgewan- delten Woh- nungen (n=105)	alle Eigen- tümerhaus- halte (n=132)	Eigentümer ab 2010 (n=30)
Anteil an allen Haushalten	84%	11%	14%	3%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,63	1,88	2,27
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	56%	43%	27%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	13%	14%	30%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneeigneten Wohnraum	21%	14%	15%	27%
Studentenanteil	6%	5%	5%	9%
Rentneranteil	14%	15%	27%	17%
Erwerbsquote	71%	71%	62%	70%
Erwerbslosenquote	6%	6%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	74%	67%	80%
Anteil an Migrantenhaushalten	37%	29%	25%	29%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.071	€3.108	€4.106	€3.670
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.169	€2.404	€2.915	€2.418
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.342	€2.679	€3.201	€2.463
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	3%	4%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	99%	99%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,23	€8,44		
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	27,9%		
Einkommen höher	25%	25%	24%	25%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	42,8	47,8	55,7	43,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	45%	28%	24%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	262	265	439	373
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,6	15,2	16,1	3,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	21%	21%	11%	20%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	19%	9%	13%
Anteil Eigentümer	0%	0%	100%	100%

3.3. Strukturelle Unterschiede in Teilgebieten

Die Analyse der sozialen und demografischen Merkmale nach Teilgebieten zeigt ein deutliches West-Ost-Gefälle der Sozialstruktur.

Das Teilgebiet I, Viktoria-Luise-Platz, hat ein extrem hohes Einkommensniveau. Ein Fünftel der Haushalte sind Rentnerhaushalte. Migrantische Haushalte sind dagegen nur schwach vertreten. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist ebenfalls überdurchschnittlich. Haushalte mit Kindern gibt es leicht unter dem Durchschnitt.



Das Mietenniveau ist um den Viktoria-Luise-Platz am höchsten. Die Haushalte verbrauchen sehr viel Wohnfläche und haben trotzdem aufgrund ihres hohen Einkommens die geringste Mietbelastung.

Die Gebietsbindung ist überdurchschnittlich hoch. Überdurchschnittlich viele Haushalte wollen im Gebiet bleiben.

Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte in Teilgebieten	alle Haushalte (n=972)	I Viktoria-Luise-Platz (n=170)	II Winterfeldstraße-West (n=281)	III Winterfeldstraße Ost (n=215)	VI Bülowstraße-Ost (n=151)
Anteil an allen Haushalten	100%	17%	29%	22%	16%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,85	1,75	2,05	2,21
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	42%	48%	35%	29%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	15%	10%	22%	25%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum	20%	18%	16%	29%	29%
Studentenanteil	6%	4%	7%	6%	5%
Rentneranteil	16%	21%	18%	12%	7%
Erwerbsquote	70%	68%	70%	74%	73%
Erwerbslosenquote	6%	2%	4%	9%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten	75%	73%	74%	77%	83%
Anteil an Migrantenhaushalten	35%	22%	27%	40%	50%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.196	€3.933	€3.134	€3.145	€2.711
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.256	€2.778	€2.300	€2.119	€1.794
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.434	€2.968	€2.483	€2.252	€1.944
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	1%	6%	6%	10%
Haushalte unter Berliner Durchschnitt	40%	23%	38%	50%	47%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	97%	95%	99%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m²)	€7,22	€8,05	€7,10	€6,98	€5,82
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	25,5%	27,4%	27,6%	26,3%
Anteil Warmmietbelastung über 40%	22%	17%	24%	25%	21%

Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte in Teilgebieten	alle Haushalte	I Viktoria-Luise-Platz	II Winterfeldstraße-West	III Winterfeldstraße Ost	VI Bülowstraße-Ost
Einkommen höher	25%	26%	25%	23%	28%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	44,4	51,9	49,9	39,1	34,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	33%	43%	51%	44%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	286	351	325	253	210
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	13,3	17,1	12,2	10,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	20%	18%	19%	22%	23%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	12%	11%	14%	25%
Anteil Eigentümer	14%	18%	19%	7%	3%

Das Teilgebiet IV, Bülowstraße-Ost, steht dem Teilgebiet I in allen relevanten Punkten gegenüber. Die Einkommen liegen weit unter dem Durchschnitt des Schöneberger Nordens, allerdings immer noch leicht über dem Berliner Einkommensniveau. Der Migrantenanteil und der Anteil an Haushalten mit Kindern liegen deutlich über dem Durchschnitt.

Das Mietniveau ist niedrig. Eine Ursache dafür ist der sehr hohe Anteil an Wohnungen im Besitz von städtischen Gesellschaften, die sehr niedrige Mieten haben. Die Mieten von privaten Wohnungsunternehmen liegen deutlich über dem niedrigen Niveau des Teilgebiets IV. Der Wohnflächenverbrauch ist gering. Dadurch bleibt die Mietbelastungsquote leicht unter dem Durchschnitt.

Die Gebietsbindung ist deutlich schwächer ausgeprägt als in den anderen Teilgebieten, im Vergleich zu anderen innerstädtischen Wohngebieten allerdings immer noch überdurchschnittlich.

Die Indikatorenwerte der Teilgebiete II und III liegen zwischen den beiden Extremen. Das Teilgebiet Winterfeldstraße-West hat leicht überdurchschnittliche Einkommen, einen hohen Rentneranteil aber nur wenige Haushalte mit Kindern. Die Wohndauer ist ebenso wie andere Werte für die Gebietsbindung sehr hoch. Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümern ist überdurchschnittlich.

Das Teilgebiet Winterfeldstraße-Ost liegt im Einkommensniveau leicht unter dem Nachbargebiet. Der Anteil an Haushalten mit Kindern und an Migranten ist jeweils überdurchschnittlich. Der hohe Anteil an Sozialwohnungen bzw. an Wohnungen im Besitz einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft verstärkt den soziostrukturellen Unterschied zu den anderen Gebieten. Allerdings sind auch in den anderen Wohnungsbeständen dieses Teilgebiets soziostrukturelle Unterschiede zu den anderen Gebieten vorhanden.

Die differenzierte Analyse auf Ebene der Blöcke bestätigt die Einschätzung der Teilgebiete.³² Es zeigen sich keine signifikanten stärkeren soziostrukturellen Abweichungen von den umgebenden Teilgebieten.

Insgesamt zeigen sich deutliche soziale Unterschiede zwischen den einzelnen Gebietsteilen. Ein guter Indikator dafür ist das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen im Vergleich zum Berliner Durchschnitt. Danach zeigt sich eine Spannweite zwischen durchschnittlichem und deutlich überdurchschnittlichem Niveau. Diese Unterschiede haben offensichtlich auch einen Einfluss auf die durchschnittlichen Quadratmetermieten, die im einkommensstärksten Gebietsteil am höchsten, im dem mit den niedrigsten Einkommen ebenfalls am niedrigsten sind.

³² Bei den Auswertungen auf Blockebene ist allerdings zu beachten, dass die Fallzahlen überwiegend sehr klein sind, so dass für die Blöcke nur Tendenzaussagen gemacht werden können.

Die Unterschiede zwischen den Teilgebieten sind gradueller und nicht struktureller Art. Im Ergebnis leben trotz dieser deutlichen Unterschiede in allen vier Teilgebieten noch relevante Teile der Bevölkerung, mit unterdurchschnittlichen sozialen Lagen, die im Zuge von Aufwertungsprozessen besonders stark verdrängungsgefährdet sind. Dies betrifft im Teilgebiet I ca. 500 Haushalte mit gut 1.000 Bewohnern und in den anderen Teilgebieten jeweils mehr als 1.000 Haushalte mit bis zu 3.000 Bewohnern. Soziostrukturelle Veränderungen in diesen Gebieten können daher quantitativ so stark sein, dass daraus deutliche städtebauliche Veränderungen resultieren.

3.4. Mieter im Altbau und im Nachkriegsneubau

Mehr als die Hälfte der Mietwohnungen liegt im Altbau. Wohnungen aus der Nachkriegszeit, vor allem der 50er und 60er Jahre, stellen aber fast zwei Fünftel. Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden bzw. Dachausbauten, sind mit ca. 4% recht selten.

Tab. 58 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Baualter der Wohnungen	alle Mieterhaushalte	Mieter im Altbau	Mieter im Nachkriegsbau	Mieter im Neubau nach 1990 und Dachausbau
	(n=821)	(n=443)	(n=281)	(n=35)
Anteil an allen Haushalten	84%	46%	32%	4%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	2,02	1,79	1,62
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	34%	50%	53%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	17%	17%	3%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	21%	19%	27%	5%
Studentenanteil	6%	7%	3%	2%
Rentneranteil	14%	11%	19%	16%
Erwerbsquote	71%	76%	65%	78%
Erwerbslosenquote	6%	5%	10%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	84%	64%	79%
Anteil an Migrantenhaushalten	37%	33%	44%	23%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.071	€3.287	€2.545	€5.115
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.169	€2.226	€1.873	€4.293
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.342	€2.348	€2.077	€4.325
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	3%	8%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	97%	97%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,23	€6,99	€7,15	€10,07
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	27,0%	27,5%	25,9%
Einkommen höher	25%	25%	23%	32%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	42,8	46,7	36,0	51,0
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	38%	57%	43%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	262	296	192	463
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,6	14,2	13,5	6,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	21%	20%	22%	21%
Umsatzwunsch (Gebiet)	16%	14%	18%	15%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%

Die Strukturen der Mieter im Altbau und in den Nachkriegsbauten unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Einkommen und hinsichtlich ihrer Wohnverhältnisse. **Mieter in Nachkriegsbauten** haben im Vergleich zum Gebietsdurchschnitt ein weit unter-

durchschnittliches, im Vergleich zum Berliner Mittel ein überdurchschnittliches Einkommen. Trotzdem haben mehr als die Hälfte der Haushalte ein Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts. Vom Gebietsdurchschnitt der Mieter trennen sie ca. 15%. Sie bewohnen allerdings deutlich weniger Wohnfläche. Die Quadratmetermieten in den Nachkriegsbauten liegen ca. 2% über denen im Altbau. Trotz des geringeren Wohnkonsums ist ihre Mietbelastung leicht höher als die der Mieter im Altbau.

Der Anteil der Rentner an den Bewohnern der Nachkriegsbauten ist deutlich höher als im Altbau. Auch der Anteil von Migrantenhaushalten ist im Nachkriegsbau höher.

Die Mieter im Altbau haben ein hohes Einkommensniveau. Sie haben einen sehr hohen Wohnflächenkonsum.

3.5. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand

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

Tab. 59 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungsausstattung	alle Haushalte (n=972)	Unterhalb Vollstandard (n=25)	Vollstandardwohnungen (n=846)	Wohnungen mit Modernisierung ab 2014 (n=159)
Anteil an allen Haushalten	100%	3%	87%	16%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,67	1,92	2,03
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	42%	41%	36%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	0%	16%	23%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	20%	0%	20%	32%
Studentenanteil	6%	0%	6%	5%
Rentneranteil	16%	6%	15%	10%
Erwerbsquote	70%	80%	71%	75%
Erwerbslosenquote	6%	0%	6%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten	75%	91%	75%	80%
Anteil an Migrantenhaushalten	35%	60%	35%	34%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.196	€2.551	€3.197	€3.693
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.256	€1.937	€2.262	€2.513
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.434	€2.113	€2.455	€2.779
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	9%	5%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	0%	100%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,22	€5,14	€7,33	€8,22
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	32,9%	27,5%	25,8%
Einkommen höher	25%	25%	24%	24%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	44,4	58,1	43,8	39,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	42%	45%	46%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	286	275	282	316
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	19,3	13,5	10,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	20%	33%	21%	23%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	0%	15%	18%
Anteil Eigentümer	14%	4%	13%	16%

Die Sozialstruktur in den Wohnungen, die noch keinen Vollstandard entsprechend den Kriterien der Berliner Mietpreisspiegels haben, unterscheidet sich gravierend von dem Gebietsdurchschnitt.

Das Einkommensniveau ist deutlich niedriger aber die Mietbelastung, trotz niedriger Mieten, um fünf Prozentpunkte höher als im Gebietsdurchschnitt. Die Wohndauer der Haushalte in diesen Wohnungen ist erheblich höher.

Nach 2013 sind 16 % der Wohnungen modernisiert worden³³. Anhand eines Vergleichs zwischen modernisierten und nicht modernisierten Beständen können die Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur analysiert werden.

Das Einkommensniveau ist deutlich höher. Die Mieten liegen in den modernisierten Wohnungen deutlich höher.. Der Abstand zu den ab 2014 modernisierten Wohnungen beträgt gut 10%.

3.6. 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 Wohnungszusammenlegungen, 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.³⁴

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 auf die Struktur der Mieterhaushalte³⁵ und auf die Mieten haben.

3.6.1. 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‘, Terrasse und Aufzug.³⁶

³³ Grundlage sind die Aussagen der Befragten, ob und ggf. wann die Wohnung modernisiert worden ist.. Für die Fragestellung der Untersuchung sind die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre relevant. Hier ist von einem guten Kenntnisstand auszugehen.

³⁴ Vgl. Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vom 3. September 2014. Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin, Abl. 38 S. 1754f.

³⁵ Die deutlichen Auswirkungen der Zuwanderung von selbstnutzenden Eigentümern wurden bereits oben dargestellt (Kap. 3.2)

³⁶ Die Ergebnisse entsprechen denjenigen, die in den benachbarten Schöneberger Erhaltungsgebieten gefunden wurden.

Tab. 60 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss)	alle Mieterhaushalte (n=821)	Terrasse (n=135)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=86)	Aufzug im Altbau (n=75)	Gäste-WC (n=71)	Hochwertige Wohnungsausstattung ³⁷ (n=18)
Anteil an allen Haushalten	84%	14%	9%	8%	7%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,96	2,02	2,16	2,64	1,72
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	34%	36%	32%	13%	39%
Anteil an Haushalten mit Kindern	16%	17%	18%	19%	29%	6%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeignetem Wohnraum	21%	17%	15%	22%	26%	0%
Studentenanteil	6%	6%	8%	7%	6%	3%
Rentneranteil	14%	10%	13%	14%	9%	10%
Erwerbsquote	71%	77%	73%	70%	73%	89%
Erwerbslosenquote	6%	4%	2%	5%	2%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	76%	84%	83%	83%	88%	94%
Anteil an Migrantenhaushalten	37%	27%	37%	35%	43%	33%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.071	€4.092	€4.176	€4.315	€4.609	€4.069
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.169	€2.805	€2.836	€2.795	€2.606	€3.007
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.342	€3.026	€3.088	€2.894	€2.725	€3.111
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	4%	3%	2%	0%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	98%	97%	97%	97%	100%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€7,23	€8,12	€9,09	€8,02	€8,27	€11,83
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	27,8%	27,7%	29,5%	29,9%	31,8%
Einkommen höher als Vorjahr	25%	27%	35%	17%	21%	33%
Durch. Wohnfläche pro Person	42,8	47,8	52,4	53,2	49,8	59,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	33%	29%	26%	3%	33%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	262	315	363	248	289	379
Wohndauer (Wohnung)	13,6	11,6	10,2	15,2	11,5	6,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	21%	29%	25%	19%	20%	24%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	16%	16%	23%	15%	9%	24%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Terrassen kommen im Gebiet in 14% der vermieteten Wohnungen vor. Der Einfluss auf die Sozialstruktur zeigt sich deutlich beim Einkommensniveau, das ca. 30 % über dem bereits sehr hohen Gebietsdurchschnitt liegt. Die mieterhöhende Wirkung beträgt gut 10%.

Der Zusammenhang zwischen der Abweichung von der durchschnittlichen Sozialstruktur und einer hochwertigen Badausstattung zeigt sich bei einer Trennung von Badewanne und Dusche. Die Einkommensverhältnisse der Mietergruppe mit einer derartigen Badausstattung übersteigen die durchschnittlichen Einkommensverhältnisse aller Mieter um ca. 25%. Die Mieten liegen weit über dem Durchschnitt. Ähnliche Unterschiede zeigen sich bei der Ausstattung mit einer 2. Toilette/Gäste-WC.

Die Auswirkungen auf die Miethöhe, die von der Ausstattung mit einem Fahrstuhl ausgeht, sind etwas geringer als bei den anderen wohnwerterhöhenden Merkmalen, ist aber doch deutlich spürbar.

³⁷ Eine hochwertige Wohnungsausstattung in dem hier ausgewerteten Sinne liegt vor, wenn drei wohnwerterhöhende Merkmale zu Wohnungs- Badausstattung und Terrasse/großer Balkon zusammenkommen.

Die Sozialstruktur ist in Wohnungen, die an einem Aufzug angeschlossen sind, deutlich verändert. Das Einkommensniveau der Mieter in diesen Beständen liegt ca. 40% über dem Durchschnitt aller Mieter.

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

Mieter in Wohnungen mit einer **hochwertigen Wohnraumausstattung** haben eine deutlich überdurchschnittliche Einkommensstruktur. Die Auswirkungen auf den Mietpreis sind deutlicher als bei einzelnen Merkmalen zu erkennen. Quadratmetermieten liegen weit über dem Durchschnitt.

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

4. Schlussfolgerungen

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. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Schöneberger Norden

Im Gebiet haben bereits umfangreiche Bevölkerungsveränderungen stattgefunden. Die Einkommensverhältnisse und die Mieten sind jeweils deutlich überdurchschnittlich.

Es sind jedoch im relevanten Umfang (ca. 40 %) Haushalte mit – am Berliner Durchschnitt gemessen – unterdurchschnittlichen Einkommen vorhanden. Damit gibt es in den Gebieten quantitativ ein Potenzial an verdrängungsgefährdeten Haushalte, dessen Verdrängung deutliche Strukturveränderungen bewirken können.

4.1.1. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau. Der Armenanteil ist geringer als im Berliner Durchschnitt.
- Der Migrantenanteil ist mit 53,9% im Vergleich zum Ortsteil Schöneberg überdurchschnittlich.
- Das Einkommensniveau der Migranten ist geringer als das der Nichtmigranten, liegt aber immer noch deutlich über dem Berliner Durchschnitt.
- Die Wohnverhältnisse hinsichtlich Ausstattung, Wohnfläche und Belegung sind im Berliner Vergleich leicht überdurchschnittlich. Deutlich überdurchschnittlich ist der Wohnflächenverbrauch.
- Das Mietniveau übersteigt die Mittelwerte der einfachen und mittleren Wohnlage des Berliner Mietspiegels deutlich, die der guten Wohnlage bei den beiden kleinen Wohnungsgrößen.
- Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist für Berliner Innenstadtwohngebiete gut durchschnittlich.
- **Veränderungsprozesse der letzten Jahre**
 - Das Gebiet weist eine deutliche Tendenz zur Veränderung der Sozialstruktur auf.
 - In den letzten dreieinhalb Jahren sind überwiegend Haushalte mit einer ökonomischen Lage zugezogen, die nochmals über dem hohen Gebietsdurchschnitt liegt. Der Anteil der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen in dieser Gruppe ist ein Fünftel geringer als unter allen Haushalten.
 - Die Zuwanderer haben eine stark von Gebiets- und städtischen Durchschnitt abweichend, einseitige Altersstruktur. Die mittleren Erwachsenenjahrgänge zwischen 27 und 45 Jahren haben mit 52% gegenüber 28 % einen weit überdurchschnittlichen Anteil

- Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern.
- Die gewachsene Attraktivität zeigt sich in einer Zunahme der Umwandlungsprozesse in Einzeleigentum.
- Die Investitionsneigung der Hauseigentümer im Gebiet ist hoch. Allein in den letzten dreieinhalb Jahren wurden in 17% des Wohnungsbestandes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

4.1.2. Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Schöneberger Norden

Insgesamt besitzt das Gebiet Schöneberger Norden 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 Schöneberger Norden gegeben sind, da

a.) ein Aufwertungsspielraum besteht,

Im Gebiet Schöneberger Norden verfügen 3% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings hat es sich gezeigt, dass in den letzten Jahren in erheblichem Umfang - 17% der Wohnungen innerhalb von 3,5 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 (35%), Doppelfenster in allen Räumen (51%), Balkone (32%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind in ca. 45 % der Wohnungen im Gebiet vorhanden. Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard inzwischen auch im Altbau zur Regelausstattung und werden daher häufig eingebaut.

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 (29 %) 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.

Im Gebiet sind bereits 25 % der Wohnungen in Einzeleigentum aufgeteilt worden. 14 % der Wohnungen werden vom Eigentümer selbst bewohnt. Es besteht also noch ein sehr hohes Potenzial an Mietwohnungen, die in Einzeleigentum aufgeteilt werden können. Dies führt in der Regel zu deutlichen Strukturveränderungen in der Sozialstruktur.

Das Aufwertungspotenzial bestimmt sich nicht nur aus der vorhandenen Ausstattung und technischer Möglichkeiten, sondern wesentlich auch aus dem, was die nachfragenden Gruppen bereit und in der Lage sind, zu bezahlen. Aufgrund der hohen zahlungskräftigen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkom-

mensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung ist im Gebiet ein großes Aufwertungspotenzial vorhanden.

b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,

Der Anteil von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen ist im Gebiet trotz des Zuzugs einkommensstärkerer Haushalte noch in einem relevanten Umfang vorhanden. 40 %, das sind ca. 5.400 Haushalte haben ein Einkommensniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts. 2.700 Haushalte liegen sogar unter der 75%-Grenze des Berliner Durchschnittseinkommens, haben also ein prekäres Einkommensniveau. Die Haushalte unter dem Berliner Durchschnitt haben bereits jetzt eine Bruttowarmmietbelastung von 40 % des Haushaltsnettoeinkommens, die mit prekärem Einkommen müssen bereits 41 % ihres Einkommens für die Warmmiete verwenden, obwohl sie jeweils deutlich unterdurchschnittliche Quadratmetermieten zahlen und eine unterdurchschnittlich große Wohnfläche nutzen. Mieten, die die zuwandernden Haushalte zahlen, können Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nicht tragen. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein erheblicher Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 40%) sind daher verdrängungsgefährdet.

c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist.

- Der Aufwertungsdruck zeigt sich darin, dass die Zuwanderer in das Gebiet ein weit überdurchschnittliches Einkommen haben. Auch der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren lag sehr hoch.
- Das Erstarren des Aufwertungsdrucks zeigt sich auch in der Mietentwicklung, die bei den Zuwanderern weit über den Werten des Berliner Mietspiegels liegen.

d.) Ergebnis

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

Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 40%) 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

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen.³⁸ 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.

³⁸ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 68/69.

In Berlin sind ca. 54% aller Haushalte, das sind gut 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG³⁹ liegt. Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg. Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 200.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen.⁴⁰ Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

In der Untersuchung des Schöneberger Nordens hat sich gezeigt, dass Modernisierungsinvestitionen über den zeitgemäßen Standard hinaus zu deutlichen Mieterhöhungen und zu Strukturveränderungen der Sozialstruktur führen. Auch die Umwandlung in Wohnungseinzeleigentum hat vergleichbare Auswirkungen.

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 Schöneberger Norden verdrängt werden könnten. 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 und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Im Gebiet Schöneberger Norden lebt eine gemischte Bevölkerung mit relevanten 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.⁴¹ 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.“⁴²

- **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

Ein großer Teil der BewohnerInnen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen.

³⁹ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 46

⁴⁰ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 44

⁴¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2015

⁴² vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

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

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die BewohnerInnen erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 20% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere 47% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass zwei Drittel aller BewohnerInnen von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten. Bei den älteren BewohnerInnen in den Nachkriegswohnungen sind die jeweiligen Werte noch höher.

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

- **Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder**

In den letzten Jahren hat die Einwohnerzahl im Gebiet zugenommen. Unter den Zuwanderer der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei über 40% der Bewohner, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30% der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen in den einkommensstarken Zuwanderern in modernisierte Bestände. Dies sind die Altersjahrgänge, in denen die Geburtenraten am höchsten sind. Es ist daher zu erwarten, dass der Anteil der Kinder weiter steigen wird. Bei einer Fortsetzung des Trends werden die Kapazitäten der Schulen und Kindertagesstätten innerhalb weniger Jahre nicht mehr ausreichen. Die Kapazitätsgrenze der Grundschulen ist bereits erreicht. Eine Ausweitung des Platzangebots würde somit zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur erfordern.

- **Verstärkung der innerstädtischen Verkehrsprobleme**

Das Teilgebiet Schöneberger Norden hat innerhalb des Bezirks und der Stadt eine zentrale Lage. Es verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. So liegen direkt an das Gebiet angrenzend zwei S-Bahnhöfe und drei U-Bahnhöfe. Dies zeigt sich in der hohen Nutzungsintensität von 80% der Haushalte (vgl. Tab. 48).

53% der Bewohner benutzen für ihre Wege den sog. Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 28% der BewohnerInnen nutzen für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz den öffentlichen Nahverkehr. (vgl. Tab. 22).

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. 79% deutlich.

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. Räumliche Abgrenzungen

Wie oben dargestellt gibt es eine Spannweite hinsichtlich der soziostrukturellen Struktur innerhalb des Untersuchungsgebiets, die allerdings gradueller und nicht prinzipieller Natur ist. Sowohl die baulichen Aufwertungsprozesse und die dadurch ausgelösten soziostrukturellen Veränderungen als auch die städtebaulichen Probleme, die im Gebiet dadurch verursacht werden können, sind im Gesamtuntersuchungsraum in ähnlicher Weise vorhanden, so dass sich keine Teile des untersuchten Gebiets aus einem zukünftigen sozialen Erhaltungsgebiet ausgenommen werden sollten.

Aus der Untersuchungskulisse dieser Studie waren Teile des Blocks 51, der Block 62 und der Block 640 ausgeschlossen. Der größte Teil der Wohnungen stammt aus den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Die meisten Wohnungen waren ursprünglich Sozialwohnungen im Besitz städtischer Gesellschaften. Inzwischen sind diese Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen und der größte Teil wurde privatisiert. Wohnungen der Nachkriegszeit sind aufgrund der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zunehmend in den Fokus von Investoren geraten und werden in wachsendem Umfang aufgewertet, in Wohnungseigentum umgewandelt oder zum Zwecke einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche abgerissen. Damit besteht in dem Gebiet die Gefahr einer stärkeren Veränderung der Sozialstruktur und der Verstärkung der städtebaulichen Probleme.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in Wohnungen aus dieser Herstellungsperiode sich eine eher einkommensschwächere Bewohnerschaft erhalten hat. Diese ist im stärkerem verdrängungsgefährdet. Es sollte daher überprüft werden, ob die Bestände in das Erhaltungsgebiet aufgenommen werden sollen. Angesichts der Untersuchungsergebnisse zu gleichartigen Beständen in dieser Erhebung hat die Annahme eine hohe Plausibilität, dass für die hier nicht untersuchten Wohnungsbestände die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ebenfalls gegeben sind.

4.4. Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den Prüfkriterien

Aufgrund der Ergebnisse empfehlen wir für den Teilbereich Schöneberger Norden eine soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen. Es sollten Maßnahmen versagt bzw.

auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich des Erhalts der Sozialstruktur geprüft werden, die geeignet sind, soziostrukturelle Veränderungen zu verursachen.

Die Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind in diesem Jahr aktualisiert worden. Die darin enthaltenen Beurteilungskriterien für Umbaumaßnahmen sollten entsprechend angewendet werden. Wie oben in Kap. 3.5, 3.6 und 3.6.1 gezeigt, haben alle Modernisierungsmaßnahmen oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustands eine deutliche Auswirkung sowohl auf die Miete pro Quadratmeter als auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Je aufwendiger solche Maßnahmen ausfallen, umso stärker sind auch strukturverändernde Auswirkungen. Deshalb sollten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustands bzw. die durch die ENEV oder die Bauordnung vorgeschrieben prinzipiell versagt werden.

Der Senat von Berlin hat am 03.03.2015 von der Möglichkeit im § 172 BauGB Gebrauch gemacht, eine Umwandlungsverordnung zu erlassen, nach der 'die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf'. In Kapitel 3.2 dieser Untersuchung ist dargelegt worden, dass mit der Umwandlung in Wohnungseigentum und dem Verkauf dieser Wohnungen erhebliche bauliche Aufwertungen und sozialstrukturelle Veränderung einhergehen, unabhängig davon, ob die Käufer als selbstnutzende Eigentümer hinzuziehen oder ob die Wohnungen weiter vermietet werden. Wir empfehlen daher, die Möglichkeiten der Umwandlungsverordnung zu nutzen und die Umwandlung in Eigentum entsprechend der Bestimmungen des Gesetzes zu beschränken.

Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

An die Bewohnerinnen und Bewohner
des Untersuchungsgebietes Schöneberger Norden

Dienstgebäude

Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin

Telefon (030) 90277 - 2260
Telefax (030) 90277 - 4680
Vermittlung (030) 90277 - 0

Stellenzeichen: StadtBauDez
Bearbeiter/in: Herr Oltmann
E-Mail: Joern.Oltmann@ba-ts.berlin.de

Datum: 22. Mai 2017

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg möchte prüfen lassen, ob für das Untersuchungsgebiet Schöneberger Norden (siehe beiliegende Karte) eine Soziale Erhaltungsverordnung (nach Baugesetzbuch § 172) erlassen werden soll. Ziel dieser Verordnung ist es, Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umzusetzen. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

Deshalb hat das Bezirksamt das Büro „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. (Weitere Informationen zur Funktionsweise der Sozialen Erhaltungsverordnung liegen bei.)

Damit die Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung überprüft werden können, bitte ich Sie um Ihre freiwillige Mitarbeit, indem Sie den beigefügten Fragebogen ausfüllen und mit dem beigelegten Freiumschlag an das Büro „TOPOS“ zurücksenden. Die Befragungsunterlagen erhält jeder zweite Haushalt im Gebiet nach dem Zufallsprinzip. Dem Fragebogen sind Erläuterungen sowie eine Gebietskarte beigefügt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen sollen.

Ich möchte Sie bitten, den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Rückumschlag zurückzusenden. 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 Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt: Frau Franßen, Tel. 90277-2343 (franssen@ba-ts.berlin.de)
- 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



Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Schöneberger Gebiete Süd und Nord 2017

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 den letzten Drei Jahren durchgeführt wurde, geben Sie bitte an, in welchem dieser Jahre dies stattgefunden hat. Falls nicht modernisiert wurde oder Ihnen nichts über eine Modernisierung bekannt ist, können Sie die Fragen 10, 11 und 12 überspringen und mit Frage 13 fortfahren.
Frage 10	Geben Sie bitte an, welche Maßnahmen durchgeführt wurden oder werden, die zu einer Mieterhöhung führen.
Frage 11	Wenn Sie eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen erhalten haben (oder eine solche angekündigt worden ist), wie hoch ist sie pro Monat.
Frage 12:	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 14:	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 15:	Bitte benennen Sie die baulichen Mängel in Ihrer Wohnung (nicht des Hauses). Bitte geben Sie sämtliche Mängel und Defekte an (Mehrfachnennungen möglich).

Frage 20:	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 21:	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 28:	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 ihre Familie zusätzlich Arbeitslosengeld II (Hartz IV) erhalten.
Frage 30:	Wenn ein Mitglied Ihres Haushalts die Nationalität gewechselt hat bzw. die deutsche Nationalität zusätzlich angenommen hat (doppelte Staatsbürgerschaft), kreuzen Sie bitte ‚ja‘ an.
Frage 32:	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 33 hinzu.
Frage 33:	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 32 erfasst wird.

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 Schöneberger Norden 2017

Überprüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Mein/unser Haushalt wohnt im Gebiet:
Schöneberger Norden

Block [.....] *siehe beiliegende Karte

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

- Vorderhaus
- Hinterhaus
- Seitenflügel
- Dachgeschoss

Zu Fragen, die mit * markiert sind, finden Sie im Erläuterungsbogen zusätzliche Anmerkungen

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? *	<input type="radio"/> schon immer im Gebiet <input type="radio"/> [.....] anderes Bundesland / Land <input type="radio"/> [.....]														
4. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?	<input type="radio"/> Mieter/in <input type="radio"/> Untermieter/in <input type="radio"/> Eigentümer/in														
5. Wer ist Vermieter dieser Wohnung?	<input type="radio"/> Privateigentümer/in (Haus) <input type="radio"/> Privateigentümer/in (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? Räume zwischen 6 und 10 qm als halbe Zimmer angeben!	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? * Die Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen! Weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Nettokaltmiete</td> <td style="width: 40%;">[.....] €</td> </tr> <tr> <td>+Betriebskosten</td> <td>[.....] €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>=Kaltmiete</td> <td>[.....] €</td> </tr> <tr> <td>+Heizkosten</td> <td>[.....] €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>=Warmmiete</td> <td>[.....] €</td> </tr> </table>	Nettokaltmiete	[.....] €	+Betriebskosten	[.....] €	<hr/>		=Kaltmiete	[.....] €	+Heizkosten	[.....] €	<hr/>		=Warmmiete	[.....] €
Nettokaltmiete	[.....] €														
+Betriebskosten	[.....] €														
<hr/>															
=Kaltmiete	[.....] €														
+Heizkosten	[.....] €														
<hr/>															
=Warmmiete	[.....] €														
9. Wurde Ihre Wohnung in den letzten drei Jahren vom Eigentümer modernisiert? *	<input type="radio"/> ja, 2014 <input type="radio"/> ja, 2015 <input type="radio"/> ja, 2016 oder 2017 <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> weiß nicht <input type="radio"/> eine Modernisierung wurde angekündigt														

10. Wenn Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung oder im Haus gerade laufen, angekündigt oder abgeschlossen wurden, welche Maßnahmen sind das? *

.....

11. Welche Mieterhöhung wurde dafür festgelegt oder angekündigt?

[.....,] € mehr im Monat ab [.....]
 bitte Monat/Jahr eintragen

12. Wenn eine Modernisierung stattgefunden hat, wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen? *

- vor / während der Modernisierung
- als erster Mieter nach der Modernisierung
- einige Zeit nach der Modernisierung
- keine Modernisierung

13. Über welche Ausstattung verfügt Ihre Wohnung?

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.

beim Einzug vorhanden Nach Einzug von Mieter eingebaut Nach Einzug von Vermieter eingebaut

a) Heizungssystem

- Ofenheizung (Kohle/Öl)
- Gasetagenheizung
- Zentralheizung/Fernheizung
- sonstige [.....]

b) Sanitärausstattung

- Toilette:
- Außentoilette
 - Innentoilette
- Badezimmer:
- mit Dusche
 - mit Badewanne
 - mit Badewanne und einer davon getrennten Dusche
 - überwiegend gefliest
- außerhalb eines Bades:
- mobile Dusche oder Badewanne
 - fest installierte Dusche / Badewanne
- Warmwasserversorgung
- Kohle-Badeofen
 - großer Elektroboiler
 - Gas- / Elektrodurchlauferhitzer
 - zentrale Warmwasserversorgung

c) sonstige Ausstattungsmerkmale

- Balkon (bis 4 m²)
- großer Balkon/Terrasse/Wintergarten
- Fahrstuhl – Wann wurde er eingebaut? [.....]
- Gegensprechanlage
- Doppel-/Verbundglasfenster
- teilweise Doppel- / Verbundglasfenster
- Einbauküche
- Teppichboden
- Parkettboden und / oder abgezogene Dielen
- verstärkte Elektrosteigeleitung (moderne Elektroinstallation)
- Gäste-WC

d) energiesparende Ausstattung *

- moderne, energiesparende Heizungsanlage
- Solaranlage – Erwärmung von Wasser
- Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)
- gedämmte Fassade
- gedämmte Kellerecke
- gedämmtes Dach
- gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen

29. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vertreten?

Bitte geben Sie alle Nationalitäten der in der Wohnung lebenden Personen an (Anmerkung: doppelte Staatsbürgerschaft bitte als zwei Nationalitäten notieren)

- deutsch
- türkisch
- sonstige:

.....
.....

30. Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt die deutsche Nationalität angenommen? *

- nein
- ja

31. In welchen Sprachen unterhalten sich die Angehörigen ihres Haushalts untereinander?

.....
.....

32. Erhalten Sie Wohngeld? *

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.

- nein
- ja, Wohngeld vom Bezirksamt € [.....]
- Wohnkostenübernahme im Rahmen von Alg II (Hartz IV) € [.....]

33. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushaltseinkommen (ohne Wohngeld bzw. ohne Wohnkosten bei Alg II) für den letzten Monat an. *

**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. Selbständige geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an**

Netto- Haushaltseinkommen :
[.....] €
oder
Netto-Haushaltseinkommen pro Jahr:
[.....] €

34. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?

- gleich geblieben
- verschlechtert
- verbessert

Fragen zur Nachbarschaft

35. Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander?

Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen

- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung)
- Die meisten Mieter kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig in kleinen Dingen aus. (z.B. Blumen, Post)
- Man kennt und grüßt sich.
- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei.
- Hier kennt und grüßt sich fast keiner

36. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus?

Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen

- Das Zusammenleben gefällt mir.
- Zusammenleben ist einigermaßen gut.
- Das Zusammenleben gefällt mir nicht.
- Das Zusammenleben ist mir egal.
- Kann ich nicht beurteilen.

37. Von kleinen Hilfeleistungen abgesehen, welche Kontakte bestehen mit Ihren Nachbarn?
mehrere Antworten sind möglich

- keine
- gemeinsame Nutzung von Waschmaschine, Auto, Kinderwagen o.ä.
- Erledigungen
- Kinderbetreuung
- Betreuung Älterer
- Betreuung Behinderter
- Hilfe beim Einkaufen
- Hilfe im Haushalt
- Beratung in ‚kniffligen Fragen‘
- gemeinsame Freizeitaktivitäten
- sonstiges: [.....]

38. Haben Sie Freunde, Bekannte oder Verwandte in der Umgebung?
mehrere Antworten sind möglich

- Freunde
- Bekannte
- Verwandte

Fragen zum Wohngebiet

39. Würden Sie einem Bekannten oder Freund raten in dieses Wohngebiet zu ziehen?

- ja
- eventuell
- nein

40. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

- ja
- jetzt nicht, aber später
- eigentlich nicht

41. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung?*

- private Gründe
- berufliche Gründe
- die Miete ist zu hoch
- mir wurde gekündigt
- der Eigentümer hat Eigenbedarf angemeldet
- sonstiges

42. Möchten Sie, wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen, in der Gegend wohnen bleiben, woanders hinziehen oder ist Ihnen die Gegend egal?

- im Wohngebiet bleiben
- in einen Berliner Innenstadtbezirk ziehen
- in einen Berliner Außenstadtbezirk ziehen
- ins Berliner Umland ziehen
- woanders hinziehen
- Die Gegend ist mir egal

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

