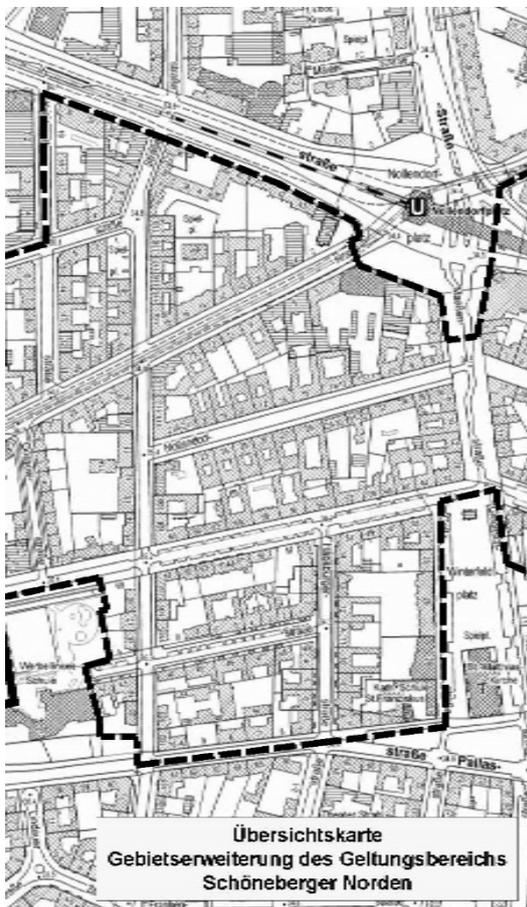


**Untersuchungen zur Prüfung der  
Veränderung des Geltungsbereichs einer  
Erhaltungsverordnung  
Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße /  
Luitpoldstraße**



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

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

### Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße

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

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung  
Sigmar Gude  
Martin Rohde

Berlin, 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Darstellung der Ergebnisse .....	3
1.2. Beschreibung des Untersuchungsgebiets .....	4
<b>2. Ergebnisse der Untersuchung</b> .....	<b>6</b>
2.1. Demografische Struktur .....	6
2.1.1. Altersstruktur .....	6
2.1.2. Migrationshintergrund .....	6
2.1.3. Haushaltsgröße .....	6
2.1.4. Haushaltstypen .....	7
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur .....	7
2.2.1. Erwerbstypen der Haushalte .....	8
2.3. Einkommen .....	9
2.3.1. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze .....	9
2.4. Wohndauer und Fluktuation .....	10
2.4.1. Verkehrsmittel .....	11
2.5. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur .....	11
2.5.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse .....	11
2.5.2. Wohnungsgröße .....	12
2.5.3. Belegung und Wohnflächenverbrauch .....	13
2.5.4. Modernisierungsgeschehen .....	14
2.5.5. Ausstattung der bewohnten Wohnungen .....	15
2.5.6. Mängel der bewohnten Wohnungen .....	17
2.5.7. Verbesserungswünsche an den Wohnungen .....	17
2.6. Miete und Mietentwicklung .....	17
2.6.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung .....	17
2.6.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen .....	18
2.7. Mietbelastung .....	18
2.8. Soziale Netzwerke .....	18
2.8.1. Bewertung der Nachbarschaft .....	18
2.8.2. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde .....	19
2.9. Umzugsabsichten .....	19
2.9.1. Wohnungs- und Gebietswechsel .....	19
2.9.2. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen .....	20
<b>3. Entwicklungstendenzen im Verdachtsgebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße</b> .....	<b>21</b>
3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode .....	21
<b>4. Schlussfolgerungen</b> .....	<b>22</b>
4.1. Ähnlichkeiten zum benachbarten Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden und Intensivierung dortiger Problemlagen im Verdachtsgebiet .....	23
4.2. Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden auf das Verdachtsgebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße .....	26
<b>Befragungsunterlagen</b> .....	<b>27</b>

## 1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Ende 2017 wurden für das Gebiet „Schöneberger Norden“ Untersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Ebenfalls durch Wohnen geprägte Blöcke im Umfeld der Kreuzung Hohenstaufenstraße und Luitpoldstraße, die südlich an das Gebiet Schöneberger Norden angrenzen, waren in die Untersuchung nicht einbezogen worden (nachfolgend Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße). Inzwischen haben sich aber Entwicklungen gezeigt, die eine Untersuchung nahelegen, ob der genannte Bereich in das benachbarte Erhaltungsgebiet einbezogen werden soll.

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

### Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Feb. / März 2018. 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 migrantischen Haushalte. Daher wurde mit Interviewern bei migrantischen Haushalten nachgesetzt. Insgesamt wurden 121 Fragebögen eingegeben und ausgewertet. Bei einer Anzahl von 700 belegten Wohnungen, die bei der Begehung ermittelt wurden, ergibt das einen Anteil von 17% Haushalte, die an der Befragung teilgenommen haben.

### 1.1. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So wird vor allem das benachbarten Gebiet „Schöneberger Norden“ herangezogen, in welchem 2017 von TOPOS Stadtforschung mit dem gleichen Instrumentarium Studien zur Überprüfung der Voraussetzungen einer Erhaltungssatzung durchgeführt worden sind. Als weiteres Vergleichsgebiet wird das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden gewählt, für das ebenfalls durch TOPOS 2017 Untersuchungen durchgeführt wurden.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Daten für das ebenfalls benachbarten Erhaltungsgebiets Barbarossaplatz/Bayerischer Platz stammen aus dem Jahr 2014 und sind daher nicht in gleicher Weise nutzbar.

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 Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (\*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z.B. 4- und Mehr-Personen-Haushalte in Einzimmerwohnungen).

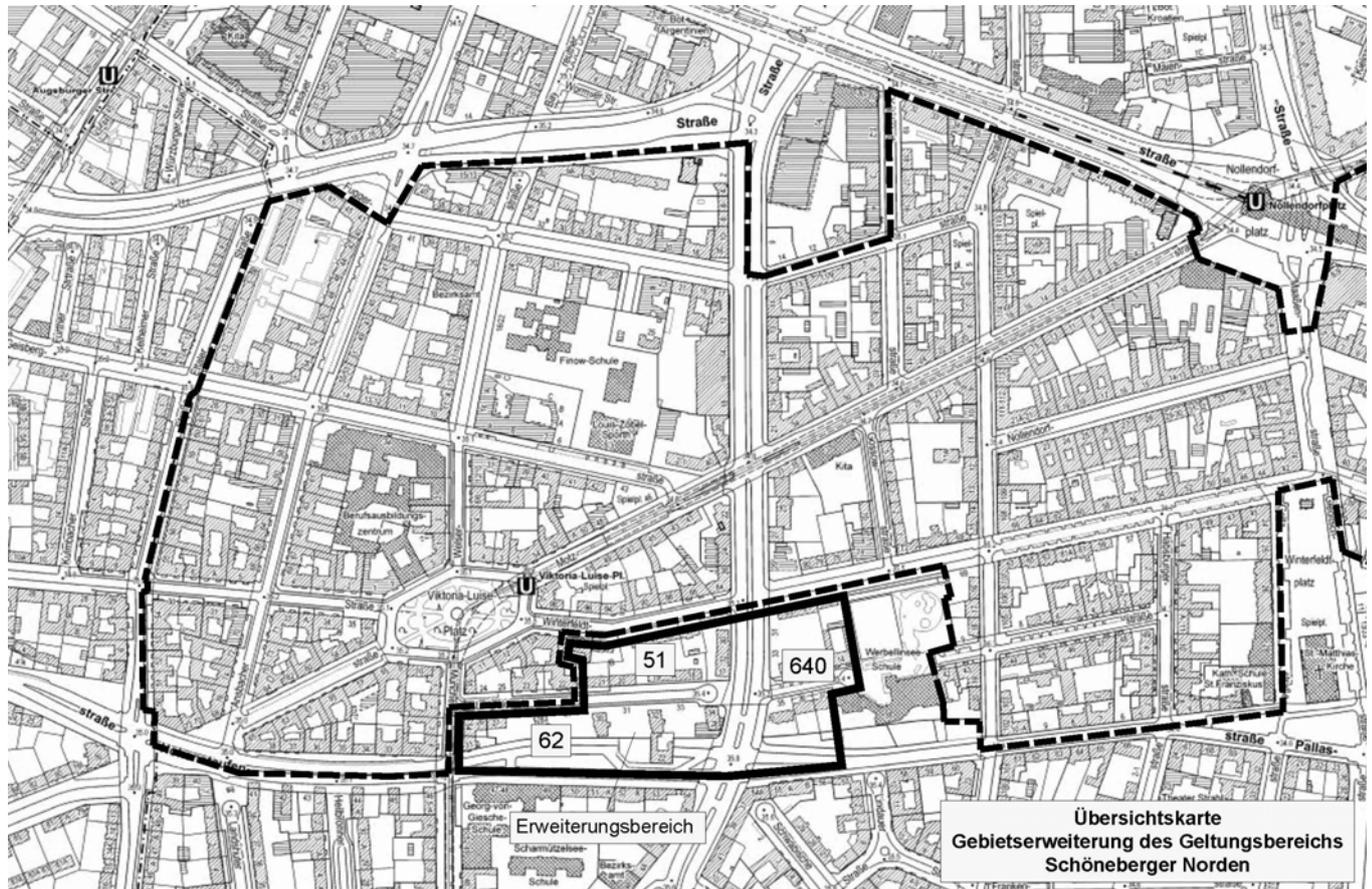
Die Prozentwerte in den Tabellen sind stets auf ganze Zahlen gerundet. Durch die Rundung ergeben sich z.T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z.B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen. Eine derartige Darstellung erfolgt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

## 1.2. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, ist im Westen durch die Münchener Straße, im Süden durch die Hohenstaufenstraße und im Norden durch die Winterfeldstraße eingefasst. Die östliche Gebietsgrenze stellt der Komplex der Werbellinsee-Grundschule dar. Zum Gebiet gehören 3 Blöcke mit den Kennziffern 51, 62 und 640.

Der aktuelle Gebäudebestand des Gebietes setzt sich zu einem Großteil aus sozialem Wohnungsbau der 1950er (Block 51) und 1960er Jahre (Block 62 und 640) zusammen. Im Südwesten liegt darüber hinaus eine Wohnbebauung mit gründerzeitlichen Charakter sowie neuere Gebäude vor. Die Blöcke 51 und 640 sind weitestgehend durch eine Zeilenbebauung in Berliner Traufhöhe dominiert. Die Wohnbebauung von Block 62 umfasst hingegen vier achtgeschossige Hochhausbebauungen sowie einzelne (nicht geschlossene) Blockrandbebauungen an der westlichen Gebietsgrenze.

Abb. 1 Verdachtsgebiet Hohenstufenstraße / Luitpoldsstraße (durchgezogene Linie) und das Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden (gestrichelte Linie)



## 2. Ergebnisse der Untersuchung

### 2.1. Demografische Struktur

#### 2.1.1. Altersstruktur

Im Vergleich zum Gebiet Schöneberger Norden ist für das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße ein höherer Anteil an 6-15jährigen sowie an 45-55jährigen festzustellen. Gleichzeitig ist der Anteil an 18-27jährigen niedriger als in den anderen Schöneberger Vergleichsgebieten.

<b>Tab. 1: Altersstruktur - (%) von ... bis unter ... Jahren</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018</b> <sup>2</sup>	Schöneberger Norden 2016  EWR	Schöneberger Süden 2016  EWR	Ortsteil Schöneberg 2016  EWR	Berlin 2016  EWR
unter 6	3,1*	4,8	5,5	5,3	6,2
6 bis 15	11,6	6,5	6,2	6,9	7,1
15 bis 18	*	2,4	1,8	2,3	1,9
18 bis 27	5,8	11,9	11,3	10,8	9,5
27 bis 45	24,5	27,7	31,0	27,8	30,6
45 bis 55	24,0	16,7	15,6	17,5	15,5
55 bis 65	15,1	13,4	12,1	13,2	11,6
65 und älter	15,6	16,7	15,6	16,2	17,7
	100	100	100	100	100

#### 2.1.2. Migrationshintergrund

Im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße haben 30% der Haushalte einen Migrationshintergrund. Dieser Wert liegt etwas unter dem Wert des Schöneberger Nordens (35%) und weicht nur bedingt von dem des Schöneberger Südens (28%) ab.

<b>Tab. 2: Migrationshintergrund - (%)</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018</b> (n=118)	Schöneberger Norden 2017  (n=811)	Schöneberger Süden 2017  (n=1.045)
Haushalte ohne Migrationshintergrund	70	65	72
Haushalte mit Migrationshintergrund	30	35	28
	100	100	100

#### 2.1.3. Haushaltgröße

Die durchschnittliche Haushaltgröße im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße beträgt 1,90 Personen. Dieser Wert liegt nur sehr geringfügig unter denen der Gebiete Schöneberger Norden (1,91) und Schöneberger Süden (1,97).

<sup>2</sup> Ergebnis dieser Erhebung. Die Vergleichsdaten sind aus dem Einwohnerregister des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Tab. 3: Haushaltsgröße - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luitpold- straße  2018  (n=118)	Schöneberger Norden  2017  (n=960)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.271)
1 Person	41	41	38
2 Personen	40	37	38
3 Personen	12	13	14
4 Personen	7*	6	8
5 und mehr Personen	*	2	1
	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	1,90	1,91	1,97

#### 2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 22% und ist damit höher als in den Gebieten Schöneberger Norden und Schöneberger Süden. Dabei ist mit 7% ein im Vergleich erhöhter Anteil an Alleinerziehenden festzustellen.

Tab. 4: Haushaltstypen - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luitpold- straße  2018  (n=120)	Schöneberger Norden  2017  (n=960)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.271)
Einpersonenhaushalt	41	41	38
Paar ohne Kinder	37	35	35
Erwachsenenhaushalt <sup>3</sup> ohne Kinder	*	7	7
Paar mit Kind(ern)	15	12	14
- 1 Kind	8*	7	8
- 2 und mehr Kinder	7*	5	6
Erwachsenenh. mit Kindern	0	2	2
Alleinerziehende	7*	2	4
	100	100	100

## 2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 68%. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote<sup>4</sup> im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße deutlich unter den Werten für die Nachbargebiete Schöneberger Norden (87%) und Schöneberger Süden (88%) sowie unter dem Berliner Durchschnitt (77,5%).<sup>5</sup> Zugleich sind nur ein geringer Teil der nicht erwerbstätigen Bewohner\*innen ALG II (o.ä.) beziehend bzw. arbeitssuchend, gleich dem Schöneberger Norden und Schöneberger Süden. Den Großteil der nicht-erwerbstätigen Bevölkerung machen Rentner\*innen mit einem Anteil von 21% an allen erfassten Bewohner\*innen aus.

Innerhalb der erwerbstätigen Bevölkerung bilden die Angestellten mit Abstand die größte Gruppe (71%). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Beamten mit 9%. Auffällig

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

<sup>5</sup> Daten des Mikrozensus 2016

ist der gegenüber den Vergleichsgebieten deutlich kleinere Anteil an Selbständigen (6%).

Tab. 5: Erwerbstätigkeit <sup>6</sup> - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=125)	Schöneberger Norden  2017  (n=1.685)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.589)
Arbeiter/in	6*	7	6
Angestellte/r	68	56	58
Beamte/r	9	7	9
Selbständige/r	6*	23	20
Arbeitslos <sup>7</sup>	6*	6	5
Azubi	5*	2	2
	100	100	100
Erwerbsquote	68	87	88
Erwerbslosenquote	6	6	5

### 2.2.1. Erwerbstypen der Haushalte

69% aller Haushalte verfügen im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit. Gleich der personenbezogenen Abfrage der Erwerbstätigkeit dominiert auch mit Blick auf die Haushalte eine Erwerbstätigkeit im Angestelltenverhältnis (53%). Ebenso liegt auch hier ein im Vergleich kleinerer Anteil an Selbständigenhaushalten vor. Diese machen im Gebiet nur 5% aller Haushalte aus, im Schöneberger Norden hingegen 15%. Abgesehen hiervon liegen keine auffälligen Differenzen zwischen dem Verdachts- und den Vergleichsgebieten vor.

Tab. 6: Haushalte nach Erwerbstypen - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=118)	Schöneberger Norden  2017  (n=938)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.276)
Beamten-Haushalt	8	8	10
Selbständigen-Haushalt	5*	15	12
Angestellten-Haushalt	53	48	51
Arbeiter-Haushalt	3*	4	3
Rentner-Haushalt	24	19	18
Studenten/Azubi-Haushalt	*	2	3
Arbeitslosen-Haushalt <sup>8</sup>	5*	5	3
sonstiger Haushalt	*	*	*
	100	100	100

<sup>6</sup> Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

<sup>7</sup> Hierbei handelt es sich 2013 hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitsuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz.

<sup>8</sup> 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.

## 2.3. Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.804€, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.466€ und das Äquivalenzeinkommen 1.967€. Die allgemeine Einkommenssituation liegt unter dem Niveau der Vergleichsgebiete. So ist das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen um rund 15% kleiner als im Nachbargebiet Schöneberger Norden. Das liegt im wesentlichen an dem sehr hohen Anteil an Nachkriegswohnungen. Bewohner der Nachkriegswohnungen haben auch im Schöneberger Norden eine deutlich unterdurchschnittliche Einkommenslage.

Tab. 7: Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=79)	Schöneberger Norden 2017 (n=803)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.120)	Berlin 2015 / 9 10	Bezirk Tempelhof-Schöneberg 2015 / 11
unter 500 €	5*	2	1	*	*
500 bis u. 900 €	5*	3	4	14,0	11,7
900 bis u. 1.300 €	14	6	8	16,8	16,2
1.300 bis u. 1.500 €	4*	4	5	8,7	7,9
1.500 bis u. 2.000 €	16	13	15	17,8	16,2
2.000 bis u. 2.600 €	16	21	19	15,1	15,2
2.600 bis u. 3.200 €	11*	15	13	9,5	10,8
3.200 € und mehr	28	36	35	17,8	21,9
	100	100	100	100	100
Median <sup>12</sup> (Euro)	2.100	2.600	2.500	1.775	1.925
durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (Euro)	2.804	3.196	3.123	2.212	2.385
durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen (Euro)	1.466	1.674	1.560		1.319
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen (Euro)	1.967	2.256	2.308	1.668	1.753

### 2.3.1. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil der Haushalte unter der Armutsgrenze liegt im Gebiet bei 13% und damit 8% über dem Wert der Nachbargebiete.

<sup>9</sup> Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner\*innen 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 Haushaltgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

<sup>10</sup> Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2015. Die Werte für das durchschnittliche Haushaltseinkommen und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen für Berlin und den Bezirk wurde durch TOPOS Stadtforschung aus den Tabellenwerten des Mikrozensus 2015 berechnet.

<sup>11</sup> Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2015

<sup>12</sup> Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

Tab. 8: Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=78)	Schöneberger Norden  2017   (n=803)	Schöneberger Süden  2017   (n=1.120)
Armutbevölkerung <sup>13</sup>	13	5	5

## 2.4. Wohndauer und Fluktuation

Die Fluktuation ist recht niedrig. 50% aller Gebietsbewohner\*innen wohnen schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen. Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung liegt mit 15,0 Jahren über dem Durchschnitt der Gebiete Schöneberger Norden (13,8) und Schöneberger Süden (14,0).

Tab. 9: Wohndauer der Mieter in der jetzigen <u>Wohnung</u> - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=121)	Schöneberger Norden  2017   (n=803)	Schöneberger Süden  2017   (n=1.120)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	1	3	3
1 Jahr vorher	2	6	6
2 Jahre	2	7	6
3 bis 5 Jahre	17	11	10
6 bis 10 Jahre	27	23	25
11 bis 20 Jahre	24	26	27
Mehr als 20 Jahre	26	24	23
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	15,0	13,8	14,0

Die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet ist mit 17,1 Jahren länger als die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung. 21% der Haushalte sind in den letzten 5 Jahren in das Wohngebiet gezogen. Demgegenüber wohnen über die Hälfte der Befragten bereits seit mehr als 10 Jahren im Gebiet.

Wie bei der Wohndauer in der Wohnung liegt der Durchschnittswert für die Wohndauer im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße über dem Wert der Gebiete Schöneberger Norden (16,3) und Schöneberger Süden (16,7). Der geringere Abstand als bei der Wohnung liegt sicher an der wesentlich geringeren Größe des Verdachtsgebiets.

<sup>13</sup> Zur Armutbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als die Hälfte des Berliner Durchschnitts beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin. In neueren Armutsberichten der Bundesregierung wird als ‚Armutsschwelle‘ 60% des Medians als Grenzwert benutzt. Zur besseren Vergleichbarkeit innerhalb Berlins wird hier aber weiterhin von dem Grenzwert 50% des arithmetischen Mittels ausgegangen.

<b>Tab. 10: Wohndauer im Wohngebiet</b>	<b>Ver.ggebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=121)</b>	<b>Schöneberger Norden  2017  (n=956)</b>	<b>Schöneberger Süden  2017  (n=1.280)</b>
im Erhebungsjahr eingezo- gen	1	3	2
1 Jahr vorher	2	5	5
2 Jahre	3	6	4
3 bis 5 Jahre	15	9	9
6 bis 10 Jahre	25	20	22
11 bis 20 Jahre	23	27	27
Mehr als 20 Jahre	32	30	31
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet (Jahre)	17,1	16,3	16,7

### 2.4.1. Verkehrsmittel

51% der Haushalte im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße besitzen keinen Pkw. 40% der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Mit 293 Pkw pro 1.000 Einwohner\*innen ist die Kfz-Dichte auch für innerstädtische Quartiere gering und liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt (364 Pkw/1.000 Ew.). Mit diesem Wert liegt das Untersuchungsgebiet erneut auf dem Niveau des benachbarten Milieuschutzgebiets Schöneberger Norden.

<b>Tab. 11: Autobesitz - (%)</b>	<b>Ver.ggebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=114)</b>	<b>Schöneberger Norden  2017  (n=937)</b>	<b>Schöneberger Süden  2017  (n=1.212)</b>
kein Auto	51	52	52
ein Auto	40	42	43
zwei Autos und mehr	9	6	5
	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	292	286	275

## 2.5. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur<sup>14</sup>

Der Wohnungsbestand im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße beläuft sich auf knapp 800 Wohnungen, von denen gut 700 zum Zeitpunkt der Erhebung belegt waren..

### 2.5.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von selbstnutzenden Wohnungseigentümern liegt im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße bei 15%. Damit unterscheidet sich das Gebiet nicht wesentlich von den Vergleichsgebieten Schöneberger Norden (14%) und Schöneberger Süden (11%).

<sup>14</sup> In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

<b>Tab. 12: Miet- und Eigentumsverhältnisse - (%)</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstau- fenstraße / Luitpold- straße  2018  (n=121)</b>	<b>Schöneber- ger Norden  2017  (n=971)</b>	<b>Schöneber- ger Süden  2017  (n=1.301)</b>
Mieter	85	85	88
Untermieter	0	2	1
Eigentümer	15	14	11
	100	100	100

Städtische Wohnungsunternehmen haben in der Wohneigentümerstruktur des Gebietes eine auffällig dominante Position. Ihnen gehört etwas weniger als die Hälfte aller Wohnungen, ein markanter Unterschied zu den Vergleichsgebieten Schöneberger Norden (19%) und Schöneberger Süden (7%). Auch private Wohnungsunternehmen sind mit einem Anteil von 28% recht stark vertreten. Privateigentümer, d.h. Wohnungs- oder Hausbesitzer\*innen, spielen mit Anteilen von 15% bzw. 11% eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Wie im angrenzenden Gebiet ist ein erheblicher Teil der umgewandelten Wohnungen vermietet.

<b>Tab. 13: Eigentümer der Wohnungen - (%)</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstau- fenstraße / Luit- poldstraße  2018  (n=111)</b>	<b>Schöneberger Norden  2017  (n=971)</b>	<b>Schöneberger Süden  2017  (n=1.173)</b>
Privateigentümer (Haus)	15	31	42
Privateigentümer (Wohnung)	11	25	21
Städtische Wohnungsunternehmen	44	19	7
Private Wohnungsunternehmen	28	22	27
Sonstige	*	3	3
	100	100	100

### 2.5.2. Wohnungsgröße

Der Wohnungsschlüssel des Verdachtsgebietes Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße variiert nur unwesentlich von dem des Nachbargebietes Schöneberger Norden. Allgemein ist die durchschnittliche Wohnungsgröße im Verdachtsgebiet allerdings aufgrund des hohen Anteils an Nachkriegswohnungen kleiner. Die durchschnittliche Wohnungsfläche einer Wohnung ist im Verdachtsgebiet um mehr als 10m<sup>2</sup> niedriger als in den Nachbargebieten.

Tab. 14: Wohnungsspiegel - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=120)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)
1 Zimmer	13	10	8
1,5-2 Zimmer	31	34	34
2,5-3 Zimmer	38	33	34
3,5-4 Zimmer	13	17	16
4,5 und mehr Zimmer	6*	7	8
	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,5	2,7	2,8
durchschnittliche Größe (m <sup>2</sup> )	71,8	84,8	84,8

### 2.5.3. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus, nach der den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen sollen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder, leben im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 80% der erfassten Haushalte.

Tab.15: Wohnungsbelegung - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=119)	Schöneberger Norden 2014 (n=1.426)
gravierend überbelegt <sup>15</sup>	0*	0*
Überbelegt <sup>16</sup>	3*	5
Norm Sozialer Wohnungsbau	80	72
Unterbelegt	18	23
	100	100

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt sind, liegt bei 3% und ist damit gering. Eine gravierende Überbelegung liegt bei den erfassten Wohnungen gar nicht vor. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, liegt bei 18%.

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Gebiet liegt mit 38,8 m<sup>2</sup> unter dem Niveau der Gebiete Schöneberger Norden (44,4 m<sup>2</sup>) und Schöneberger Süden (43,1 m<sup>2</sup>).

<sup>15</sup> Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

<sup>16</sup> Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

Tab. 16: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße - (m <sup>2</sup> )	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=118)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)
1 Person	53	65	62
2 Personen	40	46	45
3 Personen	30	35	36
4 Personen	27	28	31
5 u. mehr Personen	24	26	27
Ø Wohnfläche / Person	38,8	44,4	43,1

#### 2.5.4. Modernisierungsgeschehen

##### a.) Jahr der Modernisierung

Nach Aussagen der Befragten wurden in den letzten fünf Jahren jeweils ca. 16% des Wohnungsbestands modernisiert. Die Mieten in den modernisierten Wohnungen liegen über dem Gebietsmittel (€7,19 zu €6,75).

##### b.) Energetische Modernisierung

Tab. 17: Energetische Modernisierung - (%) (Mehrfachnennungen möglich)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=121)	Schöneberger Norden 2017 (n=950)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.285)
energiesparende Heizungsanlage	12	11	10
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	0	1	1
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	0	1	*
gedämmte Fassade	18	15	13
gedämmte Kellerdecke	*	3	3
gedämmtes Dach	7*	11	13
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	6*	9	6
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	23%	29%	33%

Etwa 23% aller Wohnungen liegen in Gebäuden, in denen energetische Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Allerdings ist nur selten eine umfassende Erneuerung durchgeführt worden, sondern es wurden einzelne oder eine Kombination von zwei oder drei Komponenten eingebaut. Im Schnitt wurden in den betreffenden Gebäuden etwas weniger als zwei Maßnahmen durchgeführt. Von den einzelnen Maßnahmen (vgl. Tabelle 17) ist die Dämmung der Außenfassade und der Einbau einer modernen Heizungsanlage am häufigsten durchgeführt worden.

Im angrenzenden Gebiet Schöneberger Norden sind zusammengefasst in einem leicht größerem Umfang Maßnahmen zur energetischen Modernisierung durchgeführt worden.

### 2.5.5. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße ist gut. Insgesamt 94% verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Der Wert liegt unwesentlich unter denen der Vergleichsgebiete.

<b>Tab. 18: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen<sup>17</sup> - (%)</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018</b> (n=118)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)
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	7*	3	4
4: mit SH, Bad und WC	94	97	97
Gesamt	100	100	100

<b>Tab. 19: Heizungsausstattung - (%)</b>	<b>Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018</b> (n=119)	Schöneberger Norden 2017 (n=946)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.148)
Ofenheizung	4*	3	3
Etagenheizung	14	21	28
Zentralheizung	82	74	66
sonstige Heizungssysteme	-	2	4
	100	100	100

Im Verdachtsgebietes Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße verfügen 96% der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung).

Einige der Verbesserungen wurden von den Mieter\*innen vorgenommen. So haben 3% der Mieter\*innen eine Gasetagenheizung einbauen und 4% einen zentralen Warmwasseranschluss legen lassen. Eine Gasetagenheizung wurde nach Einzug durch die Vermieter\*in modernisiert.

<sup>17</sup> Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

Tab. 20: Sanitärausstattung - (%)	Ver.ggebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=121)	Schöneberger Norden  2017  (n=946)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.148)
<b>Toilette</b>			
- Außentoilette			
- Innentoilette	100	100	100
<b>Badezimmer</b>			
- mit Dusche	63	42	39
- mit Wanne	38	77	70
- gefliestes Bad	19	72	73
<b>Warmwasserversorgung</b>			
- zentrales Warmwasser	49	53	43
- Durchlauferhitzer /Boiler	51	37	57

51% der Haushalte haben einen Aufzug im Haus. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon liegt im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße bei sehr hohen 88%. Einzig der Anteil an mit Doppel- bzw. Isolierglasfenster ausgestatteten Wohnungen liegt im Verdachtsgebiet mit 51% merklich unter denen der Vergleichsgebiete Schöneberger Norden (71%) und Schöneberger Süden (65%). Gleiches gilt für eine Teilmodernisierung der Fenster.

Tab.21: Sonstige Ausstattung - (%)	Ver.ggebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018  (n=121)	Schöneberger Norden  2017  (n=972)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.303)
Balkon/Terrasse	88	68	48
Aufzug	51	30	35
Gegensprechanlage	73	86	84
Doppel-/ Isolierglasfenster	51	71	65
Doppel-/ Isofenster teilweise	13	28	34
Einbauküche (Vom Vermie- ter eingebaut)	69	27	31
Parkett / abgezogene Dielen	47	47	55
Gäste-WC	4*	11	9

### 2.5.6. Mängel der bewohnten Wohnungen

Tab. 22: Wohnungsmängel - (%)  (Mehrfachnennungen möglich)	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luit- poldstraße  2018 (n=121)	Schöneberger Norden  2017  (n=908)	Schöneberger Süden  2017  (n=1.221)
Schimmel / Feuchtigkeit	13	12	13
Fenster undicht	21	31	28
Heizungsanlage defekt	4*	4	4
Sanitäranlage defekt	3*	6	6
Elektroinstallation defekt	5*	6	6
sonstige Mängel <sup>18</sup>	8	9	1
Wohnung ohne Mängel	50	64	61

50% der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße gaben an, dass ihre Wohnung keine Mängel hat. Als häufigster Mangel wurde von rund einem Fünftel der Befragten schadhafte Fenster genannt. Probleme mit Schimmel und Feuchtigkeit gaben 13% der Bewohner\*innen an. Insgesamt liegen die erhobenen Werte weitestgehend nahe zu den Meinungsbildern im Schöneberger Norden und Schöneberger Süden.

### 2.5.7. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Rund 26% der befragten Haushalte äußerten Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die mit einer Mieterhöhung einhergehen würden.

Die Aufwertung bzw. Modernisierung des Badezimmers (8 Nennungen) sowie der Einbau einer Gegensprechanlage (7 Nennungen) sind die am häufigsten genannten Verbesserungswünsche. Darüber hinaus wurde der Einbau eines Aufzuges und doppel- bzw. isolierverglaster Fenster gehäuft gewünscht.

## 2.6. Miete und Mietentwicklung

### 2.6.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt bei 6,75€/m<sup>2</sup>. Vollstandardwohnungen kosten 6,89€/m<sup>2</sup>.

Tab. 23: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m <sup>2</sup> )	Ver.gebiet Hohenstaufen- straße / Luitpold- straße	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden
insgesamt	6,75	7,22	7,08
Teilstandard	5,60*	5,83	5,87
Vollstandard alle	6,89	7,33	7,12
Vollstandard ohne DG	6,89	7,32	7,10
Vollstandard Altbau ohne DG		7,10	6,98
Vollstandard Neubau ohne DG		7,15	7,37
Neubau ab 90 und DG	*	10,07	8,91

<sup>18</sup> In dieser Kategorie wurden v.a. Fußböden sowie der Zustand des Mauerwerkes genannt.

Verglichen mit den Nachbargebieten zeigt sich, dass die Gebiete Schöneberger Norden und Schöneberger Süden jeweils ein höheres Preisniveau haben.

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

Die Tabelle zeigt, dass die Mietpreisentwicklung wie in den Vergleichsgebieten zunehmend durch Neuvermietungen vorangetrieben wird. Mieter\*innen mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Haushalte, die vor 2013 zugezogen sind, zahlen 6,67 €/m<sup>2</sup>, die später zugezogenen 7,37 €/m<sup>2</sup>.

**2.7. Mietbelastung**

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 26,9% des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist etwas niedriger als im Nachbargebiet Schöneberger Norden.

Eine hohe Mietbelastung müssen die Haushalte mit einem im Berliner Vergleich unterdurchschnittlichen Einkommensniveau verkraften. Diese Gruppe, zu der im Verdachtsgebiet ca. 36% der Haushalte gehören, müssen für die Brutto-Kaltmiete im Durchschnitt schon ca. 38% ihres Einkommens aufwenden.

**2.8. Soziale Netzwerke**

Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine hohe Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit.

**2.8.1. Bewertung der Nachbarschaft**

Die Nachbarschaftskontakte werden als vertraut und unterstützend bis eng geschildert. Dabei sind gegenüber den Vergleichsgebieten keine markanten Unterschiede auszumachen.

Tab. 24: Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=118)	Schöneberger Norden 2017 (n=951)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.278)
enge Kontakte	20	14	17
kleine Hilfeleistungen	40	44	46
Grußbekanntschaften	33	30	27
geringer Kontakt	6*	11	8
Anonymität	2*	2	1
	100	100	199

Die Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen fällt auffällig positiv aus. 91% der Bewohner\*innen bewerten ihre Kontakte als mindestens einigermaßen gut, davon gaben deutlich mehr als die Hälfte der Befragten die höchstmögliche Wertung ab (vgl. Tab. 25). Die Zufriedenheit liegt somit leicht über den ebenfalls sehr positiv bewerteten Nachbarschaftsbeziehungen im Schöneberger Norden und Schöneberger Süden.

Tab. 25: Bewertung der Nachbarschaft - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=119)	Schöneberger Norden 2017 (n=951)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.278)
gefällt gut	64	52	55
gefällt einigermaßen gut	27	37	35
gefällt nicht	*	5	4
egal	*	2	3
kann ich nicht beurteilen	4	4	4
	100	100	100

### 2.8.2. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Die positive Bewertung der Nachbarschaft spiegelt sich auch in den Zuzugsempfehlungen wieder. Rund 86% der Bewohner\*innen des Gebiets würden ihren Freunden ein Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen, 12% mehr als im Nachbargebiet Schöneberg Norden (74%).

## 2.9. Umzugsabsichten

### 2.9.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Deutlich mehr als drei Viertel (86%) der Haushalte bekundet aktuell keinen Auszugswunsch. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet soweit zufrieden, dass sie nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Auszugswunsch aus der Wohnung liegt bei 4% der Haushalte vor. 10% planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt.

Tab. 26: Absicht, die Wohnung zu verlassen - (%)	Ver.gebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018 (n=116)	Schöneberger Norden 2017 (n=950)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.285)
keine Auszugsabsicht	86	73	70
vorhandene Auszugsabsicht	4	6	7
späterer Zeitpunkt	10	20	23
	100	100	100

In dem Gebiet wollen ebenfalls deutlich mehr als drei Viertel (87%) der Haushalte bleiben, sollten sie aus ihrer derzeitigen Wohnung ausziehen (müssen). Damit wollen mehr als 90 % der Befragten entweder in ihrer jetzigen Wohnung oder im Wohngebiet bleiben.

Tab. 27: Bleibe- und Wegzugsabsicht - (%)	Ver.gebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße	Schöneberger Norden	Schöneberger Süden
	2018 (n=102)	2017 (n=950)	2017 (n=1.285)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	93	84	84
Gebiet verlassen <sup>19</sup>	7	16	16
	100	100	100

### 2.9.2. 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\*innen und Haushalte abgefragt. Dabei zeigt es sich, dass der öffentliche Nahverkehr von drei Vierteln der Bewohner\*innen genutzt wird und die Grünflächen und die medizinische Versorgung von jeweils ca. zwei Dritteln. Die kulturellen Einrichtungen werden von knapp zwei Fünfteln aller Haushalte beansprucht. Die Nutzungsintensität ist im Verdachtsgebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße insgesamt etwas geringer als in den benachbarten Erhaltungsgebieten.

Die Einrichtungen bzw. Angebote mit einer hohen Nutzungsintensität werden auch für den eigenen Haushalt überwiegend als wichtig bewertet. Bei Grünflächen und ÖPNV entsprechen die Werte für die Wichtigkeit weitgehend den Nutzungszahlen.

Bei den Angeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren und bei kulturellen Einrichtungen wird die Wichtigkeit der Einrichtungen höher eingestuft als die tatsächliche Nutzung es vermuten lässt. Hier werden offensichtlich mögliche Nutzungen zu späteren Zeitpunkten in die Wertungen einbezogen.

Tab. 28: Nutzung der Infrastruktur, alle Haushalte - (%)	Ver.gebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße 2018		Schöneberger Norden 2017		Schöneberger Süden 2017	
	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig
Grundschule	13		8		9	
weiterführende Schule	7		9		10	
Kindertagesstätte/Hort	12	53	12	76	8	71
Spielplätze	23	51	22	77	19	73
öffentliche Grünflächen	69	79	73	90	69	88
Jugendfreizeiteinrichtungen	8	50	8	61	6	64
Seniorenfreizeiteinrichtungen	5	51	9	37	6	40
kulturelle Einrichtungen	35	67	50	58	51	63
medizinische Versorgung	58	78	73	83	76	85
Öffentlicher Nahverkehr	75	81	80	93	84	95

Die Nutzung von Einrichtungen hängt in einigen Punkten deutlich vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnähe angewiesen. Ebenso werden der ÖPNV und die örtlichen Grünanlagen von mehr als 80% der befragten Haushalte mit Kindern genutzt. Im Vergleich

<sup>19</sup> inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

zu den benachbarten Erhaltungsgebieten ist mit Blick auf medizinische und kulturelle Einrichtungen die Nutzungsintensität im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße etwas geringer ausgeprägt. Insgesamt kann aber von einer deutlichen Angewiesenheit der Bevölkerung auf die Struktur der infrastrukturellen Angebote gesprochen werden.

Tab. 29: Nutzung der Infrastruktur, Haushalte mit Kindern - (%)	Ver.ggebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße 2018		Schöneberger Norden 2017		Schöneberger Süden 2017	
	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig
Grundschule	58		41		47	
weiterführende Schule	35		34		34	
Kindertagesstätte/Hort	42	96	49	94	36	93
Spielplätze	77	96	74	95	73	95
öffentliche Grünflächen	88	92	85	94	86	95
Jugendfreizeiteinrichtungen	19	81	19	69	17	70
Seniorenfreizeiteinrichtungen	4	81	6	43	5	51
kulturelle Einrichtungen	38	81	58	65	56	67
medizinische Versorgung	62	92	87	87	84	86
Öffentlicher Nahverkehr	85	92	85	94	89	93

### 3. Entwicklungstendenzen im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße

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

#### 3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich, dass in den letzten vier Jahren mehrheitlich Haushalte mit einer überdurchschnittlichen ökonomischen Lage zugezogen sind. Einzig Zugezogene der 1990er Jahre zeigen eine ähnliche finanzielle Ausstattung. Diese Entwicklung ist in Teilen vergleichbar mit der des Nachbargebietes Schöneberger Norden. Tatsächlich ist mit Blick auf das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen die ökonomische Lage der Neuzugezogenen in beiden Gebieten nun nahezu identisch, obwohl das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen *aller* Haushalte im Verdachtsgebiet weiterhin um rund 15% unter dem des Schöneberger Nordens liegt. Auch im Vergleich zum Gesamtberliner Durchschnitt sind die Zuwanderer als einkommensstark zu klassifizieren.

Die Mieten, die die Zuwanderer zahlen, liegen leicht über dem Durchschnitt. Die Bewertung der Nachbarschaft und des Gebiets ist weitestgehend ähnlich positiv wie die aller Bewohner\*innen.

Insgesamt zeigt die Analyse der Zugzugsgruppen, dass in dem Gebiet seit Beginn dieses Jahrzehnts ein struktureller Veränderungsprozess der Gebietsbevölkerung stattfindet, der zu einer Verringerung des Anteils an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen führt. Gerade im Vergleich zum Zeitraum 2000-2012 hat sich die ökonomische Situation neuer Gebietsbewohner\*innen markant gebessert.

Zugleich nehmen unter den Bewohner\*innen, die nach den 1990er Jahren in das Gebiet gezogen sind, Renter\*innen nur noch einen kleinen Anteil ein - ein typisches Muster innerstädtischer Verdrängungsprozesse durch den Zuzug junger mittelständischer Familien.

Tab. 30: Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=121)	Zuzug vor 2013 (n=95)	Zuzug ab 2013 (n=24)
Anteil an allen Haushalten	100%	79%	20%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	1,89	1,96
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	42%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	22%	22%	21%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum <sup>20</sup>	30%	30%	33%
Studentenanteil	3%	2%	7%
Rentneranteil	21%	25%	7%
Erwerbsquote	68%	65%	81%
Erwerbslosenquote	6%	5%	9%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>21</sup>	69%	69%	74%
Anteil an Migrantenhaushalten	30%	29%	29%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.804	€2.676	€3.408
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.967	€1.923	€2.571
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.370	€2.208	€3.086
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	13%	13%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	92%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,75	€6,73	€7,00
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	26,0%	30,0%
Einkommen gestiegen	21%	19%	26%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	38,8	39,8	33,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	43%	50%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	292	274	362
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	15,0	19,0	3,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	12%	5%
Umzugswunsch (Gebiet)	7%	7%	9%
Anteil Eigentümer	15%	16%	8%

#### 4. Schlussfolgerungen

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

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

<sup>20</sup> Als familiengeeigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

<sup>21</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

#### **4.1. Ähnlichkeiten zum benachbarten Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden und Intensivierung dortiger Problemlagen im Verdachtsgebiet**

Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße hinsichtlich seiner sozialen Struktur als auch hinsichtlich seiner Entwicklungstendenzen eine Ähnlichkeit zu dem benachbarten sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden aufweist.

Größere Ähnlichkeiten zwischen beiden Gebieten zeigen sich sowohl im Gesamtdurchschnitt als auch in den Entwicklungen seit 2013 bei:

- der Altersstruktur,
- dem Migrationsanteil,
- der Haushaltsgröße,
- den Miet- und Eigentümerverhältnissen,
- der Wohndauer,
- dem PKW-Besatz,
- der Wohnungsausstattung,
- dem bisherigen Ausmaß an Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere in Hinblick auf jüngere Maßnahmen,
- der Bewertung von Nachbarschaft und Gebiet.

Tab. 31 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet - Vergleich Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße und Schöneberger Norden	Ver.gebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße	Ver.gebiet Hohenstauferstraße / Luitpoldstraße	Schöneberger Norden	Schöneberger Norden
	alle Haushalte (n=121)	Zuzug ab 2013 (n=24)	alle Haushalte (n=972)	Zuzug ab 2013 (n=220)
Anteil an allen Haushalten	100%	20%	100%	23%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,90	1,96	1,91	1,93
Anteil an Einpersonenhaushalten	41%	33%	41%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	22%	21%	16%	18%
Studentenanteil	3%	7%	6%	12%
Rentneranteil	21%	7%	16%	6%
Erwerbsquote	68%	81%	70%	75%
Erwerbslosenquote	6%	9%	6%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	69%	74%	75%	83%
Anteil an Migrantenhaushalten	30%	29%	35%	36%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.804	€3.408	€3.196	€3.651
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.967	€2.571	€2.256	€2.592
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.370	€3.086	€2.434	€2.726
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	13%	5%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	100%	97%	99%
durchschnittl. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,75	€7,00	€7,22	€9,48
durchschnittl. Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	30,0%	27,2%	27,1%
Einkommen gestiegen	21%	26%	25%	33%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	38,8	33,3	44,4	40,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44%	50%	44%	51%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	292	362	286	281
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	15,0	3,2	13,8	2,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	10%	5%	20%	31%
Umszugswunsch (Gebiet)	7%	9%	16%	26%
Anteil Eigentümer	15%	8%	14%	8%

Bei einigen Indikatoren zeigen sich hingegen deutliche Unterschiede, die jedoch in mehreren Punkten den Verdacht auf ein relevantes Verdrängungspotential gar verstärken:

- der Anteil an Haushalten ohne Erwerbstätigkeit, insb. Rentnerhaushalte, ist im Verdachtsgebiet größer,
- der Anteil an Haushalten unter der Armutsschwelle ist im Verdachtsgebiet größer,
- das allgemeine Pro-Kopf-Äquivalenzeinkommen ist im Verdachtsgebiet niedriger,
- das Pro-Kopf-Äquivalenzeinkommen Neuzugezogener übersteigt im Verdachtsgebiet stärker das Äquivalenzeinkommen länger im Gebiet ansässiger Bewohner\*innen,
- die Erwerbsquote ist im Verdachtsgebiet deutlich geringer,

- die Pro-Kopf-Wohnfläche ist im Gebiet niedriger,
- die Mieten sind im Verdachtsgebiet geringer und sind schwächer angestiegen,
- der Verbundenheit der Bewohner\*innen zu ihrem Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist im Verdachtsgebiet größer.

Ein Großteil dieser Differenzen resultiert allerdings aus dem hohen Anteil an Nachkriegswohnungen im Verdachtsgebiet. Vergleicht man die Bewohner in diesem Wohnungssegment beider Gebiete miteinander, so zeigen sich deutlich geringere Differenzen, so beim Einkommen, dem Anteil an Erwerbshaushalten und der Miethöhe.

Tab. 32 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte in den Nachkriegswohnungen - Vergleich Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße und Schöneberger Norden	Ver.ggebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße	Schöneberger Norden
	Nachkriegswohnungen  (n=90)	Nachkriegswohnungen  (n=367)
Anteil an allen Haushalten	74%	38%
durchschnittliche Haushaltgröße	1,72	1,73
Anteil an Einpersonenhaushalten	46%	52%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	15%
Studentenanteil	2%	3%
Rentneranteil	23%	22%
Erwerbsquote	66%	64%
Erwerbslosenquote	7%	9%
Anteil an Erwerbshaushalten	68%	63%
Anteil an Migrantenhaushalten	33%	42%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.389	€2.578
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.827	€1.918
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.103	€2.146
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	8%
Anteil an Vollstandardwohnungen	93%	97%
durchschnittl. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€6,97	€7,14
durchschnittl. Kaltmietbelastung (brutto)	23,3%	27,4%
Einkommen gestiegen	24%	24%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	35,8	37,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	51%	57%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	247	226
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	15,5	13,9
Umzugswunsch (Gebiet)	8%	20%
Anteil Eigentümer	8%	17%

## 4.2. Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden auf das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße

Die Ähnlichkeiten zwischen dem Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße und dem Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden betreffen auch die Kriterien der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung:

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

Im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße existiert weiterhin ein **relevantes Aufwertungspotential**. In einem großen Teil der Vollstandardwohnungen fehlen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad oder Doppelfenster in allen Räumen, die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind. Hochwertige Bäder oder hochwertige Wohnraumausstattungen gibt es bisher nur in einem kleinen Teil der Wohnungen. Ferner gab fast die Hälfte der Befragten an, dass ihr Wohnhaus derzeit noch über keinen Fahrstuhl verfügt.

Im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße existiert ein **relevantes Verdrängungspotential**. Es gibt im Gebiet weiterhin einen relevanten Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen. Mehr als ein Drittel der abgefragten Äquivalenzeinkommen liegen unter dem Berliner Durchschnitt. Etwas weniger als ein Viertel der Haushalte hat ein prekäres Einkommen<sup>22</sup>. Auch ist der komparativ höhere Anteil an Rentnerhaushalten hervorzuheben, eine Bevölkerungsgruppe, die ebenfalls meist stärker von aufwertungsgetragenen Verdrängungen bedroht ist.

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

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

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

sind auch im Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße zu erwarten. **Es wird daher empfohlen den Geltungsbereich des Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden auf das Verdachtsgebiet Hohenstaufenstraße / Luitpoldstraße auszuweiten.**

---

<sup>22</sup> Prekäres Einkommen = Einkommen bis zu 75% des Berliner durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens.

## Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen D 10820 Berlin

**An die Bewohnerinnen und Bewohner  
des geplanten Erweiterungsbereichs  
des sozialen Erhaltungsgebietes des Schöneberger Nordens**

Datum: 13. Februar 2018

**Haushaltsbefragung**

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg möchte prüfen lassen, ob das ‚Soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden‘ um Grundstücke zwischen Winterfeldtstraße und Hohenstaufenstraße erweitert werden soll (siehe beiliegende Karte). Ziel einer derartigen Sozialen Erhaltungsverordnung (nach Baugesetzbuch §172) ist es, notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umzusetzen. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

Deshalb hat das Bezirksamt 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 Ihnen zugestellten Fragebogen ausfüllen und mit dem beigelegten Freiumschlag an uns zurücksenden. Die Befragungsunterlagen haben alle Haushalte im Gebiet erhalten. Dem Fragebogen sind Erläuterungen sowie eine Gebietskarte beigelegt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen sollen.

Der Fragebogen, dieses Anschreiben sowie die weiteren Informationen sind barrierefrei verfügbar und können auf telefonische oder schriftliche Anfrage bei Frau Franßen oder Herrn Gude per Mail übersandt werden.

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. Die Fragebögen werden nach Auswertung der Untersuchung vernichtet.

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](mailto:franssen@ba-ts.berlin.de))
- TOPOS Stadtforschung: Herr Gude, Tel.: 864 904-27 ([mail@topos-planung.de](mailto:mail@topos-planung.de))

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Jörn Oltmann

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und  
Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Erweiterungsgebiet Nord 2018

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

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Zu den einzelnen Fragen:

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen (Alt-)Bezirk Berlins bzw. Bundesland oder Land Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 6:	Bitte geben Sie an, wie viele Zimmer (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, etc.) Ihre Wohnung hat. Bad und Küche sollen nicht dazu gezählt sondern extra angekreuzt werden.
Frage 8:	Bitte tragen Sie die monatliche Miete für Ihre Wohnung ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- und Heizkosten sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach.  Unter <b>Nettokaltmiete</b> versteht man die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten. Wenn möglich, geben Sie bitte Betriebs- und Heizkosten jeweils gesondert an. Wenn Sie die Betriebskosten nicht kennen, tragen Sie bitte die <b>Kaltmiete</b> ein. Wenn Sie Ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei <b>Warmmiete</b> .
Frage 9:	Wenn eine Modernisierung in 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 <b>„vor oder während der Modernisierung“</b> sollten Sie ankreuzen, wenn Sie schon vor der Modernisierung ihrer Wohnung in dieser gelebt haben.  - <b>„Erster Mieter nach der Modernisierung“</b> sind Sie, wenn Sie nach Beendigung der Modernisierung in die Wohnung gezogen sind, ohne dass vorher ein anderer Mieter die modernisierte Wohnung bewohnt hat.  - Die Einstufung <b>„Einige Zeit nach der Modernisierung eingezogen“</b> gilt dann, wenn Sie wissen, dass nach Beendigung der Modernisierung mindestens ein Mieter in dieser Wohnung gewohnt hat.
Frage 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, <b>welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen</b> . Die Einrichtung muss nicht im Erhaltungsgebiet liegen. Sie sollte für sie so nahe liegen, dass Sie sie zu Ihrem Wohngebiet zählen.
Frage 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 <b>älter als 15 Jahre</b> ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden.  <b>Aufstocker</b> sind Personen, die eine versicherungspflichtige Arbeit haben und für sich oder 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 <b>vom Bezirksamt</b> erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag in die Spalte – Wohngeld vom Bezirksamt - ein.  Wenn Sie Arbeitslosengeld II ( <b>Hartz IV</b> ) bekommen, tragen Sie in der zweiten Zeile – Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV – den Betrag ein, den Sie für Ihre Mietkosten von Jobcenter erhalten.  Die Beträge, die Sie als Wohngeld bzw. als Wohnkostenübernahme erhalten, rechnen Sie <b>nicht</b> zu Ihrem Nettoeinkommen bei Frage 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 <b>die gesamte Umfrage freiwillig ist</b> , können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. <b>Beachten Sie aber bitte</b> , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die <b>Anonymität der Umfrage</b> , die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass <b>niemand</b> von Ihren Angaben erfährt.  Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit der Frage 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](mailto:mail@topos-planung.de)) an TOPOS Stadtforschung.**

# Fragebogen Erweiterungsgebiet Schöneberger Norden 2018

## Überprüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Mein/unsere Haushalt wohnt im Gebiet:	Block	[.....]	<i>*siehe beiliegende Karte</i>
<input type="radio"/> Altbau (bis 1949)	<input type="radio"/> Vorderhaus		
<input type="radio"/> Neubau (1950-1990)	<input type="radio"/> Hinterhaus		
<input type="radio"/> Neubau (nach 1990)	<input type="radio"/> Seitenflügel		
	<input type="radio"/> 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? <i>Räume zwischen 6 und 10 qm als halbe Zimmer angeben!</i>	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? *	Nettokaltmiete	[.....] €
	+Betriebskosten	[.....] €
<b>Die Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen!</b>	=Kaltmiete	[.....] €
<b>Weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben.</b>	+Heizkosten	[.....] €
	=Warmmiete	[.....] €
9. Wurde Ihre Wohnung in den letzten drei Jahren vom Eigentümer modernisiert? *	<input type="radio"/> ja, 2015	
	<input type="radio"/> ja, 2016	
	<input type="radio"/> ja, 2017 oder 2018	
	<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 m<sup>2</sup>)
- 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!**

