

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 2018

1. Gegenstand der Vorlage: Beschluss über eine **soziale Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „**Schöneberger Süden**“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt,
  1. die Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg (Anlage 3), der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen,
  2. den Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg (**Anlage 3**) gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
4. Begründung: ist der Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen sowie der „Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden“ des Büro TOPOS (**Anlage 2**)
5. Rechtsgrundlage § 36 (2) BezVG und § 12 Abs. 2 BezVG

- |   |  |
|---|--|
| 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter | Keine  |
| 7. Haushaltmäßige/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Es entstehen Kosten für weitere Untersuchungen (z.B. ca. alle fünf Jahre notwendige empirische Untersuchungen bzgl. der Zusammenfassung der Wohnbevölkerung) in noch nicht bekannter Höhe. |
| 8. Nachhaltigkeit                                       | Ist der Anlage 1 zu entnehmen  |
| 9. Unterrichtung BVV                                    | Vorlage zur Beschlussfassung und zur Entscheidung über die Erhaltungsverordnung  |
| 10. Mitzeichnung  | Keine  |

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche	x					
2. Wasser	x					
3. Energie	x					
4. Abfall	x					
5. Verkehr		x				
6. Immissionen		x				
7. Einschränkung von Fauna und Flora	x					
8. Bildungsangebot			x			
9. Kulturangebot			x			
10. Freizeitangebot			x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote	x					
13. Ausbildungsplätze	x					
14. Betriebsansiedlungen	x					
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x					
16. Demografischer Wandel			x			

## VORLAGE

- zur Beschlussfassung -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin gemäß § 12 Absatz 2 Nummer 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) über eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Schöneberger Süden“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Bezirksamt bittet:

die **Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg und den **Entwurf der Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Schöneberger Süden“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg zu beschließen.

### **BEGRÜNDUNG:**

Dem Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geht eine städtebauliche Untersuchung (aus dem Jahr 2017) voraus. Die Verordnungsbegründung basiert auf den Ergebnissen der „Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden“ des Büros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Dezember 2017 (vgl. Anlage 2), im Weiterem nur kurz Untersuchung genannt.

#### **I. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung**

Im Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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.

##### **a.) 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 37,5% im Vergleich zum Ortsteil Schöneberg unterdurchschnittlich.
- 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. Der Mittelwert des Mietniveaus wird bei den guten Wohnlagen nicht überstiegen.
- Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist für Berliner Innenstadtwohngebiete gut durchschnittlich.

### **b.) 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 31 % 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.

## **II. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen**

Insgesamt besitzt das Gebiet Schöneberger Süden 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 Süden gegeben sind, da

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

Im Gebiet Schöneberger Süden 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 (32%), Doppelfenster in allen Räumen (55%), Balkone (46%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind in gut einem Drittel der Wohnungen im Gebiet vorhanden. Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard 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 (33 %) 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 21 % der Wohnungen in Einzeleigentum aufgeteilt worden. 11 % 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 einkommensstärkerer 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. 5.200 Haushalte haben ein Einkommensniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts. 2.000 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 46 % 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%) ist 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 Gebiets Haushalte 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.

## **III. 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.

### **a.) 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. Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 54% aller Haushalte, das sind gut 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG 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. Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerichtung 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 Südens 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 Süden 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.

### **b.) Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Im Gebiet Schöneberger Süden 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. 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.“

### **c.) Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

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

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 Süden enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohnerinnen und Bewohner. 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 und Bewohner erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 24% 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 und Bewohner von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten. Bei den

älteren Bewohnerinnen und Bewohner 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.

#### **d.) Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder**

In den letzten Jahren hat die Einwohnerzahl im Gebiet zugenommen. Unter den Zuwanderern der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei über 50% 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.

#### **e.) Verstärkung der innerstädtischen Verkehrsprobleme**

Das Teilgebiet Schöneberger Süden 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 85% der Haushalte.

53% der Bewohner benutzen für ihre Wege den sogenannten Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 25% der Bewohnerinnen und Bewohner nutzen für den Weg zur Arbeit oder zum Ausbildungsplatz den öffentlichen Nahverkehr.

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. 76% 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.

#### **IV. Räumliche Abgrenzungen**

##### **Keine Reduktion bzw. Teilung des Untersuchungs- bzw. Verdachtsgebietes:**

Wie oben dargestellt gibt es eine Spannbreite 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 kein anderer räumlicher Zuschnitt für ein zukünftiges soziales Erhaltungsgebiet empfiehlt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden jedoch die Grundstücke Belziger Straße 53 bis 53 c trotz ihrer Insellage untersucht und entsprechend mit in den Geltungsbereich des sozialen Erhaltungsgebietes mitaufgenommen.

#### **V. Prüfkriterien bei der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung**

Analog zu den bereits beschlossenen „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung“ werden für die soziale Erhaltungsverordnung für den Schöneberger Süden ebenfalls Prüfkriterien zur Anwendung kommen.

#### **VI. Umwandlungsverordnung**

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) vom 3. März 2015 (verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 13. März 2015) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 2018

---

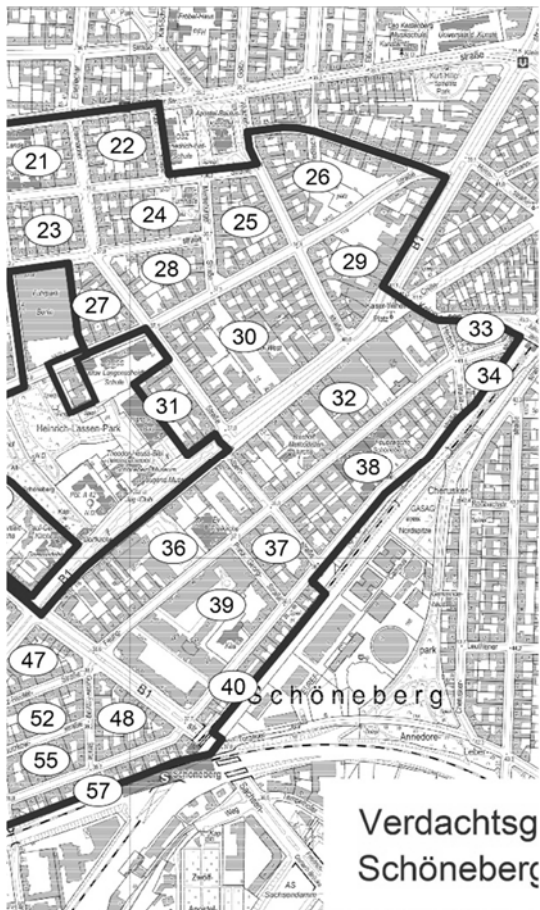
Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

---

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

# TOPOS

## Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden



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 Süden**

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

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung  
Sigmar Gude  
Tom Thal

Berlin, Dezember 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1. Vorgehensweise.....	4
1.2. Qualität der Stichprobe .....	4
1.3. Darstellung der Ergebnisse .....	5
1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	6
<b>2. Ergebnisse der Untersuchung.....</b>	<b>7</b>
2.1. Einwohner im Gebiet Schöneberger Süden .....	7
2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur .....	7
2.1.2. Migrationshintergrund .....	8
2.1.3. Haushaltsgröße.....	8
2.1.4. Haushaltstypen .....	9
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur .....	10
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen .....	10
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte.....	12
2.3. Einkommen .....	12
2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße .....	13
2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp.....	14
2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp .....	14
2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.....	14
2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund.....	15
2.4. Wohndauer und Fluktuation .....	15
2.5. Herkunft.....	16
2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl.....	17
2.6.1. Arbeitsort.....	17
2.6.2. Verkehrsmittel .....	17
2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur.....	18
2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse .....	18
2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe .....	20
2.7.3. Wohnungsgröße.....	20
2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch .....	20
2.7.5. Modernisierungsgeschehen .....	21
2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen .....	23
2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen .....	25
2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen.....	25
2.8. Miete und Mietentwicklung .....	26
2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung.....	26
2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen .....	28
2.8.3. Betriebs- und Heizkosten .....	29
2.9. Mietbelastung.....	29
2.10. Soziale Netzwerke .....	29
2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte.....	30
2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft.....	30
2.10.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	31

2.11. Umzugsabsichten.....	31
2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel .....	31
2.11.2. Gründe für den Umzug.....	32
2.12. Gebietsnutzung .....	33
2.12.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen .....	33
2.12.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet .....	34
<b>3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schöneberger Süden.....</b>	<b>36</b>
3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode.....	36
3.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer.....	38
3.3. Strukturelle Unterschiede in Teilgebieten.....	40
3.4. Mieter im Altbau und im Nachkriegsneubau.....	43
3.5. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand .....	44
3.6. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur.....	45
3.6.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge .....	45
<b>4. Schlussfolgerungen .....</b>	<b>47</b>
4.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Schöneberger Süden .....	47
4.1.1. Zentrale Ergebnisse zu Sozialstruktur und Wohnungsversorgung.....	47
• Veränderungsprozesse der letzten Jahre.....	48
4.1.2. Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Schöneberger Süden.....	48
a.) ein Aufwertungsspielraum besteht, .....	48
b.) ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist, .....	49
c.) ein Aufwertungsdruck gegeben ist. ....	49
d.) Ergebnis .....	49
4.2. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur .....	50
4.3. Räumliche Abgrenzungen .....	52
4.4. Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den Prüfkriterien.....	52
<b>Befragungsunterlagen .....</b>	<b>54</b>

## 1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Im April 2017 hat das Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg eine Untersuchung des Gebiets „Schöneberger Süden“ 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 Süden 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 Norden 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 1.303 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.

<b>Tab. 1</b> <b>Überprüfung der Stich-</b> <b>probenqualität anhand der</b> <b>Altersstruktur der Gebiets-</b> <b>bevölkerung (in %)</b> von ... bis unter ... Jahren	Schöneberger Süden	
	EWR 31.12.2016 (N=24.120)	Stichprobe 2017 (n=2.434)
unter 6	5,5	4,8
6 – 15	6,3	6,8
15 – 18	1,7	1,8
18 – 27	11,4	8,6
27 – 45	31,3	30,8
45 – 55	15,6	17,5
55 – 65	12,9	15,0
65 und älter	15,3	14,7
	100	100

Die Stichprobe zeigt eine sehr hohe Übereinstimmung für die Altersgruppen mit den gemeldeten Einwohnern im Wohngebiet. Die Gruppe der 18 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 Süden<sup>1</sup>.

### 1.3. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So werden vor allem die benachbarten Gebiete „Schöneberger Norden“ 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

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

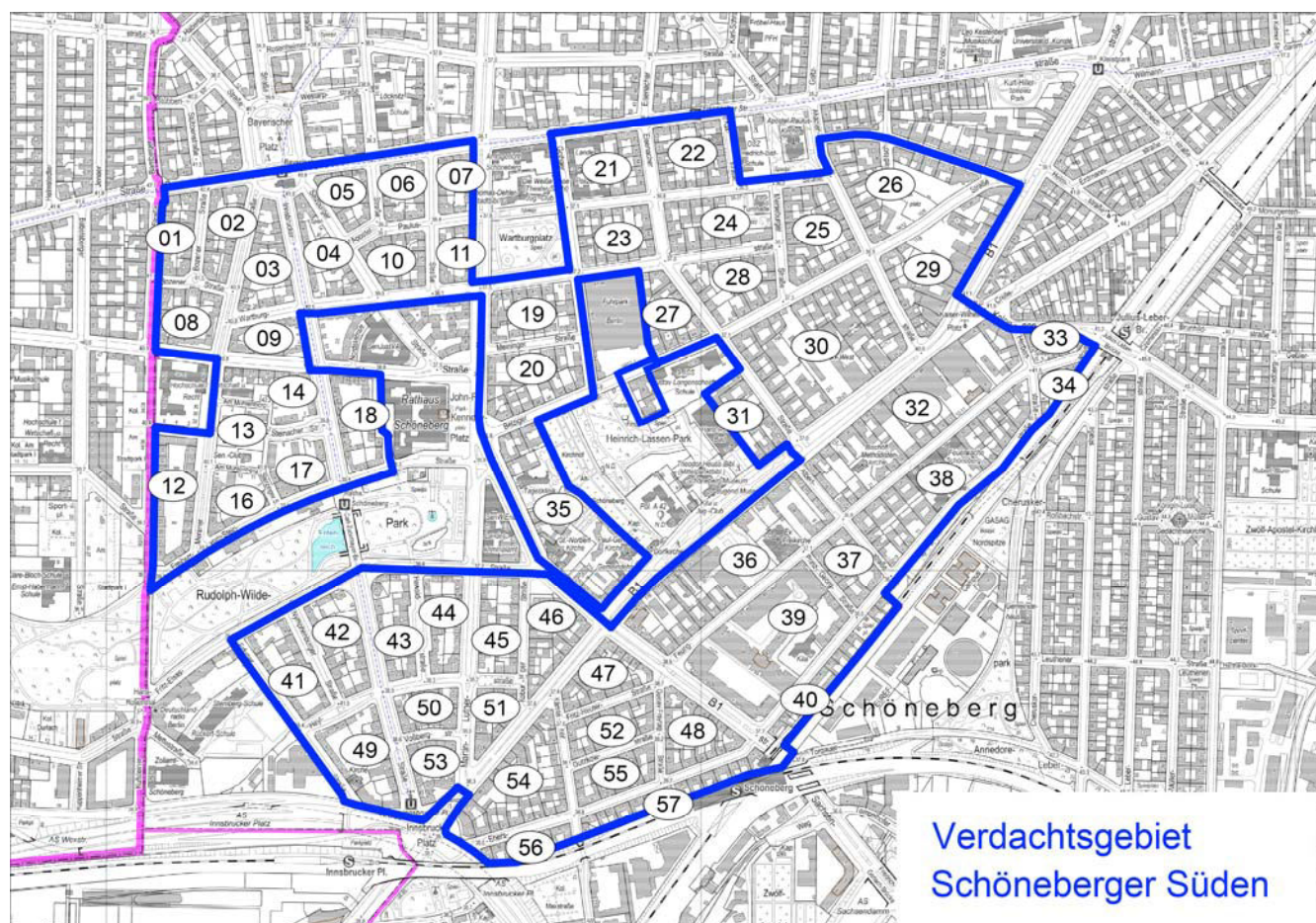
der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch. Eine Angabe von Nachkommastellen würde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

### 1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Schöneberger Süden umfasst alle Blöcke mit Wohnnutzung im Bereich zwischen nördlich der Grunewaldstraße und der Vorbergstraße, östlich der Hauptstraße bis Kaiser-Wilhelm-Platz und der Kolonnenstraße bis Julius-Leber-Brücke, südöstlich entlang der S-Bahntrasse bis Innsbrucker Platz und westlich entlang der Erfurter Straße und Kufsteiner Straße, unter Aussparung des Rudolph-Wilde-Parks und der durch das Rathaus und weitere Verwaltungen genutzten Flächen.

Das Gebiet ist eng bebaut. Die Wohnbebauung stammt überwiegend aus der Gründerzeit vor 1918. Bauten aus den 50er und 60er Jahren haben einen relevanten Anteil von ca. einem Fünftel der Wohnungen.

**Abb. 1 Untersuchungsgebiet Schöneberger Süden**



Das Gebiet ist sehr gut durch den Nahverkehr erschlossen. Es gibt 4 U-Bahnstationen und 3 S-Bahnstationen sowie ein dichtes Netz von Buslinien.. Im Gebiet finden sich zwei größere Parkanlagen. Im Gebiet liegen zwei Grundschulstandorte und das Schöneberger Rathaus.

## 2. Ergebnisse der Untersuchung

### 2.1. Einwohner im Gebiet Schöneberger Süden

Zum 01.06.2016 waren im Gebiet Schöneberger Süden insgesamt 24.120 Personen gemeldet<sup>2</sup>.

#### 2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet ist von 2011 auf 2016 um 3,7 % gestiegen. Dieses Ergebnis liegt etwas unter der Entwicklung im Ortsteil Schöneberg und unter dem Vergleichsgebiet Schöneberger Norden.

Der Anteil der Ausländer ist seit 2011 gleich geblieben und liegt bei 15,5%. Der Ausländeranteil liegt unter dem Wert für den Ortsteil Schöneberg und unter dem Vergleichsgebiet Schöneberger Norden.

Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung	Schöneberger Süden	Schöneberger Süden
	2016	2011
	EWR	EWR
Einwohneranzahl	24.120	23 258
Deutsche	20.319	19 571
Ausländer	3.801	3 687
Ausländeranteil	15,8%	15,9%

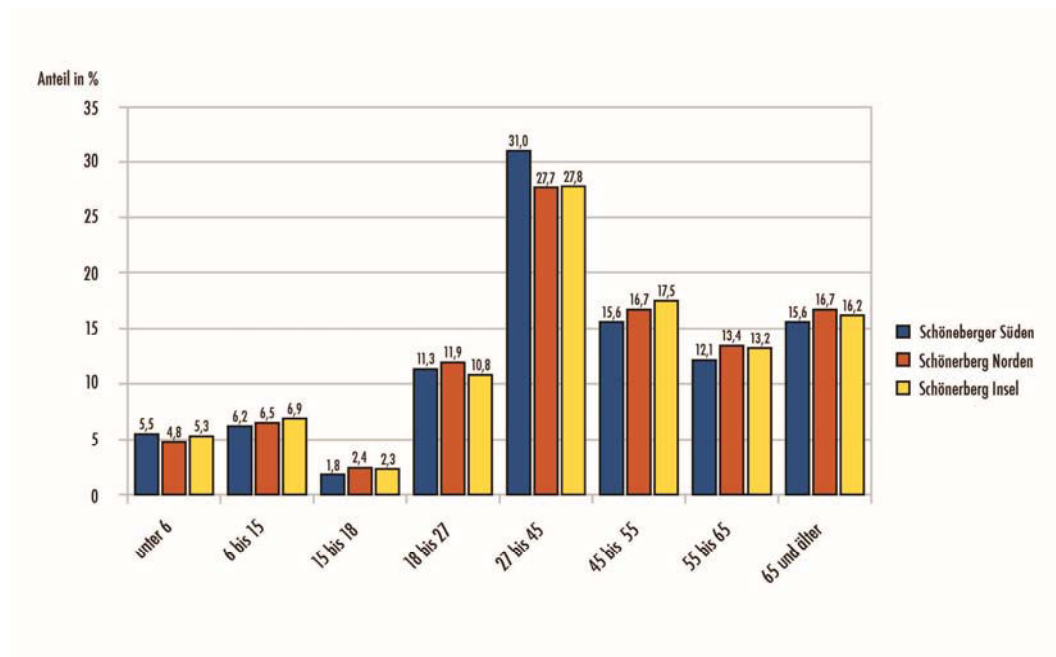
Die Altersstruktur hat sich insgesamt seit 2011 nur leicht verändert, am stärksten zu Ungunsten der 45- bis unter 65jährigen. Die Gruppen der 18- bis 27-jährigen und der 27- bis 45-jährigen haben hingegen etwas abgenommen.

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

<sup>2</sup> 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**



**Abb. 3 BewohnerInnenstruktur im Gebiets- und Jahresvergleich**

**2.1.2. Migrationshintergrund**

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

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

Migrantische Haushalte sind größer als nichtmigrantische. In migrantischen Haushalten leben ein Drittel der Bewohner<sup>3</sup>.

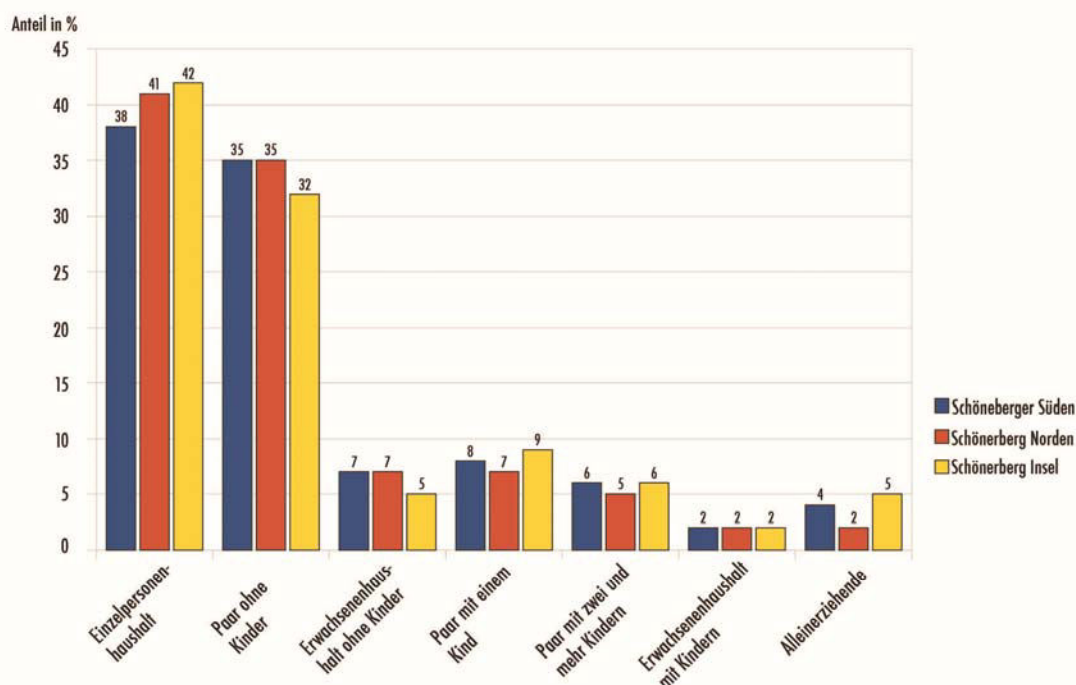
**2.1.3. Haushaltsgröße**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Schöneberger Süden beträgt 1,97 Personen. Dieser Wert liegt etwas über den Werten der benachbarten Gebiete Schöneberger Norden (1,91) und Schöneberger Insel (1,90). Die Zahl der 1-Personen-Haushalte ist gleich hoch wie die der Zweipersonenhaushalte.

<sup>3</sup> Dieser Wert entspricht den Angaben im Einwohnerregister, in dem für den Schöneberger Süden 35,7% Personen mit Migrationshintergrund angegeben werden.

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

**Abb. 4 Haushaltsstruktur im Vergleich**



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

#### 2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 20 % und ist damit leicht (2 Prozentpunkte) niedriger als im Gebiet Schöneberger Insel und 2 Prozentpunkte höher als im Schöneberger Norden. Insgesamt ist der Anteil an Haushalten mit Kindern unterdurchschnittlich.

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

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

<b>Tab. 7 Haushaltstypen nach Migrationshintergrund</b>	Schöneberger Süden gesamt (n=1.243)	nicht-migrantische Haushalte (n=1.053)	migrantische Haushalte (n=285)
(%)			
Einpersonenhaushalt	38	39	15
Paar ohne Kinder	35	38	35
Erwachsenenhaushalt ohne Kinder	7	6	13
Paar mit Kind(ern)	14	12	28
- 1 Kind	8	5	16
- 2 und mehr Kinder	6	6	12
Erwachsenenh. mit Kindern	2	1	3
Alleinerziehende	4	4	6
	100	100	100

## 2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 88%. Insgesamt liegt damit die Erwerbsquote<sup>5</sup> im Gebiet Schöneberger Süden über den Werten für die Nachbargebiete Schöneberger Norden (87 %) und Schöneberger Insel (83 %) und deutlich über der des Berliner Durchschnitts (76,2%).<sup>6</sup>

### 2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

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

<sup>4</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>5</sup> Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

<sup>6</sup> Daten des Mikrozensus 2015

<sup>7</sup> Agentur für Arbeit August 2017

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

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten die mit Abstand größte Gruppe bilden (58 %). Die zweitgrößte Gruppe stellen die Selbstständigen mit 20 %. Der Arbeiteranteil ist wie in den Nachbargebieten - mit Ausnahme des Gebiets Bautzener Straße - auch im Schöneberger Süden sehr gering.

Die Arbeitslosigkeit unter Migranten ist höher (7 %) als unter nicht-migrantischen (4 %) Personen, insgesamt aber im Berliner Vergleich gering. Auch der Anteil an Arbeitern ist unter Migranten etwas höher (9 % zu 2 %) während der Anteil an Beamten und Selbständigen geringer ist.

<b>Tab. 9</b> <b>Erwerbstätigkeit<sup>10</sup></b>	Schöneberger Süden	Schöneberger Norden	Schöneberger Insel
(%)	2017 (n=1.589)	2017 (n=1.685)	2014 (n=2.436)
Arbeiter/in	6%	7%	6
Angestellte/r	58%	56%	58
Beamte/r	9%	7%	6
Selbständige/r	20%	23%	21
Arbeitslos <sup>11</sup>	5%	6%	8
Azubi	2%	2%	1
	100%	100%	100
Erwerbsquote	88%	87%	83%
Erwerbslosenquote	5%	6%	6%

<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.

<sup>9</sup> inkl. Personen im Erziehungsurlaub

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

<sup>11</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.

### 2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

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

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

77 % aller Haushalte verfügen im Gebiet Schöneberger Süden 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 3.123 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.597 € und das Äquivalenzeinkommen 2.308 €. Das Gebiet Schöneberger Süden hat damit gemessen an Berlin ein weit überdurchschnittliches und gemessen am Bezirk ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Vgl. Anm. 11..

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

### 2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 3-Personen-Haushalte gefolgt von den 4-Personen-Haushalten. Erst dann folgen die 2-Personenhausshalte, die in fast allen Untersuchungsgebieten in der Berliner Innenstadt das höchste Einkommensniveau haben.

Tab. 12 Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
<b>Schöneberger Süden 2017</b>	(n=1.444)	(n=428)	(n=412)	(n=154)	(n=92)	(n=9)
Haushaltsnettoeinkommen	3.123	2.014	3.681	4.876	5.472	6.289*
Äquivalenzeinkommen	2.308	2.014	2.473	2.637	2.565	2.204*
<b>Schöneberger Norden 2017</b>	(n=803)	(n=329)	(n=304)	(n=102)	(n=49)	(n=18)
Haushaltsnettoeinkommen	3.196	2.697	3.830	5.015	6.958	6.894
Äquivalenzeinkommen	2.256	2.697	2.598	2.408	3.069	2.455

<sup>14</sup> Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner einer Wohnung einen Haushalt dar. Im Mikrozensus ist ein Haushalt eine unabhängig wirtschaftende Einheit ohne Berücksichtigung der Wohnsituation. Im Konzept des Mikrozensus kann ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung als zwei Haushalte geführt werden, wenn eine getrennte Haushaltsführung vorliegt. Dadurch erklärt sich der im Mikrozensus ausgewiesene höhere Anteil an Einpersonenhaushalten und die geringere durchschnittliche Haushaltsgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2015

<sup>17</sup> Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

### 2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp

Paare mit Kindern haben das höchste Einkommensniveau nach Äquivalenzeinkommen, Alleinerziehende das niedrigste. Auch hier folgen die Paare ohne Kinder, die in fast allen Untersuchungsgebieten in der Berliner Innenstadt das höchste Einkommensniveau haben, erst danach.

<b>Tab. 13</b> 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
<b>Schöneberger Süden 2017</b>	(n=1.444)	(n=428)	(n=366)	(n=44)	(n=86)	(n=61)
Haushaltsnettoeinkommen	3.123	2.014	3.804	2.324	5.657	5.820
Äquivalenzeinkommen	2.308	2.014	2.548	1.646	3.165	2.725
<b>Schöneberger Norden 2017</b>	(n=803)	(n=329)	(n=286)	(n=14)	(n=51)	(n=36)
Haushaltsnettoeinkommen	3.196	2.697	3.917	2.096	5.607	4.208
Äquivalenzeinkommen	2.256	2.697	2.332	1.465	3.075	1.910
<b>Schöneberger Insel 2014</b>	(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 Arbeitslosenhaushalte haben eine Einkommenslage, die deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt.

<b>Tab. 14</b> 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 Norden 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 Armutsquoten.

<b>Tab. 15</b> Haushalte unterhalb verschiedener Einkommensgrenzen (%)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.120)	Schöneberger Norden 2017 (n=803)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.226)
Armutsbevölkerung <sup>18</sup>	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 Süden 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.

<b>Tab. 16</b> Einkommen nach Migrationsstatus (€)	alle Haushalte	nicht-migrantische Haushalte	migrantische Haushalte
<b>Schöneberger Süden 2017</b>	(n= 1.120)	(n=649)	(n=247)
durchschnittliches Haushaltseinkommen	3.123	3.224	3.418
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	2.308	2.437	2.097
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 Norden.

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.

<sup>18</sup> Zur Armutsbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als die Hälfte des Berliner Durchschnitts beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin. In neueren Armutsberichten der Bundesregierung wird als ‚Armutsschwelle‘ 60% des Medians als Grenzwert benutzt. Zur besseren Vergleichbarkeit innerhalb Berlins wird hier aber weiterhin von dem Grenzwert 50% des arithmetischen Mittels ausgegangen.

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

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

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

## 2.5. Herkunft

Der Anteil der Mieter, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Schöneberger Süden bereits im Ortsteil Schöneberg gelebt haben, liegt – wie im Schöneberger Norden – bei 20 %. Dieser Anteil war in den Schöneberger Insel höher. Recht stark ist der Zuzug aus den Ortsteilen Steglitz/Zehlendorf, (8 %), Kreuzberg (8 %) und Wilmersdorf (12 %). Ein mit 15 % 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 10 % gering.

Insgesamt sind die Haushalte, die in den letzten Jahren von außerhalb in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, ähnlich einkommensstark wie die Zuwanderer aus Berlin.

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

## 2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

### 2.6.1. Arbeitsort

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner des Gebiets Schöneberger Süden pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. 22 % der BewohnerInnen haben einen Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatz im Wohngebiet oder im Ortsteil Schöneberg. Das ist etwas weniger als in benachbarten Gebieten.

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

### 2.6.2. Verkehrsmittel

52 % der Haushalte im Gebiet Schöneberger Süden besitzen kein, 48 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Mit 275 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 leicht über dem benachbarten Milieuschutzgebiete Schöneberger Insel.

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

Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). Mehr als die Hälfte der Befragten (56 %) 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 25 % der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination aus Auto und anderen Verkehrsmitteln ihren Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz.

Im Vergleich gehen die BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets selten zu Fuß zur Arbeit, sicher ein Ergebnis des geringen Anteils an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gebiet. Das Nutzungsverhalten der anderen Verkehrsmittel gleicht weitgehend dem Nutzungsverhalten in den beiden Vergleichsgebieten. Etwas höher ist der Anteil der ÖPNV-Nutzer.

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

## 2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur<sup>19</sup>

Der Wohnungsbestand im Gebiet Schöneberger Süden beläuft sich auf ca. 14.000 WE. Die Begehung hat einen Leerstand – fluktuationsbedingt und längerfristig – von etwa 800 WE festgestellt, so dass von gut 13.000 bewohnten Wohnungen ausgegangen werden kann.

### 2.7.1. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von selbst nutzenden Wohnungseigentümern<sup>20</sup> ist im Gebiet Schöneberger Süden für ein Berliner Innenstadtwohngebiet leicht überdurchschnittlich. Er liegt mit 11 %<sup>21</sup> unter dem Wert für das Gebiet Schöneberger Norden (14 %) und über dem

<sup>19</sup> In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

<sup>20</sup> Selbstnutzende Wohnungs- bzw. Hauseigentümer

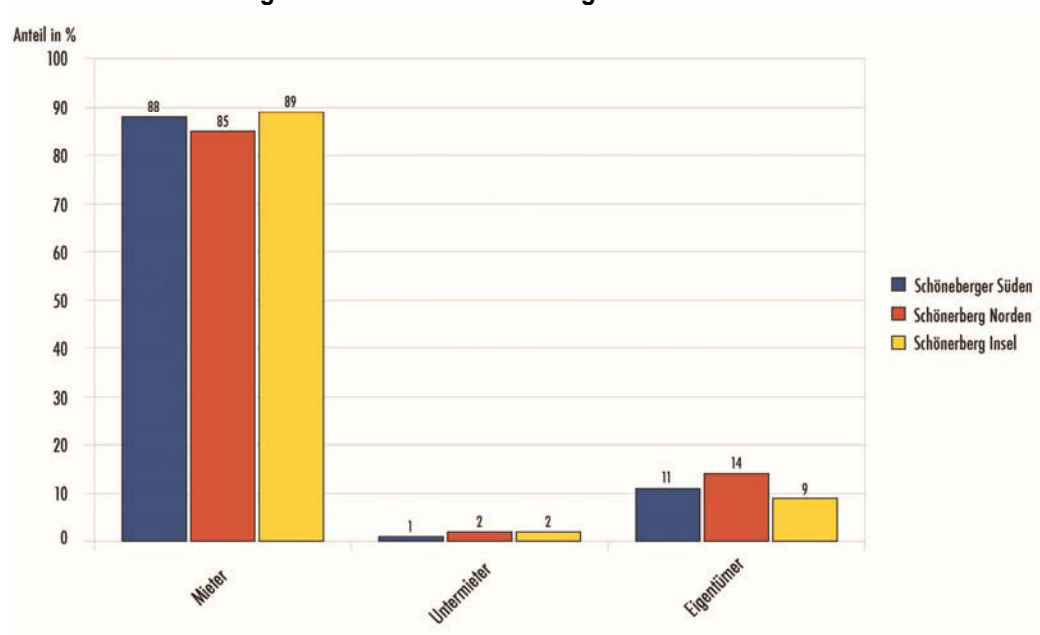
<sup>21</sup> Der Zensus 2011 hat 10,4% ermittelt.

in der Schöneberger Insel (9 %), Migranten sind im gleichen Umfang selbstnutzende Eigentümer wie nicht-migrantische Haushalte.

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

Gut 40% aller Wohnungen gehören Privateigentümern, die jeweils das ganze Haus und 21 % Einzeleigentümern, die einzelne Wohnungen besitzen. Fast die Hälfte der in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen wird vermietet. Private Wohnungsunternehmen (27 %) sind recht stark vertreten, während städtische Wohnungsbaugesellschaften (7 %) eine ähnlich geringe Rolle spielen wie im Gebiet Schöneberger Insel.

**Abb. 5 Miet- und Eigentumsverhältnisse im Vergleich**



Migrantische Haushalte wohnen deutlich überproportional bei privaten Wohnungsbaugesellschaften (33%).

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

### 2.7.2. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe<sup>22</sup>

Hinsichtlich der Umwandlung in Eigentum haben sich in den letzten drei Jahren hinsichtlich der Grundbuchumschreibungen durchschnittliche Aktivitäten, hinsichtlich der Wohnungsverkäufe überdurchschnittliche Aktivitäten gezeigt.

### 2.7.3. Wohnungsgröße

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

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

Kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer gibt es wenig (8 %), zwei Drittel 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.

Die Wohnungen der Migranten sind nochmals etwas größer (90,2 m<sup>2</sup>) 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 Süden 75 % der erfassten Haushalte.

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind, liegt bei 4% und ist damit gering. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist mit 21 % leicht geringer als im Schöneberger Norden, aber höher als im Gebiet Schöneberger Insel .

Migrantische Haushalte sind mit 9 % stärker von Überbelegung betroffen als nicht-migrantische Haushalte (2 %). Außerdem leben 23 % der nicht-migrantischen Haushalte in unterbelegten Wohnungen, während dies auf nur 13 % der migrantischen Haushalte zutrifft.

<sup>22</sup> Die Daten in diesem Kapitel stammen von 'SenStadtUm 2016.; Sonderauswertungen zu Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufen 2013 - 2015' zu den Gebieten Volkspark, Kaiser-Wilhelm-Platz und Bayerischer Platz.

**Tab. 26 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet Schöneberger Süden**

Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=1.262)
<b>Zimmer</b>						
1	7%	1%	0%	0%	0%	8%
1,5-2	20%	12%	0%	0%	0%	34%
2,5-3	8%	16%	8%	2%	0%	34%
3,5-4	2%	7%	5%	3%	0%	17%
4,5 u.m.	0%	2%	2%	3%	1%	8%
gesamt	38%	38%	14%	8%	1%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Gebiet ist mit 43,1 m<sup>2</sup>. überdurchschnittlich hoch, wie auch im Schöneberger Norden (44,4 m<sup>2</sup>). Die Betrachtung des Wohnflächenkonsums in den verschiedenen Haushaltsgrößen<sup>23</sup> zeigt im Norden und Süden ein ähnliches Bild.

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

Der Wohnflächenkonsum selbst nutzender Eigentümer (48,4 m<sup>2</sup>) liegt etwa 15% über dem der Mieter (42,4 m<sup>2</sup>). Migrantische Haushalte verfügen über deutlich weniger Wohnraum pro Person (35,5 m<sup>2</sup>).

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

#### Im Zuge der Begehung festgestellte Baumaßnahmen im Gebiet

Im Untersuchungsgebiet **Schöneberger Süden** wurden im Zeitraum zwischen dem 6. und 22. Juni 2017 20 Baustellen erfasst, was im direkten Vergleich mit dem Untersuchungsgebiet Schöneberger Norden, in dem 18 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

<sup>23</sup> Mit steigender Anzahl von Haushaltsmitgliedern nimmt der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch ab.

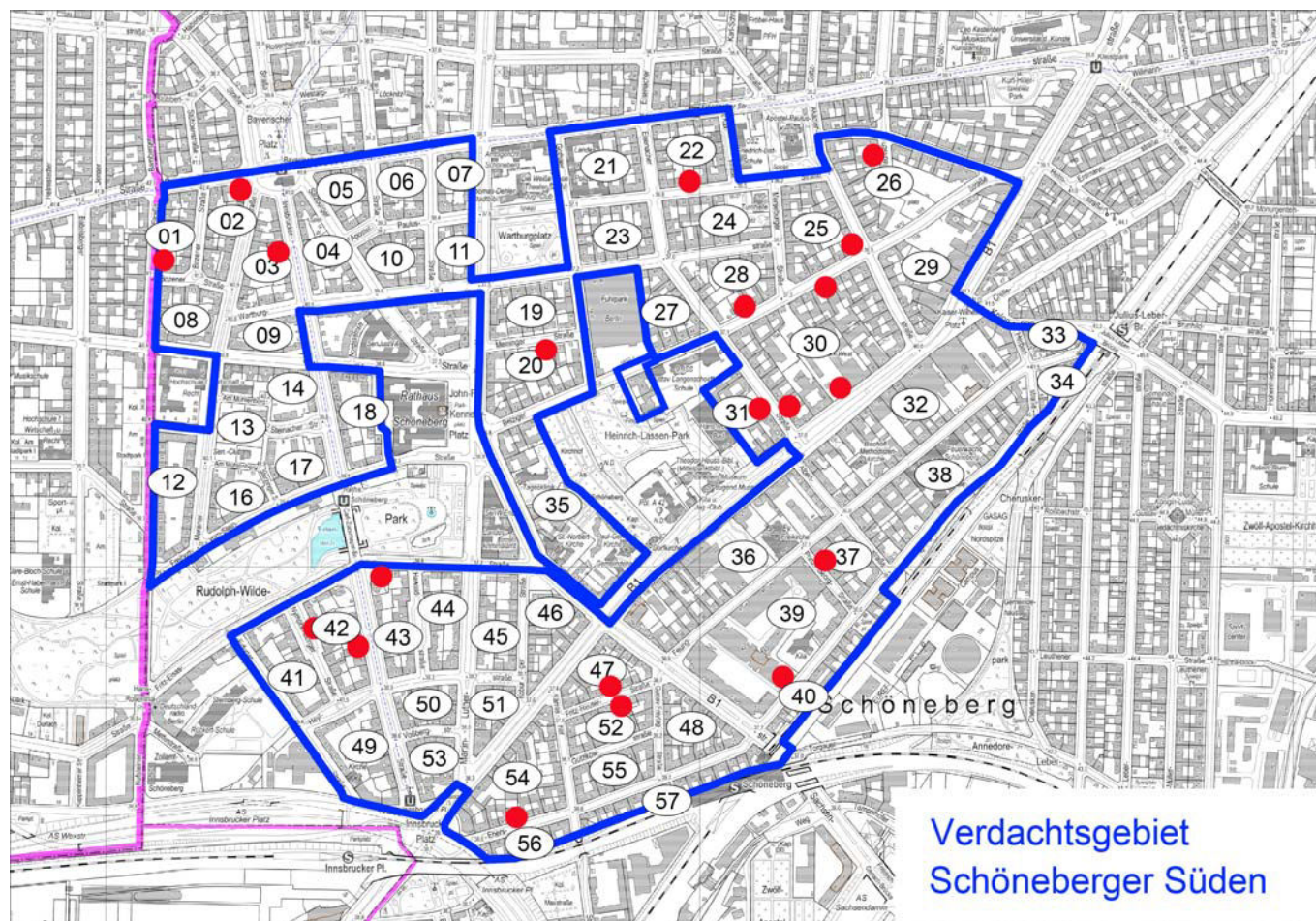
um einiges höher sein, da zum einen nicht alle Wohnungsanierungsarbeiten bei einer Begehung ersichtlich sind, zum anderen, der Stichprobencharakter der Begehungen alle Baumaßnahmen, die 2017 während des Begehungszeitraums schon abgeschlossen oder noch nicht begonnen waren, nicht erfasst wurden. Da für 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

Die meisten Baumaßnahmen, die im Zuge der Begehung aufgenommen wurden, fanden im Teilgebiet Belziger Straße (s.u.) statt. Im Gebietsteil Innsbrucker Platz Nord sind ebenfalls häufiger Baumaßnahmen festgestellt worden, während in den anderen beiden Gebietsteilen nur wenig Aktivitäten beobachtet werden konnten.



**Energetische Modernisierung**

<b>Tab. 28 Energetische Modernisierung</b> (Mehrfachnennungen möglich) (%)	Schöneberger Süden (n=1.285)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
energiesparende Heizungsanlage	10	11	9
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	1	1	*
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	*	1	*
gedämmte Fassade	13	15	10
gedämmte Kellerdecke	3	3	2
gedämmtes Dach	13	11	7
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	6	9	4
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	33%	29%	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 ist die Dämmung der Fassade am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von der Dachdämmung und 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 1 % 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 Norden war die energetische Modernisierungstätigkeit hinsichtlich der Einzelmaßnahmen etwas höher.

**2.7.6. Ausstattung der bewohnten Wohnungen**

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Schöneberger Süden 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.

<b>Tab. 29: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen<sup>24</sup> (%)</b>	Schöneberger Süden 2017 (n=1.298)	Schöneberger Norden 2017 (n=966)	Schöneberger Insel 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	4	3	4
4: mit SH, Bad und WC	97	97	96
Gesamt	100	100	100

<sup>24</sup> Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

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 Süden	Schöneberger Norden	Schöneberger Insel
	2017	2017	2014
	(n=1.148)	(n=946)	(n=1.426)
Ofenheizung	3	3	4
Etagenheizung	28	21	50
Zentralheizung	66	74	46
sonstige Heizungssysteme	4	2	-
	100	100	100

Im Gebiet Schöneberger Süden verfügen 97% 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.

Der Anteil der von den Mietern vorgenommenen Verbesserungen ist im Gebiet sehr gering. Nur 1% der Mieter hat sich auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen lassen.

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

35 % der Haushalte haben einen Aufzug im Haus. Dieser Wert ist sehr hoch, höher als in den meisten Vergleichsgebieten. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon oder Terrasse liegt im Gesamtgebiet Schöneberger Süden bei 48 %. Dieser Ausstattungsgrad ist vergleichsweise niedrig. Schöneberger Norden und Schöneberger Insel haben deutlich höhere Anteile an Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Wohnungen mit einer Zweittoilette sind im Gebiet vergleichsweise unterdurchschnittlich vorhanden.

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

### 2.7.7. Mängel der bewohnten Wohnungen

61 % der befragten Haushalte im Gebiet Schöneberger Süden 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%).

<b>Tab. 33: Wohnungsmängel (%)</b> (Mehrfachnennungen möglich)	Schöneberger Süden 2017 (n=1.221)	Schöneberger Norden 2017 (n=908)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
Schimmel / Feuchtigkeit	13	12	11
Fenster undicht	28	31	33
Heizungsanlage defekt	4	4	3
Sanitäranlage defekt	6	6	4
Elektroinstallation defekt	6	6	5
sonstige Mängel <sup>25</sup>	1	9	10
Wohnung ohne Mängel	61%	64%	52%

### 2.7.8. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Insgesamt äußerten die Befragten nur vorsichtig Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die mit einer Mieterhöhung einhergehen würden (32%). Die meisten von ihnen nannten nur einen Modernisierungswunsch. Das zeigt, dass selbst in einem einkommensstarken Gebiet wie dem Schöneberger Süden, nur wenig Aufwertung gewünscht wird, die mit einer Mieterhöhung einhergeht.

Als häufigste Verbesserungswünsche werden – von jeweils etwa jedem 20sten Befragten - ein Balkonanbau, bessere Fenster, eine Verbesserung des Bades und ein Aufzugeinbau angeregt. Den Einbau von Aufzügen wünschen Haushalte mit einem hohen Einkommen.

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

<sup>25</sup> In dieser Kategorie wurden v.a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

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

## 2.8. Miete und Mietentwicklung

### 2.8.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2017 bei 7,08 €/m<sup>2</sup>. Vollstandardwohnungen kosten 7,12€/m<sup>2</sup>. Ohne Berücksichtigung der Dachgeschosswohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 7,10 €/m<sup>2</sup>.

Nachkriegswohnungen kosten pro Quadratmeter 36 Cent mehr als Altbauwohnungen. Neubauten, die nach 1990 erstellt wurden, kosten 9,09 €/m<sup>2</sup> und Dachgeschossausbauten 8,81 €/m<sup>2</sup>.

Das Mietniveau ist im Gebiet Schöneberger Norden höher, im Gebiet Schöneberger Insel<sup>26</sup> etwas niedriger.

<b>Tabelle 35: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m<sup>2</sup>)</b>	Schöneberger Süden	Schöneberger Norden	Schöneberger Insel 2014
insgesamt	7,08	7,22	6,15
Teilstandard	5,87	5,83	5,77
Vollstandard alle	7,12	7,33	6,18
Vollstandard ohne DG	7,10	7,32	6,11
Vollstandard Altbau ohne DG	6,98	7,10	6,05
Vollstandard Neubau ohne DG	7,37	7,15	6,23
Neubau ab 90 und DG	8,91	10,07	7,16

Das Gebiet Schöneberger Süden 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

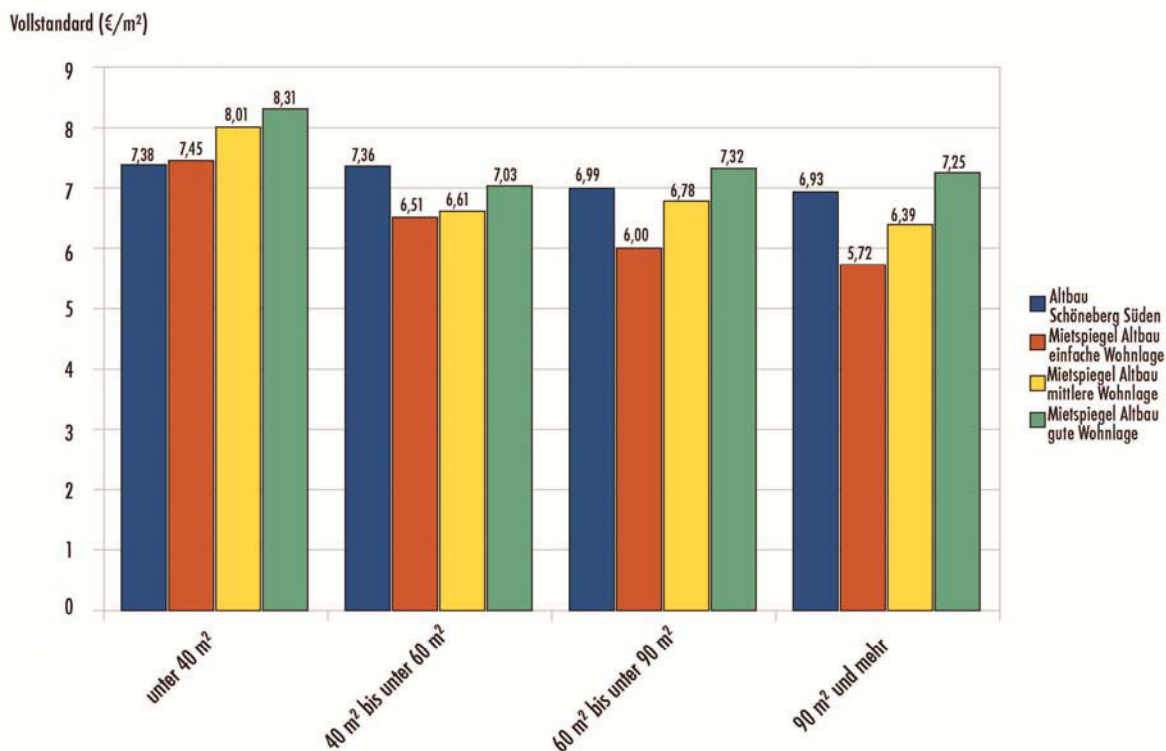
<sup>26</sup> Beim Vergleich ist der zeitliche Abstand zur Untersuchung der Schöneberger Insel von 3 Jahren zu berücksichtigen.

gute Wohnlage liegt mit einer Ausnahme höher. Dies gilt ähnlich auch für die Nachkriegswohnungen.

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

**Abb. 6 Miete (nettokalt) im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017**

**Gebietsmiete im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) Schöneberg Süden 2017**



<sup>27</sup> Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse.

### 2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

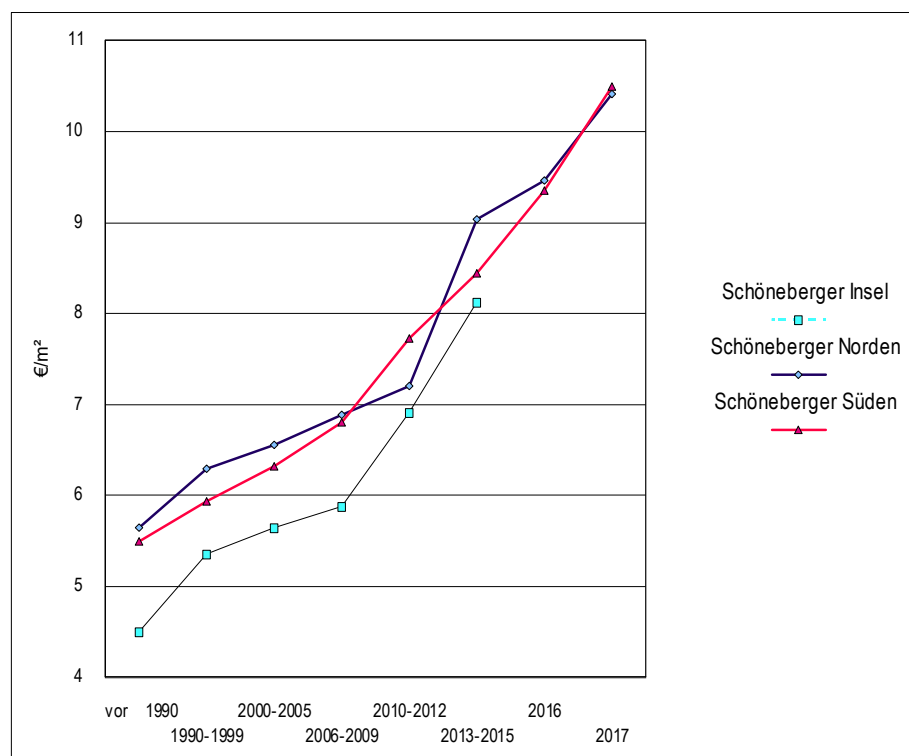
Die Tabelle belegt, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Miete. Die Mieten der Mieter, die vor 2010 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen offensichtlich noch unter dem Mietpreis, der nach Mietspiegel 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 <sup>2</sup>	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 Süden besitzt eine hohe Attraktivität für zuwandernde Haushalte.

**Abb. 7 Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen im Vergleich zu den Gebieten Schöneberger Norden und Schöneberger Insel (2014)**



### 2.8.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Gebiet Schöneberger Süden fallen durchschnittlich 1,32 €/m<sup>2</sup> ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,25 €/m<sup>2</sup>. Diese Werte entsprechen denen in den Nachbargebieten.

### 2.9. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 27,6 % des Haushaltsnettoeinkommens. Das ist in etwa das gleiche Niveau wie in den Nachbargebieten und in weiteren vergleichbaren Innenstadtgebieten.

Etwa 45% der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltnietbelastung, die unterhalb von 25% liegt. Ein Fünftel der Haushalte hat mit 35% und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen.

Alleinerziehende haben die höchste Mietbelastung.

Tabelle 38: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld <sup>28</sup> - in %	Schöneberger Süden	Schöneberger Norden	Schöneberger Insel
	2017 (n=971)	2017 (n=662)	2014 (n=1.110)
bis 10%	2%	3%	2
10 bis unter 20%	23%	26%	26
20 bis unter 25%	20%	20%	19
25 bis unter 30%	17%	15%	16
30 bis unter 35%	16%	12%	12
35% und mehr	21%	23%	24
Gesamt	100	100	100
Durchschnitt	27,6	27,2	27,9%

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	27,6%	29,9%	25,2 %	31,6%	25,5%	26,5%	26,1%

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.

Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine hohe Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit. Die Werte sind insgesamt nicht ganz auf dem Niveau des Gebiets

<sup>28</sup> Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen inkl. Wohngeld. Haushalte, in denen das Job-Center die Mietkosten übernimmt, sind hier nicht berücksichtigt

Schöneberger Insel, sind aber in der Tendenz ähnlich und weisen auf eine ähnliche Gebietsverbundenheit hin als im Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz.

### 2.10.1. Freunde, Bekannte und Verwandte

Die BewohnerInnen im Gebiet Schöneberger Süden pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. 64 % der Befragten haben Freunde im Wohngebiet, knapp die Hälfte Bekannte und knapp ein Fünftel Verwandte. Außerdem haben 40 % der Befragten mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Die Werte im Schöneberger Süden liegen auf dem Niveau des Schöneberger Nordens, aber etwas unter dem der Schöneberger Insel. Knapp ein Fünftel der Haushalte verfügt über keine sozialen Netzwerke im Gebiet. Der Großteil der Haushalte kann dagegen zumindest auf eine dieser wichtigen Bezugsgruppen zurückgreifen.

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

### 2.10.2. Bewertung der Nachbarschaft

63 % der BewohnerInnen haben intensivere, 27 % mittlere und 9 % nur wenige Kontakte im Haus. Im Vergleich mit den anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten weist das Gebiet durchschnittliche nachbarschaftliche Kontakte auf.

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

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

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

<b>Tab. 43</b> <b>Bewertung der Nachbarschaft (%)</b>	Schöneberger Süden (n=1.278)	Schöneberger Norden (n=951)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.423)
gefällt gut	55%	52%	59
gefällt einigermaßen gut	35%	37%	33
gefällt nicht	4%	5%	3
egal	3%	2%	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 Süden, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 83% sehr hoch und ein weiteres Zeichen für die hohe Gebietszufriedenheit der Bevölkerung.

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

Mehr als zwei Drittel (70 %) 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 liegt bei 7 % der Haushalte vor. 23 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Vergleichsweise ist die Auszugsneigung damit gering ausgeprägt, auch wenn die beiden Vergleichsgebiete noch geringere Werte zeigen. 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.

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

<b>Tab. 46 Bleibe- und Wegzugsabsicht</b> (%)	Schöneberger Süden (n=1.285)	Schöneberger Norden (n=950)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	84	84	87
Gebiet verlassen <sup>29</sup>	16	16	13
	100	100	100

Sowohl der Anteil derjenigen, die die Wohnung verlassen wollen als auch derjenigen, die das Wohngebiet verlassen wollen ist Auszugswilligen ist unter Migranten noch geringer als unter Nicht-Migranten.

### 2.11.2. Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen oder zum Auszug gezwungenen (30 % 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 Fünftel der Auszugswilligen genannt (18%), ähnlich viele wie in anderen Schöneberger Untersuchungsgebieten. Eine konkrete Kündigung wurde in einem Prozent der Fälle wegen Eigenbedarf ausgesprochen.

<sup>29</sup> inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

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

## 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 Insel in fast allen Infrastrukturbereichen höher als in den benachbarten Gebieten.

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 93% 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.

<b>Tab. 48 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte (%)</b>	Schöneberger Süden 2017		Schöneberger Norden 2017		Schöneberger Insel 2014	
	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	ist wichtig	wird genutzt	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 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 Norden 2017		Schöneberger Insel 2014	
	wird ge- nutzt	ist wichtig	wird ge- nutzt	ist wichtig 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 seine verkehrsgünstige Lage, das soziale Umfeld und seine besondere Atmosphäre genannt. Diese Merkmale wurden im Schöneberger Norden häufiger als im Süden genannt, aber weniger als in der Schöneberger Insel. Die Ausstattung mit Grünanlagen, die im Süden am häufigsten positiv erwähnt wurde, taucht im Norden deutlich seltener auf.

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

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

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

### **3. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schöneberger Süden**

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 Süden 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. Zwar war das Einkommensniveau bereits in den neunziger Jahren so hoch wie jetzt, das lag aber an dem sehr hohen Anteil an selbst nutzenden Eigentümern, deren Einkommen stets deutlich oberhalb derer der Mieter liegt. Im Vergleich zum gesamtberliner Durchschnitt liegen die Einkommen der Zuwanderer um 45 Prozentpunkte höher.

Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen 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 eine überdurchschnittlich hohe Mietbelastung.

Auffällig ist die überdurchschnittlich hohe Auszugsbereitschaft der Neuankömmlinge. Die Absicht, Wohnung und Gebiet wieder zu verlassen, ist 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. Sie liegt aber unter der 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 weiter zunehmen.

Die Mieten liegen leicht über 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 über dem Gebietsdurchschnitt. Die Mieterhaushalte dagegen liegen leicht unter dem Gebietsdurchschnitt.

Der Anteil an Kindern ist unterdurchschnittlich.

Mieten und Mietbelastung sind unterdurchschnittlich. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer ist fast doppelt so hoch wie der Gebietsdurchschnitt.

Die Neigung, Wohnung und Gebiet zu verlassen sind die niedrigsten aller Zuzugsgruppen.

### 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.

<b>Tab. 53 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet</b>	alle Haushalte (n=1.303)	Zuzug vor 1990 (n=282)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=165)	Zuzug zwischen 2000 -2012 (n=576)	Zuzug ab 2013 (n=257)
Anteil an allen Haushalten	100%	22%	13%	44%	20%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97	1,72	1,89	2,04	2,12
Anteil an Einpersonenhaushalten	38%	49%	41%	35%	32%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	7%	13%	26%	25%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneeigneten Wohnraum <sup>30</sup>	24%	8%	18%	31%	36%
Studentenanteil	8%	4%	6%	6%	14%
Rentneranteil	15%	41%	15%	8%	6%
Erwerbsquote	74%	52%	73%	81%	80%
Erwerbslosenquote	5%	6%	5%	5%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>31</sup>	77%	54%	79%	86%	82%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	14%	21%	32%	33%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.123	€2.767	€3.351	€3.165	€3.325
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.308	€2.087	€2.495	€2.294	€2.448
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.351	€2.292	€2.584	€2.247	€2.501
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	5%	5%	5%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	93%	98%	97%	99%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€5,69	€6,42	€7,16	€8,91
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	28,3%	27,2%	26,7%	29,1%
Einkommen höher	25%	18%	16%	26%	36%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,3	52,9	47,1	40,9	37,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	36%	38%	43%	48%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	275	331	369	255	219
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	32,8	17,4	8,8	2,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23%	17%	13%	25%	31%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	12%	8%	15%	26%
Anteil Eigentümer	11%	10%	20%	11%	5%

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

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

<sup>30</sup> Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

<sup>31</sup> 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 Süden 21%. 11% aller Wohnungen werden von ihren Eigentümern bewohnt. Ca. 10% der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Das Gebiet Schöneberger Norden hat größere Anteile, das Gebiet Schöneberger Insel gleiche Anteile, darunter allerdings etwas weniger selbstnutzende Eigentümer.

<b>Tab. 54 Sozialstrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet</b>	alle Mieterhaushalte (n=1.149)	Zuzug vor 1990 (n=282)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=130)	Zuzug zwischen 2000 -2012 (n=511)	Zuzug ab 2013 (n=236)
Anteil an allen Haushalten	88%	19%	10%	39%	18%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,93	1,67	1,84	1,99	2,10
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	51%	43%	36%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	6%	10%	25%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum <sup>32</sup>	24%	7%	16%	31%	37%
Studentenanteil	7%	4%	4%	6%	14%
Rentneranteil	15%	40%	14%	7%	6%
Erwerbsquote	75%	54%	75%	83%	80%
Erwerbslosenquote	6%	6%	6%	6%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>33</sup>	77%	54%	79%	85%	82%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	15%	23%	32%	31%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.975	€2.667	€2.827	€3.070	€3.229
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.230	€2.006	€2.128	€2.272	€2.411
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.269	€2.269	€2.216	€2.216	€2.422
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	5%	6%	4%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	93%	97%	97%	99%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€5,69	€6,41	€7,15	€8,92
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	28,4%	26,9%	26,6%	28,9%
Einkommen höher	25%	18%	14%	25%	37%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	42,7	52,4	46,7	40,2	37,2
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	45%	37%	42%	46%	51%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	263	333	343	243	209
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	33,0	17,0	8,6	2,4
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	24%	18%	12%	26%	32%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	12%	6%	16%	25%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%

<sup>32</sup> Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

<sup>33</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig 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 Süden liegt deutlich - um ein Drittel - über dem Einkommensniveau der Mieter. Die Eigentümer, die seit 2012 zugezogen sind, haben nochmals ein weitaus höheres Einkommensniveau. 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.

<b>Tab. 55 Sozialstrukturelle Merkmale der Eigentümerhaushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet</b>	alle Eigentümerhaushalte (n=137)	Zuzug vor 1990 (n=28)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=33)	Zuzug zwischen 2000 -2012 (n=61)	Zuzug ab 2013 (n=13)
Anteil an allen Haushalten	11%	2%	3%	5%	1%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,23	2,00	2,09	2,41	2,15
Anteil an Einpersonenhaushalten	28%	33%	38%	24%	8%
Anteil an Haushalten mit Kindern	26%	11%	27%	33%	31%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum <sup>34</sup>	26%	14%	24%	31%	33%
Studentenanteil	6%	2%	8%	6%	7%
Rentneranteil	19%	49%	15%	10%	11%
Erwerbsquote	69%	44%	71%	73%	88%
Erwerbslosenquote	2%	5%	0%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>35</sup>	79%	54%	81%	88%	85%
Anteil an Migrantenhaushalten	26%	9%	16%	33%	45%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€4.582	€3.872	€5.560	€4.059	€6.457
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€3.960	€2.744	€3.828	€2.492	€3.965
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€3.115	€2.859	€3.898	€2.566	€4.406
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	5%	0%	8%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	91%	100%	98%	92%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )					
durch. Kaltmietbelastung (brutto)					
Einkommen höher	25%	12%	24%	31%	31%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	48,8	57,8	49,7	45,9	46,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	18%	21%	24%	15%	8%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	377	370	484	338	357
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	16,2	29,9	19,7	10,8	2,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	13%	8%	18%	15%	0%
Umzugswunsch (Gebiet)	10%	8%	15%	7%	15%
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.

<sup>34</sup> Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

<sup>35</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

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.

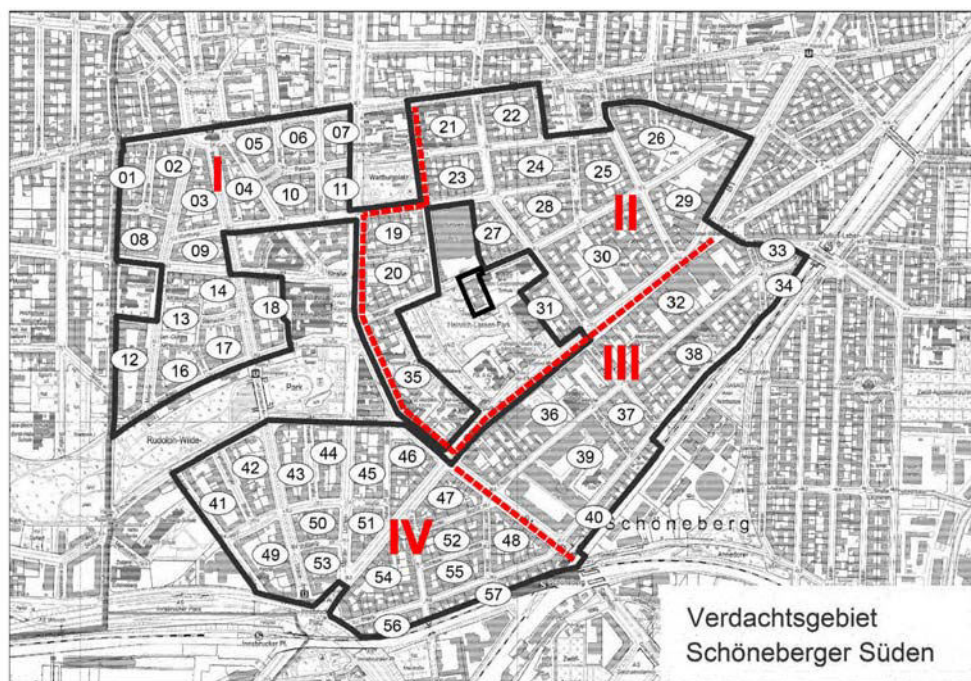
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Prozess der Umwandlung in Eigentum und die damit verbundene Zuwanderung von einkommensstarken Haushalten bereits eine Veränderung der Sozialstruktur bewirkt hat. Dieser strukturverändernde Einfluss würde noch stärker, wenn der Prozess der Eigentumsumwandlung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

<b>Tab. 56 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform</b>	alle Mieter- haushalte  (n=1.149)	Mieter in umgewan- delten Woh- nungen  (n=129)	alle Eigen- tümerhaus- halte  (n=137)	Eigentümer ab 2010  (24)
Anteil an allen Haushalten	88%	10%	11%	2%
durchschnittliche Haushaltgröße	1,93	1,84	2,23	2,17
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	40%	28%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	17%	26%	30%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenen Wohnraum	24%	22%	26%	22%
Studentenanteil	7%	6%	6%	6%
Rentneranteil	15%	13%	19%	8%
Erwerbsquote	75%	79%	69%	91%
Erwerbslosenquote	6%	4%	2%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	81%	79%	88%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	23%	26%	33%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.975	€3.180	€4.582	€4.873
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.230	€2.435	€2.988	€3.145
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.269	€2.496	€3.115	€3.367
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	3%	5%	5%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	95%	97%	96%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€8,13		
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	25,7%		
Einkommen höher	25%	28%	25%	33%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	42,7	42,4	48,8	46,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	45%	48%	18%	4%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	263	310	377	412
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	12,0	16,2	3,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	24%	25%	13%	8%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	20%	10%	17%
Anteil Eigentümer	0%	0%	100%	100%

### 3.3. Strukturelle Unterschiede in Teilgebieten

Die Analyse der sozialen und demografischen Merkmale nach Teilgebieten zeigt die Sozialstruktur mit den günstigsten Werten im Teilgebiet Bayerischer Platz Süd, danach folgend Innsbrucker Platz Nord, Belziger Straße und mit einem deutlichen Abstand das Teilgebiet Feurigstraße.

Das Teilgebiet I, Bayerischer Platz Süd, hat ein extrem hohes Einkommensniveau. Ein Fünftel der Haushalte sind Rentnerhaushalte. Haushalte mit Kindern sind ebenfalls überdurchschnittlich vertreten.



Das Mietenniveau ist am Bayerischen Platz Süd am höchsten.

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

<b>Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Teilgebieten</b>	alle Haushalte  (n=1303)	I Bayerischer Platz Süd  (n=294)	II Belziger Straße  (n=358)	III Feurigstraße  (n=173)	VI Innsbrucker Platz Nord  (n=382)
Anteil an allen Haushalten	100%	23%	27%	13%	29%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97	2,05	1,91	1,95	2,03
Anteil an Einpersonenhaushalten	38%	35%	42%	40%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	23%	21%	16%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum <sup>36</sup>	24%	26%	29%	21%	25%
Studentenanteil	8%	5%	7%	15%	8%
Rentneranteil	15%	22%	11%	10%	15%
Erwerbsquote	74%	67%	79%	73%	74%
Erwerbslosenquote	5%	3%	4%	7%	5%
Anteil an Erwerbshaushalten <sup>37</sup>	77%	73%	81%	79%	77%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	26%	23%	39%	28%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.123	€3.551	€3.023	€2.478	€3.296
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.308	€2.710	€2.189	€1.758	€2.395
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.351	€2.523	€2.306	€1.925	€2.440

<sup>36</sup> Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

<sup>37</sup> Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

<b>Tab. 57 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Teilgebieten</b>	alle Haushalte	I Bayerischer Platz Süd	II Belziger Straße	III Feurigstraße	VI Innsbrucker Platz Nord
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	4%	5%	9%	4%
Haushalte unter Berliner Durchschnitt	41%	32%	41%	56%	40%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	98%	95%	97%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€7,56	€6,99	€6,54	€7,04
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	27,4%	27,7%	29,1%	26,4%
Anteil Warmmietbelastung über 40%	21%	23%	21%	23%	19%
Einkommen höher	25%	25%	23%	24%	27%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,3	43,5	44,0	40,3	42,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	34%	44%	48%	41%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	275	311	268	198	291
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	15,0	14,2	10,9	13,8
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23%	18%	21%	25%	27%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	12%	15%	21%	18%
Anteil Eigentümer	11%	11%	11%	6%	12%

Das Teilgebiet III, Feurigstraße, steht dem Teilgebiet I in allen relevanten Punkten gegenüber. Die Einkommen liegen weit unter dem Durchschnitt des Schöneberger Südens, allerdings immer noch leicht über dem Berliner Einkommensniveau. Der Migrantenanteil liegt deutlich über dem Durchschnitt, der Anteil an Haushalten mit Kindern ist unterdurchschnittlich.

Das Mietniveau ist niedrig. 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 IV liegen zwischen den beiden Extremen. Das Teilgebiet Innsbrucker Platz Nord hat leicht überdurchschnittliche Einkommen. Rentneranteil und Anteil an Haushalten mit Kindern ist jeweils durchschnittlich.

Das nordöstliche Teilgebiet Belziger Straße liegt im Einkommensniveau leicht unter dem Teilgebiet IV.

Die differenzierte Analyse auf Ebene der Blöcke bestätigt die Einschätzung der Teilgebiete.<sup>38</sup> Soziostrukturelle Abweichungen insbesondere mit niedrigeren Einkommen zeigen sich in Gebiet I bei den vier Blöcken 13, 14, 16, 17, die durch Nachkriegsbauten im sozialen Wohnungsbau geprägt sind, und noch einen recht hohen Wohnungsanteil im Besitz städtischer Gesellschaften haben. Allerdings ist dieser mit 57,5 % nicht so hoch, dass in diesen Blöcken keine durch den Wohnungsmarkt verursachten Bevölkerungsveränderungen zu erwarten wären.

Soziostrukturelle Unterschiede zum umgebenden Teilgebiet zeigen sich auch in Gebiet IV bei den Blöcken entlang der Hauptstraße. Diese Wohnlagen sind starken Lärmemissionen durch den Straßen- und den S-Bahnverkehr ausgesetzt. Untersuchungen zeigen, dass die Bewohner von lärmemissionsbelasteten Wohnlagen geringere Einkommen haben, als die nicht belastete Umgebung. In etwas geringerem Maße zeigt sich dies auch entlang der Ebersstraße, die allerdings im wesentlichen durch die S-Bahn, weniger durch den Straßenverkehr belastet wird.

Insgesamt zeigen sich deutliche soziale Unterschiede zwischen den einzelnen Gebietsteilen. Ein guter Indikator dafür ist das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen

<sup>38</sup> 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.

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.

Die Unterschiede zwischen den Teilgebieten sind allerdings 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 jeweils mindestens ca. 1.000 Haushalte mit gut 2.000 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

Mieter in Altbauten

Der größte Teil der Mietwohnungen liegt im Altbau. Wohnungen aus der Nachkriegszeit, vor allem der 50er und 60er Jahre, stellen gut ein Fünftel. Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden bzw. Dachausbauten, sind recht selten.

<b>Tab. 58 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Baualter der Wohnungen</b>	alle Mieterhaushalte (n=1149)	Mieter im Altbau (n=762)	Mieter im Nachkriegsbau (n=281)	Mieter im Neubau nach 1990 und Dachausbau (n=57)
Anteil an allen Haushalten	88%	58%	22%	4%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,93	2,03	1,71	1,84
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	35%	52%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	22%	15%	14%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum	24%	25%	23%	20%
Studentenanteil	7%	8%	7%	4%
Rentneranteil	15%	12%	21%	18%
Erwerbsquote	75%	77%	67%	77%
Erwerbslosenquote	6%	5%	9%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	81%	65%	81%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	26%	34%	24%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.975	€3.268	€2.079	€3.537
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.230	€2.380	€1.647	€2.571
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.269	€2.340	€1.815	€2.762
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	3%	11%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	97%	96%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€6,93	€7,36	€8,96
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	27,2%	28,8%	26,9%
Einkommen höher	25%	26%	21%	28%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	42,7	44,6	35,7	45,0
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	45%	39%	58%	46%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	263	259	254	385
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	13,8	13,7	14,1	10,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	24%	25%	18%	29%
Umzugswunsch (Gebiet)	16%	17%	13%	21%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%

Die Mieter im Altbau haben ein enorm hohes Einkommensniveau, das fast an das der Mieter in nach 1990 erstellten Neubauten und Dachausbauten heranreicht. Sie sind etwas jünger und haben leicht überdurchschnittlich häufig Kinder im Haushalt.

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 unterdurchschnittliches, im Vergleich zum Berliner Mittel ein durchschnittliches Einkommen. Vom Gebietsdurchschnitt der Mieter trennen sie gut 25%. Sie bewohnen allerdings deutlich weniger Wohnfläche. Die Quadratmetermieten in den Nachkriegsbauten liegen ca. 5% 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.

### 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=1303)	Unterhalb Vollstandard (n=37)	Vollstandardwohnungen (n=1221)	Wohnungen mit Modernisierung ab 2014 (n=195)
Anteil an allen Haushalten	100%	3%	94%	15%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,97	1,88	1,97	2,01
Anteil an Einpersonenhaushalten	38%	48%	38%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	20%	13%	20%	19%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	24%	12%	25%	25%
Studentenanteil	8%	14%	7%	8%
Rentneranteil	15%	16%	15%	12%
Erwerbsquote	74%	63%	73%	78%
Erwerbslosenquote	5%	6%	5%	4%
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	66%	77%	82%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	33%	27%	29%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€3.123	€2.176	€3.143	€3.304
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.308	€1.723	€2.307	€2.378
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.351	€1.677	€2.341	€2.408
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	0%	5%	4%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	0%	100%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€5,87	€7,11	€8,00
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	29,5%	27,6%	28,2%
Einkommen höher	25%	20%	25%	27%
durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	43,3	43,6	43,2	41,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	48%	42%	42%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	275	217	278	274
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	14,0	20,9	13,8	10,8
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23%	25%	22%	24%
Umszugswunsch (Gebiet)	16%	16%	16%	16%
Anteil Eigentümer	11%	0%	11%	11%

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 zwei Prozentpunkte höher als im Gebietsdurchschnitt. Die Wohndauer der Haushalte in diesen Wohnungen ist erheblich höher.

Nach 2013 sind 17% der Wohnungen modernisiert worden<sup>39</sup>. Anhand eines Vergleichs zwischen modernisierten und nicht modernisierten Beständen können die Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur analysiert werden.

Leichte Unterschiede zeigen sich beim Einkommensniveau. 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 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. der Einbau von Zweitbalkonen, die Ausstattung von Einbauküchen und die aufwendige Ausstattung des Bades.<sup>40</sup>

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 Mieterhaushalte<sup>41</sup> 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.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> 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.

<sup>41</sup> Die deutlichen Auswirkungen der Zuwanderung von selbstnutzenden Eigentümern wurden bereits oben dargestellt (Kap. 3.2)

<sup>42</sup> Die Ergebnisse entsprechen denjenigen, die in den benachbarten Schöneberger Erhaltungsgebieten gefunden wurden.

<b>Tab. 60 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss)</b>	alle Mieterhaushalte (n=1149)	Terrasse (n=153)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=174)	Aufzug im Altbau (n=153)	Gäste-WC (n=80)	Hochwertige Wohnungsausstattung <sup>43</sup> (n=31)
Anteil an allen Haushalten	88%	12%	13%	12%	6%	2%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,93	2,07	2,49	2,19	2,71	2,30
Anteil an Einpersonenhaushalten	40%	31%	13%	28%	9%	13%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	21%	34%	27%	32%	27%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeignetem Wohnraum	24%	23%	36%	26%	26%	26%
Studentenanteil	7%	6%	6%	5%	12%	0%
Rentneranteil	15%	18%	9%	17%	13%	13%
Erwerbsquote	75%	73%	79%	74%	66%	84%
Erwerbslosenquote	6%	3%	4%	5%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	77%	77%	88%	80%	84%	90%
Anteil an Migrantenhaushalten	28%	23%	30%	26%	26%	22%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.975	€3.831	€4.361	€4.270	€4.683	€4.516
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.230	€3.119	€2.670	€3.109	€2.625	€2.911
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.269	€2.692	€2.776	€2.784	€2.717	€3.013
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	5%	4%	3%	2%	1%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	97%	100%	100%	99%	100%	100%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€7,08	€7,70	€7,98	€7,33	€7,50	€8,75
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,6%	29,2%	25,3%	27,8%	29,1%	26,0%
Einkommen höher als Vorjahr	25%	29%	27%	23%	26%	29%
Durch. Wohnfläche pro Person	42,7	44,7	40,6	50,4	51,5	44,0
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	45%	35%	30%	18%	4%	39%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	263	282	273	329	322	377
Wohndauer (Wohnung)	13,8	12,4	8,9	14,9	14,6	6,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	24%	25%	25%	20%	29%	19%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	16%	16%	21%	13%	21%	16%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

**Terrassen** kommen im Gebiet in 12% der Wohnungen vor. Der Einfluss auf die Sozialstruktur zeigt sich deutlich beim Einkommensniveau, das ca. 40 % über dem bereits sehr hohen Gebietsdurchschnitt liegt. Die mieterhöhende Wirkung beträgt knapp 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 gut 10% über dem Durchschnitt. Ähnliche Unterschiede zeigen sich bei der Ausstattung mit einer 2. Toilette/Gäste-WC.

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.

<sup>43</sup> Eine hochwertige Wohnungsausstattung in dem hier ausgewerteten Sinne liegt vor, wenn drei wohnwerterhöhende Merkmale zu Wohnungs- Badausstattung und Terrasse/großer Balkon zusammenkommen.

Die Voraussetzungen für eine Vermarktung von Wohnungen mit einem Aufzug sind in Innenstadtgebieten wie dem Gebiet Schöneberger Süden 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 1,67 €/m<sup>2</sup> und damit knapp 25% 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 Süden

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, deren 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 37,5% im Vergleich zum Ortsteil Schöneberg unterdurchschnittlich.
- 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 Mietpiegels deutlich, nicht aber die der guten Wohnlage.

- 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 31 % 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 Süden**

Insgesamt besitzt das Gebiet Schöneberger Süden 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 Süden gegeben sind, da

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

Im Gebiet Schöneberger Süden 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 (32%), Doppelfenster in allen Räumen (55%), Balkone (46%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind in gut einem Drittel der Wohnungen im Gebiet vorhanden. Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard 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 (33 %) 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 21 % der Wohnungen in Einzeleigentum aufgeteilt worden. 11 % 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 einkommensstärkerer 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. 5.200 Haushalte haben ein Einkommensniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts. 2.000 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 46 % 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 unterdurchschnittlichem 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.<sup>44</sup> Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 54% aller Haushalte, das sind gut 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG<sup>45</sup> 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.<sup>46</sup> 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 Südens 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 Süden 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 Süden 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, insbe-

<sup>44</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 68/69.

<sup>45</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 46

<sup>46</sup> vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2016, S. 44

sondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.<sup>47</sup> Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es ... wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“<sup>48</sup>

- **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.

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 Süden 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. 24% 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 Zuwanderern der letzten Jahre liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei über 50% 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

<sup>47</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2015

<sup>48</sup> vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

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 Süden 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 85% der Haushalte (vgl. Tab. 48).

53% der Bewohner benutzen für ihre Wege den sog. Umweltverbund (ÖPNV, Fahrrad oder zu Fuß). 25% 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. 76% 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 kein anderer räumlicher Zuschnitt für ein zukünftiges soziales Erhaltungsgebiet empfiehlt.

### **4.4. Empfehlungen zur Sozialen Erhaltungsverordnung und zu den Prüfkriterien**

Aufgrund der Ergebnisse empfehlen wir für den Teilbereich Schöneberger Süden 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 strukturverändernden 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 Süden

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](mailto: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 Süden (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 Freiumsschlag 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](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



## 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 <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 Schöneberger Süden 2017

## Überprüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Mein/unsere Haushalt wohnt im Gebiet:  
Schöneberger Süden

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? \*

- schon immer im Gebiet
- [.....]  
anderes Bundesland / Land
- [.....]

4. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?

- Mieter/in
- Untermieter/in
- Eigentümer/in

5. Wer ist Vermieter dieser Wohnung?

- Privateigentümer/in (Haus)
- Privateigentümer/in (Wohnung)
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften
- Private Wohnungsunternehmen
- sonstige

6. Wie viele Zimmer und welche anderen Räume hat Ihre Wohnung?  
**Räume zwischen 6 und 10 qm als halbe Zimmer angeben!**

Zimmer [.....]  
 Küche  
 Badezimmer

7. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?

qm [.....]

8. Wie viel Miete zahlen Sie monatlich für Ihre Wohnung? \*

Nettokaltmiete [.....] €  
+ Betriebskosten [.....] €  
-----  
= Kaltmiete [.....] €  
+ Heizkosten [.....] €  
-----  
= Warmmiete [.....] €

**Die Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen!  
Weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben.**

9. Wurde Ihre Wohnung in den letzten drei Jahren vom Eigentümer modernisiert? \*

- ja, 2014
- ja, 2015
- ja, 2016 oder 2017
- nein
- weiß nicht
- 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

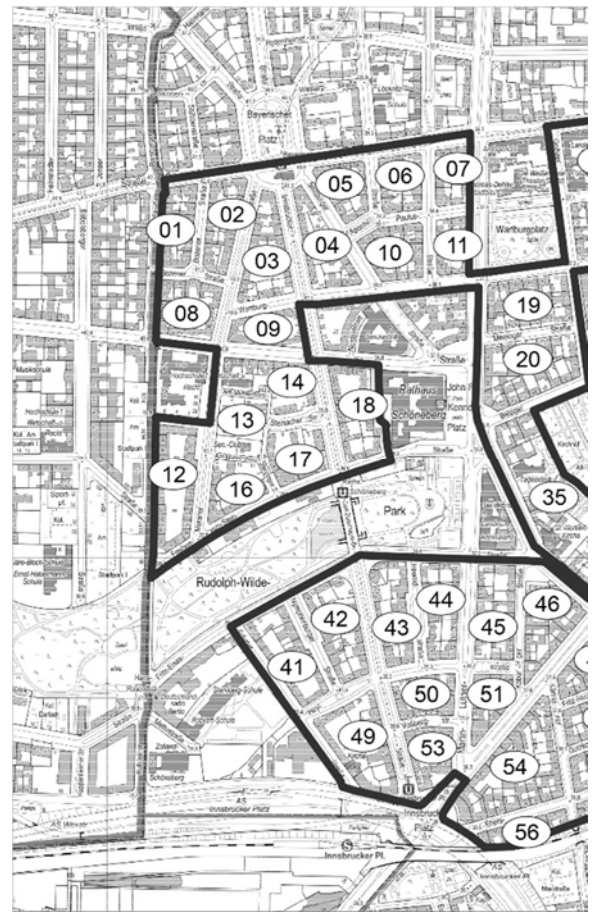
41. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung?\*

- 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!**



**Entwurf**

Erhaltungsverordnung  
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)  
für das Gebiet Schöneberger Süden  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg

Vom 2018

Aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte mit einer blauen Linie eingegrenzte Gebiet. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2

Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung dient sowie, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.

§ 3

Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebietes „Schöneberger Süden“ gemäß § 1 dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 dieser Verordnung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

## § 5 Ausnahmen

§ 2 dieser Verordnung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

## § 6 Verletzung von Vorschriften

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
  2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
  3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AGBauGB enthalten sind,
- innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AGBauGB unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

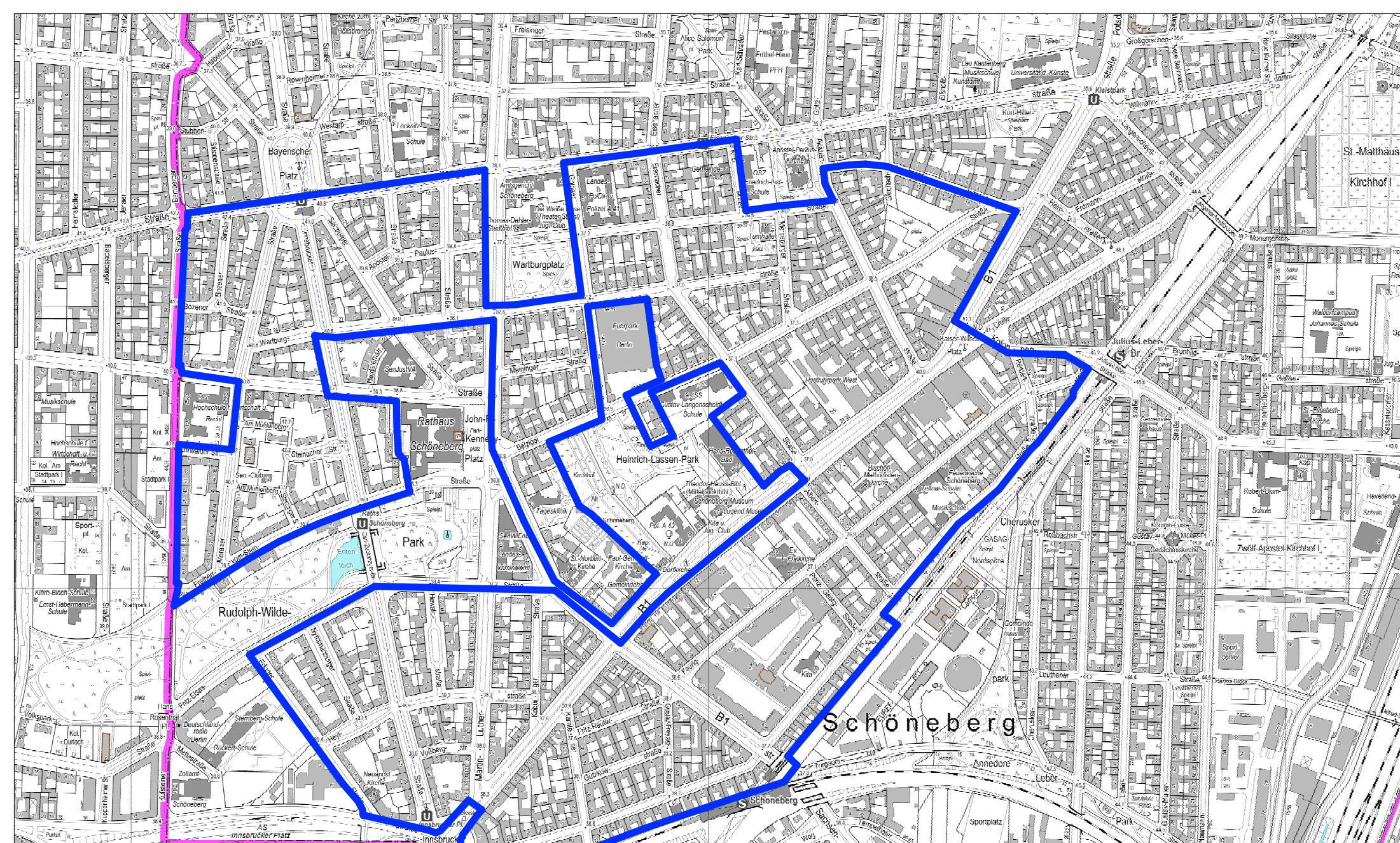
Berlin, den                    2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

Anlage: Karte mit Geltungsbereich



Geltungsbereich  
soziale Erhaltungsverordnung  
gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet  
Schöneberger Süden