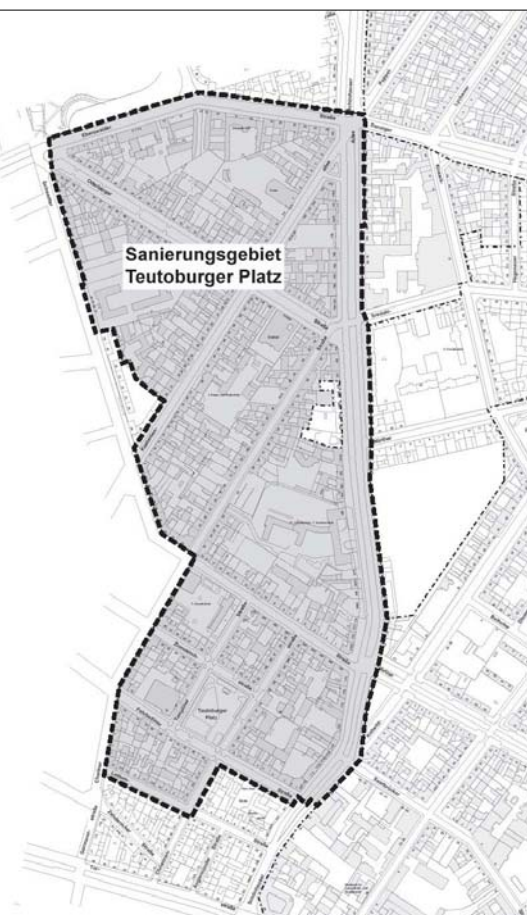

Sozialstruktur und Mietentwicklung im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz 2012 *Überprüfung der Ergebnisse der Sanierung*



TOPOS

Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Badensche Straße 29

10 715 Berlin

Tel.: 030 / 864 90 40

Fax: 030 / 864 90 413

eMail: mail@topos-planung.de

Sozialstruktur und Mietentwicklung im Sanierungsgebiet**Teutoburger Platz 2012*****Überprüfung der Ergebnisse der Sanierung***

Auftraggeber: Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Sanierung, Milieuschutz

Storkower Straße 97 in 10407 Berlin

mit

S.T.E.R.N.

Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Fachbereich Stadtquartiere

Schwedter Straße 263 in 10119 Berlin

Dipl.-Ing. Barbara Neubauer, neubauer@stern-berlin.de

Monika Schröder, schroeder@stern-berlin.de

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung

Sigmar Gude

Michael Schwarz

Reiner Huhs

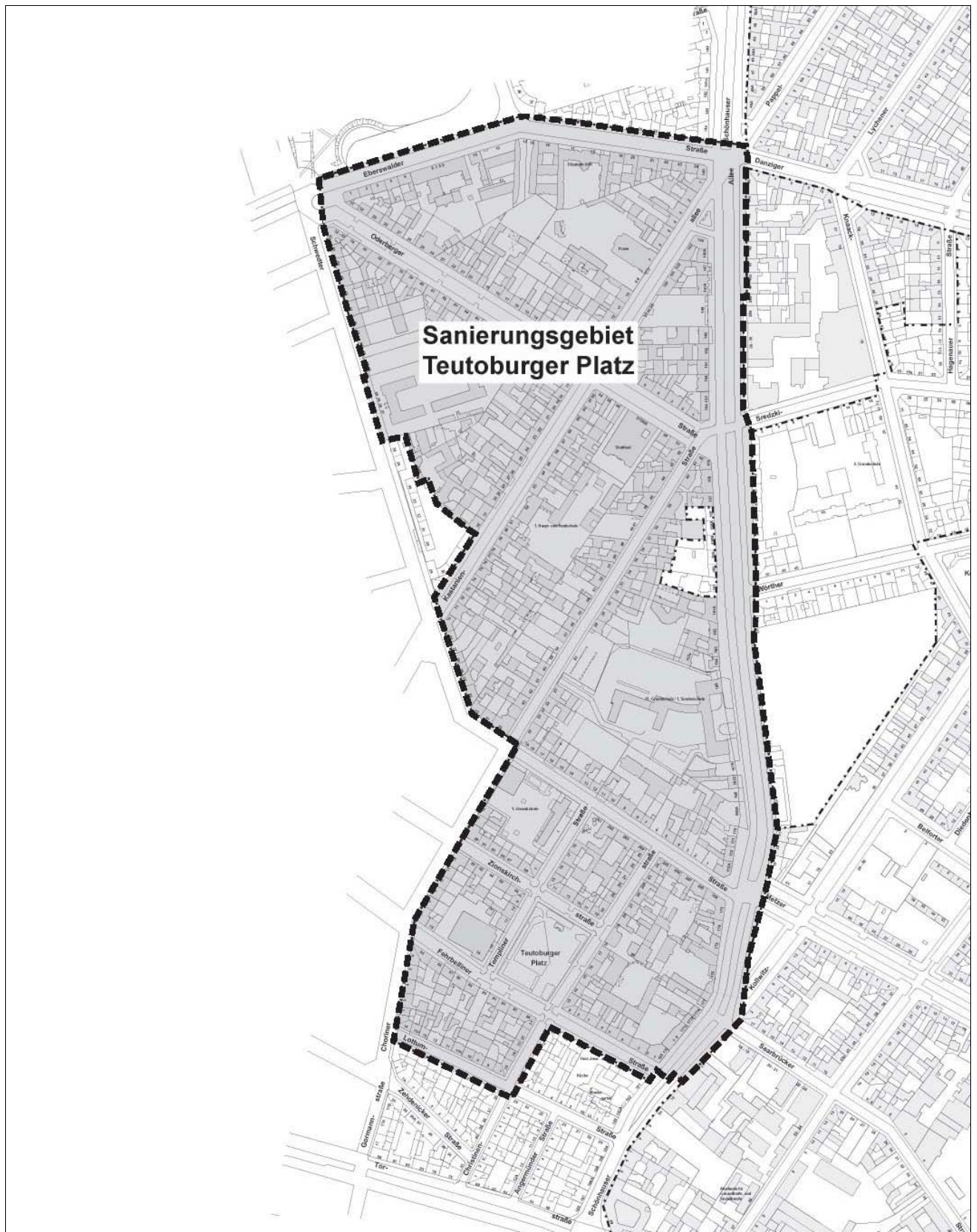
Berlin, Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	4
1.1. Auftrag und Aufgabenstellung	4
1.2. Durchführung der Untersuchung	6
1.2.1. Repräsentative, schriftliche Befragung	6
1.2.2. Experten- und Bewohnerbefragung	6
1.3. Qualität der Stichprobe im SG Teutoburger Platz	6
1.4. Darstellung der Ergebnisse	7
2. Ergebnisse der Untersuchung	9
2.1. Einwohner und Haushalte	9
2.1.1. Zahl der Einwohner und Altersstruktur	9
2.1.2. Haushaltsstruktur	12
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	14
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	14
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte	15
2.2.3. Bildungsstruktur	16
2.2.4. Einkommensentwicklung	16
2.2.5. Einkommen nach Haushaltgröße	18
2.2.6. Einkommen nach Haushaltstyp	19
2.2.7. Einkommen nach Erwerbstyp	19
2.2.8. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze	19
2.3. Wohndauer, Fluktuation und Mobilität	20
2.3.1. Herkunft	21
2.3.2. Verkehrsmittelwahl	21
2.4. Wohnungen	22
2.4.1. Lage auf dem Grundstück bzw. im Gebäude	22
2.4.2. Eigentümerstruktur und Nutzung der Wohneinheit	24
2.4.3. Belegungsgebundene Wohnungen	25
2.4.4. Ferienwohnungen und Einstellung der Bewohner zu dieser Nutzung	26
2.4.5. Wohnungsgröße	27
2.4.6. Belegung und Wohnflächenverbrauch	28
2.4.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	30
2.5. Miete	32
2.5.1. Nettokaltmiete	32
2.5.2. Die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung	34
2.5.3. Betriebs- und Heizkosten	34
2.6. Mietbelastung	34
2.7. Zufriedenheit und Gebietsbindung	35
2.7.1. Kenntnisstand zum Sanierungsverfahren	35
2.7.2. Sanierungsbetroffenheit	37
2.7.3. Bewertung der Ergebnisse des Sanierungsprozesses	37
2.7.4. Bewertung der Wohnung und des Wohngebiets	40
2.7.5. Nutzung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche des Wohngebiets	42

2.8.	Bewertung des Wohngebiets	43
2.8.1.	Gebietsbeurteilung	43
2.8.2.	Umzugsabsichten	44
2.8.3.	Gründe für den Umzug	45
3.	Entwicklungstendenzen im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz	47
3.1.	Vergleich der Haushalte nach Einzugsperioden	47
3.1.1.	Haushalte der Einzugsperiode vor 1990	48
3.1.2.	Haushalte der Einzugsperiode 1990 - 1999	48
3.1.3.	Haushalte der Einzugsperiode 2000 - 2004	49
3.1.4.	Haushalte der Einzugsperiode 2005 - 2008	49
3.1.5.	Haushalte der Einzugsperiode 2009 und später	49
3.2.	Sozialstrukturelle Unterschiede nach Sanierungsstand und Wohnungssegment	50
	a.) Sozialstruktur in den nicht umfassend erneuerten Wohnungen	50
	b.) Sozialstruktur der Mieter in den privatfinanziert erneuerten Wohnungen	51
	c.) Sozialstruktur in den öffentlich geförderten Altbauwohnungen	51
	d.) Sozialstruktur der Mieter in den Dachausbauten	51
	e.) Sozialstruktur der Haushalte in den Neubauten	51
3.3.	Sozialstrukturelle Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern	52
	a.) Sozialstruktur der Hauptmieterhaushalte	52
	b.) Sozialstruktur der selbstnutzenden Eigentümer	53
	c.) Sozialstruktur der Untermieterhaushalte	53
4.	Ergebnisse des Sanierungsprozesses und Entwicklungstendenzen im Gebiet	54
4.1.	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur	54
4.1.1.	Veränderung der Einkommensstruktur	54
4.1.2.	Veränderung der Altersstruktur und der Haushaltsstruktur	56
4.2.	Entwicklungstendenzen	57
4.2.1.	Erwartungen für die Sozialstruktur	57
4.2.2.	Erwartungen für die Altersstruktur und die Haushaltsstruktur	58
4.2.3.	Zukünftige Anforderungen an die soziale Infrastruktur	58
4.3.	Handlungserfordernisse und Empfehlungen	59
4.3.1.	Maßnahmen zum Erhalt einkommensschwacher Mieter im Gebiet	59
5.	Anhang	

Abb. 1 Sanierungsgebiet Teutoburger Platz



1. Vorbemerkungen

Gegenstand der Untersuchung ist das Sanierungsgebiet 'Teutoburger Platz' im Bezirk Pankow. Dabei handelt es sich um ein gründerzeitliches Wohngebiet mit hohen Anteilen alter Bausubstanz, die bis in die neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts unzureichend erhalten und nur selten erneuert worden war. Dieses Gebiet wurde daher und wegen struktureller Mängel im Jahr 1994 als Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB förmlich festgelegt, genau wie die benachbarten Gebiete Kollwitzplatz und Helmholtzplatz 1993 sowie Winsstraße 1994 und Bötzwstraße 1995.¹ Nach achtzehnjähriger Sanierung sind der größte Teil der Wohnungen und weite Bereiche des öffentlichen Raumes sowie der sozialen Infrastruktur erneuert und modernisiert worden. Deshalb soll das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz im Januar 2013 gemäß § 162 Abs.2 BGB aufgehoben werden. Die vorliegende Untersuchung soll als Abschlussuntersuchung den Stand der sozialen Entwicklung dokumentieren und Empfehlungen zur Nachsorge entwickeln.

Foto 1: Straße im Süden des Gebiets



1.1. Auftrag und Aufgabenstellung

Die Sozialstudie Sanierungsgebiet Teutoburger Platz soll in dieser Situation prüfen:

- wie weit die sozialen Sanierungsziele erreicht sind,
- welcher Aufwertungsspielraum noch besteht und wie weit ein Aufwertungsdruck besteht,
- welche sozialstrukturellen Veränderungen das Gebiet seit 1994 erlebt hat und wie die Auswirkungen des Sanierungsprozesses zu bewerten sind,
- wie das Gebiet Teutoburger Platz im Vergleich zu benachbarten bzw. ähnlich strukturierten Gebieten sozial einzuschätzen ist und
- Handlungsempfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Gebiet geben.

¹ Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994, veröffentlicht im: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 50. Jahrgang, Nr. 64, 3. Dezember 1994

Foto 2: Straße im Norden des Gebiets

Der Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH hat am 20.1.2012 den Auftrag an TOPOS Stadtforschung erteilt, eine entsprechende Sozialuntersuchung zu dieser Themenstellung zu erarbeiten.

Erhebungskonzept

Im Rahmen der Untersuchung waren neun Arbeitsschritte vorgesehen:

- Auswertung vorhandener statistischer Unterlagen zur Demographie und Sozialstruktur und Sichtung vorhandener Gutachten und Materialien,
- Aufbereitung von Vergleichsmaterial für eine Verlaufanalyse der Sanierung und einen aktuellen Vergleich mit benachbarten und ähnlich strukturierten Gebieten sowie der Berliner Entwicklung, detaillierter Vergleich mit Sozialstudien benachbarter Gebiete,
- Gesprächsinterviews mit Schlüsselakteuren des Sanierungsprozesses,
- Erfassen des Wohnungsbestands und des Leerstands,
- aktuelle Sozialstrukturanalyse auf Basis einer repräsentativen, schriftlichen Bewohnerbefragung und die Heranziehung des Vergleichsmaterials,
- Analyse der Ergebnisse des Sanierungsprozesses,
- Auswertung der Daten der Mieterberatung Prenzlauer Berg, Dokumentation des Sanierungsprozesses hinsichtlich der Sozialplanverfahren, Analyse zum Umfang der Umsetzwohnungen,
- Entwicklung von Schlussfolgerungen zur Fortschreibung des Sozialplans und zur Nachsorge nach Aufhebung der Sanierungsverordnung,
- Darstellung in Berichten und Diskussion (Thesenpapier, Zwischenbericht und Abschlussbericht).

1.2. Durchführung der Untersuchung

1.2.1. Repräsentative, schriftliche Befragung

Die repräsentative Erhebung wurde als schriftliche Befragung durchgeführt. In die Erhebung wurden alle Wohnungen in dem Sanierungsgebiet einbezogen. Damit wurde sichergestellt, dass ausreichend Datensätze für statistisch zuverlässige Aussagen zur Verfügung stehen.

Die vorhandene Datengrundlage ermöglicht Auswertungen und Analysen für die relevanten inhaltlichen Bereiche (z.B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle).

Insgesamt wurden 4.543 Wohnungen in die Erhebung einbezogen. Auf Grund des vorhandenen Leerstandes wurden lediglich 4.182 Fragebögen verteilt². Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von März bis Ende April 2012.

Neben dem sechsseitigen Fragebogen befanden sich in dem verteilten Umschlag ein Anschreiben vom Bezirk über den Zweck der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 41 Fragen

- zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Wohndauer, Verkehrsmittelnutzung),
- zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Finanzierungsform der Modernisierung),
- zum Sanierungsverfahren und zur Sanierungsbetroffenheit,
- zum Wohngebiet (Nutzung und Bewertung des Wohngebiets und der Wohnung, der vorhandenen Angebote und Umzugsabsicht sowie -motive).

Der Rücklauf der auswertbaren Fragebögen im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz belief sich auf 681 Fragebögen; das entspricht einer Quote von 16,3 % aller Haushalte. Damit wurden 15% aller Wohnungen - einschließlich der leeren Wohnungen - erreicht.

1.2.2. Experten- und Bewohnerbefragung

Sowohl für die Entwicklung des Fragebogens als auch zur Unterfütterung der Befragungsergebnisse wurden Gespräche mit Experten, Bewohnern sowie mit dem Auftraggeber geführt. Anhand eines Interviewleitfadens wurde mit zwei Bewohnern, einem Vertreter der Verwaltung und zwei Mieterberatern gesprochen.

1.3. Qualität der Stichprobe im SG Teutoburger Platz

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnerregisters zum Stichtag 31.12.2011 durchführen.

Die Altersstrukturen sind insgesamt gut abgebildet. Die Altersgruppen der Kinder unter 18 Jahren und Erwachsene von 45 bis unter 55 Jahren sind etwas überrepräsentiert. Die Altersgruppe der 18- bis unter 27-jährigen und die der 27- bis unter 45-jährigen sind unterrepräsentiert. Eine strukturelle Verzerrung ist durch diese Differenzen nicht eingetreten.

² Offensichtlich leerstehende Häuser und Wohnungen (überquellende Briefkästen, Briefkästen ohne Namensangaben, etc.) wurden in der Erhebung nicht berücksichtigt. In einigen Gebäuden erhielten die Verteiler der Befragungsmaterialien trotz mehrmaligen Anlaufens keinen Zugang.

Tab. 1 Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %) von ... bis unter ... Jahren	SG. 2011 Stichprobe (n=1.285)	SG. EWR 31.12.11 ³ (n=8.400)
unter 6	10,7%	9,5%
6 – 15	9,1%	6,9%
15 – 18	1,9%	1,1%
18 – 27	5,7%	9,1%
27 – 45	47,8%	51,8%
45 – 55	15,3%	13,8%
55 – 65	5,4%	4,3%
65 und älter	3,2%	3,5%
	100% ⁴	100%

1.4. Darstellung der Ergebnisse

Daten und Werte innerhalb des Textes und der Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind, sind Ergebnisse unserer Haushaltsbefragung. Zum Vergleich wurden i.d.R. die Ergebnisse aus den Haushaltsbefragungen im ehemaligen SG Bötzwstraße 2010, im benachbarten Erhaltungsgebiet Teutoburger Platz-Süd (2010), die Untersuchung zu den Sanierungsgebieten 2002 sowie die Sozialstudie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Teutoburger Platz 1993 herangezogen⁵. Zudem sind Ergebnisse der Mikrozensusuntersuchungen des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg als Vergleichswerte verwandt worden. Andere Quellen sind jeweils gesondert benannt worden.

Bei Vergleichen mit anderen Statistiken oder den Ergebnissen anderer Untersuchungen muss allerdings jeweils darauf geachtet werden, ob der erfasste Sachverhalt in den unterschiedlichen Statistiken auch gleich definiert und erfasst worden ist. Dies erschwert u. a. den Vergleich mit dem Mikrozensus (vgl. die Ausführungen zur Erfassung des Haushalts in Kap. 2.1.2.), der Haushalte anders erfasst als in allen Sozialstudien in den Sanierungsgebieten. TOPOS hat daher, z. B. bei der Haushaltsgröße und beim Äquivalenzeinkommen, zusätzliche Berechnungen durchgeführt, um eine Vergleichbarkeit zu erreichen.

Zudem ergeben sich Schwierigkeiten bei der Vergleichbarkeit, wenn unterschiedliche Arten von Mittelwerten verwandt werden, sie aber nur mit dem Begriff Durchschnitt bzw. durchschnittlich⁶ bezeichnet werden. So werden in den verschiedenen Studien zu den Ergebnissen der Sanierungsverfahren im Bezirk Pankow die Mittelwerte ‚Arithmetisches Mittel‘⁷ und ‚Median‘⁸ verwandt. Das ‚Arithmetische Mittel‘ wird um-

³ Einwohnerregister: Statistisches Landesamt Berlin: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.Dezember 2011

⁴ Bei den Spalten- bzw. Zeilensummen in den Tabellen steht stets 100% bzw. 100 wenn die Gesamtheit aller Fälle dargestellt wird, auch wenn die Summierung wegen Rundungsfehlern ein Wert knapp unter oder knapp über 100 ergeben würde. Dies erleichtert nach unseren Erfahrungen das Lesen der Tabellen.

⁵ ASUM, Angewandte Stadtforschung und urbanes Management GmbH, Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Bötzwstraße 2010; TOPOS Stadtforschung (2010), Sozialstruktur und Mietentwicklung in den Milieuschutzgebieten im Bezirk Pankow von Berlin 2010, im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin; ASUM und Mieterberatung Prenzlauer Berg: Sozialstudie zur Fortschreibung sozialer Sanierungsziele und Mietobergrenzen, 2002; PFE: Untersuchungsbereich Teutoburger Platz (UB 0412), 1993.

⁶ Teilweise wird auch der Begriff ‚mittleres‘ statt durchschnittliches verwandt.

⁷ Beim Arithmetisches Mittel werden die Merkmalsausprägungen z. B. das Haushaltseinkommen aller Fälle summiert und durch die Zahl der Fälle (Haushalte) geteilt.

gangssprachlich als Durchschnitt bezeichnet. Beide Mittelwerte haben eine eigene Aussagekraft, sind sinnvoll und können sich daher auch ergänzen. Es muss nur jeweils genau angegeben werden, welcher Mittelwert tatsächlich benutzt wurde, weil sonst Vergleiche nicht möglich sind bzw. falsche Aussagen verursachen.

Der Begriff Durchschnitt bzw. durchschnittlich bezeichnet in dieser Untersuchung das ‚Arithmetische Mittel‘. Bei Angaben zum ‚Median‘ wird gesondert darauf hingewiesen.

Ein großes Problem entsteht bei Vergleichen mit den Sozialstudien, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 1992/93 durchgeführt wurden. Durch die Vorgaben, die die Auftragnehmer damals erhielten, wurde kein reines Zufallsverfahren ermöglicht. Im Ergebnis sind in diesen Untersuchungen zu viele Haushalte in Vorderhäusern befragt worden. Daher wurden zu viele große Haushalte und zu viele Haushalte mit Kindern erreicht. Dies hatte Auswirkungen auf viele Ergebnisse, wie z. B. das Durchschnittseinkommen, die durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnungsgröße usw. In der vorliegenden Untersuchung werden daher nur Vergleichswerte aus diesen Untersuchungen herangezogen, wenn die Abweichungen einzuschätzen 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, ob in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um eine statistisch gesicherte Aussage zu machen. Wir kennzeichnen daher Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen beruhen, mit Sternchen (*), um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden.

Die Prozentwerte in den Tabellen auf Basis der eigenen Erhebung sind stets auf ganze Zahlen gerundet. Durch die Rundung ergeben sich z.T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z.B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen. Eine derartige Darstellung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit der Studie. Zudem würde eine Angabe von Nachkommastellen eine Genauigkeit vortäuschen, die bei Stichprobenerhebungen dieses Umfangs nicht gegeben ist.

⁸ Der Median teilt die Fälle in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften. Beim Median des Haushaltseinkommens hat die eine Hälfte der Haushalte ein Einkommen unterhalb des Medians, die andere Hälfte über dem Median.

2. Ergebnisse der Untersuchung

2.1. Einwohner und Haushalte

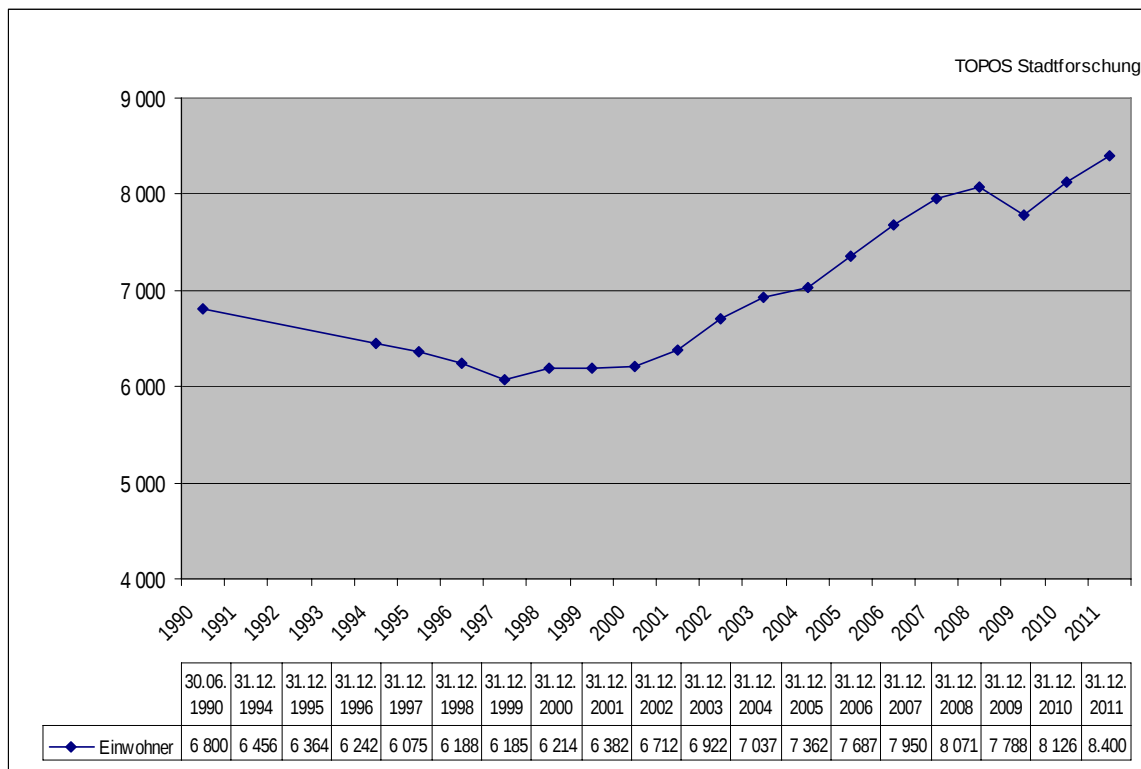
2.1.1. Zahl der Einwohner und Altersstruktur

Im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz waren Ende 2011 8.400 Personen mit erstem Wohnsitz gemeldet. Gegenüber 1994, als ein erheblicher Teil der Wohnungen aufgrund des schlechten baulichen Zustands leer stand, ist die Zahl der Einwohner um knapp 2.000 gewachsen, gegenüber Ende 1997, dem Zeitpunkt des geringsten Bevölkerungsstandes, sogar um gut 2.300. Die Hauptursachen des zusätzlichen Bevölkerungsrückgangs waren die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Gebiet und die Sanierungsarbeiten in einem Teil des Bestandes, in dessen Verlauf die Wohnungen zumeist entmietet wurden und während der Bauzeit leer blieben.

Seither hat es aus drei Gründen einen erheblichen, kontinuierlichen⁹ Bevölkerungszuwachs gegeben:

- Mit Fortschritt der Sanierungstätigkeiten standen immer mehr Wohnungen zur Verfügung.
- Es wurden zusätzliche Wohnungen auf freien Grundstücken bzw. im Zuge von Dachausbauten erstellt. Der Umfang der Neubebauung ist im EG Teutoburger Platz höher als in den anderen Gebieten, weil das Potenzial an unbebauten Grundstücken hier höher war.
- Die Zahl der Kinder in den Haushalten hat seit Anfang des Jahrzehnts kontinuierlich zugenommen. Damit ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße bzw. Wohnungsbelegung angewachsen.

Abb. 2 Einwohnerentwicklung im SG Teutoburger Platz 1990-2011



⁹ Der im EWR erscheinende Bevölkerungsrückgang von 2008 auf 2009 ist Ergebnis der Bereinigung der Ausländerzahlen durch das Amt für Statistik und zeigt keine tatsächliche Verringerung der Einwohnerzahlen an.

In die Altersgruppen zwischen 27 und 55 Jahren ist der größte Teil des Bevölkerungszuwachses gegangen. Zwischen 1997 und 2011 ist die Zahl der Bewohner in diesen Jahrgängen um fast 1.900 angestiegen.

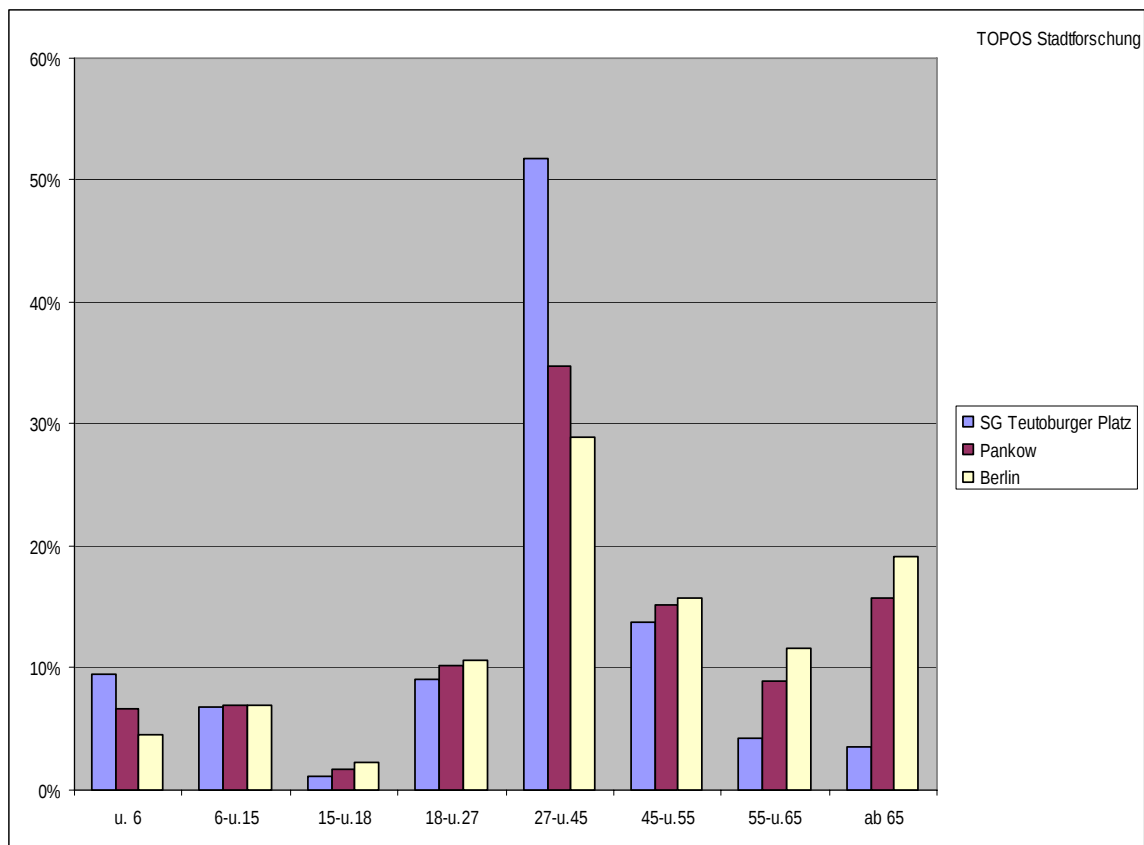
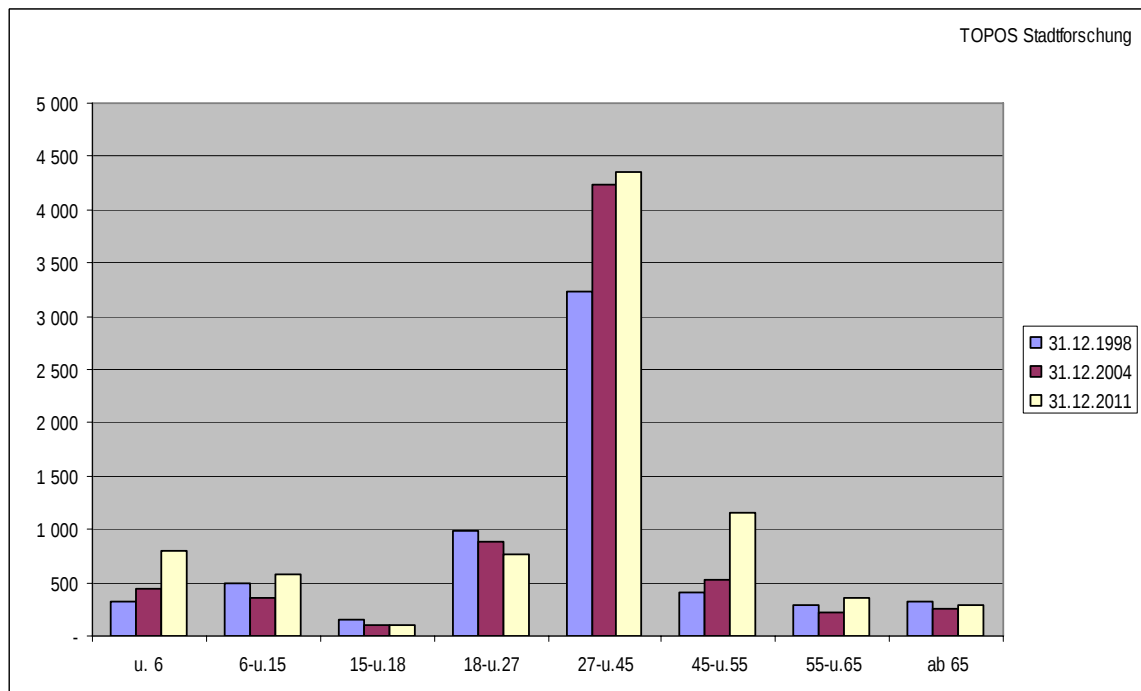
Altersstrukturell fällt im SG Teutoburger Platz auf, dass die Anzahl der unter 6-jährigen Kinder mit 9,5% über dem Wert des EG¹⁰ Teutoburger Platz liegt, wenn auch etwas unter dem Wert des SG Bötzwstraße. Der Wert für die Altersgruppe der 6-15jährigen ist eher etwas unterdurchschnittlich. Die Gruppe der 15-18jährigen ist schwach vertreten, in etwa vergleichbar mit dem SG Bötzwstraße, während die Gruppe der 27-45 Jährigen auch im Vergleich zum SG Bötzwstraße zahlenmäßig recht stark ist. Der Anteil der 45- 55 Jährigen entspricht in etwa dem Durchschnittswert der anderen Sanierungsgebiete im Süden des Bezirks. Der Anteil der älteren Bewohner ist auch im Vergleich zum EG Teutoburger Platz sehr niedrig. Der Anteil der über 65 Jährigen ist seit 1992 um zwei Drittel gesunken.

Tab. 2 Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %)	SG Teuto- burger Platz EWR 31.12.2011 ¹¹	Teutobur- ger Platz- Süd EWR 30.06.2009	SG Böt- zowstraße EWR 30.06.2009
von ... bis unter ... Jahren			
unter 6	9,5%	6,4%	11,4%
6 – 15	6,9%	4,7%	7,2%
15 – 18	1,1%	0,9%	1,1%
18 – 27	9,1%	6,6%	9,4%
27 – 45	51,8%	58,9%	48,3%
45 – 55	13,8%	13,7%	11,4%
55 – 65	4,3%	2,9%	4,8%
65 und älter	3,5%	5,8%	6,3%
	100%	100%	100,0%
Einwohnerzahl	8.400	1.296	6.092
Ausländeranteil	18,3%	15,3%	11,6%

Altersstrukturell hat sich im Gebiet eine Art ‚Neubaubevölkerung‘ etabliert, die - wie früher in Neubausiedlungen - durch besonders hohe Anteile von jüngeren Erwachsenen (zwischen 27 und 45 Jahren) und von Kindern unter 15 geprägt ist. Eine solche Altersstruktur ist aufgrund seiner extrem disproportionalen Altersverteilung nicht stabil, sondern verändert sich erfahrungsgemäß schnell. Die große Zahl an kleinen Kindern, die eine entsprechend hohe Nachfrage nach Kita-Plätzen verursachen, wird zunächst in das Grundschulalter und dann in das Jugendlichenalter kommen und dabei jeweils entsprechend hohe Nachfragespitzen in Grundschulen, Sekundarschulen und Jugendeinrichtungen hervorrufen. Kleine Kinder werden dann nur noch in geringem Maße nachwachsen, so dass nach den hohen Nachfragespitzen Phasen von unterdurchschnittlicher Nachfrage nach Angeboten der sozialen Infrastruktur folgen werden. Dies bewirkt dann eine Abfolge von Überlastung und Unterauslastung der Einrichtungen.

¹⁰ Erhaltungsgebiet Teutoburger Platz-Süd

¹¹ Statistisches Landesamt Berlin: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.Dezember 2011

Abb. 3 Altersstruktur im Vergleich**Abb. 4 Veränderung der Altersstruktur SG Teutoburger Platz**

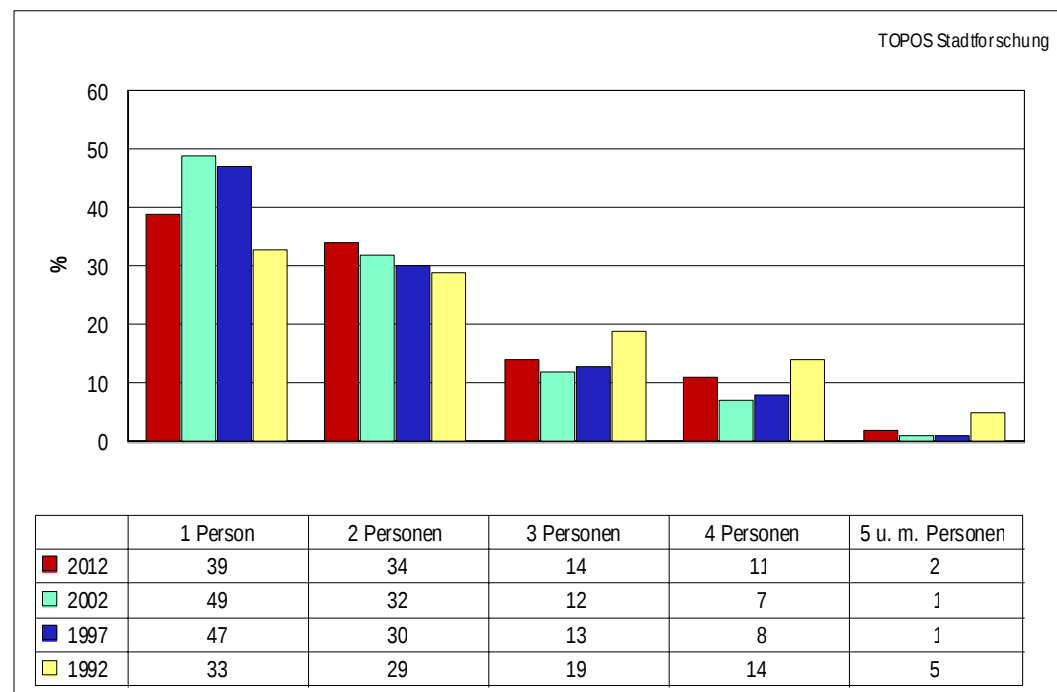
2.1.2. Haushaltsstruktur

Haushaltsgröße

Im SG Teutoburger Platz liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 2,04 etwas über dem Berliner Durchschnitt, der 1,99 Personen¹² beträgt, wenn er nach der gleichen Definition berechnet wird wie in diesen Untersuchungen zum Abschluss der Sanierung. Der Vergleichswert für Pankow beträgt 2,01. Das Gebiet Teutoburger Platz wird vergleichsweise stark durch größere Haushalte mit Kindern geprägt. Die Einpersonenhaushalte sind verglichen mit dem SG Bötzwstraße deutlich schwächer vertreten.

Tab. 3 Haushaltsgröße im Gebietsvergleich	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd 2010	SG Böt- zowstraße 2010
(%)	(n=670)	2002	(n=135)	
1 Person	39	49	43	56
2 Personen	34	32	34	23
3 Personen	14	12	12	10
4 Personen	11	}8	9	9
5 und mehr Personen	2		2*	2
	100	100	100	100
durchschnittliche Haushalts- größe	2,04	1,8	1,95	1,76

Abb. 5 Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur



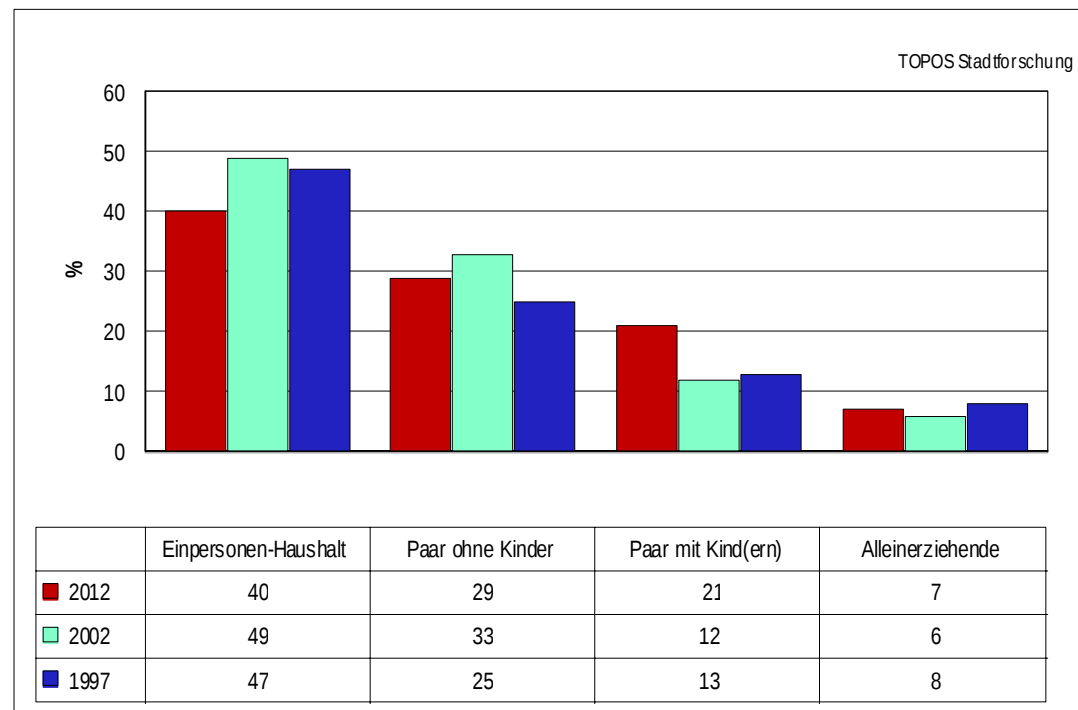
¹² Eigene Berechnung auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus 2010 – Sondererhebung Wohnen. Die vorliegende Erhebung definiert Haushalt als eine Wohneinheit, in der alle Zusammenwohnenden etwa in einer Wohngemeinschaft als ein Haushalt gezählt werden, während der Mikrozensus von einem Haushalt als Wirtschaftseinheit ausgeht, wo z.B. zusammenlebende Paare als zwei Haushalte erfasst werden, wenn sie angeben, dass sie im wesentlichen nicht zusammen wirtschaften also 'getrennte Kassen' haben.

Haushaltstypen

In den letzten 10 Jahren ist der Anteil der Alleinlebenden erheblich zurückgegangen und liegt unter dem Gesamtberliner Niveau und dem des EG Teutoburger Platz-Süd sowie des SG Böttzowstraße. In der gleichen Zeit ist die Anzahl der Haushalte mit Kindern um 8% angestiegen und übertrifft mit 28% nicht unerheblich die Werte des EG Teutoburger Platz-Süd sowie des SG Böttzowstraße.

Tab. 4 Haushaltstypen im Ge- bietsvergleich (%)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Teuto- burger Platz	SG Böt- zowstraße
	2012 (n=650)	2010 (n=135)	2002	2010 (n=599)
Einpersonnen-Haushalt	40	43	49	56
Paar ohne Kinder	29	29		
Erwachsenenhausalt ohne Kinder	3	6	}33	}23
Paar mit Kind(ern)	21	16	12	17
- 1 Kind	10	7		
- 2 und mehr Kinder	11	9		
Alleinerziehende	7	6	6	4
	100	100	100	100

Abb. 6 Entwicklung der Haushaltstypenstruktur



2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Im SG Teutoburger Platz ist die Erwerbsquote¹³ mit 92% extrem hoch¹⁴. Die Berliner Erwerbsquote beträgt 75,6%. Allerdings haben die Altersgruppen zwischen 30 und 50 Jahren, die hier den größten Teil der Erwachsenen stellen, in Berlin auch Erwerbsquoten über 90%.

Unter den Erwerbspersonen ist ein sehr hoher Anteil an Selbständigen (28%). Die Arbeitslosenquote von 5% ist knapp halb so groß wie die von Gesamtberlin (12,2% im Mai 2012¹⁵).

2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Das Gebiet wird überwiegend durch Angestellte und Selbständige geprägt. Die Zahl der Studenten, die sich seit 2002 um ca. zwei Drittel vermindert hat, und die der Rentner sind weit unterdurchschnittlich. Empfänger von Transferleistungen (Alg I u. II- und Sozialhilfeempfänger) sind nur in geringem Maße vertreten.

Tab. 5 Stellung im Erwerbsleben (%) (Personen 15 Jahre u. älter)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Teuto- burger Platz ¹⁶	SG Böt- zowstraße
	2012 (n=1070)	2010 (n=274)	2002 (n=1444)	2010
Arbeiter/in	2	}70	}48	}39
Angestellte/r	42			
Beamte/r	6			
Selbständige/r	28			21
Aufstocker	1	*	-	
Rentner/in	5	5	2	8
ABM und Umschüler/in	*	*	k.A.	
Arbeitslosengeld I	1	}4	}9	}4
Arbeitslosengeld II	2			
Arbeitslosengeld II + „Ein-Euro-Job“	*			
Arbeitslos ohne ¹⁷ Unterstütz.	1*	*		
Sozialhilfeempfänger/in	*	3*	2	
Student/in	6	}9	}19	}14
Azubi	1			
Schüler/in	3			
Sonstige	*	3	5	13
	100	100	100	100

Arbeitslose sind ähnlich wie im SG Bötzwstraße weit unterdurchschnittlich vertreten.

¹³ Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen (Erwerbstätige) oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Arbeitslose) an allen Personen dieser Altersgruppe. Erwerbstätige und Arbeitslose bilden zusammen die Erwerbspersonen. Arbeitslose sind also in der Erwerbsquote einberechnet.

¹⁴ Das zeigt sich auch im Vergleich zum SG Bötzwstraße. Der dortige Vergleichswert wurde etwas anders berechnet: Anteil der Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Erwerbslose) an allen Einwohnern. Dabei ergibt sich für das SG Teutoburger Platz 69% und für das SG Bötzwstraße 61%.

¹⁵ Bundesagentur für Arbeit

¹⁶ Die Daten von 2002 sind nur bedingt mit den Daten der anderen Zeitpunkte vergleichbar, da 2002 alle Personen, auch die Kinder unter 15, einbezogen waren.

¹⁷ Inkl. Personen ohne Ausbildungsplatz

Tab. 6 Erwerbspersonen¹⁸ (%)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Teuto- burger Platz
	2012 (n=889)	2010 (n=174)	2002 (n=)
Arbeiter/in	3%	1%	}94
Angestellte/r	50%	43%	
Beamte/r	7%	4%	
Selbstständige/r	34%	43%	
ABM und Umschulung	-	1%	k.A.
Arbeitslos ¹⁹	5%	8%	6
Azubi	1%	1%	k.A.
	100	100%	100
Arbeitslosenquote	5%	8%	6%

2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

Entsprechend der hohen Erwerbsquote ist der Anteil der Haushalte mit einem Erwerbseinkommen mit 85 % hoch und seit 2002 deutlich angestiegen.

Tab. 7 Haushalte nach Erwerbs- typen²⁰ (in %)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Teuto- burger platz
	2012 (n=645)	2010 (n=167)	2002 (n=808)
Selbständigen-Haushalt	38		23
Beamten-Haushalt	7	}80	}43
Angestellten-Haushalt	39		
Arbeiter-Haushalt	2		
Rentner-Haushalt	5	5*	3
Studenten-/Ausbild.Haushalt	4	10	17
Sozialhilfe-Haushalt	0		
Alg I	1*	}5*	}9
Alg II (Hartz IV)	3		
Aufstocker	1*		
sonstiger Haushalt	*	-	5
	100	100	100

¹⁸ Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

¹⁹ inkl. Personen ohne Ausbildungsplatz

²⁰ Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert:

1. Selbständige
2. Beamte
3. Angestellte
4. Arbeiter
5. Rentner
6. Studenten
7. Erwerbslose
8. Sozialhilfeempfänger
9. Sonstige

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

Der hohe Anteil der Angestellten- und Selbständigenhaushalte, letztere sind seit 2002 erheblich gestiegen, bestimmt das Gebiet und weist im wesentlichen die gleichen Werte wie für das EG Teutoburger Platz-Süd auf. Im SG Teutoburger Platz hat sich seit 2002 die Anzahl der Studentenhaushalte um $\frac{3}{4}$ vermindert.

Foto 3: Gemischte Baustruktur



2.2.3. Bildungsstruktur

Die meisten erwachsenen Bewohner haben einen Abschluss mit sehr hoher Berufsqualifikation. Sie liegt noch über der im Gebiet Bötzwstraße und ist seit 2002 von einem schon damals hohen Stand nochmals gestiegen. Im Vergleich zu Berlin und Pankow zeigt sich das hohe Berufsqualifikationsniveau noch stärker. Berlin hatte in 2008 19% Bewohner mit Hoch-/Fachhochschulabschluss, Pankow in 2008 30%.

Tab. 8 Berufsbildung (%)	SG Teuto- burger Platz (n=1048)	SG Teuto- burger Platz 2002 (n=266)	SG Böt- zowstraße 2010
Ohne Abschluss/in Studi- um/in Ausbildung	10	26	17
Lehre/gleichwertiger Berufs- abschluss	1	15	13
Berufsfachschulab- schluss/Meister	13	6	7
Hoch-/Fachhochschul- abschluss	75	53	63
	100	100	100

Der Anteil an Personen mit Hoch- bzw. Fachhochschulbildung hat gegenüber 2002 nochmals deutlich zugenommen.

2.2.4. Einkommensentwicklung

Die Einkommen der Haushalte im SG Teutoburger Platz sind recht hoch und übertreffen die der Vergleichsgebiete erheblich. Vor allem der Bereich der Nettoeinkommen der Haushalte von 2.600 € und mehr monatlich weist einen hohen Prozentsatz von 43% auf. Auch die mittleren Einkommen zwischen 1.500 € und 2500 € sind stark ver-

treten, während die niedrigeren Einkommen mit 22% vergleichsweise seltener vorkommen.

Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen²¹ liegt mit 2.014 € um mehr als ein Drittel über dem von Berlin und dem des EG Teutoburger Platz-Süd. Auch im Vergleich zum SG Bötzwstraße, für den nur der Median vorliegt, ist das Einkommensniveau höher.²²

Tab. 9 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Teuto- burgerplatz	SG Böt- zowstraße	Pankow	Berlin
	2012 (n=557)	2010 (n=132)	2002 (n=744)	2010 (n=547)	2010 Mikrozensus	2010 Mikrozensus
unter 500 €	*	*	4	1	0,5	0,4
500 bis u. 900 €	8	6	24	7	17,8	18,0
900 bis u. 1.300 €	10	16	15	17	18,3	19,2
1.300 bis u. 1.500 €	4	9	9	7	9,9	9,1
1.500 bis u. 2.000 €	14	21	17	13	16,1	17,3
2.000 bis u. 2.600 €	19	24	11	20	13,8	14,1
2.600 € und mehr	43	23	18	35	23,6	21,9
	100	100	100	100	100	100
Median ²³ (Euro)	2.400	2.000	1.396	2.000	1.600	1.575
durchschnittliches Haushalts- nettoeinkommen (Euro)	2.903	2.157	1.645		2.026	1.972 ²⁴
Median Äquivalenzeinkom- men (Euro)	1.696	1.414		1.600		
durchschnittliches Äqui- valenzeinkommen (Euro)	2.014	1.549	1.237 ²⁵		1.565	1.486 ²⁶

Die Einkommen haben sich seit der Untersuchung im Jahre 2002 überdurchschnittlich erhöht. Während das Einkommensniveau in Berlin in diesem Zeitraum, gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen, um knapp 20% zugenommen hat, stieg es im SG Teutoburger Platz um 60% an. Im Bezirk Pankow hat sich das Einkommensniveau im gleichen Zeitraum um 30% erhöht. Damit liegen die Einkommen im Sanierungsgebiet deutlich über denen des Bezirks und Berlins (vgl. Abb. 7).

²¹ Das Äquivalenzeinkommen ist ein anerkanntes Maß, das die Haushaltseinkommen nach dem unterschiedlichen Bedarf der Haushaltstypen einordnet. Damit wird die Einkommensstruktur der Gebiete und anderer Vergleichsgebiete unabhängig von Haushaltstypen und -größen vergleichbar gemacht. Für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens verwendet TOPOS die Gewichtungsfaktoren der „neueren OECD -Skala“. Das durchschnittliche Einkommen eines Haushalts wird dabei durch eine aufgrund der Zahl und des Alters der Haushaltsmitglieder bestimmten Äquivalenzkennziffer geteilt. Dabei wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person über 15 Jahren mit 0,5 und jedes Kind bis 15 Jahren mit 0,3 gewertet. Ein Paar ohne Kinder hat z.B. die Äquivalenzkennziffer 1,5, ein Paar mit zwei kleinen Kindern 2,1. Bei Vergleichen mit der Untersuchung bis einschließlich 2006 muss berücksichtigt werden, dass damals noch die „ältere“ OECD-Skala Anwendung fand. Dabei wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person über 15 Jahren mit 0,7 und jedes Kind bis 15 Jahren mit 0,5 gewertet. **Die Umstellung auf die neue Skala führt bei Haushalten mit mehreren Personen zu tendenziell höheren Äquivalenzeinkommen im Vergleich zur alten Skala.**

²² Diese Untersuchung liegt allerdings bereits zwei Jahre zurück. Da die Einkommensentwicklung in den letzten Jahren rapide angestiegen ist, ist ein sicherer Vergleich nicht mehr möglich.

²³ Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

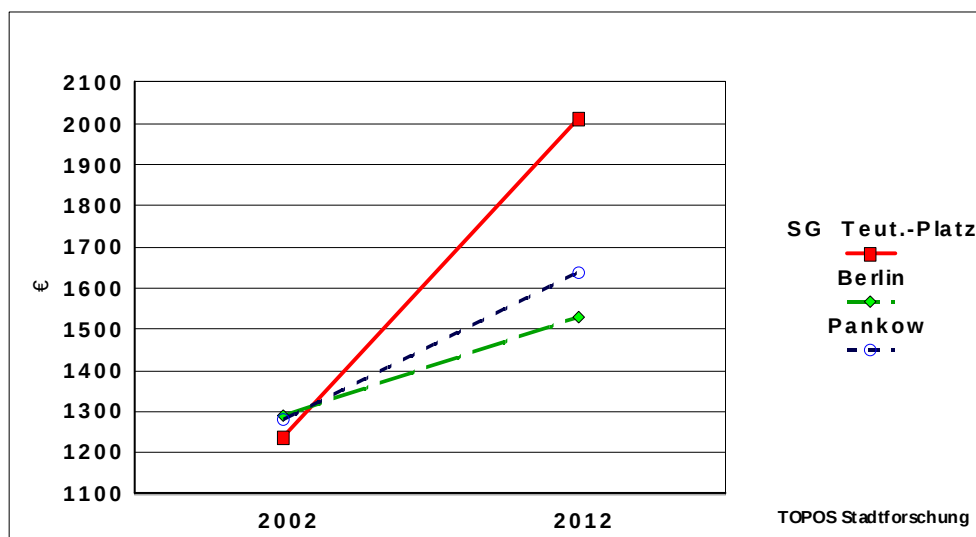
²⁴ Berechnung auf Basis der Tabellen des Mikrozensus 2010 durch TOPOS Stadtforschung

²⁵ Die deutschen statistischen Ämter berechnen seit einigen Jahren das Äquivalenzeinkommen mit der neueren OECD-Skala (s.o.), während der Vergleichswert von 2002 noch mit der älteren OECD-Skala ermittelt wurde. TOPOS hat den damaligen Wert überschlägig auf die neue Skala umgerechnet.

²⁶ Berechnung auf Basis der Tabellen des Mikrozensus 2010 durch TOPOS Stadtforschung

Diese Entwicklung ist fast ausschließlich auf die seit 2002 zugewanderten Haushalte zurückzuführen, die mit 2.338 € ein deutlich über dem gegenwärtigen Durchschnitt liegendes Einkommensniveau haben. Die Haushalte, die bereits vor 2002 ins Gebiet gekommen sind - und seither es nicht wieder verlassen haben -, haben zwar mit dem Äquivalenzeinkommen von 1.681 € auch ein Einkommensniveau, das über dem Niveau von 2002 liegt. Der Zuwachs übersteigt auch den Gesamtberliner Zuwachs, liegt aber weit unter der Entwicklung des Gebietsdurchschnitts. Die Vermutung, die in den Bewohner- und Experteninterviews geäußert wurde, dass der Einkommenszuwachs im Gebiet vor allem dadurch zustande gekommen sei, dass Personen, die als Studenten ins Gebiet gekommen sind, inzwischen eine gut bezahlte berufliche Position erreicht hätten, kann damit nicht bestätigt werden. Es hat bestenfalls in einem nachgeordneten Umfang dazu beigetragen.

Abb. 7 Einkommensentwicklung im Vergleich zu Berlin (Äquivalenzeinkommen)²⁷



2.2.5. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die Einkommen der 2-Personenhaushalte sind gemessen am Äquivalenzeinkommen am höchsten. Ihnen folgen die der 1-Personenhaushalte. Die größeren Haushalte haben zwar ein nahezu gleiches Haushaltsnettoeinkommen, was häufig auf mehreren Erwerbstätigen im Haushalt beruht. Ihr Äquivalenzeinkommen ist jedoch wegen der größeren Personenzahl geringer, aber dennoch im Vergleich zu anderen Gebieten hoch.

Tab. 10 durchschnittliches Netto- einkommen nach Haus- haltsgröße SG Teutoburger Platz (Euro)	alle	1 Person	2 Per- sonen	3 Per- sonen	4 Per- sonen	5 u.m. Personen
2012	(n=557)	(n=211)	(n=189)	(n=71)	(n=51)	(n=12)
Haushaltsnettoeinkommen	2.900	2.008	3.520	3.476	3.391	3.637
Äquivalenzeinkommen	2.014	2.008	2.360	1.916	1.567	1.412

²⁷ Der Wert für Berlin wurde durch eine lineare Fortschreibung der Entwicklung 2002 bis 2010 (Mikrozensus) ermittelt.

2.2.6. Einkommen nach Haushaltstyp

Haushalte mit mehreren Kindern verfügen über ein wesentlich geringeres Einkommensniveau als Haushalte ohne Kinder. Paare ohne Kinder sind am besten gestellt, gefolgt von den Paaren mit einem Kind und den Einpersonenhaushalten. Das Äquivalenzeinkommen der ersten beiden Gruppen übertrifft das ohnehin mit 2.014 € hohe durchschnittliche Äquivalenzeinkommen des Untersuchungsgebiets z.T. erheblich. Das hohe Einkommensniveau der Paare mit einem Kind ist ungewöhnlich. Üblicherweise, so auch im benachbarten Erhaltungsgebiet, haben die Haushalte mit Kindern ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau.

Über nur ca. 4/5 des durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens verfügen Paare mit mehreren Kindern und Alleinerziehende über nur zwei Drittel. Alleinerziehende sind der einzige Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet, der ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnittsniveau hat. Alleinerziehende in anderen Berliner Innenstadtquartieren haben in der Regel ein noch weitaus geringeres Einkommensniveau.

Tab. 11 durchschnittliches Netto- einkommen der wichtigsten Haushaltstypen SG Teuto- burger Platz (Euro)	alle	Ein- perso- nen- haushalt	Paar oh- ne Kinder	Allein- erzie- hende	Paar mit einem Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
2012	(n=557)	(n=215)	(n=157)	(n=40)	(n=52)	(n=52)
Haushaltsnettoeinkommen	2.900	2.008	3.749	1.946	4.010	3.422
Äquivalenzeinkommen	2.014	2.008	2.481	1.270	2.187	1.550

2.2.7. Einkommen nach Erwerbstyp

Die beste Einkommenslage haben die Beamtenhaushalte. Die ehemals führende Stellung der Selbständigen ist verloren gegangen, weil es inzwischen neben solchen mit sehr guten Einkommen immer mehr Selbständige mit prekären Einkommensverhältnissen gibt. Gut 40% der Selbständigenhaushalte im Gebiet haben, gemessen am Berliner Durchschnitt, eine unterdurchschnittliche Einkommenslage.

Tab. 12 Einkommen der Erwerbstypen (Euro)	SG Teutoburger Platz 2012 (n=645)	
	Haus- haltsein- kommen	Äquiva- lenzein- kommen
Beamten-Haushalt	4.704	3.076
Angestellten-Haushalt	2.200	2.140
Selbständigen-Haushalt	3.178	2.003
Arbeiter-Haushalt	1.692	1.531
Rentner-Haushalt	1.750	1.430
Studentenhaushalt	1.342	974
Aufstocker	1.341	937
Arbeitslosen-Haushalt (Alg I)	845	759
Hartz IV-Haushalt	826	716
Durchschnitt der Erwerbs- haushalte	3.227	2.227

2.2.8. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil armer Haushalte ist im Gebiet mit ca. 6% nur halb so hoch wie in Berlin. Die armen Haushalte sind vor allem unter den Haushalten, die Transferleistungen (Alg. I und II, Sozialhilfe) empfangen, den Aufstockern und den Arbeiterhaushalten zu

finden. Die relativ geringe Anzahl dieser Haushalte im Gebiet wirkt sich auf die niedrige Armutsquote aus. Auch die Armutsquote für die Haushalte mit Kindern ist mit 7% gering, weil die Haushalte mit einem Kind über hohe Einkommen verfügen.

2.3. Wohndauer, Fluktuation und Mobilität

Die Fluktuation und Mobilität war in den letzten Jahren im SG Teutoburger Platz deutlich geringer als in vergleichbaren Innenstadtwohngebieten. Eine ähnliche Fluktuation wie das Untersuchungsgebiet weisen das SG Bötzwstraße und das EG Teutoburger Platz-Süd auf.

Knapp 50% der Haushalte haben in den letzten 5 Jahren die Wohnung bezogen. 10% aller Haushalte haben schon vor 1994 im Gebiet und 10% bereits in derselben Wohnung gewohnt.

Tab. 13 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung (%)	SG Teuto- burger Platz 2012	EG Teuto- burger Platz-Süd 2010	SG Böt- zowstraße 2010
	(n=656)	(n=135)	(n=517)
im Erhebungsjahr eingezo- gen ²⁸	2	}13	}12
1 Jahr	8		
2 Jahre	7	10	}37
3 bis 5 Jahre	24	23	
5 bis 10 Jahre	26	30	19
10 bis 20 Jahre	25	17	21
mehr als 20 Jahre	8	7	11
	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer (Jahre)	9,2	8,1	8,5

Tab. 14 Wohndauer im Gebiet	SG Teuto- burger Platz 2012	EG Teuto- burger Platz-Süd 2010	SG Teuto- burger Platz 2002	SG Böt- zowstraße 2010
	(n=661)	(n=135)	(n=353)	(n=517)
im Erhebungsjahr zugezogen	1	}10	}18	}11
1 Jahr	8			
2 Jahre	5	14	}46	}34
3 bis 5 Jahre	21	12		
5 bis 10 Jahre	22	33	16	18
10 bis 20 Jahre	34	15	}20	21
mehr als 20 Jahre	10	14		16
	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer (Jahre)	10,2	10,3	6,2	10,1

Die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet ist seit 2002 deutlich angestiegen. Offensichtlich waren die hohe Fluktuation und geringe Wohndauer Ergebnis des Modernisierungsprozesses²⁹ in den Gebäuden, so dass nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten die Fluktuation abgenommen hat.

²⁸ Die aktuellen Daten wurden von März bis Mai 2012 erhoben.

²⁹ Dabei kamen nach Aussagen von Bewohnern mehrere Komponenten zusammen: zum einen fürchteten viele die belastenden Bauarbeiten, zum anderen waren vielfach die zu erwartende Miete nach

Im aktuellen Vergleich zu den Nachbargebieten sind keine Unterschiede zu erkennen.

2.3.1. Herkunft

Der Anteil der Gebietsbevölkerung, die vorher im Gebiet oder in einem anderen der Sanierungsgebiete im Süden des Bezirks gewohnt haben, beträgt 18%, genauso viel wie der Anteil der Zuwanderer aus dem übrigen Altbezirk Prenzlauer Berg. 10% der Zuwanderer kommen aus Friedrichshain-Kreuzberg, 13% der Haushalte aus dem Bezirk Mitte. Zuwanderer aus anderen östlichen und westlichen Bezirken sind relativ schwach vertreten. Verhältnismäßig hoch ist die Anzahl der Zuwanderer aus den westlichen Bundesländern mit 16%. Die Zuwanderung aus Brandenburg und den östlichen Bundesländern ist geringer, entspricht aber der Bevölkerungsrelation zwischen den östlichen und den westlichen Bundesländern.

Tab. 15 Herkunft der Haushalte (%)	SG Teutoburger Platz 2012
	(n=644)
Sanierungsgebiete	18
Prenzlauer Berg	18
Friedrichshain-Kreuzberg	10
Andere Innenstadtbezirke	19
Außenbezirke	7
östliche Bundesländer	6
westliche Bundesländer	16
Ausland	5
	100

Die Ergebnisse zur Herkunft der Bewohner im SG Böttzowstraße unterscheiden sich minimal.

2.3.2. Verkehrsmittelwahl

Der Autobesatz liegt mit 281 Fahrzeugen/1000 Einwohnern unter dem Berliner Durchschnitt von 324.³⁰ Der Anteil derjenigen, die kein Auto besitzen, ist mit 51% für innerstädtische Altbaugebiete, in denen üblicherweise die Autodichte geringer ist als in Außenbezirken, normal.

Die Fahrraddichte beträgt 919 Fahrräder/1000 Einwohner.

Tab. 16 Auto- und Fahrradbesitz pro Haushalt(%)	Autos	Fahrräder
	(n=653)	
kein	51	12
ein	44	34
zwei und mehr	4	53
	100	100
Dichte auf 1.000 EW	281	919

Modernisierung zu hoch. Teilweise kam es zudem zu Schikanen durch Eigentümer bzw. Hausverwaltungen, um Mieter zum Auszug zu bringen.

³⁰ Berliner Morgenpost 17.3. 2011

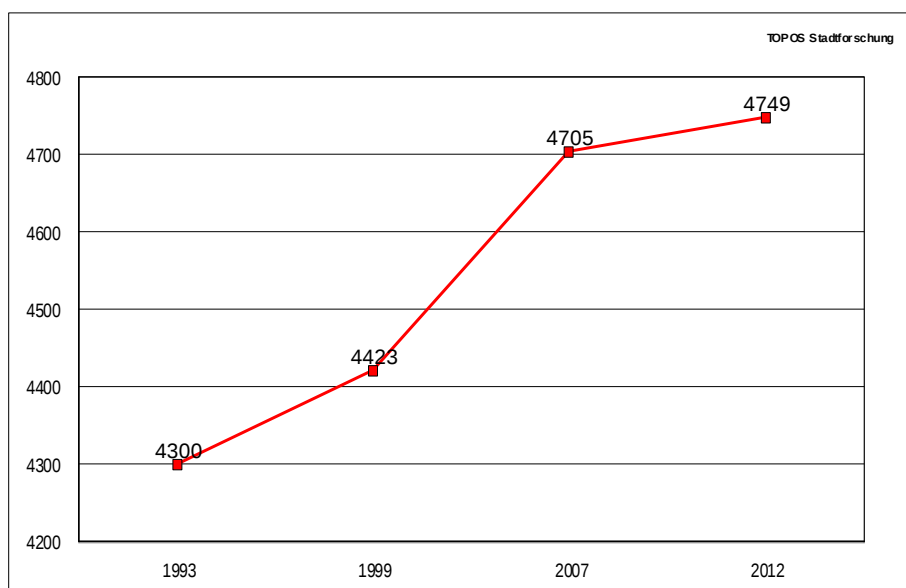
2.4. Wohnungen³¹

Im Gebiet wurden 4.749 Wohnungen gezählt. Davon waren 361 (7,6%) leer³². Dieser Leerstand umfasst sowohl Wohnungen im Umbauprozess, kurzfristigen Leerstand etwa im Zuge eines Mieterwechsels als auch langfristigen Leerstand.

Von den Wohnungen im Gebiet werden ca. 280 WE als Ferienwohnungen genutzt (siehe Kap. 2.4.3). Das sind 6%.

Die Zahl der Wohnungen ist durch Neubauten kontinuierlich angestiegen. Da die Zahl der Neubau- und im Dachgeschosswohnungen größer als der Zuwachs an Wohnungen ist, müssen im Bestand im Zuge von Umbaumaßnahmen Wohnungen zusammengelegt worden sein.

Abb. 8 Entwicklung der Wohnungszahl³³



2.4.1. Lage auf dem Grundstück bzw. im Gebäude

Im Zuge der Sanierung hat sich die Relation der Wohnungen nach Gebäudeteilen verändert. Die Zahl der Wohnungen im Seitenflügel hat sich verringert, vermutlich aufgrund von Zusammenlegungen. Der Anteil der WE in den Vorderhäusern hat sich vor allem durch Neubauten erhöht.

Der Anteil der Wohnungen in den Vorderhäusern ist vergleichsweise hoch. Das liegt auch an den relativ kleinen Grundstücken mit wenig Hintergebäuden im Süden des Gebiets. Diese älteste Bebauung geschah zu einer Zeit, als derartige Grundstücke in Berlin noch kleiner geschnitten waren.

³¹ Der Untersuchung liegt eine Haushaltsbefragung zugrunde. Daher ist es hier nur möglich, den Ausstattungszustand und die Wohnbedingungen der bewohnten Wohnungen wiederzugeben.

³² Bei der Verteilung der Befragungsunterlagen wurde anhand der vorliegenden Listen die Wohnungszahl sowie der offensichtliche Leerstand der Gebäude gezählt. Dieser Leerstandsermittlung dient zunächst zur Ermittlung der Zahl der bewohnten Wohnungen und damit der Zahl der Haushalte im Gebiet (vgl. Kap. 2.1.2). Ihr ist keine Prüfung der Dauer des Leerstandes vorausgegangen oder ob die Wohnung zur Zeit auf dem Markt angeboten werden kann, etwa weil sie sich im Umbau befindet. Damit ist der hier ermittelte Leerstand nicht mit den Leerstandsermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vergleichbar, bei der nur längerfristiger Leerstand erfasst wird.

³³ 1993: Berechnung S.T.E.R.N. auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung; 1999: A-SUM/Mieterberatung Prenzlauer Berg, S. 15; 2012: Begehung TOPOS Stadtforschung

7% aller Wohnungen liegen im Dachgeschoss. Sie sind im Zuge eines Dachgeschossausbaus neu errichtet worden.

Tab. 17 Wohnungen in Gebäude- teilen (ohne Dachaus- bau(%))	SG Teuto- burger Platz	Gesamter- hebung Sa- nierungs- beauftragter S.T.E.R.N.	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Winsstra- ße ³⁴
	2012 (n=680)		1997 (n=196)	1992 (n=373)	2009 (n=628)
Vorderhaus	66	61,6	63	63	61
Seitenflügel	11	14,6	13	16	}38
Quergebäude	23	23,8	23	21	
	100	100	100	100	
Dachgeschossausbau	7		k.A.	k.A.	7

Foto 4: Modernisierter Altbau



³⁴ Daten für das Gebiet Bötzwstraße liegen nicht vor.

Foto 5: Neubauwohnanlage Marthashof'

2.4.2. Eigentümerstruktur und Nutzung der Wohneinheit

Nach Angaben der Befragten sind knapp zwei Drittel aller Wohnungen im Eigentum von Einzeleigentümern. Dazu gehören auch die Wohnungen, die in aufgeteilten Gebäuden liegen, die aber vermietet sind. Danach folgen mit großem Abstand Kapitalgesellschaften. Nicht-Rendite-orientierte Eigentümer besitzen nur 10% des Mietwohnungsbestandes.

Tab. 18 Eigentümerstruktur der Mietwohnungen(%)	SG Teuto- burger Platz
	2012
	(n=579)
Einzeleigentümer	63
Kapitalgesellschaft	16
Städtische WBG u. ä.	7
Genossenschaft	3
Stiftung u. ä.	*
Weiß nicht	11
	100

Der weitaus größte Teil der Haushalte bewohnt seine Wohnung als Mieter, wobei ein kleiner Prozentsatz dabei den Status eines Untermieters hat. Der Anteil selbst nutzender Eigentümer hat 14 Prozent erreicht und liegt damit höher als in den Vergleichsgebieten Bötzwstraße (11% in 2010) und Winsstraße (11% in 2009).

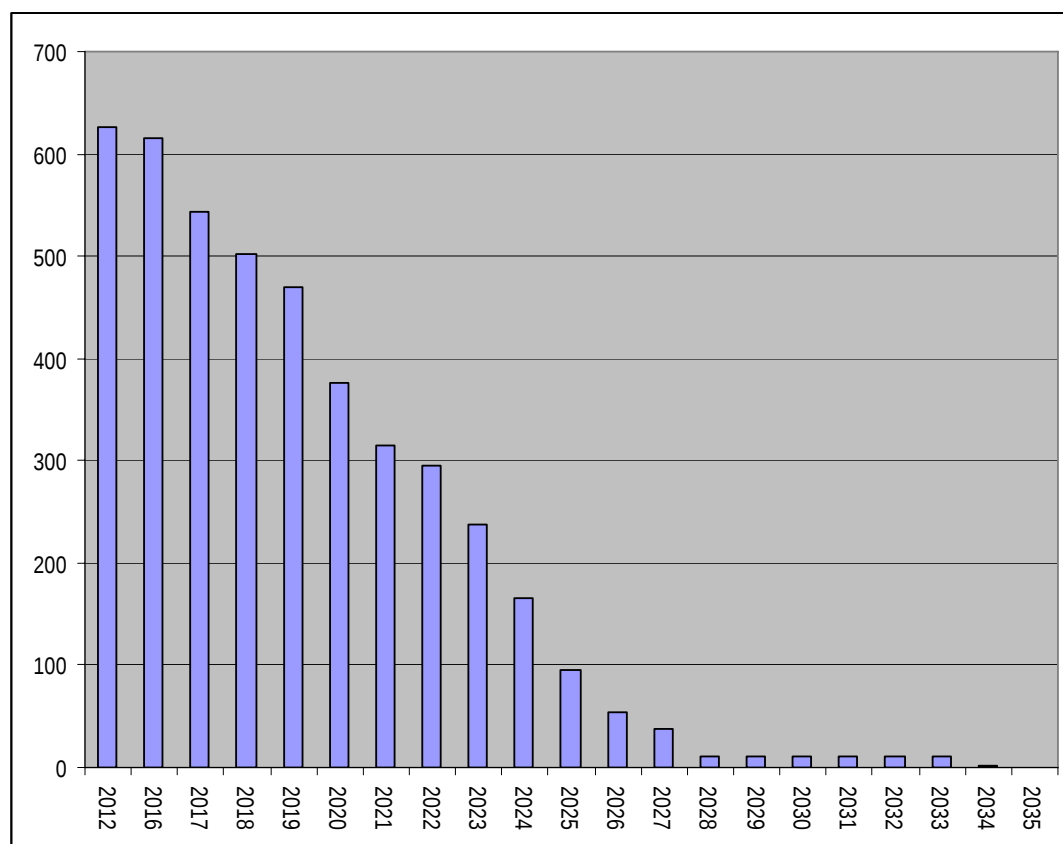
Tab. 19 Nutzung der Wohneinheit (%)	SG Teuto- burger Platz	SG Böt- zowstraße
	2012 (n=579)	2010 (n=517)
Mieter	84	}89
Untermieter	3	
Selbstnutzender Eigentümer	14	11
	100	100

Während ihrer Mietzeit ist bei 5% der Befragten eine Aufteilung in Eigentum vorgenommen worden. Bei einem weiteren Prozent der Haushalte wurde dies angekündigt. Nur 5% der Eigentümer, das sind nur knapp 1% der heutigen Nutzer, haben ihre ehemalige Mietwohnung als Eigentum übernommen.

2.4.3. Belegungsgebundene Wohnungen

Für 626 (13%) der Wohnungen im Sanierungsgebiet besteht eine Belegungsbindung. Diese Wohnungen mit Mieten unterhalb von 5,00 €/m² sind für die Belegung durch sanierungsbetroffene bzw. einkommensschwache Mieter vorgesehen. Entsprechend der Förderkonditionen laufen die Belegungs- und Mietbindungen bis zum Jahr 2035 aus. Allerdings wird es schon 2025 nur noch weniger als 100 Wohnungen mit Bindungen im Gebiet geben.

Abb. 9 Entwicklung der Wohnungen mit Belegungsbindung³⁵



³⁵ Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg

2.4.4. Ferienwohnungen und Einstellung der Bewohner zu dieser Nutzung

In der Erhebung ist gefragt worden, ob und wie viele Wohnungen im Haus nach Kenntnis der Befragten als Ferienwohnungen genutzt werden. In einem Fünftel der Fälle wussten die Befragten von einer Ferienwohnungsnutzung im Haus. In mehr als der Hälfte der Fälle wurde eine solche Nutzung ausgeschlossen und in einem Viertel wussten es die Befragten nicht.

Nach weitgehendem³⁶ Ausschluss von Doppelzählungen und von offiziell als Hostel geführten Anlagen gehen wir von 280 Wohnungen (6%) aus, die als Ferienwohnung vermietet werden. In weit überwiegendem Maße werden dabei ein oder zwei Wohnungen im Haus derartig genutzt.

Tab. 20 Anzahl von Ferienwohnungen im Haus (%)	SG Teutoburger Platz
	2012
	(n=637)
Keine Ferienwohnung	54%
eine Ferienwohnung	11%
2 Ferienwohnungen	4%
3 Ferienwohnungen	1*0%
4 Ferienwohnungen	1*0%
5 Ferienwohnungen	1*0%
6 - 9 Ferienwohnungen	-
10 Ferienwohnungen	1*0%
Weiß nicht	26%
Häuser mit Ferienwohnungen	20%

Die Mehrheit der Befragten ist der Meinung, die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnung sollte grundsätzlich verhindert werden. Zwei Fünftel wollen an der jetzigen Situation nichts mehr ändern, wollen aber keine zusätzliche Ferienwohnungsnutzung. Nur ein kleiner Teil, knapp ein Zehntel, ist der Auffassung, dass es noch mehr Ferienwohnungen geben könnte.

Tab. 21 Einstellung zu Ferienwohnungen ³⁷ (%)	SG Teutoburger Platz
	2012
	(n=637)
könnte davon noch mehr geben	9
mehr als jetzt sollte es nicht mehr geben	39
es sollte verhindert werden	52
	100

In ihrer Einstellung zu diesem Problem sind Mieter und selbstnutzende Eigentümer stark unterschiedlicher Meinung. Unter letzteren befürwortet ein knappes Fünftel die

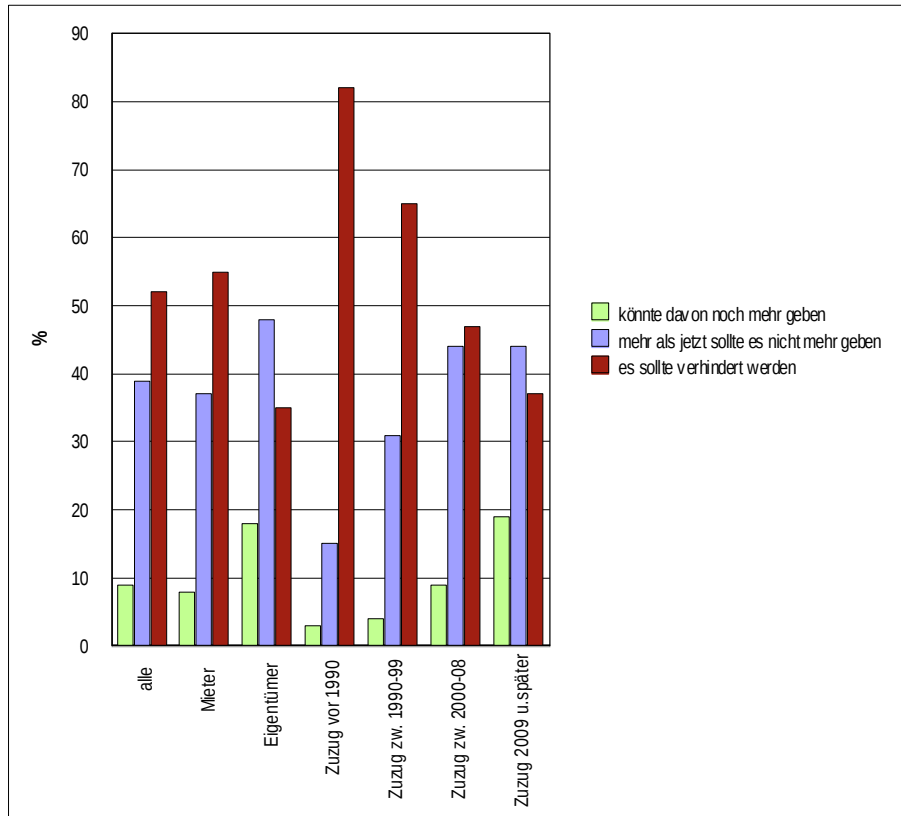
³⁶ Da aus Datenschutzgründen keine genauen Adressen aufgenommen wurde, konnte die Überprüfung nach Doppelzählungen und Hostels nur näherungsweise durchgeführt werden. Wir sind uns aber sicher, dass die von uns genannten 6% der Wohnungen die tatsächliche Größenordnung wiedergibt.

³⁷ Antworten zur Frage 14: Wie beurteilen Sie es, dass Mietwohnungen an Touristen vermietet werden? Und was sollte in Zukunft damit gemacht werden?

Ferienwohnungsnutzung uneingeschränkt, fast die Hälfte möchte jetzt keine weitere Veränderung und nur ein Drittel ist grundsätzlich gegen diese Nutzungsform.

Ähnlich gravierend unterscheidet sich die Einstellung zu diesem Thema zwischen den Gruppen nach der Zuzugsperiode: Je länger die Bewohner im Gebiet leben, umso stärker lehnen sie die Ferienwohnungen ab.

Abb. 10 Einstellung zu Ferienwohnungen



In den Häusern, in denen es Ferienwohnungen gibt, ist die Ablehnung deutlich stärker. Auch Eigentümer mit Erfahrungen im Haus äußern sich kritischer als die ohne Nähe zu Ferienwohnungen.

2.4.5. Wohnungsgröße

Die Wohnungen im SG Teutoburger Platz, wie auch im EG Teutoburger Platz-Süd, sind vergleichsweise groß. Im Zuge des Sanierungsprozesses sind der Anteil größerer Wohnungen sowie die durchschnittliche Wohnungsgröße kontinuierlich gestiegen, sowohl durch den Bau großer Wohnungen in Neubauten und im Dachgeschoss als auch durch Zusammenlegungen, vor allem in den Seitenflügeln.

Die Zahl der Ein- bis Zweizimmerwohnungen hat von 1999 bis 2012 um ca. 300 WE abgenommen. Dies zeigt sich auch in der deutlichen Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße, die von 73,3 m² in 2002 auf 81,1 m² in 2012 angestiegen ist.³⁸ Auch der Anteil der Wohnungen mit zwei Zimmern und weniger ist deutlich zurückgegangen.

³⁸ Dieser erhebliche Anstieg kann nicht alleine durch die etwas größeren Neubauwohnungen (89,5 m²) bewirkt worden sein.

Tab. 22 Wohnungsspiegel (%)	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz
	2012	2002	1997	1993 ³⁹
	(n=680)		(n=196)	
1 Zimmer	11	15	22	29
1,5-2 Zimmer	35	41	37	38
2,5-3 Zimmer	37	32	30	24
3,5-4 Zimmer	14	10	10	7
4,5 und mehr Zimmer	4	2	1	2
	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,6	k.A.	2,3	k.A.
durchschnittliche Größe (m ²)	81,1	73,3	67,6	k.A.

Tab. 23 Wohnungsspiegel im Ge- bietsvergleich(%)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz-Süd	SG Böt- zowstraße
	2012	2010	2010
	(n=680)	(n=135)	(n=296)
1 Zimmer	11	8	14
1,5-2 Zimmer	35	36	42
2,5-3 Zimmer	37	30	27
3,5-4 Zimmer	14	15	12
4,5 und mehr Zimmer	4	12	5
	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,6	2,8	2,6
durchschnittliche Größe (m ²)	81,1	81,2	79

2.4.6. Belegung und Wohnflächenverbrauch

Im SG Teutoburger Platz ist die - einfache - Überbelegung etwas häufiger als zu den früheren Untersuchungszeitpunkten und in den Vergleichsgebieten.

Tab. 24 Belegungssitu- ation (%) ⁴⁰	SG Teutobur- ger Platz	Teutoburger Platz-Süd	Teutoburger Platz 2002	Teutoburger Platz 1997	SG Böt- zowstraße 2010
	(n=666)	(n=135)	(n=350)	(n=196)	
gravierend über- belegt	1	-	1	1*	1
überbelegt	9	1	4	6	5
Norm Sozialer Wohnungsbau	77	81	80	85	79
unterbelegt	13	18	15	8	15
	100	100	100	100	100

³⁹ Berechnung S.T.E.R.N. auf Basis der Vorbereitenden Untersuchung;

⁴⁰ Die Norm des sozialen Wohnungsbaus: die Zimmeranzahl ist gleich oder eins größer als die Zahl der Haushaltsmitglieder; einfach überbelegte Wohnungen: die Zimmeranzahl ist eins geringer als die Zahl der Haushaltsmitglieder; gravierend überbelegte Wohnungen: die Zimmeranzahl ist zwei oder mehr geringer als die Zahl der Haushaltsmitglieder.

Tab. 25 Belegungsmatrix der Haushalte im SG Teutoburger Platz (%)

Personen Zimmer	1	2	3	4	5. u. m.	gesamt (n=328)
1	10%	1%	0%	0%	0%	11%
1,5-2	22%	12%	2%	0%	0%	35%
2,5-3	5%	16%	8%	6%	1%	37%
3,5-4	2%	5%	4%	3%	0%	14%
4,5 u.m.	0%	1%	0%	2%	1%	4%
gesamt	39%	35%	14%	10%	2%	100%

In überbelegten Wohnungen leben fast ausschließlich Haushalte mit Kindern. Die meisten von ihnen haben zwei oder drei Kinder, die sich in der Regel ein Kinderzimmer teilen müssen. Es gibt aber auch Paare mit einem Kind in zwei Zimmern, wo davon auszugehen ist, dass es keinen eigenen Raum für das Kind gibt. Ca. die Hälfte der Haushalte in überbelegten Wohnungen leben in öffentlich geförderten Altbauten. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt mit 24,5 m² nur wenig mehr als der Gebietsdurchschnitt.

Insgesamt liegt das Einkommensniveau dieser Gruppe mit einem Äquivalenzeinkommen von 1.499 € weit unter dem Gebietsdurchschnitt, aber auf Gesamtberliner Niveau. Aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist die durchschnittliche Miete relativ gering und die Mietbelastung für die Haushaltstypen durchschnittlich.

Tab. 26 Wohnfläche pro Person nach Haushaltgröße (%)	SG Teuto- burger Platz 2012 (n=681)	Teutoburger Platz-Süd 2010 (n=135)	SG Teuto- burger Platz 2002 (n=800)	SG Teuto- burger Platz 1997 (n=196)	SG Böt- zowstraße 2011 (n=296)
1 Person	60,4	57,6	k.A.	52,0	62,1
2 Personen	42,7	43,1	k.A.	36,1	45,0
3 Personen	32,2	38,0	k.A.	30,5	35,2
4 Personen	27,8	29,0	k.A.	25,8	30,5
5 u. mehr Personen	23,2	25,3	k.A.	15,5	23,9
Durchschnitt m ² /Person	39,7	41,7	40,3	37,5 ⁴¹	44,7

Gegenüber 2002 ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch geringfügig gesunken. Angesichts des Anstiegs der Haushaltsgröße kann man aber von einem gleich gebliebenen Wohnflächenkonsum ausgehen. Der Gesamtberliner Vergleichswert für den Wohnflächenverbrauch pro Person liegt bei 41,4 m².

Tab. 27 Wohnfläche Mieter und Ei- gentümer im Gebietsver- gleich ⁴²	Mieter	Selbstnut- zende Ei- gentümer
SG Teutoburger Platz	38,7 m ²	45,6 m ²
Bezirk Pankow	40,0 m ²	47,3 m ²
Berlin	39,3 m ²	51,2 m ²

⁴¹ Dieser Wert musste aus den anderen Angaben der Studie neu berechnet werden, da dort ein unzuverlässiges Berechnungsverfahren verwendet worden war.

⁴² Werte für Pankow und Berlin: Mikrozensus 2010 – Sondererhebung Wohnen.

Deutlich abweichend vom Wohnflächenverbrauch der Mieterhaushalte ist der der selbstnutzenden Eigentümer. Sie verfügen über 45,6 m² pro Person, während die Mieter 38,7 m² zur Verfügung haben. Damit liegen beide Gruppen sowohl hinter dem jeweiligen Berliner als auch Pankower Durchschnittswert zurück.

2.4.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Im SG Teutoburger Platz verfügen mehr als neun Zehntel aller Wohnungen über Vollstandard. Dabei ist der größte Teil der Modernisierungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren durchgeführt worden. Noch 2002 verfügten lediglich 23% der Wohnungen über die Ausstattungsmerkmale des Vollstandards. Ausstattungsgrad und Modernisierungsentwicklung entsprechen weitgehend denen im SG Bötzwstraße. Im benachbarten Erhaltungsgebiet ist der Ausstattungsstandard etwas geringer.

Tab. 28 Entwicklung der bewohnten Wohnungen nach Ausstattungsstufen ⁴³ (%)	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	Datenspei- cher
	2012	2002	1997	1992
	(n=353)		(n= 193)	
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	*	15	16	20
2: mit WC, ohne Bad und SH	1	17	28	20
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	5	23	29	50
4: mit SH, Bad und WC	93	45	28	10
	100	100	100	100

Tab. 29 bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen im Gebietsvergleich ⁴⁴ (%)	SG Teuto- burger Platz	EG Teuto- burger Platz	SG Böt- zowstraße
	2012	2010	2010
	(n=671)	(n=135)	(n=650)
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	*		
2: mit WC, ohne Bad und SH	1	*	2
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	5	14	7
4: mit SH, Bad und WC	93	86	91
	100	100	100

In den vorstehenden Tabellen ist der tatsächliche Ausstattungszustand der Wohnung dargestellt, auch wenn Ausstattungsmerkmale vom Mieter selbst eingebaut worden sind. 2002 waren in 10% der Wohnungen, die dem Vollstandard entsprachen, mindestens ein Ausstattungsmerkmal vom Mieter eingebaut worden. 2012 sind es noch 5%. Wir vermuten, dass in diesen Wohnungen noch keine umfassende Erneuerung durchgeführt worden ist und die Eigentümer hier noch ein Modernisierungspotenzial sehen.

Aus der Entwicklung der Ausstattungsstufen lässt sich ablesen, dass die Phase intensiver baulicher Aufwertung besonders stark nach der Jahrtausendwende eingesetzt hat.

⁴³ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

⁴⁴ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

Bei der Betrachtung der Einzelausstattungsmerkmale ergibt sich bei Bad und modernem Heizungssystem das erwartete Bild mit hohen Anteilen. Bei einem kleinen Teil der Vollstandardwohnungen sind Bad und Etagenheizung vom Mieter selbst eingebaut worden, zumeist gleichzeitig (jeweils 4%).

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale im Sanitärbereich sind Gäste-WC (15%) und Doppelwaschbecken (10%). Eher provisorische Ausstattungsmerkmale wie Mobilduschen oder Duschen in ehemaligen Mädchen- oder Speisekammern sind nur noch in seltenen Fällen vorzufinden.

Tab. 30 Heizungsausstattung der Wohnung im Gebietsvergleich⁴⁵ (%)	SG Teutoburger Platz	Teutoburger Platz-Süd	SG Böt-zowstraße
	2012 (n=344)	2011 (n=135)	2010
Ofenheizung ⁴⁶ u./o. GAMAT	7	11	k.a.
Etagenheizung (Vermieter-einbau)	13	43	21
Etagenheizung (Mieter-einbau)	4		k.a.
Zentral- oder Fernheizung	75	44	71
sonstige Heizungssysteme	1*	1*	k.a.
	100	100	100

Wohnungen mit einer besonders hochwertigen Sanitärausstattung, die neben Dusche, Badewanne, Fliesen auch über Doppelwaschbecken und ein 2. WC verfügen, sind mit knapp 5% noch recht selten. Überdurchschnittlich häufig sind dies Wohnungen von selbst nutzenden Eigentümern.

Tab. 31 Sanitärausstattung der Wohnung im Gebietsvergleich (%)	SG Teutoburger Platz	Teutoburger Platz-Süd	SG Böt-zowstraße
	2012 (n=681)	2010 (n=135)	2010 (n=)
Toilette			
- Außentoilette	1*	-	-
- Innentoilette	99	100	100
2. WC	15		13
Badezimmer	97		
- Badezimmer mit Dusche	44	33	
- Badezimmer mit Wanne	68	83	82 ⁴⁷
- gefliestes Bad	79	64	
außerhalb eines Bades	3		
- Mobildusche	2	*	*
- feste Dusche ohne eigenen Raum	1	*	-
Warmwasserversorgung			k.A.
- zentrales Warmwasser	73	39	
- Boiler oder Durchlauf-erhitzer im Bad	33	48	
- Badeofen	1*	*	
- Doppelwaschbecken	10		

⁴⁵ In den früheren Untersuchungen fehlen die Angaben zu den einzelnen Ausstattungsmerkmalen.

⁴⁶ Alle Arten von Einzelöfen: Allesbrenner, Kachelofen, Elektroradiatoren usw.

⁴⁷ „Modernes Bad“

Balkone gibt es in der Hälfte der Wohnungen. Aufzüge stehen einem guten Viertel der Haushalte zur Verfügung. Hier zeigt sich eine deutlich höhere Ausstattung als im benachbarten Erneuerungsgebiet, während das Sanierungsgebiet Bötzwstraße eine ähnliche Ausstattung mit Aufzügen hat.

In etwas mehr als der Hälfte der Fälle sind die Höfe begrünt.

Tab. 32 Weitere Ausstattung der Wohnung (%)	SG Teuto- burger Platz	Teutoburger Platz-Süd	SG Böt- zowstraße
	2012	2010	2010
	(n=344)	(n=135)	
Balkon	51	30	63
Wintergarten	1		
Aufzug	26	13	23
Einbauküche (Vermieterein- bau)	31	20	38
Parkett/abgez. Dielen	75		k.A.
Begrünter Hof	56		58

2.5. Miete

2.5.1. Nettokaltmiete

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im SG Teutoburger Platz liegt bei 6,49 €/m² - ohne Berücksichtigung der Dachgeschosswohnungen bei 6,36 €/m². Die Vollstandardwohnungen kosten 6,65 €/m², die Teilstandardwohnungen 4,57 €/m². Allerdings sind die Neuvermietungsmieten erheblich höher.

Betrachtet man nur den Altbau, so ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 6,28 €/m², ohne Berücksichtigung der öffentlich geförderten Wohnungen 6,31 €/m² sowie ohne Dachausbauten 6,24 €/m². Die nicht geförderte Altbauwohnung mit Vollstandardausstattung ohne Dachausbauten kostet 6,48 €/m², im Teilstandard 4,72 €/m². Gegenüber 2002, als die Durchschnittsmiete für eine Vollstandardwohnung im ungeforderten Altbau bei 5,08 €/m² lag, bedeutet das einen Anstieg von 28%.

Tab. 33 Durchschnittsmieten (€/ m ² nettokalt)	SG Teuto- burger Platz 2012
insgesamt	6,49
ins. ohne Dachgeschoss.	6,36
Vollstandardwohnungen	6,65
Teilstandardwohnungen	4,57
Altbau	6,28
Altbau ohne geförderte WE	6,31
Altbau (Vollstandard) ohne geförd. WE u. ohne Dach.	6,48
Altbau geförderte WE	4,90
Neubauwohnungen	7,92
Dachgeschosswohnungen	8,26

Die Mieten in den Neubauten liegen deutlich höher. Hier muss 7,92 € für den Quadratmeter gezahlt werden⁴⁸. Auch in den vermieteten Dachausbauten werden hohe Mieten verlangt. Mit 8,26 € sind sie sogar noch etwas teurer als im Neubau.

Öffentlich geförderte Altbauwohnungen haben die niedrigsten Mieten. Sie kosten im Schnitt 4,90 €/m².

⁴⁸ Die Mietspiegelvergleichswerte für Neubauten nach 1991 liegen zwischen 6,48 und 8,19 €/m².

Im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011 – einfache und mittlere Lage – und dem Vergleichsgebiet Bötzwstraße weist das SG Teutoburger Platz ein sehr hohes Mietniveau auf. Beim Vergleich mit dem Gebiet Bötzwstraße ist allerdings der zeitliche Abstand zwischen den beiden Erhebungen zu beachten. Die Mieterhöhungsdynamik in den letzten Jahren kann daher durchaus für den Abstand gesorgt haben, so dass in 2012 auch im Gebiet Bötzwstraße ähnliche Mieten verlangt werden wie am Teutoburger Platz.

Tab. 34 Gebietsmietspiegel in Altbauwohnungen (€/ m ² nettokalt) (ohne Dachausbau)	SG Teutoburger Platz 2012		SG Bötzwstraße 2010 ⁴⁹
	ohne SH, mit Bad u. WC oder mit SH u. WC ohne Bad	mit Sammelheizung, Bad und WC	mit Sammelheizung, Bad und WC
Ausstattungsstufe	3	4	4
unter 40 m ²	*	7,55	5,72
40 m ² bis unter 60 m ²	4,16*	6,36	6,01
60 m ² bis unter 90 m ²	4,28*	6,18	5,66
90 m ² und mehr	4,06*	5,63	5,83

Tab. 35 Gebietsmietspiegel in Altbauwohnungen (€/ m ² nettokalt) (ohne öffentlich geförderte Wohnungen und ohne Dachausbau)	SG Teutoburger Platz 2012	
	ohne SH, mit Bad u. WC oder mit SH u. WC ohne Bad	mit Sammelheizung, Bad und WC
Ausstattungsstufe	3	4
unter 40 m ²	*	7,78
40 m ² bis unter 60 m ²	4,16*	7,48
60 m ² bis unter 90 m ²	4,28*	6,71
90 m ² und mehr	4,06*	6,06

Tab. 36 Berliner Mietspiegel 2011 Altbau (nettokalt) mittlere/einfache⁵⁰ Lage (in Euro/m ²) / (mit Spannen)	ohne SH, mit Bad u. WC oder mit SH u. WC ohne Bad	mit SH, Bad u. WC	ohne SH, mit Bad u. WC oder mit SH u. WC ohne Bad	mit SH, Bad u. WC
	Mittlere Wohnlage		Einfache Wohnlage	
Ausstattungsstufe	3	4	3	4
unter 40 m ²		6,51* (4,01 -7,79)	-	5,69 (4,43-7,28)
40 m ² bis unter 60 m ²	4,34* (3,18-5,57)	5,46 (4,41-6,53)	3,99* (3,41-5,20)	4,69 (3,38-5,87)
60 m ² bis unter 90 m ²	3,89* (3,24-4,27)	5,47 (4,44-6,52)	3,83** (3,29-4,39)	5,02 (4,00-6,10)
90 m ² und mehr	3,17* (2,92 -3,43)	5,08 (4,19-6,44)	2,82** (2,58-3,34)	4,77 (3,95-5,80)

⁴⁹ Für das SG Bötzwstraße gibt es keine Angaben für Mieten ohne Dachgeschosswohnungen.

⁵⁰ Ein Teil der Wohnungen im SG Teutoburger Platz gehören zur einfachen, der andere Teil zur mittleren Wohnlage.

2.5.2. Die Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung

Die Entwicklung der Neuvermietungs-mieten ist in rasantem Tempo vorangegangen. Gegenüber 2006, also innerhalb von fünf Jahren, haben sie sich um fast 50% erhöht. Dabei sind auch die Einkommen der zuwandernden Haushalte erheblich höher. Gegenüber dem Durchschnitt der vor 2006 Zugezogenen liegen sie ebenfalls um 50% höher.

Tab. 37 Durchschnittliche Neu- vermietungs-miete und Äquivalenzeinkommen nach Zuzugsjahr (€/m ² netto/kalt und €)	Neuvermie- tungs-miete	Äquivalenzeinkom- men
2011	9,44	2.447
2010	8,76	2.175
2009	7,37	1.809
2008	7,54	2.170
2007	6,97	1.998
2006	6,74	2.241
Vor 2006	5,22	1.623
Insgesamt	6,28	2.040

2.5.3. Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebs- und Heizkosten unterscheiden sich nach dem Typ des Gebäudes insgesamt nur wenig. Das auffälligste Ergebnis sind die höheren Heizkosten in den öffentlich geförderten Wohnungen.

Tab. 38 Betriebs- und Heizkosten nach Gebäudetyp im SG Teutobur- ger Platz (nur Vollstandard) €/m ²	Kalte Betriebskos- ten	Heizkosten
Gebäudetyp		
Öffentlich gefördert	1,31	1,15
Freifinanziert. modernisiert	1,26	1,01
Durchschnitt	1,27	1,03

2.6. Mietbelastung

Die Bruttokaltmietbelastung im SG Teutoburger Platz ist mit 26,3% vergleichsweise gering. Die Vergleichsgebiete haben höhere Belastungswerte: SG Bötzwstraße 27,1% und EG Teutoburger Platz-Süd 28,1%. Die hohen Einkommen haben die gestiegenen Mieten kompensiert. Die Mietbelastungsquote liegt unter dem Durchschnittswert von Berlin in Höhe von 28,6%⁵¹. Die Ursache dafür liegt vor allem in dem hohen Einkommensniveau im Gebiet.

⁵¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2010

Tab. 39 Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld	SG Teutoburger Platz
	2012
	(n= 468)
bis 10%	4%
über 10 bis 20%	28%
über 20 bis 30%	36%
über 30 bis 35%	11%
über 35 bis 40%	9%
40% und mehr	12%
	100
Durchschnitt (bruttokalt)	26,3
Anteil Wohngeldbezieher ⁵²	1%

In Relation zu ihrem Einkommen beurteilen die meisten Befragten die Miethöhe als angemessen bzw. günstig. Für ein knappes Drittel ist die Miete zu hoch. Diese Gruppe hat sowohl ein geringeres Einkommensniveau als auch ein überdurchschnittliches Mietniveau. Hinsichtlich der Wohndauer unterscheiden sich diejenigen, die ihre Miete für zu hoch halten, nicht vom Gebietsdurchschnitt.

Tab. 40 Beurteilung Miete/Einkommen	SG Teutoburger Platz	SG Bötzowstraße
	2012	2010
	(n= 602)	
sehr günstig	7%	3%
günstig	14%	15%
angemessen	49%	48%
eher zu hoch	25%	28%
viel zu hoch	6%	6%
	100%	100%

2.7. Zufriedenheit und Gebietsbindung

2.7.1. Kenntnisstand zum Sanierungsverfahren

Drei Fünftel der Befragten wussten, dass das Gebiet ein Sanierungsgebiet ist, ein weiteres wusste es nicht so genau und ein Fünftel wusste es nicht.

Dass das Sanierungsgebiet aufgehoben werden soll, wissen bisher zwei Drittel. Jeweils die Hälfte von ihnen findet das in Ordnung oder ist der Meinung, dass das Gebiet noch weiter Sanierungsgebiet bleiben sollte.

⁵² Die Quote der Wohngeldempfänger kann nicht mehr mit der aus den früheren Untersuchungen verglichen werden. Den Empfängern von Arbeitslosengeld II werden zwar die Wohnkosten (Kosten der Unterkunft – KdU) – bis zu einer bestimmten Höhe – erstattet. Sie erhalten aber kein Wohngeld. Daher ist der Anteil von Wohngeldempfängern deutlich gesunken und in diesem Gebiet marginal.

Tab. 41 Kenntnisstand Sanie- rungsverfahren und Be- wertung der Aufhebung (%)		SG Teutoburger Platz 2012		SG Böt- zowstraße
		Kenntnis Sanie- rungs- gebiet	Bewertung der Aufhe- bung	Kenntnis Sanie- rungsge- biet
		(n=650)	(n=650)	
ja	ok	60	29	67
nicht so genau	bleiben	21	34	
nein	w. n.	19	37	
		100	100	100

Foto 6: ‚Stadtbad Oderberger Straße‘



Foto 7: Kultureinrichtung ‚Pfefferberg‘



2.7.2. Sanierungsbetroffenheit

30% der Haushalte sind im SG Teutoburger Platz von einer Sanierung des Wohngebäudes betroffen gewesen.

Zusätzlich zu den 30% sind knapp 10% in anderen Gebieten des Bezirks sanierungsbetroffen gewesen. Etwa die Hälfte der Sanierungsbetroffenen hat eine Beratung erhalten, je ein Viertel eine Ersatzwohnung bzw. finanzielle Unterstützung. Lediglich ein kleiner Teil hat Härteausgleich erhalten. Die Ersatzwohnung lag zu 80% in einem öffentlich geförderten Gebäude.

Tab. 42 Sanierungsbetroffen im SG Teutoburger Platz(%)	SG Teutoburger Platz 2012	
	alle	sanierungs betroffen
	(=631)	(n=189)
Nicht betroffen	70	-
in der Wohnung geblieben	16	55
Zwischenumsetzung	6	20
vor Umbau in jetzige WE umgezogen	8	25
	100	100

Tab. 43 Leistungen für Sanie- rungsbetroffene (%)	SG Teuto- burger Platz	SB Böt- zowstraße
	2012	2010
	(n=254)	
Beratung	46	43
Ersatzwohnung	27	27
Finanzhilfen	24	40
Härteausgleich	3	4
	100	100

2.7.3. Bewertung der Ergebnisse des Sanierungsprozesses

Bei der Bewertung, wie weit die Sanierungsziele erreicht worden sind, erhielt keines eine überwiegend negative Wertung mit einem Durchschnitt von über 3,5. Überwiegend positiv bewertet wurden vor allem die ‚erhaltende Erneuerung von Wohn- und Gewerbegebäuden‘ sowie ‚die Stärkung und Weiterentwicklung als innerstädtisches Wohngebiet‘. Die schlechteste Wertung erhielt ‚Orientierung der Sanierungsmaßnahmen an den Belangen und Interessen der Bewohner‘. In den Gesprächen mit den Bewohnern zeigte sich, dass die Erfahrung dabei die größte Rolle gespielt hat, dass in den wichtigen Fragen hinsichtlich der Erneuerung der Wohnungen und der Nutzung der Grundstücke vor allem private Investoren ohne substanzielle Einflussmöglichkeiten durch die Bewohner entscheiden konnten.

Im Vergleich zum SG Bötzwstraße wurde das Gebiet besser bewertet. Die durchschnittliche Bewertung im SG Teutoburger Platz lag bei 2,8, im SG Bötzwstraße bei 3,1. Schlechter als im SG Bötzwstraße wurde lediglich die ‚Verbesserung und Erweiterung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen‘ bewertet.

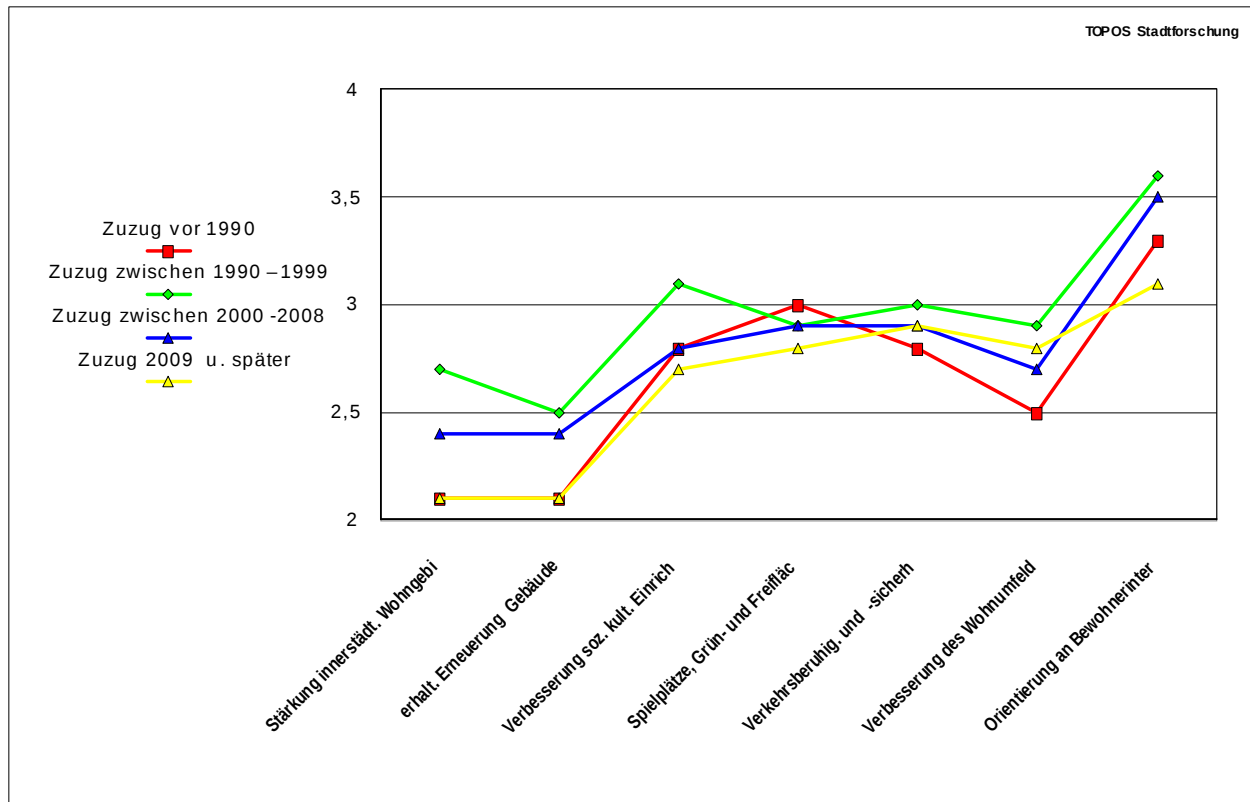
Tab. 44 Bewertung der Sanierungsziele (Durchschnitt ⁵³)	SG Teuto- burger Platz	SG Böt- zowstraße
	2012	2010
	(n=681)	
- Stärkung und Weiterentwicklung als innerstädtisches Wohngebiet	2,4	2,8
- erhaltende Erneuerung von Wohn- und Gewerbegebäuden	2,4	2,6
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Einrichtungen (Kita, Schule, Jugendfreizeit)	2,9	3,8
- Verbesserung und Erweiterung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen	2,9	2,7
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und für mehr Sicherheit im Straßenraum	2,9	3,1
- Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums	2,7	2,9
- Orientierung der Sanierungsmaßnahmen an den Belangen und Interessen der Bewohner	3,4	4,1

Betrachtet man die Bewertung der Sanierungsziele abhängig davon, seit wann die Befragten im Gebiet leben, so zeigen sich deutliche Differenzen. In der Summe bewerten die Bewohner mit der kürzesten und die mit der längsten Wohndauer das Sanierungsergebnis am besten. Allerdings sind die Bewohner mit langer Wohndauer mit dem Ergebnis der Sanierung im Hinblick auf die Grün- und Freiflächen sowie die Spielplätze am unzufriedensten von allen Gruppen, während sie die Verbesserung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes besonders positiv bewerten und auch die Verkehrsmaßnahmen am günstigsten beurteilen.

Die Zuwanderer seit 2009 sind dagegen mit der Umsetzung dieser beiden Sanierungsziele im Vergleich zu den anderen Gruppen recht unzufrieden. Nur die Gruppe der Bewohner, die in den 90er Jahren gekommen sind, bewerten bei diesen, wie fast bei allen anderen Sanierungszielen, die Ergebnisse am schlechtesten.

Zur Interpretation dieser Unterschiede müssen u. E. die unterschiedlichen Erfahrungen und Erwartungen dieser Gruppen herangezogen werden.

⁵³ Bewertungsmöglichkeit wie bei Schulnoten von 1 bis 6

Abb. 11 Bewertung der Sanierungsziele nach Einzugsperiode⁵⁴

Die Gruppe der Bewohner⁵⁵, die bereits vor der Wende im Gebiet gelebt hat, sieht die vielen deutlichen Verbesserungen der Bausubstanz und des Wohnumfelds besonders deutlich, weil sie unter den alten Mängeln besonders gelitten hat. Dagegen hat sich die Versorgung mit Grün- und Freiflächen nicht in dem erhofften Maße verbessert. Zwar ist der Teutoburger Platz erneuert worden, aber eine Reihe von Grundstücken, die früher begrünt waren – teilweise, weil sie nicht genutzt wurden –, sind nach der Restitution bebaut worden. So ist in dieser Gruppe der Eindruck entstanden, die Sanierungsziele bei der Grünversorgung seien in geringerem Maße realisiert worden.

Die Gruppe, die in den 90er Jahren gekommen ist, war in der Regel in einer anderen Lebensphase und hatte andere Erfahrungen und Erwartungen als diejenigen, die schon vorher da waren. Ihre Zielvorstellungen von einem sozial und kulturell stärker durchmischten Quartier, dessen Leben in starkem Maße durch die Bewohner mitbestimmt würde, sehen viele als nicht oder nicht ausreichend erreicht.

Die Zuwanderer der letzten Jahre haben letztlich kaum Erfahrungen mit dem Sanierungsprozess gemacht, sondern dessen Ergebnis vor Einzug begutachtet und letztlich für gut befunden, weil die für sie wichtigen Faktoren vorhanden waren. Anderenfalls wären sie nicht ins Gebiet gekommen. Ihre hohen Einkommen und ihre große Mietzahlungsfähigkeit hatten ihnen auch andere Alternativen ermöglicht. Insoweit haben sie nur Detailkritik geäußert.

⁵⁴ Bewertungsmöglichkeit wie bei Schulnoten von 1 bis 6

⁵⁵ Bei der Interpretation der Einschätzungen dieser Gruppe muss natürlich besonders beachtet werden, dass nur diejenigen repräsentiert werden, die den ganzen Erneuerungsprozess insgesamt erfolgreich und mit einem überwiegend positiven Endergebnis durchlaufen haben.

Foto 8: ‚Fahrradstraße‘ Choriner Straße

Mieter und Eigentümer unterscheiden sich in der Bewertung des Sanierungsprozesses ebenfalls signifikant. Mieter haben eine kritischere Einstellung, Eigentümer eine positivere.

Die Verkehrsmaßnahmen wurden ‚verhalten‘ positiv bewertet. Die Unterschiede sind mit einer Ausnahme sehr gering. Diese Ausnahme ist die Parkraumbewirtschaftung, die deutlich schlechter eingeschätzt wird als die anderen Maßnahmen.

Tab. 45 Bewertung der Ergebnisse der Verkehrsmaßnahmen (Durchschnitt ⁵⁶)	SG Teutoburger Platz
	2012
	(n=681)
Geschwindigkeitsreduzierungen	2,7
Gehwegvorstreckungen	2,6
Kreuzungsumbau	2,7
Fahrradstraße	2,6
Fahrradabstellmöglichkeiten	2,8
Gehwegerneuerung	2,8
Parkraumbewirtschaftung	3,2

2.7.4. Bewertung der Wohnung und des Wohngebiets

Die Bewohner des SG Teutoburger Platz bewerten ihre Wohnungen im wesentlichen gut. Die Ergebnisse, nach denen vor allem die Wohnungsgröße, der Grundriss und die Funktionalität von Bad und Küche besonders positiv gesehen werden, während Schall- und Wärmedämmung⁵⁷ stärker kritisiert werden, entsprechen weitgehend den Bewertungen im SG Bötzwstraße.

Ähnlich wie bei der Sanierungsbewertung stufen die zuletzt ins Gebiet gezogenen Haushalte ihre Wohnung am besten ein. Eigentümer sind erwartungsgemäß ebenfalls zufriedener als Mieter.

⁵⁶ Bewertungsmöglichkeit wie bei Schulnoten von 1 bis 6

⁵⁷ Hier liegt offensichtlich noch Potenzial für energetische Sanierungen.

Tab. 46 Bewertung von Wohnungsqualitäten (Durchschnitt ⁵⁸)	SG Teuto- burger Platz
	2012
	(n=681)
die Wohnungsausstattung	2,5
den Wohnungsgrundriss	2,1
die Wohnungsgröße	1,9
den Mietpreis in Bezug auf die Wohnungsqualität	2,4
den baulichen Zustand/die Mängelfreiheit	2,7
die Funktionstüchtigkeit von Bad und Küche	2,2
die Wärmedämmung	2,8
die Geräuschkämmung	3,1

Zusammenfassend erhält das Wohngebiet Teutoburger Platz mit einer Durchschnittsbewertung von 2,0 eine gute Bewertung. Auffallend ist, dass diese Gesamtbewertung des Gebiets besser ausfällt als die meisten der Bewertungen zu einzelnen Merkmalen oder Angeboten im Gebiet. Auch wenn im einzelnen noch manches verbesserungswürdig ist, scheinen die Bewohner mit dem Gesamtergebnis weitgehend zufrieden zu sein. Wie bei der Bewertung der Sanierungsziele bewerten die zuletzt in das Gebiet Zugezogene das Gebiet am positivsten. Die Bewertung verschlechtert sich mit der Wohndauer. Bei der Einschätzung des Wohngebiets sind nicht nur die in den 90er Jahren Gekommenen, sondern auch die vor 1990 Zugezogenen am kritischsten.

Foto 9: Teutoburger Platz



Die Bewertung der Einzelmerkmale des Wohngebiets ähnelt der im SG Bötzwstraße, ist aber hinsichtlich der Grünanlagen, der Spielplätze und der Sportmöglichkeiten signifikant schlechter. Auch die Betreuungsangebote für Kinder und das soziale Klima werden etwas schlechter bewertet. Besser schneidet das SG Teutoburger Platz bei den kulturellen Angeboten und dem öffentlichen Nahverkehr ab.

⁵⁸ Bewertungsmöglichkeit wie bei Schulnoten von 1 bis 6

Tab. 47 Bewertung von Gebietsqualitäten (Durchschnitt ⁵⁹)	SG Teuto- burger Platz	SG Böt- zowstraße
	2012	2010
	(n=681)	
Wohngebiet als Ganzes	2,0	k.A.
Betreuungseinrichtungen für Kinder	2,2	1,9
Grundschulversorgung	2,3	2,3
Freizeitangebote für Jugendliche	3,3	3,4
Freizeitangebote für Senioren	3,6	3,3
Kulturelle Angebote	2,1	2,6
Spielplätze	2,0	1,5
Grünanlagen	2,7	1,5
Sportmöglichkeiten	2,8	2,2
Qualität des Straßenraums	2,8	2,9
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	1,7	1,8
Soziales Klima	2,5	2,2
Äußeres Erscheinungsbild der Wohngegend	2,1	2,0
Öffentliche Verkehrsmittel - ÖPNV	1,5	1,7
Verkehrssicherheit / Verkehrsberuhigung	2,6	2,6

2.7.5. Nutzung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche des Wohngebiets

Die meisten Kinder im Grundschulalter (64%) besuchen die Grundschule am Teutoburger Platz. Die Hälfte der restlichen Schüler besucht die im Aufbau befindliche Schule am Senefelder Platz und die anderen gehen auf andere – sowohl öffentliche wie private – Schulen. Der Anteil von Grundschulkindern, die keine Schule im Gebiet besuchen⁶⁰, ist gering. Allerdings wird sich die Zahl der Grundschüler im Verlauf der nächsten sechs Jahre fast verdoppeln⁶¹, so dass die Platzzahl im Gebiet deutlich gesteigert werden muss.⁶²

Der Anteil privater Kindergärten bzw. Kinderläden ist hoch und erreicht fast den der öffentlichen. Ohne das private Angebot wäre die Versorgung des Gebiets mit Kindertagesstättenplätzen angesichts der schnell gewachsenen Nachfrage in noch stärkerem Maße defizitär. Ein Fünftel der Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren hat bei der Frage nach fehlenden Angeboten die Kindertagesstättenversorgung genannt (s.u.).

⁵⁹ Bewertungsmöglichkeit wie bei Schulnoten von 1 bis 6

⁶⁰ Die meisten besuchen die Grundschule am Kollwitzplatz.

⁶¹ Allerdings wird sich die jeweilige Jahrgangsstärke der unter 6jährigen durch Wegzug noch verringern.

⁶² In dieser Untersuchung konnte die in der Öffentlichkeit häufig kolportierte Auffassung nicht bestätigt werden, nach der Eltern in den Wohngebieten im Süden des Prenzlauer Berg zu großen Anteilen eine Privatschule für ihre grundschulpflichtigen Kinder suchen würden.

Tab. 48 Nutzungszahlen von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	SG Teuto- burger Platz	Anteil an Al- tersgruppe
	2012 (n=681)	
Grundschule am Teutobur- ger Platz	48	63%
Schule am Senefelderplatz	14	18%
andere Grundschulen	13	17%
Kinder und Jugendzentrum GO	8	5%
Stadtteilzentrum am Teuto- burger Platz	26	17%
Jugendhaus Saarbrücker Straße	2	*
öffentliche Kita	63	46%
private Kita/Kinderladen	57	42%
Abenteuerspielplatz Kollwitz- straße	50	43%
Spielplatz Choriner Straße 47/48	52	24%
Spielplatz Choriner Straße 21	65	31%

2.8. Bewertung des Wohngebiets

2.8.1. Gebietsbeurteilung

Wenn die befragten Bewohner das SG Teutoburger Platz verließen, würden ihnen ganz besonders das Flair des Kiezes fehlen sowie ihr persönliches Netzwerk im Gebiet. Ebenfalls wichtig ist die zentrale Lage, das Angebot an Kneipen, Restaurants, Cafés sowie das Angebot zum Einkaufen.

Tab. 49 Merkmalsgruppen der positiven Gebietsbeurteilung⁶³ (% der Haushalte; Mehrfachnennun- gen möglich)	SG Teuto- burger Platz
	2012 (n=681)
Miethöhe	*
Wohnung/Haus	6
Gebiet	
Gegend allgemein/besond. Flair	29
Einkaufen / private Infrastruktur	14
öffentl. Infrastruktur/Einrichtungen	8
Grün- und Freiflächen	6
Kulturangebot	9
Kneipen/Restaurants/Cafés	18
Zentrale Lage	19
ÖPNV	9
soziales Umfeld	
Soziales Umfeld	10
persönliches Netzwerk	19
durch. Anzahl an Nennungen	1,6
keine Nennung (% aller Haushalte)	23%

⁶³ Die hierzu ausgewerteten offene Frage lautete: „Was würden Sie vermissen, wenn Sie das Gebiet verlassen würden?“ Siehe Fragen Nr.17 des Fragebogens in der Anlage. Man geht davon aus, dass Antworten, die ohne Nennung auf dem Fragebogen gegeben werden, eine höhere Bedeutung für den Befragten haben. Üblicherweise fallen dabei geringere Prozentsätze von Antworten auf einzelne Merkmale an als bei geschlossenen Fragen.

Es gibt nur wenige fehlende Einrichtungen und Angebote, die von einem größeren Teil der Bewohner angesprochen wurden. Ein zentraler Mangel des Gebiets, der auch in den Gesprächen mit den Bewohnern deutlich thematisiert wurde, ist die Ausstattung mit Grünanlagen. Dies hat sich auch bei der relativ schlechten Bewertung der Grün- und Freianlagen gezeigt (s.o.). Ebenfalls vermisst werden Möglichkeiten, Sport zu treiben. Schließlich fehlen einem Teil der Bewohner kleine Geschäfte in der Nachbarschaft. Einer etwa gleich großen Gruppe fehlen Parkplätze im Gebiet.

Tab. 50 Fehlende Angebote und Einrichtungen im Gebiet ⁶⁴ (%)	SG Teuto- burger Platz
	2012 (n=681)
nichts	10%
preiswerte Wohnungen	2%
Wohnungsausstattung	1%
Ruhige Wohnung	1%
Sauberkeit	1%
Anderes soziales Umfeld	3%
Kitaangebote	4%
Schulangebote	1%
Spielplatzangebote	1%
Sportangebote	9%
Grünanlagen	11%
Kulturangebote	1%
Medizinangebote	1%
Jugendangebote	1%
Einkaufangebote allg.	1%
Billige Geschäfte	2%
Besondere Geschäfte	8%
Dienstangebote	2%
Restaurants, Kneipen, Cafés	1%
zu viel Verkehr	3%
Fahrradwege fehlen	2%
Parkplätze fehlen	8%
Sonstiges	4%
durch. Anzahl an Nennungen	0,7
keine Nennung (% aller Haushalte)	31%

2.8.2. Umzugsabsichten

Neben den Umzugsabsichten wurde nach den Umzugsgründen und dem Zielgebiet bei einem möglichen Auszug gefragt.

Im SG Teutoburger Platz ist die Absicht, die Wohnung und das Gebiet zu verlassen sehr gering ausgeprägt. Allerdings ist diese positive Einstellung zur Wohnung und zum Gebiet in den anderen Quartieren im Süden des Bezirks in ähnlicher Weise vorhanden. Auch bei der Untersuchung 2002 hatte es ein ähnliches Ergebnis gegeben, nach dem 78% der Haushalte auf jeden Fall im Gebiet bleiben wollten.

Die Absicht, die Wohnung zu wechseln, war vor allem am Anfang des letzten Jahrzehnts vorhanden. Allerdings wollten auch 2002 die meisten Haushalte im Gebiet bleiben.

⁶⁴ Die hierzu ausgewerteten offene Frage lautete: Welche Dinge und Umstände stören Sie hier so, dass Sie sich vorstellen können, deswegen Ihr Wohngebiet zu verlassen?“. Siehe Frage 18 des Fragebogens in der Anlage.

Tab. 51 Absicht, die Wohnung zu verlassen, im zeitlichen Vergleich (%)	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz
	2012	2002	1997
	(n=670)	(n=)	(n=185)
keine Auszugsabsicht	57%	45	62
vorhandene Auszugsabsicht	15%	55	20
späterer Zeitpunkt	29%		18
	100	100	100

Tab. 52 Absicht, die Wohnung zu verlassen, im Gebietsver- gleich(%)	SG Teuto- burger Platz	Teutoburger Platz-Süd	SG Böt- zowstraße
	2012	2010	2010
	(n=670)	(n=134)	(n=576)
keine Auszugsabsicht	57%	52	48
vorhandene Auszugsabsicht	15%	10	22
späterer Zeitpunkt	29%	38	30
	100	100	100

Tab. 53 Absicht, das Gebiet zu ver- lassen ,(%)	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz	SG Teuto- burger Platz
	2012	2002	1997
	(n=670)	(n=)	(n=196)
in der Wohnung oder im Ge- biet bleiben	75	78	72
Gebiet verlassen ⁶⁵	25	22	28
	100	100	100

Tab. 54 Absicht, das Gebiet zu ver- lassen, im Gebietsver- gleich(%)	SG Teuto- burger Platz	Teutoburger Platz-Süd	SG Böt- zowstraße	SG Winsstraße
	2012	2010	2010	2009
	(n=670)	(n=134)	(n=576)	(n=296)
in der Wohnung oder im Ge- biet bleiben	75	72	64	73
Gebiet verlassen ⁶⁶	25	28	36	27
	100	100	100	100

2.8.3. Gründe für den Umzug

Im SG Teutoburger Platz möchten die Bewohner neben beruflichen und privaten Gründen deshalb umziehen, weil die Wohnungen zu klein (19%) und zu teuer (17%) sind und sie der Lärm stört.

Haushalte, die aus der Wohnung ausziehen wollen, unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur kaum vom Gebietsdurchschnitt. Diejenigen, die bei einem Umzug auch das Gebiet verlassen wollen, haben ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Alleinerziehende und Haushalte mit mehreren Kindern sind unter ihnen schwächer vertreten, Paare mit einem Kind stärker.

⁶⁵ inkl. der Haushalte die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

⁶⁶ inkl. der Haushalte die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

Haushalte, die wegen der Miethöhe umziehen wollen, haben im Vergleich zum Gebiet ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommensniveau, liegen aber deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Unter ihnen gibt es leicht überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern. Sie zahlen eine knapp überdurchschnittliche Miete pro Quadratmeter, und ihr Flächenverbrauch ist durchschnittlich. Ihre Mietbelastung liegt mit 30% sowohl über dem Gebietswert (26,3%) als auch über dem Berliner Wert (28,6%⁶⁷).

Haushalte, denen die Wohnung zu klein ist, sind etwa zur Hälfte Haushalte mit Kindern, leben zu einem Drittel in einer überbelegten Wohnung, und sie haben im Vergleich zum Gebiet ein leicht unterdurchschnittliches Einkommen. Sie zahlen eine deutlich überdurchschnittliche Quadratmetermiete, verbrauchen wenig Fläche und haben deshalb eine unterdurchschnittliche Mietbelastung.

Tab. 55 Auszugsgründe der um- zugswilligen Haushalte im SG Teutoburger Platz (%)	SG Teuto-
	burger Platz
	2012
	(n=633)
Wohnung	
zu teuer / steigende Mieten	17
zu klein	19
zu groß	*
Fehlender Aufzug	2
Fehlender Balkon	2
Mängel Wohnung	2
Zu laut	9
Eigentumsbildung	4
Gegend	
Wohngegend	2
Sozialstruktur/Nachbarn	5
Touristen	4
Infrastrukturausstattung	3
private Gründe	
versch. private Gründe	5
Familiengründung	2
berufliche Gründe	5
sonstige Gründe	7
durchschnittliche Anzahl an Nennungen	0,9

⁶⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Mikrozensus 2010, Sondererhebung Wohnen.

3. Entwicklungstendenzen im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz

Vor Aufhebung der Sanierungsgebietsfestlegung ist zu prüfen, wie sich das Gebiet in den letzten Jahren entwickelt hat und welche Entwicklungstendenzen absehbar sind.

Dazu werden Analysen zu Veränderungen nach der Einzugsperiode in das Wohngebiet und nach der Finanzierungsform einer Modernisierung durchgeführt:

3.1. Vergleich der Haushalte nach Einzugsperioden

Ein Vergleich der Haushalte nach Zuzugsjahren gibt Aufschlüsse über demographische und soziale Veränderungsprozesse im Sanierungsgebiet. Es zeigen sich sehr deutliche Unterschiede nach Zuzugszeitpunkt ab.

Tab. 56 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode im SG Teutoburger Platz 2012	alle Haushalte (n=681)	Zuzug vor 1990 (n=40)	Zuzug zwischen 1990 – 1999 (n=161)	Zuzug zwischen 2000 - 2004 (n=125)	Zuzug zwischen 2005 - 2008 (n=150)	Zuzug 2009 u. später (n=137)
Anteil an allen Haushalten	100%	6%	24%	18%	22%	21%
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,04	1,82	2,31	2,15	1,98	1,78
Anteil an Einpersonenhaushalten	39%	38%	36%	33%	42%	43%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	18%	39%	34%	28%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum ⁶⁸	31%	16%	37%	30%	35%	29%
Studentenanteil	6%	3%	3%	6%	5%	10%
Rentneranteil	5%	20%	4%	3%	3%	3%
Erwerbsquote	91%	94%	84%	94%	94%	93%
Erwerbslosenquote	5%	23%	5%	7%	3%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten ⁶⁹	85%	62%	84%	89%	90%	87%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.903	€2.010	€2.429	€2.800	€3.277	€3.592
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.014	€1.430	€1.624	€1.945	€2.299	€2.677
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.227	€1.632	€1.712	€2.090	€2.561	€2.983
Anteil an Haushalten unterhalb Armutsschwelle	6%	6%	9%	7%	3%	3%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	83%	88%	99%	97%	98%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m²)	€6,46	€4,54	€4,98	€6,23	€7,53	€8,81
durchschnittl. Kaltmietbelastung	26,3%	27,0%	25,1%	27,4%	24,7%	28,3%
Anteil an Wohngeldempfängern	2%	0%	3%	2%	1%	2%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person	39,7	44,7	36,3	37,0	39,7	45,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	38%	42%	44%	53%	51%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	281	373	256	220	304	339
Wohndauer (Wohnung)	9,2	23,4	14,1	9,3	5,8	1,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	15%	10%	12%	17%	22%	11%
Umgangswunsch (Gebiet)	25%	15%	19%	29%	32%	29%
Sanierungsgebiet weiterführen	34%	54%	53%	31%	24%	20%
Erreichen der Sanierungsziele	2,80	2,63	2,93	2,87	2,70	2,53
Bewertung des Gebiets	2,45	2,49	2,67	2,42	2,39	2,25
Bewertung der Wohnung	2,36	2,44	2,52	2,35	2,18	2,20

⁶⁸ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen. Der Wert gibt an, wie viel Prozent dieses Wohnraums von Haushalten mit Kindern belegt ist.

⁶⁹ Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

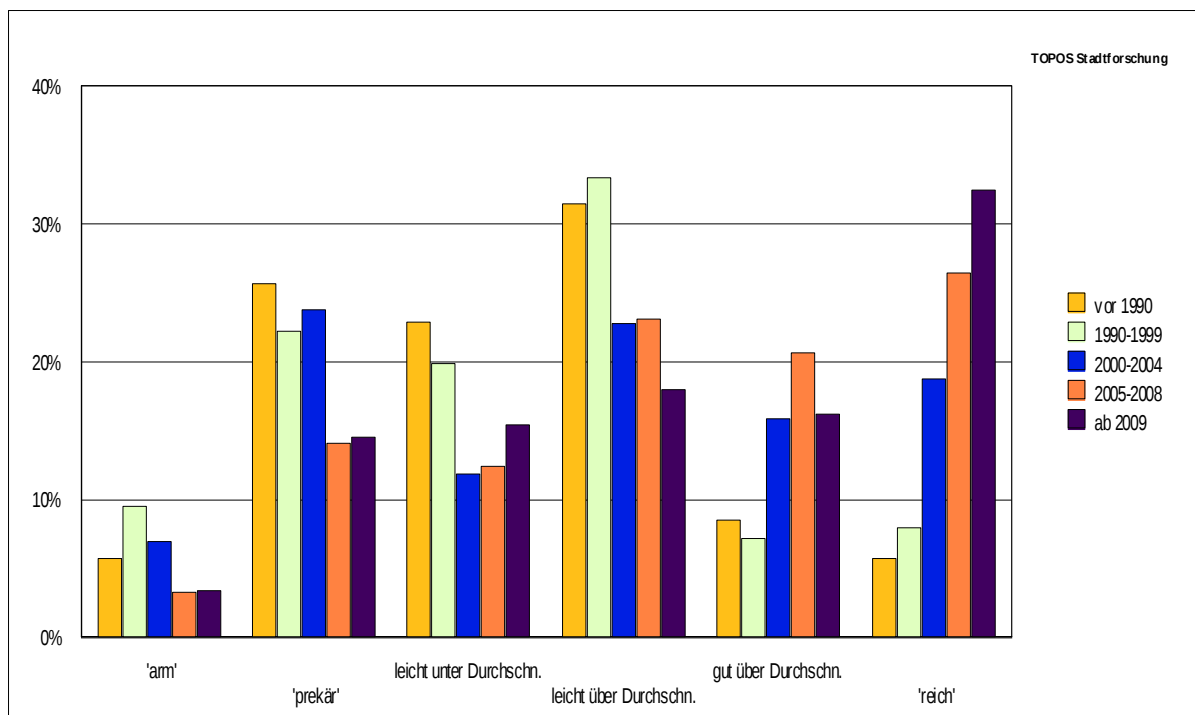
3.1.1. Haushalte der Einzugsperiode vor 1990

Die Gruppe der Einwohner und Haushalte, die bereits vor 1990 im Gebiet gewohnt haben, ist inzwischen sehr klein und umfasst nur noch 6% der Haushalte. Es ist die einzige Gruppe mit einem relevanten Anteil an älteren Menschen. Insgesamt hat diese Gruppe das geringste Einkommensniveau⁷⁰. Allerdings liegt es nur leicht unter dem Berliner Durchschnitt.

Sie zahlen eine geringe Quadratmetermiete und bewohnen eine relativ große Wohnfläche. Die Gebietsbindung ist überdurchschnittlich. Gut die Hälfte wünscht, dass das Sanierungsgebiet weiter bestehen bleiben sollte.

Bei der Bewertung des Gebiets und des Sanierungsprozesses ist die Gruppe hinsichtlich der Gesamteinschätzung des Gebiets und der Wohnung etwas kritischer als im Gebietsdurchschnitt. Das Erreichen der Sanierungsziele und die Verkehrsmaßnahmen werden dagegen leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Abb. 12 Einkommensstruktur (Äquivalenzeinkommen) ⁷¹ im Vergleich



3.1.2. Haushalte der Einzugsperiode 1990 - 1999

Ein Viertel der Haushalte sind zwischen 1990 und 1999 ins Gebiet gezogen. Diese Bewohnergruppe hat den höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern, fast 40%. Das Äquivalenzeinkommen liegt trotz der größeren Haushalte um knapp 200 € über dem der vorigen Gruppe, aber noch 400 € unter dem Gebietsdurchschnitt.

⁷⁰ Zur genaueren Übersicht der Einkommensstrukturen der verschiedenen Zuzugsperioden vgl. Abb. 12

⁷¹ Die Einkommensstruktur ist auf Basis der durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen der Haushalte im prozentualen Vergleich zum Berliner Durchschnitt (1.450 Euro) dargestellt. Haushalte mit einem Einkommen bis zu 50% des Durchschnitts werden als arm bezeichnet, 50% - 75% gilt als prekäres Einkommen, 75% - 100% leicht unterdurchschnittliches Einkommen, 100% - 150% leicht überdurchschnittliches Einkommen, 150% - 200% leicht überdurchschnittliches Einkommen; oberhalb von 200% gelten die Haushalte als reich. Vgl. Armuts und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin 2001.

Ihre Quadratmetermieten sind nur geringfügig höher als die der ersten Gruppe. Da auch ihre durchschnittliche Wohnfläche unterdurchschnittlich ist, haben sie eine geringe Mietbelastung. Gebietsbindung und der Wunsch nach einer Verlängerung der Sanierungsgebietseinordnung sind ähnlich wie bei der ersten Gruppe.

Hinsichtlich der Bewertung des Gebiets und des Sanierungsprozesses nimmt diese Gruppe die kritischste Position aller Zuzugsgruppen ein.

3.1.3. Haushalte der Einzugsperiode 2000 - 2004

Die Gruppe der zwischen 2000 und 2004 ins Gebiet gezogenen Haushalte umfasst ein knappes Fünftel aller Haushalte. Auch unter ihnen gibt es einen hohen Anteil an Haushalten mit Kindern. Allerdings ist die ökonomische Lage dieser Zuzugsgruppe deutlich besser als die der vorherigen und liegt ca. 30% über dem Berliner Niveau.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter, die diese Gruppe zahlen muss, ist um 1,25 € höher als die der vorigen Gruppe, aber immer noch unter dem hohen Gebietsdurchschnitt.

Deutlich mehr als bei den letzten Gruppen möchten im Zuge eines Umzugs das Gebiet wieder verlassen. Der Wunsch nach einer Verlängerung der Sanierungsgebietseinordnung wird nur noch von einem knappen Drittel geäußert.

Hinsichtlich des Erreichens der Sanierungsziele und bei der Bewertung der Verkehrsmaßnahmen sind in dieser Gruppe noch überdurchschnittlich Vorbehalte festzustellen. Gebietsbewertung und Bewertung der Wohnung entsprechen dagegen dem Durchschnitt.

3.1.4. Haushalte der Einzugsperiode 2005 - 2008

Die Gruppe der von 2005 bis 2008 ins Gebiet gezogenen Haushalte umfasst ein gutes Fünftel aller Haushalte. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist geringer als bei den beiden vorigen Gruppen, aber im Gesamtberliner Vergleich immer noch hoch. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen dieser Zuzugsgruppe liegt um 350 € über dem der vorherigen und liegt bereits mehr als 50% über dem Berliner Niveau.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter, die diese Gruppe zahlen muss, ist um weitere 1,30 € höher als die der vorigen Gruppe. Trotzdem ist die Mietbelastung wegen der hohen Einkommen unterdurchschnittlich.

Aus dieser Gruppe möchte im Zuge eines Umzugs ein Drittel das Gebiet wieder verlassen. Eine Verlängerung der Sanierungsgebietseinordnung wünscht nur noch ein Viertel.

3.1.5. Haushalte der Einzugsperiode 2009 und später

Die ab 2009 ins Gebiet gezogene Haushaltsgruppe stellen ebenfalls ein Fünftel der Haushalte des Gebiets. Der Anteil von Familien mit Kindern ist unterdurchschnittlich. Studenten, unter den aktuellen Zuwanderern in Innenstadtwohngebieten sehr stark vertreten, stellen hier nur 10%. Das Einkommensniveau liegt um 80% über dem Berliner Durchschnitt.

Das Mietniveau ist extrem hoch. Trotzdem bewohnt diese Gruppe im Durchschnitt die größte Wohnfläche, hat daher trotz der hohen Einkommen die höchste Mietbelastung.

Auszugsabsicht und der Wunsch nach dem Erhalt des Sanierungsgebietsstatus entsprechen im wesentlichen den beiden vorigen Gruppen.

3.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Sanierungsstand und Wohnungssegment

Die sozialstrukturellen Unterschiede in den Wohnungen nach unterschiedlicher Sanierungsfinanzierung bzw. -stand sind ähnlich groß wie die zwischen den Zuzugsgruppen.

Tab. 57 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte nach Wohnungstyp im SG Teutoburger Platz 2012	alle Haushalte (n=681)	Altbau nicht umfassend erneuert (n=48)	Altbau privat umfassend erneuert (n=194)	Altbau öffentl. umfassend erneuert (n=116)	Dachausbau (n=34)	Neubau (n=62)
Anteil an allen Haushalten	100%	6%	29%	17%	5%	9%
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,04	1,86	1,91	2,37	2,13	2,10
Anteil an Einpersonenhaushalten	39%	57%	45%	31%	22%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	23%	25%	41%	28%	28%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneegnetem Wohnraum	31%	33%	26%	39%	16%	26%
Studentenanteil	6%	3%	7%	5%	3%	7%
Rentneranteil	5%	5%	5%	5%	3%	6%
Erwerbsquote	91%	104%	89%	86%	96%	91%
Erwerbslosenquote	5%	9%	6%	7%	4%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	84%	84%	81%	91%	91%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.903	€1.866	€2.474	€2.215	€4.034	€3.940
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.014	€1.520	€1.790	€1.467	€2.532	€2.468
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.227	€1.737	€1.954	€1.577	€2.719	€2.634
Anteil an Haushalten unterhalb Armutsschwelle	6%	15%	3%	10%	0%	4%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	0%	100%	100%	100%	100%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m²)	€6,46	€4,52	€6,53	€4,92	€8,26	€7,92
durchschnittl. Kaltmietbelastung	26,3%	26,5%	26,9%	25,6%	24,4%	25,8%
Anteil an Wohngeldempfängern	2%	0%	2%	2%	0%	2%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person	39,7	39,7	40,0	34,3	44,2	42,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	59%	51%	42%	24%	31%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	281	392	266	232	294	355
Wohndauer (Wohnung)	9,2	14,7	10,0	12,1	8,8	6,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	15%	18%	19%	7%	15%	20%
Umzugswunsch (Gebiet)	25%	20%	31%	20%	24%	28%
Sanierungsgebiet weiterführen	34%	42%	37%	60%	13%	22%
Erreichen der Sanierungsziele	2,80	3,19	2,95	2,85	2,73	2,57
Bewertung des Gebiets	2,45	3,02	2,62	2,47	2,30	1,80
Bewertung der Wohnung	2,36	2,55	2,42	2,39	2,33	2,00

a.) Sozialstruktur in den nicht umfassend erneuerten Wohnungen

Die Mieter haben gemessen am Gebietsschnitt ein geringes, gemessen am Berliner Durchschnitt aber ein überdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen. Die Haushalte sind durchschnittlich groß und haben mit einem Anteil von 26% unterdurchschnittlich häufig Kinder.

Die Mieten liegen mit 4,52 €/m² - auch aufgrund des geringeren Standards - unter dem Durchschnitt. Die Mietbelastungsquote ist dennoch durchschnittlich.

Der Wunsch, in ein anderes Gebiet zu ziehen ist unterdurchschnittlich. Der Wunsch, das Sanierungsgebiet weiterzuführen, ist überdurchschnittlich vorhanden. Diesem Wunsch entspricht die Wertung, nach der die Sanierungsziele bisher nur unzurei-

chend erfüllt seien. Keine andere Gruppe hat dazu eine so schlechte Wertung abgegeben.

Auch das Wohngebiet als ganzes wird sehr schlecht gewertet. Demgegenüber ist die Einordnung der eigenen Wohnung recht gut angesichts der Tatsache, dass es sich hier um noch nicht modernisierte Wohnungen handelt.

b.) Sozialstruktur der Mieter in den privatfinanziert erneuerten Wohnungen

In diesem Wohnungstyp lebt die größte Gruppe der Haushalte. Die sozialen Indikatoren weisen für die Bewohner der mit privaten Mitteln erneuerten Häusern eine gegenüber dem Berliner Mittel überdurchschnittliche, zum Gebietsmittel aber deutlich unterdurchschnittliche Lage aus. Der Anteil der Familien mit Kindern in diesen Häusern ist der geringste.

Mieten und Mietbelastung entsprechen dem Gebietsdurchschnitt.

Die Absicht, Wohnung und Wohngebiet zu verlassen, ist erhöht.

Sowohl hinsichtlich des Erreichens der Sanierungsziele und bei der Bewertung der Verkehrsmaßnahmen als auch bei der Bewertung des Wohngebiets und der eigenen Wohnung gibt diese Gruppe überdurchschnittlich negative Wertungen ab.

c.) Sozialstruktur in den öffentlich geförderten Altbauwohnungen

Die in den mit öffentlichen Mitteln erneuerten Wohnungen wohnenden Haushalte weichen am stärksten vom Gebietsdurchschnitt ab. Sie haben in Relation zum Gebiet unterdurchschnittliche Einkommen. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist – auch aufgrund des hohen Anteils größerer Wohnungen – überdurchschnittlich.

Trotz niedrigerer Miete ist die Mietbelastungsquote durchschnittlich.

Unterdurchschnittlich viele wollen umziehen und deutlich überdurchschnittlich ist der Wunsch nach der Einordnung als Sanierungsgebiet vorhanden.

Die Bewertung des Erreichens der Sanierungsziele, der Verkehrsmaßnahmen, des Gebiets und der Wohnung fällt jeweils durchschnittlich aus.

d.) Sozialstruktur der Mieter in den Dachausbauten

Die Bewohner der Dachausbauten weichen hinsichtlich der sozialen Indikatoren stark von dem Gebietsdurchschnitt ab. Die Äquivalenzeinkommen liegen 70% über dem Berliner Durchschnitt. Daher ist trotz hoher Mieten und hohem Wohnflächenverbrauch die Mietbelastung unterdurchschnittlich.

In den Dachausbauten wohnen wenige Einpersonenhaushalte, aber besonders viele Paare ohne Kinder. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist knapp durchschnittlich, aber es lebt sehr selten mehr als ein Kind in den Familien.

Der Umzugswunsch entspricht dem Gebietsmittel. Nur wenige sehen eine Einordnung als Sanierungsgebiet für die Zukunft als sinnvoll an.

Die Wertungen zu den Sanierungszielen, den Verkehrsmaßnahmen, zum Gebiet und zu der Wohnung sind überdurchschnittlich positiv.

e.) Sozialstruktur der Haushalte in den Neubauten

Die Bewohner in den Neubauten, Mieter wie Eigentümer, haben ein Einkommensniveau, das noch deutlich über dem hohen Gebietsniveau aber unter dem der Haushalte in den Dachwohnungen liegt. Der Anteil an Haushalten mit Kindern entspricht dem Durchschnitt. Die Wohndauer ist die kürzeste aller Gruppen.

Die Mieten sind deutlich überdurchschnittlich, liegen aber unter denen in den Dachausbauten. Die Mietbelastung ist leicht unterdurchschnittlich.

Die Absicht im Gebiet zu bleiben ist nur geringfügig überdurchschnittlich. Eine Fortführung des Sanierungsgebiets wird relativ selten gewünscht.

Sanierungsziele, Gebiet und Wohnung werden überdurchschnittlich gut bewertet. Die Verkehrsmaßnahmen werden aber schlechter bewertet als im Durchschnitt.

3.3. Sozialstrukturelle Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern

a.) Sozialstruktur der Hauptmieterhaushalte

Die Haushalte der Hauptmieter sind zwar etwas kleiner als im Gebietsdurchschnitt, haben aber einen hohen Anteil an Haushalten mit Kindern. Ihr Einkommensniveau liegt 10% unter dem Gebietschnitt, aber immer noch fast 20% über dem Gesamtberliner Durchschnitt. Sie nutzen weniger Wohnfläche als die Eigentümer. Ihre Miethöhe und ihre Mietbelastung entsprechen dem Gebietsdurchschnitt.

Ihre Bindung an das Wohngebiet ist hoch. Bei der Bewertung des Erreichens der Sanierungsziele sind sie skeptischer als die Eigentümer. Daher ist der Wunsch nach der Fortführung des Sanierungsgebiets leicht überdurchschnittlich vorhanden. Ihre Wohnung bewerten sie gut.

Tab. 58 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungstyp im SG Teutoburger Platz 2012	alle Haushalte (n=681)	Hauptmieter (n=537)	Untermieter ⁷² (n=17)	selbstnutzende Eigentümer (n=88)
Anteil an allen Haushalten	100%	79%	2%	13%
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,04	1,96	2,06	2,22
Anteil an Einpersonenhaushalten	39%	42%	35%	30%
Anteil an Haushalten mit Kindern	29%	27%	29%	36%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneegnetem Wohnraum	31%	32%	33%	34%
Studentenanteil	6%	6%	18%	4%
Rentneranteil	5%	5%	4%	8%
Erwerbsquote	91%	89%	95%	100%
Erwerbslosenquote	5%	6%	0%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	85%	83%	92%	90%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.903	€2.562	€2.050	€4.684
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€2.014	€1.820	€1.497	€2.933
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€2.227	€2.008	€1.620	€3.239
Anteil an Haushalten unterhalb Armutsschwelle	6%	6%	7%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	94%	94%	88%	100%
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m²)	€6,46	€6,32	€7,50	-
durchschnittl. Kaltmietbelastung	26,3%	26,3%	31,2%	-
Anteil an Wohngeldempfängern	2%	2%	0%	0%
durchschnittl. Wohnfläche pro Person	39,7	38,6	33,7	46,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	51%	65%	23%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	281	267	241	379
Wohndauer (Wohnung)	9,2	9,8	4,7	6,3

⁷² Aufgrund der sehr kleinen Gesamtzahl von Untermieter im Sample sind die Ergebnisse für die Untermieter lediglich als Tendenzaussagen zu verstehen.

Tab. 58 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungstyp im SG Teutoburger Platz 2012	alle Haushalte (n=681)	Hauptmieter (n=537)	Untermieter ⁷² (n=17)	selbstnutzende Eigentümer (n=88)
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	15%	16%	24%	7%
Umzugswunsch (Gebiet)	25%	26%	47%	18%
Sanierungsgebiet weiterführen	34%	37%	29%	24%
Erreichen der Sanierungsziele	2,80	2,83	2,94	2,59
Bewertung des Gebiets	2,45	2,54	2,81	1,83
Bewertung der Wohnung	2,36	2,35	2,61	2,33

b.) Sozialstruktur der selbstnutzenden Eigentümer

Selbstnutzenden Eigentümer sind die einkommensstärkste Gruppe im Gebiet. Sie überschreiten das Berliner Einkommensniveau um fast 100%. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist überdurchschnittlich hoch. Lediglich die Mieter in den öffentlich geförderten Wohnungen haben noch einen höheren Anteil an Familien mit Kindern.

Die Wohnverhältnisse sind überdurchschnittlich gut. Sie verfügen pro Person etwa über 8 m² mehr als die Mieter.

Der Umzugswunsch liegt unter dem Gebietsmittel. Eine weitere Einordnung als Sanierungsgebiet wollen nur relativ wenige.

Die Bewertungen des Gebiets, der Wohnungen, des Sanierungsergebnisses und der Verkehrsmaßnahmen sind - teilweise deutlich - positiver als im Schnitt.

c.) Sozialstruktur der Untermieterhaushalte

Der Anteil der Untermieter ist sehr gering. Daher sind die Ergebnisse nur als Tendenzaussagen zu verstehen.

Das Einkommen der Untermieterhaushalte liegt deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt. Der Anteil an armen Haushalten bewegt sich trotzdem im Rahmen des Gebiets. Studenten sind häufiger als in den beiden anderen Gruppen vertreten.

Obwohl sie eher schlechter ausgestattete Wohnungen haben, zahlen sie eine überdurchschnittliche Miete und haben eine sehr hohe Mietbelastung. Dabei verbrauchen sie deutlich weniger Wohnfläche als Hauptmieter und Eigentümer.

Untermieter verstehen sich offensichtlich wesentlich häufiger als andere Bewohnergruppen als temporäre Gebietsbewohner. Sie bewerten die Sanierung, das Gebiet und ihre Wohnung schlechter als im Durchschnitt. Ca. die Hälfte möchte das Gebiet verlassen.

4. Ergebnisse des Sanierungsprozesses und Entwicklungstendenzen im Gebiet

Die Veränderungen, die sich im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz seit 1994 ergeben haben, sind augenfällig. Dies gilt zunächst für den Erhaltungszustand der Gebäude, Straßen und Plätze, die vor der Sanierung erhebliche Mängel und Schäden aufgewiesen hatten. Auch die Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur sind umfassend erneuert worden und haben einen deutlich gestiegenen Gebrauchswert. Diese Ergebnisse werden von den Bewohnern weit überwiegend positiv bewertet. Die hohe Anziehungskraft, die das Gebiet für seine Wohnbevölkerung und für Zuwanderer hat, resultiert sowohl aus der Qualität der Wohnungen, der infrastrukturellen und kulturellen Angebote, als auch aus dem Image eines Wohngebiets für einen urbanen Lebensstil.

Auch die Bewohnerstruktur hat sich deutlich sichtbar verändert. Diese soziostrukturellen Veränderungen, die sich zweifelsfrei innerhalb des Zeitrahmens des Sanierungsgebiets ereignet haben, sind dennoch nicht automatisch als Ergebnis des Sanierungsprozesses zu verstehen. Das Gebiet ist ja keine isolierte Enklave. Die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen schlagen sich dort genauso nieder wie die besonderen Veränderungen in Berlin als Ganzem. Nicht nur die Erneuerungsarbeiten beeinflussen das Verhältnis der Mieter und Eigentümer, sondern die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt bestimmen die jetzige Situation ebenso mit. Eine zweifelsfreie Zuordnung der Ursachen zu den Folgen ist unter diesen Umständen sicherlich nicht möglich. Es ist aber dennoch möglich, zu bestimmen, wo das Sanierungsgeschehen mit Sicherheit Anteil an den Veränderungen hatte, um daraus Einschätzungen für die weiteren Entwicklungen im Gebiet ableiten zu können, die die Grundlage für das weitere Handeln der Politik und Verwaltung darstellen.

4.1. Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Eines der Sanierungsziele war es, die Sanierung mit der Wohnbevölkerung und in ihrem Interesse voranzutreiben.

Im Ergebnis hat es im Verlauf der knapp 18 Jahre, in denen das Gebiet förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist, eine weitreichende Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben.

Heute lebt nur noch ein kleiner Teil derjenigen Bewohner im Gebiet, die bereits vor 1994 dort gewohnt haben. Von den Befragten haben dies 13% angegeben. Mit ihren Familien repräsentieren sie ca. 1.100 Personen. Da die Einwohnerzahl 1994 geringer war als heute, kann davon ausgegangen werden, dass etwa 16% der damaligen Bevölkerung im Gebiet geblieben ist. Dies ist keineswegs ein besonders geringer Anteil. In anderen Berliner Innenstadtwohngebieten leben nach 18 Jahren in der Regel ebenfalls nur noch etwa ein Fünftel der ursprünglichen Bewohner, auch wenn dort nicht im gleichen Maße saniert worden ist wie im SG Teutoburger Platz.

Gravierender als der rein quantitative Austausch der Bewohnerschaft ist die grundlegende Veränderung der Sozialstruktur, die sich im Verlauf dieser knapp 20 Jahre realisiert hat. Die Veränderung zeigt sich am deutlichsten in den Faktoren Einkommensstruktur, Altersstruktur und Haushaltsstruktur.

4.1.1. Veränderung der Einkommensstruktur

Aus den Daten der vorbereitenden Untersuchung 1992 lässt sich nicht eindeutig feststellen, wie die Einkommensverhältnisse im Gebiet im Vergleich zu denjenigen in

Ostberlin⁷³ einzuschätzen waren. Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass sie eher leicht unterdurchschnittlich waren⁷⁴. Diesen Schluss legen auch die Ergebnisse von 1997 nahe, die den Sanierungsgebieten gegenüber dem Bezirk Prenzlauer Berg und Ostberlin eine unterdurchschnittliche Einkommenssituation bescheinigen.⁷⁵

Erst die Untersuchung von 2002 lässt eine genauere Einschätzung des tatsächlichen Einkommensniveaus zu. Danach lag das Einkommen im Gebiet gemessen am Durchschnitt des Äquivalenzeinkommens knapp unter dem Berliner Durchschnitt. Damit wird das Niveau des Gebiets in etwa den Verhältnissen in Ostberlin entsprechen haben. Nach einem Anpassungsprozess hatte das Ostberliner Einkommensniveau um die Jahrtausendwende nur noch wenig unter dem Gesamtberliner Niveau gelegen⁷⁶. Damit konnte davon ausgegangen werden, dass die Einkommen im Gebiet zwischen 1997 und 2002 stärker angestiegen waren als in Ostberlin, so dass die Einkommenslücke, die noch 1997 bestanden hatte, geschlossen werden konnte.

Seit 2002 hat es einen rapiden Einkommenszuwachs weit über der Gesamtberliner Einkommensentwicklung gegeben (vgl. Kap. 2.2.4). Träger dieser Entwicklung waren fast ausschließlich die Zuwanderer in die privat modernisierten Altbaubestände, Neubauten und Dachausbauten, sowie die selbst nutzenden Eigentümer. Diese zusammen haben große Teile der einkommensschwächeren Bewohner ersetzt, die im Zuge der Wohnungsmodernisierungen Wohnung und Gebiet verlassen haben.

Haushalte mit niedrigem Einkommen wohnen zu großen Teilen sowohl in den mit öffentlichen Mitteln erneuerten Wohnungen wie auch in den noch nicht modernisierten Altbauten.

Der große Effekt auf die Veränderung der Einkommensstruktur basiert auf den Prozessen in den privat organisierten und finanzierten Gebäudesanierungen. Hier gab es nur begrenzten Einfluss im Rahmen des Sanierungsverfahrens. Insbesondere wenn es den Eigentümer gelang, bereits vor Beginn der Bauarbeiten die Wohnungen zu entmieten, waren die Möglichkeiten etwa durch Vereinbarungen mit dem Eigentümer oder mit Hilfe der Mieterberatung Mietentwicklung und Sozialstrukturentwicklung zu beeinflussen gering.

In der Phase bis etwa 2006 wurde vom Bezirk noch das Instrument der Mietobergrenzen angewandt, nach dem die durch Untersuchungen festgelegten gebietstypischen Oberwerte nach Modernisierung nicht überschritten werden durften. Bei Untersuchungen in betroffenen Gebäuden konnte die Wirkung des Instruments auf Miethöhe und Sozialstruktur festgestellt werden⁷⁷. Nach einem Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin 2002, das durch die höheren Instanzen bestätigt wurde, durften diese

⁷³ Vergleiche zu Gesamtberlin oder gar Westberlin, die vorgenommen wurden, sind wenig aussagekräftig, weil die prinzipiell unterschiedliche Einkommensstruktur zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins sich erst im Verlaufe des Jahrzehnts angeglichen hat.

⁷⁴ Die Untersuchungen von 1992 und 1997 haben den Einfluss der Haushaltsgröße auf die Einkommensverteilung bzw. die Durchschnittswerte der Haushaltseinkommen nicht berücksichtigt. Vgl. Anmerkung zum Äquivalenzeinkommen Kap. 2.2.4

⁷⁵ In der Phase zwischen 1992 hat es bereits eine erhebliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben. Die Studie von 1997 geht davon aus, dass von Anfang 1995 bis März 1997 ein Fünftel der Bewohner neu in das Gebiet gekommen ist. Dies waren zu großen Teilen jüngere Leute in der Ausbildung, vor allem Studenten, während ältere Erwachsene und Familien mit Kindern das Gebiet auf der Suche nach einer besseren Wohnung verlassen haben. Daher gehen wir davon aus, dass sich die Einkommensverhältnisse in der Zeitspanne zwischen 1992 und 1997 zunächst verschlechtert haben.

⁷⁶ Vgl. TOPOS Stadtforschung: Einkommens- und Armutsbericht Berlin 2000.

⁷⁷ TOPOS Stadtforschung/Mieterberatung Prenzlauer Berg: Privatmodernisierung in den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg. Studie im Auftrag des Bezirks Prenzlauer Berg 1998.

Grenzen nicht mehr vorgeschrieben werden. Damit war ein effektives Mittel nicht mehr einzusetzen.

Durch die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen an sanierungsbetroffene Mieter, durch Beratung und Unterstützung sanierungsbetroffener Mieter durch die Mieterberatung und durch Vereinbarungen zwischen Bezirk und Eigentümer konnten ein Teil der einkommensschwächeren Bevölkerung im Gebiet gehalten werden. Rein quantitativ waren diese Möglichkeiten allerdings eng begrenzt.

4.1.2. Veränderung der Altersstruktur und der Haushaltsstruktur

In Kapitel 2.1.1 sind die extrem ungleichgewichtige Altersstruktur im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz und die daraus zu erwartenden Entwicklungen bereits dargestellt worden. Kennzeichnend ist ein extrem hoher Anteil an Personen von 27 bis 45 Jahren und an Kindern unter 10 Jahren. Personen ab 65 Jahren sind nur in vergleichsweise verschwindend geringem Maße vorhanden.

1992 gab es auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern unter 15 Jahren. Dieser Anteil resultierte noch aus den hohen Geburtenraten zur Zeit der DDR. Er reduzierte sich kontinuierlich bis 2002 und stieg seither wieder an. Zwischenzeitlich waren die Angebote der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten- und Grundschulplätze der verringerten Nachfrage angepasst worden.

Ebenfalls gesunken sind die Anteile der älteren Bewohner, zunächst sogar schneller als die der Kinder. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre hatte sich schon Ende 1996 gegenüber 1992 mehr als halbiert.

Ersetzt wurden sie durch Erwachsene im Alter von Mitte zwanzig bis Mitte vierzig. Dies sind die Altersgruppen mit den höchsten Kinderquoten.

In Sozialstudien aus dieser Zeit⁷⁸ hatte es sich gezeigt, dass unter den Zuwanderern in die sanierten Bestände hohe Anteile von jungen Paaren ohne Kinder mit hohen Einkommen waren. In der Folge hat ein großer Teil dieser Paare offensichtlich Familien gegründet, so dass innerhalb relativ kurzer Zeit aus einem Gebiet mit unterdurchschnittlichen Anteilen an Haushalten mit kleinen Kindern eines mit einem deutlich überdurchschnittlichen Anteil wurde.

Der hohe Zuzug der jungen und mittleren Erwachsenen ist zwar durch den Sanierungsprozess gefördert worden, weil durch die Umbauarbeiten eine überdurchschnittliche Wohnungsfuktuation verursacht wurde. Die hohe Anziehungskraft auf diese Altersgruppen ist aber nicht aus dem Sanierungsgeschehen erwachsen, sondern ist das Ergebnis, dass Menschen, die in dieser Zeit in Berlin ein Wohngebiet mit einem urbanen Lebensstil suchten, vor allem im Süden des Bezirks Prenzlauer Berg fündig wurden. Dieser Lebensstil hatte sich aber nicht durch das Sanierungsgeschehen, sondern in der Zeit vor Beginn der Sanierung entwickelt, als sich in einem hoch mobilen Gebiet mit niedrigen Wohnungs- und Gewerbemieten vielfältige kulturelle und Freizeitangebote entwickelten. Die dadurch angefachte Nachfrage nach Wohnungen von Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen hat sicherlich den Erneuerungsprozess in den Wohngebäuden beschleunigt und auch dazu beigetragen, dass das Ausstattungsniveau in den privat erneuerten Wohnungen stärker angehoben wurde als in Sanierungsgebieten ohne eine derartig starke Nachfrage.

In der Quintessenz haben diese Entwicklungen zu einer Alters- und Haushaltsstruktur geführt, die eine stetige städtebauliche Entwicklung eher verhindern als sie zu fördern. Dabei ist diese Entwicklung auch durch die Vorgehensweise bei der öffentlichen Förderung der Wohnungsmodernisierung noch unterstützt worden, ohne dass

⁷⁸ TOPOS Stadtforschung/Mieterberatung Prenzlauer Berg 1998 a.a.O.

dies in dieser Form intendiert oder vorhergesehen gewesen wäre. Bei der öffentlichen Förderung stand von Anfang an die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund, der die Wohnungsversorgung von Familien mit geringem Einkommen sicherstellen sollte. Daher ist darauf geachtet worden, dass beim Umbau große, familiengeeignete Wohnungen entstehen. Dies hat bewirkt, dass der Anteil an Familien mit Kindern unter 18 Jahren in den öffentlich geförderten Beständen weit überdurchschnittlich ist. Andererseits wäre ohne diese Maßnahmen der Erhalt der ursprünglichen Sozialstruktur, in der Familien mit geringen Einkommen stark vertreten waren, in noch geringerem Maße gelungen.

4.2. Entwicklungstendenzen

Die gebietsspezifischen wie auch die Gesamtberliner Indikatoren weisen darauf hin, dass sich die Entwicklungen der letzten Jahre noch weiter fortsetzen werden, auch wenn die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet aufgehoben wird. Die wachsende Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird ebenso wie die große Anziehungskraft des Gebiets auf Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen dafür sorgen, dass auch die bisher noch nicht umfassend erneuerten Häuser in ihrer Mehrzahl einem Modernisierungsprozess unterzogen werden.

Auch eine Fortsetzung der Umwandlung in Eigentumswohnungen und eine Zunahme des Anteils selbstnutzender Eigentümer kann erwartet werden. Schon jetzt ist das Gebiet Teutoburger Platz ein Innenstadtwohngbiet mit einem vergleichsweise sehr hohen Anteil selbstnutzender Eigentümer an allen Wohnungsnutzern. Der hier festgestellte Anteil von 14% selbstnutzenden Eigentümern erreicht fast den Gesamtberliner Durchschnitt von 15,8%. Dabei leben Eigentümer nach wie vor zu weit überwiegenden Teilen in den Außenbezirken und nicht in der Innenstadt.

4.2.1. Erwartungen für die Sozialstruktur

Wenn die noch nicht modernisierten Gebäude nach und nach erneuert werden, wird ein großer Teil der jetzigen Bewohner Wohnung und Gebiet verlassen müssen. Dabei werden sowohl die mit einer Modernisierung verbundenen Mietsteigerungen als auch die belastenden Umbauprozesse dazu führen, dass der größte Teil der Bewohnerschaft in den betroffenen Häusern Haus und Gebiet verlassen werden.

Dabei werden die Belastungen des Bauprozesses und der Grad der Bereitschaft der Eigentümer auf die Bedürfnisse der jetzigen Mieter einzugehen eine zunehmende Rolle bei der Auszugsentscheidung erhalten. Die Mieter in den noch nicht erneuerten Wohnungen sind nämlich einkommensstärker als die Mieter vergleichbarer Bestände in anderen Innenstadtwohngbietsen. Sie haben gemessen an Gesamtberlin eine durchschnittliche Einkommenslage und aufgrund der niedrigeren Mieten in den schlechter ausgestatteten Wohnungen auch eine unterdurchschnittliche Mietbelastung. Zu einem ‚zeitgemäßen‘ Ausstattungsstand fehlen ihren Wohnungen in der Regel nur eine moderne Heizung, teilweise nicht einmal das. Wenn nur diese Standardverbesserungen vorgenommen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf die Miete umgelegt würden, würde ein großer Teil der Mieter in der jetzigen Wohnung bleiben können, weil die Miete nach Modernisierung dann in der Regel deutlich unter den Mietpreisforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei Neuabschluss – insbesondere im jetzigen Wohngebiet (vgl. Kap. 2.5.2) - bleiben werden. Umfangreiche Aufwertungsinvestitionen, wie sie in letzter Zeit in einer Reihe von Objekten vorgenommen wurden, überfordern aber auch diese Mieter.

Für Eigentümer ist es aber in der Regel aus zwei Gründen unvorteilhaft, den Modernisierungsprozess mit Mietern durchzuführen. Der Bauprozess muss auf anwesende Mieter abgestellt werden, was einen erheblichen Aufwand und vor allem eine geringe

Flexibilität bewirkt. Zum zweiten sind die Mieten bei der Neuvermietung nach Fertigstellung deutlich höher als bei einer Umlage nach BGB.

Bei einer Aufteilung des Hauses in Einzeleigentum gelten diese Gründe noch stärker, weil der Verkauf von leeren Wohnungen leichter und lukrativer ist. Käufer, die die Wohnung selbst nutzen wollen, zahlen einen höheren Preis als solche, die weiter vermieten wollen. Letztere sind aber ebenfalls an einer nicht vermieteten Wohnung interessiert, weil dann die Mietgestaltung den oben erwähnten Spielraum bietet.

Schließlich ist auch bei der normalen Fluktuation im bereits erneuerten Bestand mit einer Zunahme der einkommensstarken Haushalte zu rechnen, wie sie ja bereits in den letzten Jahren zu beobachten war.

Prinzipiell bieten die öffentlich geförderten Wohnungen weiterhin die Möglichkeit, Haushalten mit geringen Einkommen bezahlbare Wohnungen anzubieten. Der Umfang der durch Fluktuation zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen ist aber so gering, dass kein nennenswerter Einfluss auf die soziostrukturelle Entwicklung von ihm ausgehen kann.

4.2.2. Erwartungen für die Altersstruktur und die Haushaltsstruktur

Die grundsätzlichen Merkmale der jetzt vorhandenen ungleichgewichtigen Altersstruktur werden über einen längeren Zeitraum erhalten bleiben. Der Anteil der Kinder unter 18 wird zunächst noch weiter ansteigen. Dabei wird bei den Kindern unter 18 Jahren zunächst die Altersgruppe der Grundschulkinder stark zunehmen, da die jetzigen starken Jahrgänge unter 6 in die nächste Altersgruppe hinüberwachsen. Erst nach einigen Jahren wird dieser Prozess zu einem Anwachsen der Kinder im Sekundarschulalter führen.

Die Jahrgangsstärken der Kinder unter sechs werden nicht schnell abnehmen, da im Gebiet noch viele junge Paare ohne Kinder leben, von denen ein Teil eine Familie gründen wird. Zudem wird die angesprochene Fortsetzung des Modernisierungsprozesses bewirken, dass auch in den nächsten Jahren junge Haushalte im Familiengründungsalter zusätzlich ins Gebiet kommen werden. Durch das Älterwerden der jetzigen dominierenden Altersgruppe der 35 bis 45jährigen wird auch der Anteil der 45 bis 55jährigen nach und nach ansteigen.

Der Anteil junger Erwachsener, z. B. Studenten, wird eher noch weiter abnehmen, der der älteren Menschen nur sehr langsam wachsen.

Mit diesen Entwicklungen wird der Anteil der Haushalte mit Kindern nochmals ansteigen.

Längerfristig gesehen wird aber dann mit dem Älterwerden der Erwachsenen die Geburtenquote wieder sinken und der Anteil der Kinder und Jugendlichen wieder relativ schnell sinken und damit auch die Nachfrage nach infrastrukturellen Angeboten.⁷⁹

4.2.3. Zukünftige Anforderungen an die soziale Infrastruktur

In den Gebieten im Süden des Bezirks hat es im letzten Jahrzehnt aufgrund der hohen Geburtenzahlen schnell wachsende Anforderungen an zunächst kleinkinderspezifische später auch grundschulkinderspezifische Angebote der sozialen Infrastruktur gegeben. Dabei kam der Verwaltung zugute, dass aufgrund der hohen Einkommen der Eltern sich viele privat finanzierte Angebote entwickelt haben, ohne die das Angebot etwa an Kindertagesstättenplätzen nicht hätte gedeckt werden können. Angesichts der Tatsache, dass in 82% der Familien mit Kindern alle Erwachsenen einer

⁷⁹ Beispiele für solche Altersstrukturentwicklungen lassen sich exemplarisch in den meisten Neubausiedlungen finden, die in relativ kurzer Zeit mit einer ähnlich homogenen Bevölkerung - vorwiegend Erwachsene mittleren Alters mit ihren kleinen Kindern - belegt worden sind.

Erwerbsarbeit nachgehen, muss von einer fast hundertprozentigen Nachfrage nach Kitaplätzen ausgegangen werden.

Angesichts dieser hohen Nachfrage haben die Befragten, auch in den zusätzlichen qualitativen Interviews, auf die unzureichende Ausstattung des Gebiets mit Grün- und Freiflächen hingewiesen. Insbesondere wenn die Zahl der älteren Kinder und Jugendlichen steigt, werden sich Lücken bei Spiel- und Sportflächen für diese Altersgruppen zeigen. Auch im Jugendfreizeitbereich werden schon jetzt Angebote vermisst.

4.3. Handlungserfordernisse und Empfehlungen

Im Zuge des Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz ist es gelungen, die physischen Mängel an der Gebäudesubstanz weitgehend zu beseitigen, die Rückstände hinsichtlich der Wohnungsausstattung zu beheben und die Qualität des öffentlichen Raumes zu verbessern. Der größte Teil der damaligen Bevölkerung hat das Gebiet verlassen und die damalige Bevölkerungsstruktur konnte in ihrer Mischung nicht erhalten werden. Insbesondere die einkommensschwachen Teile der Bevölkerung sind weitgehend aus dem Gebiet verschwunden und im Gebiet im wesentlichen auf die öffentlich geförderten und den Teil der noch nicht umfassend modernisierten Wohnungsbestände beschränkt.

Die heutige Bewohnerschaft ist zwar weit überwiegend mit dem Ergebnis des Sanierungsprozesses zufrieden und hat eine besonders hohe Bindung an das Gebiet. Ihre Alters- und Haushaltsstruktur weicht in großem Ausmaß von der durchschnittlichen Struktur in der Berliner Innenstadt ab. Eine solche Struktur verursacht eine Abfolge von Nachfragespitzen und -tälern hinsichtlich der Nutzung der städtischen Infrastruktur und bietet daher nicht die Gewähr für eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung.

Die Probleme der sozialstrukturell und altersmäßig unausgewogenen bzw. den ursprünglichen Sanierungszielen nicht entsprechenden Bevölkerungsstruktur und die dazu aufgezeigten Entwicklungstendenzen erfordern für die Zeit nach Aufhebung der Festlegung als Sanierungsgebiet Maßnahmen, um städtebauliche und stadtstrukturelle Fehlentwicklung zu vermeiden bzw. einzudämmen.

4.3.1. Maßnahmen zum Erhalt einkommensschwacher Mieter im Gebiet

Die jetzt vorhandene soziale Mischung enthält nur noch unterdurchschnittliche Anteile an Haushalten mit geringen Einkommen, weniger als in den Sanierungszielen ursprünglich intendiert war. Die Entwicklungstendenzen lassen zudem einen weiteren Rückgang des Anteils dieser Gruppe befürchten. Es sollten daher Maßnahmen ergriffen werden, zumindest den jetzigen Stand an sozialer Mischung zu erhalten.

Belegungskontrolle

Die direkteste und weitgehende Möglichkeit, Mieter mit geringem Einkommen im Gebiet zu halten, bietet das Belegungsrecht bei den geförderten Wohnungen. Auch wenn dabei dem Eigentümer die letzte Entscheidung bleibt, wer von drei Bewerbern letztendlich den Mietvertrag erhält, zeigen doch die Ergebnisse dieser wie auch anderer Sozialstudien, dass in den geförderten Wohnungen überwiegend Mieter mit unterdurchschnittlichen Einkommen wohnen.

Der zunehmende Druck auf nahezu alle Teile des Berliner Wohnungsmarkts führt allerdings erfahrungsgemäß zu Umgehungstatbeständen bei der vertragsgemäßen Belegung von geförderten Wohnungen. Eine Weiterführung der Belegungskontrolle erscheint daher als unerlässlich, wenn der Anteil einkommensschwacher Mieter im Gebiet gehalten werden soll.

Fortführung der offenen Mieterberatung

Die Beratungsleistungen der offenen Mieterberatung hatten bisher einen stabilisierenden Effekt auf die Bevölkerungsstruktur. Sie hat insgesamt 326 Mieter aus dem Gebiet in öffentlich geförderte Wohnungen in den Sanierungsgebieten unterbringen können und 163 in privat modernisierte Wohnungen vermitteln. Aus anderen Sanierungsgebieten sind 128 mit öffentlich geförderten Wohnungen versorgt worden und 163 mit privat modernisierten Wohnungen.

In Zukunft sollte sie die Funktion einer offenen Beratung ausfüllen, um bei überhöhten Mieterhöhungsverlangen oder anderen Konflikten zwischen den Mietern und der Eigentümerseite vermittelnd eingreifen zu können. In einer Situation wo in der Regel eine professionelle Hausverwaltung mit rechtlich wenig geschulten und informierten Mietern zusammentreffen, etwa bei geplanten Modernisierungsaktivitäten, kann eine Mieterberatung die Position der Mieter oft soweit stärken, dass ein Verbleib im Haus oder zumindest im Gebiet möglich ist.

Erhalt kleinerer Wohnungen

Ein Ziel im Rahmen der Sanierung war es, das Angebot an familiene geeigneten Wohnungen zu erhöhen. In der Folge ist der Anteil größerer Wohnungen sowohl in dem öffentlich geförderten wie auch im privat modernisierten Segment angewachsen. Durch diese zusätzlichen Angebote begünstigt, aber nicht allein dadurch ausgelöst⁸⁰, ist die beschriebene ungleichgewichtige Alters- und Haushaltsstruktur entstanden. Eine derart ungleichgewichtige Altersstruktur führt im Zeitverlauf zu einer ungleichmäßigen Auslastung der sozialen Infrastruktur.

In Zukunft sollte daher eher darauf geachtet werden, dass die Wohnungsangebote für kleinere, einkommensschwächere Haushalte verbessert werden. Der Erhalt⁸¹ bzw. die Vergrößerung des Angebots an kleineren Wohnungen kann sowohl für den Erhalt der Mischung als auch für eine Entzerrung der Nachfrage nach Leistungen der sozialen Infrastruktur führen.

Prüfung des Erlasses einer Erhaltungsverordnung

Eine im Baugesetzbuch vorgegebene Möglichkeit, die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu schützen, ist die Erhaltungsverordnung zum Schutz der besonderen Bevölkerungsstruktur (§ 172 Abs. 1 Nr. 2). Der Bezirk sollte prüfen, ob eine Erhaltungsverordnung dieser Art noch relevante Wirkung zum Erhalt der Struktur entfalten kann.

Ohne im einzelnen prüfen zu können, ob die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, kann an dieser Stelle schon gesagt werden, dass wichtige Indikatoren dafür sprechen, dass diese Voraussetzungen gegeben sind. Diese Indikatoren sind das Vorhandensein jeweils eines Aufwertungspotenzials, eines Aufwertungsdrucks und eines Verdrängungspotenzials.

- **Aufwertungspotenzial**

Ein relevantes Aufwertungspotenzial zeigt sich bereits bei den Wohnungen, die noch keine Vollstandardausstattung haben bzw. noch nicht mit heute vielfach üblichen Ausstattungsmerkmalen versehen sind. Der Anteil der Wohnungen, die noch nicht mit einer Vollstandardausstattung entsprechend den Vorgaben des Berliner Mietspiegels versehen sind, liegt zwar unter 10%. Dennoch sind viele der Vollstandardwohnungen noch nicht umfassend erneuert worden. Der Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH hat Ende 2011 noch einen Erneuerungsbedarf bei knapp einem Viertel der

⁸⁰ Der Anteil an Wohnungen im Gebiet, die durch eine Familie bei einer Belegung von einer Person pro Zimmer genutzt werden könnte, ist wesentlich höher als der Anteil von Haushalten mit Kindern. Aufgrund der besonders günstigen Einkommensverhältnisse leben stets viele Paare ohne Kinder in großen Wohnungen.

⁸¹ Fast zwei Drittel der kleinen Wohnungen unter 2 Zimmern liegen in den hinteren Gebäudeteilen.

Wohnungen festgestellt. In diesen Wohnungen gibt es nach den Ergebnissen dieser Sozialstudie noch keine moderne Heizung (7% aller Wohnungen) bzw. eine Etagenheizung (17%), sind Bäder nicht gefliest (21%) oder sie haben noch keine bzw. nicht in allen Räumen doppeltverglaste Fenster (34%). Zudem sind die Hälfte bzw. drei Viertel der Wohnungen nicht mit einem Balkon ausgestattet bzw. einem Aufzug zu erreichen.

Das Potenzial für Ausstattungsverbesserung oberhalb eines durchschnittlichen Ausstattungszustands, für das es im Gebiet eine starke Nachfrage gibt, ist weitaus größer. Dies bezieht sich gleichermaßen auf Sanitärausstattung wie Zweitbäder, luxuriöse Materialien, Aufzüge usw. Schließlich ist bisher nur ein kleiner Teil der Wohnungen energetisch so ausgestattet wie es heute machbar ist.

- **Aufwertungsdruck**

Der gewachsene Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt hat sich vor allem in den Innenstadtbezirken wie z. B. in den innerstädtischen Quartieren des Bezirks Pankow besonders stark ausgewirkt. In diesen Gebieten sind die Einwohnerzahlen überproportional gestiegen. Dies hat sich im SG Teutoburger Platz in schnell steigenden Mieten für modernisierte Wohnungen ausgewirkt. Zudem ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in diesem Gebiet hoch. Beides wird dazu führen, dass die Aufwertungsspielräume in dem Gebiet ausgenutzt werden, auch weil das Gebiet den Ruf hat, langfristig Wohnort einer einkommensstarken Bevölkerung zu sein.

Die Nachfrage nach Wohnungen mit entsprechend hochwertigen Ausstattungen ist im Gebiet hoch, wie speziell die Zuwanderung der letzten Jahre gezeigt hat. Dies bezieht sich sowohl auf den Mietwohnungsmarkt als auch auf die Angebote für Eigentumswohnungen.

- **Verdrängungsgefahr**

Die hohen Durchschnittseinkommen und die entsprechende Einkommensstruktur sind in dieser Untersuchung dokumentiert. Dennoch gibt es immer noch einen relevanten Teil von Haushalten mit knapp durchschnittlichen (ca. 20%) und deutlich unterdurchschnittlichen (ca. 20%) Einkommen. Der größte Teil von ihnen wohnt in den öffentlich geförderten und in den noch nicht umfassend erneuerten Wohnungen.

Ein großer Teil der Mieter von noch nicht erneuerten Wohnungen würde eine Modernisierung über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinaus wegen der hohen Mietssteigerungen nicht verkraften und die Wohnung verlassen müssen. Das zeigt sich schon darin, dass Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichen Einkommen in diesen Wohnungsbeständen kaum noch zu finden sind.

Ebenfalls von einer Verdrängung bedroht sind die Haushalte in den öffentlich geförderten Wohnungen nach Ablauf der Bindungsfristen. Ab dem Jahr 2016 wird die Zahl der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich abnehmen (vgl. Abb. 9).

Wieweit städtebauliche Folgen einer sich weiter verändernden Bevölkerungsstruktur nachzuweisen wären, die für eine Begründung einer Erhaltungsverordnung notwendig sind, kann hier im einzelnen im Rahmen dieser Arbeit nicht überprüft werden. Es ist aber zu vermuten dass z. B. die oben dargestellte ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur sowie die Gefahr von zunehmender Segregation durch eine nicht beeinflusste Erneuerungstätigkeit verstärkt würden.

5. Anhang

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Tiefbau- und Landschaftsplanung, Stadtentwicklung



Bezirksstadtrat

Bezirksamt Pankow von Berlin
Postfach 73 01 13 – 13062 Berlin (Postanschrift)

An die
**Bewohnerinnen und Bewohner
des Sanierungsgebiets Teutoburger Platz**

Geschäftszeichen: BzStR Stadt
Dienstgebäude:
Darßer Str. 203
13088 Berlin
Telefon: (030) **90295-8500**
Telefax: (030) **90295-8537**
E-Mail-Adresse:
jens-holger.kirchner@
ba-pankow.verwalt-berlin.de
(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Sozialstudie Teutoburger Platz

Sehr geehrte Anwohnerin, sehr geehrter Anwohner,

das Sanierungsgebiet „Prenzlauer Berg – Teutoburger Platz“ wird nach der Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im kommenden Jahr förmlich aufgehoben. In diesem Zusammenhang haben das Bezirksamt Pankow von Berlin und die Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH eine Sozialstudie beauftragt.

Ziel der Studie ist es, den Sanierungsprozess zu analysieren und zu erfahren, wie Sie als Bewohnerinnen und Bewohner die Entwicklung ihres Wohngebiets beurteilen. Zugleich sollen eventuell noch bestehende Handlungserfordernisse für die weitere Gebietsentwicklung ermittelt werden.

Ich möchte Sie daher bitten, sich an der Studie aktiv zu beteiligen, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und mit dem beiliegenden Freiumschlag zurückzusenden.

Die Haushaltsbefragung mit dem Ihnen vorliegenden Fragebogen wird vom beauftragten Büro TOPOS Stadtforschung GmbH im **März** und **April 2012** durchgeführt. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, es ist auch möglich den Fragebogen nur teilweise zu beantworten. Ihre Angaben werden gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt. Die Ergebnisse werden ausschließlich in anonymisierter und zusammengefasster Form veröffentlicht. **Weiteres hierzu entnehmen Sie bitte der Information der TOPOS Stadtforschung GmbH auf der Rückseite dieses Schreibens.**

Ich bin der Überzeugung, dass wir durch Ihre Teilnahme an der Befragung wichtige Erkenntnisse über die zurückliegende Entwicklung sowie auch über weitere Handlungserfordernisse gewinnen und danke Ihnen für Ihre Mitwirkung.

Jens-Holger Kirchner

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Verkehrsverbindungen:
Bus: 255,
Endhaltestelle:
Schwarzelfenweg

Eingang:
Darßer Str. 203
13088 Berlin

Bankverbindungen:
Berliner Sparkasse
Konto 4163610001
BLZ 100 500 00

Berliner Bank
Konto 0513164400
BLZ 100 708 48

Postbank Berlin
Konto 246176104
BLZ 100 100 10

Hinweise zum Fragebogen: Sanierungsabschlussuntersuchung Teutoburger Platz 2012

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

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortmöglichkeiten:

☐ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen Bezirk Berlins, Bundesland oder Staat Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 6	Wenn Sie wissen, wer der Eigentümer des Hauses ist, versuchen Sie bitte ihn einem der genannten Eigentümertypen zuzuordnen. Einzeleigentümer sind Personen, die als Einzelne oder Wenige (Erbengemeinschaft, GbR) Hausbesitz im geringen Umfang haben. Kapitalgesellschaften treten als GmbH, Aktiengesellschaft (AG) oder ähnliches auf und bewirtschaften Gebäude in größerem Umfang.
Frage 9:	Bitte tragen Sie die monatliche Miete für Ihre Wohnung ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- und Heizkosten sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach. Unter Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten. Wenn möglich, geben Sie bitte Betriebs- und Heizkosten jeweils gesondert an. Wenn Sie die Betriebskosten nicht kennen, tragen Sie bitte die Kaltmiete ein. Wenn Sie Ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei Warmmiete.
Frage 10:	Wenn ein Ausstattungsmerkmal vorhanden ist, das nach Ihrem Einzug eingebaut wurde, geben Sie bitte an, ob es von Ihnen oder vom Vermieter eingebaut wurde.
Frage 23:	Öffentlich geförderte Altbauten haben zu der Modernisierung nach 1990 staatliche Finanzierungshilfen bekommen. Die Miethöhe in diesen Wohnungen ist festgelegt. In die Wohnungen dürfen nur Mieter einziehen, die sanierungsbetroffen sind oder einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorlegen konnten.
Frage 31:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das 15 Jahre und älter ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden. Aufstocker. Wenn zusätzlich zu einem Arbeitseinkommen noch Unterstützung von Jobcenter (Hartz IV) gezahlt wird. Arbeitsfördermaßnahme , hier bitte eintragen wenn eine Sie bzw. ein Familienmitglied eine Stelle im öffentlichen geförderten Beschäftigungssektor (so genannte ÖBS-Stellen) o. ä. hat.
Frage 34:	Wenn Sie Leistungen nach Hartz IV erhalten (KdU) tragen Sie bitte die Höhe der Unterstützung bei „Wohnkostenübernahme (Hartz IV)“ ein (auch wenn die Miete vom Jobcenter direkt an den Eigentümer bezahlt wird). Wenn Sie einen Wohngeldantrag beim Bezirksamt gestellt haben, tragen Sie die Höhe des Wohngelds bei „Wohngeld vom Bezirksamt“ ein.
Frage 35:	Mit dieser Frage bitten wir Sie um die Angabe, über welche Einkünfte Sie monatlich verfügen. Uns ist klar, dass diese Frage von vielen ungern beantwortet wird. Da die gesamte Umfrage freiwillig ist, können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. Beachten Sie aber bitte , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die Anonymität der Umfrage, die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass niemand von Ihren Angaben erfährt. Bitte geben Sie an, welche Einkünfte Ihnen im Februar 2012 zur Verfügung standen. Haushalte, deren monatliches Einkommen sehr stark schwankt wie z. B. häufig bei Selbständigen, geben bitte das Netto-Jahreseinkommen des letzten Jahres 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 34 erfasst ist. Empfänger von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) geben hier bitte nur den Unterstützungsbetrag ohne das Mietgeld (KdU) an, das bereits in Frage 34 angegeben worden ist.
Frage 36:	Bitte vergleichen Sie Ihr jetziges Einkommen mit Ihrem monatlichen Durchschnittseinkommen des letzten Jahres und geben an, ob das Einkommen jetzt höher (verbessert) oder niedriger (verschlechtert) oder gleich geblieben ist.

Vielen Dank! Wenn Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich telefonisch an TOPOS Stadtforschung. (864 90 427)

Lageplan der Sanierungsgebiete im Ortsteil Prenzlauer Berg**An die Bewohner/innen des Sanierungsgebiet Teutoburger Platz**

Berlin, im März 2012

Wie Sie aus dem umstehenden Anschreiben des Bezirksamts Pankow ersehen können, wurde das Büro **TOPOS Stadtforschung** beauftragt, eine Befragung im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz durchzuführen, um die Ergebnisse der Sanierung zu analysieren und Empfehlungen zum weiteren Umgang mit dem Gebiet zu entwickeln.

Wir möchten Sie um Ihre Mitarbeit bitten, indem Sie den Ihnen zugestellten Fragebogen ausfüllen und in dem beige-fügten kleinen Rückumschlag portofrei zurücksenden. Dem Fragebogen sind Erläuterungen beige-fügt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen sollen. Den Fragebogen erhalten alle Haushalte im Sanierungsgebiet.

Senden Sie den Fragebogen bitte ohne Angabe Ihres Namens zurück, auch wenn Sie ihn nicht vollständig ausgefüllt haben. Ihre Antworten werden anonym ausgewertet und selbstverständlich an niemanden weitergegeben. Ihre Teilnahme an dieser Umfrage ist freiwillig. Das Vorhaben ist mit dem Berliner Beauftragten für den Datenschutz abgestimmt und wird dort unter dem Aktenzeichen 531.1320.2 geführt (Tel. 13 889-319)

Weitere Informationen zu dieser Untersuchung können Sie bei **TOPOS Stadtforschung** (Sigmar Gude, Yvonne Ehrhardt Tel.: 864 904-27) erhalten.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit - Mit freundlichen Grüßen

Sigmar Gude

Haushaltsbefragung Sanierungsgebiet Teutoburger Platz

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden anonym verwandt. Ein Rückschluss auf einzelne Befragte ist nicht möglich.

Straße: [.....]

Mein/unser Haushalt wohnt im:

Vorderhaus ☐

Hinterhaus ☐

Seitenflügel ☐

ausgebautes Dachgeschoss ☐

Fragen zur Wohnung

1. In welchem Jahr ist Ihr Haushalt in diese Wohnung gezogen?	- 19 [.....] - 20 [.....]
2. In welchem Jahr ist Ihr Haushalt in das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz gezogen?* siehe beiliegende Karte	- 19 [.....] - 20 [.....]
3. Wo haben Sie davor gewohnt?	- in einem anderen Sanierungsgebiet im Prenzlauer Berg siehe beiliegende Karte ☐ - im Altbezirk Prenzlauer Berg ☐ - in einem anderen Bezirk ☐ und zwar:[.....] - anderes Bundesland / Land ☐ und zwar:[.....]
4. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?	- Mieter ☐ - Untermieter ☐ - Eigentümer ☐ ☐ weiter mit Frage 7
5. Ist Ihre Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine Eigentumswohnung aufgeteilt worden?	- nein ☐ - ja ☐ - noch nicht, aber es wurde angekündigt ☐ - weiß ich nicht/mir nicht bekannt ☐
6. Wissen Sie, wer der Eigentümer des Hauses bzw. Ihrer Wohnung ist? *siehe Erläuterungsbogen	- Einzeleigentümer ☐ - Kapitalgesellschaft u.ä. ☐ - städtische Wohnungsbaugesellschaft u.ä. ☐ - Genossenschaft ☐ - Kirche/Stiftung/sozialer Träger u.ä. ☐ - kenne nur Verwaltung/weiß ich nicht ☐
7. Wie viele Zimmer und welche anderen Räume hat Ihre Wohnung? Räume zwischen 6 und 10 qm bitte als halbe Zimmer angeben!	- Zimmer [.....] - Küche ☐ - Badezimmer ☐
8. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?	qm [.....]
9. Wie viel Miete zahlen sie monatlich für Ihre Wohnung? Die Nettokaltmiete, Heizkosten und Betriebskosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen! weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben	Nettokaltmiete: € [.....] + Heizkosten: € [.....] +andere (kalte) Betriebskosten: € [.....] = Warmmiete: € [.....]

10. Über welche Ausstattung verfügt Ihre Wohnung? <i>Bitte geben Sie an, ob das Ausstattungsmerkmal schon bei Ihrem Einzug in der Wohnung vorhanden war oder ob es erst nach Ihrem Einzug von Ihnen (in Selbsthilfe) oder vom Vermieter eingebaut wurde.</i>	beim Einzug vorhanden	nach Einzug vom Mieter ein- gebaut	nach Einzug vom Vermieter eingebaut
a) Heizungssystem			
- Ofenheizung (Kohle/Öl)	☐		☐
- Gasaußenwandheizer / GAMAT	☐	☐	☐
- Gasetagenheizung	☐	☐	☐
- Zentralheizung	☐		☐
- sonstige [.....]	☐	☐	☐
b) Sanitärausstattung			
Toilette:			
- Außentoilette	☐		☐
- Innentoilette	☐		☐
Badezimmer:			
- mit Dusche	☐	☐	☐
- mit Badewanne	☐	☐	☐
- überwiegend gefliest (alle Wände mind. bis 1,80 m, Bodenfliesen)	☐	☐	☐
außerhalb eines Bades:			
- mobile Dusche oder Badewanne	☐	☐	☐
- fest installierte Dusche / Badewanne (in der Speisekammer)	☐	☐	☐
Warmwasserversorgung			
- Kohle-Badeofen	☐	☐	☐
- großer Elektroboiler	☐	☐	☐
- Gas- / Elektrodurchlauferhitzer	☐	☐	☐
- zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐	☐
c) sonstige Ausstattungsmerkmale			
- Gäste-WC	☐	☐	☐
- Bad: Doppelwaschbecken, Badmöbel usw.	☐	☐	☐
- Balkon/Loggia/Terrasse	☐		☐
- Wintergarten	☐		☐
- Aufzug	☐		☐
- Gegensprechanlage	☐		☐
- Kabelfernsehen	☐	☐	☐
- Doppel-/Verbundglasfenster	☐	☐	☐
- teilweise Doppel-/Verbundglasfenster	☐	☐	☐
- Schallschutzfenster	☐	☐	☐
- Einbauküche	☐	☐	☐
- Parkettboden/abgezogene Dielen/Laminat	☐	☐	☐
- hochwertige Wand-/Deckenverkleidung (Holz, Stuck o.ä.)	☐	☐	☐
- begrünter bzw. gestalteter Hof	☐	☐	☐
- sonstige [.....]	☐	☐	☐

11. Welche Bewertung geben Sie Ihrer Wohnung im Hinblick auf ...? <i>Geben Sie eine Note von 1 (sehr gut) bis 6 (sehr schlecht)</i>	Bewer- tungs- note
- die Wohnungsausstattung	[.....]
- den Wohnungsgrundriss	[.....]
- die Wohnungsgröße	[.....]
- den Mietpreis in Bezug auf die Wohnungsqualität	[.....]
- den baulichen Zustand/die Mängelfreiheit	[.....]
- die Funktionstüchtigkeit von Bad und Küche	[.....]
- die Wärmedämmung	[.....]
- die Geräuschdämmung	[.....]
Bemerkungen [.....]	

12. Wie beurteilen Sie die Miethöhe Ihrer Wohnung im Verhältnis zu Ihrem Einkommen?	- sehr günstig ☐ - günstig ☐ - angemessen ☐ - eher zu hoch ☐ - viel zu hoch ☐
13. Gibt es in Ihrem Haus Wohnungen, die als Ferienwohnungen vermietet werden?	- nein ☐ - ja ☐ Wie viele? [.....] - weiß nicht/k.A. ☐
14. Wie beurteilen Sie es, dass Mietwohnungen an Touristen vermietet werden? Und was sollte in Zukunft damit gemacht werden?	<u>Ja, ich finde das in Ordnung:</u> - es könnte davon noch mehr geben ☐ - mehr als jetzt sollte es nicht mehr geben ☐ <u>Nein, ich finde das falsch:</u> - es sollte verhindert werden ☐

Fragen zum Wohngebiet

15. Wie bewerten Sie Ihr Wohngebiet Teutoburger Platz als Ganzes? Geben Sie eine Note von 1 (sehr gut) bis 6 (sehr schlecht)	[.....]
16. Wie bewerten Sie die Angebote bzw. die Ausstattung des Wohngebiets? Geben Sie eine Note von 1 (sehr gut) bis 6 (sehr schlecht)	Bewertungsnote
- Betreuungseinrichtungen für Kinder	[.....]
- Grundschulversorgung	[.....]
- Freizeitangebote für Jugendliche	[.....]
- Freizeitangebote für Senioren	[.....]
- Kulturelle Angebote	[.....]
- Spielplätze	[.....]
- Grünanlagen	[.....]
- Sportmöglichkeiten	[.....]
- Qualität des Straßenraums	[.....]
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	[.....]
- Soziales Klima	[.....]
- Äußeres Erscheinungsbild der Wohngegend	[.....]
- Öffentliche Verkehrsmittel - ÖPNV	[.....]
- Verkehrssicherheit / Verkehrsberuhigung	[.....]
17. Was würden Sie <u>vermissen</u> , wenn Sie Ihr Wohngebiet verlassen würden?	
[.....]	
[.....]	
18. Welche Dinge oder Einrichtungen, die Sie oder Ihr Haushalt <u>dringend benötigen</u> , fehlen in Ihrem Wohngebiet?	
[.....]	
[.....]	
19. Gibt es Einrichtungen im Gebiet, die Sie besonders häufig nutzen?	- keine ☐ - ja: ☒
[.....]	

Bewertung des Sanierungsverlaufs und der Sanierungsergebnisse

20. Wussten Sie, dass Ihr Wohngebiet ein Sanierungsgebiet ist?	- ja ☐ - nicht so genau ☐ - nein ☐
21. Wie finden Sie es, dass die Einordnung des Gebiets Teutoburger Platz als Sanierungsgebiet Anfang 2013 aufgehoben werden soll?	- finde ich in Ordnung ☐ - das Gebiet sollte noch weiter Sanierungsgebiet bleiben ☐ - weiß nicht ☐
22. Waren Sie nach 1994 im Gebiet Teutoburger Platz von Maßnahmen zur Sanierung in Ihrer jetzigen oder einer anderen Wohnung betroffen?	nein ☐ ↗ weiter mit Frage 24 - ja, ich habe die Umbauarbeiten in dieser Wohnung miterlebt ☐ - ja, ich bin zwischenzeitlich umgezogen und dann wieder in diese Wohnung bzw. in dieses Haus zurückgekehrt. ☐ - ja, ich bin vor den Arbeiten in meiner alten Wohnung in diese Wohnung umgezogen ☐
23. Liegt Ihre Wohnung in einem öffentlich geförderten Altbau?	- ja ☐ - nein, das Haus/die Wohnung ist privat modernisiert worden ☐ - das Haus ist nicht modernisiert worden ☐ - weiß ich nicht ☐

24. Haben Sie als sanierungsbezogener Mieter Leistungen des Bezirksamts Pankow oder Unterstützungen durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg erhalten?		ja	nein	weiß nicht
	Beratung zur Sanierung	☐	☐	☐
	Vermittlung einer Ersatzwohnung	☐	☐	☐
	Finanzielle Hilfen (Umzugskosten, Mietminderung, Entschädigung eigener Einbauten usw.)	☐	☐	☐
	zeitlich befristete Zahlung eines Härteausgleichs	☐	☐	☐

25. Welche Schule und welche Einrichtung besuchen Ihre Kinder (unter 18 Jahren)?

	1. Kind	2. Kind	3. Kind	4. Kind
- Grundschule am Teutoburger Platz, Templiner Straße 1	☐	☐	☐	☐
- Schule am Senefelderplatz, Schönhauser Allee 165	☐	☐	☐	☐
- andere Grundschule [.....]				
- Kinder und Jugendzentrum GO, Schönhauser Allee 165	☐	☐	☐	☐
- Stadtteilzentrum am Teutoburger Platz,	☐	☐	☐	☐
- Jugendhaus Saarbrücker Straße	☐	☐	☐	☐
- öffentliche Kita [.....]	☐	☐	☐	☐
- private Kita/Kinderladen [.....]	☐	☐	☐	☐
- Abenteuerspielplatz Kollwitzstraße	☐	☐	☐	☐
- Spielplatz Choriner Straße 47/48	☐	☐	☐	☐
- Spielplatz Choriner Straße 21	☐	☐	☐	☐

26. Wie bewerten Sie die Maßnahmen zur Verkehrssicherheit und -beruhigung, die in Ihrem Wohngebiet durchgeführt wurden? Geben Sie eine Note von 1 bis 6	Bewertungsnote
- Geschwindigkeitsreduzierungen	[.....]
- Gehwegvorstreckungen	[.....]
- Kreuzungsumbau	[.....]
- Fahrradstraße	[.....]
- Fahrradabstellmöglichkeiten	[.....]
- Gehwegerneuerung	[.....]
- Parkraumbewirtschaftung	[.....]

33. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vorhanden?	- deutsch - sonstige[.....] ↕
34. Erhalten Sie Wohngeld? <i>*siehe Erläuterungsbogen</i> <i>Wenn Sie Hartz IV erhalten, geben Sie bitte die Summe an, die für Ihre Wohnkosten erhalten. Beim Einkommen tragen Sie dann die Summe ohne Wohnkosten ein.</i>	- nein ☐ - ja, Wohngeld vom Bezirksamt € [.....] Wohnkostenübernahme (Hartz IV) € [.....]
35. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (ohne Wohngeld) für den Februar 2012 an. <i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld, etc.</i> <i><u>Selbständige</u> geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an</i>	Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Monat</u> € [.....] oder - Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u> € [.....]
36. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?	- gleich geblieben ☐ - verschlechtert ☐ - verbessert ☐
37. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?	- ja, Anzahl [.....] - nein ☐
38. Wie viele Fahrräder hat Ihr Haushalt regelmäßig im Gebrauch?	- Anzahl [.....] - keines ☐

Fragen zu eventuellen Umzugswünschen

39. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?	- ja ☐ - jetzt nicht aber später ☐ - eigentlich nicht ☐
40. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung?	[.....] [.....]
41. Möchten Sie, wenn Sie hier ausziehen, im Wohngebiet wohnen bleiben, wollen Sie woanders hinziehen oder ist Ihnen das Wohngebiet 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!