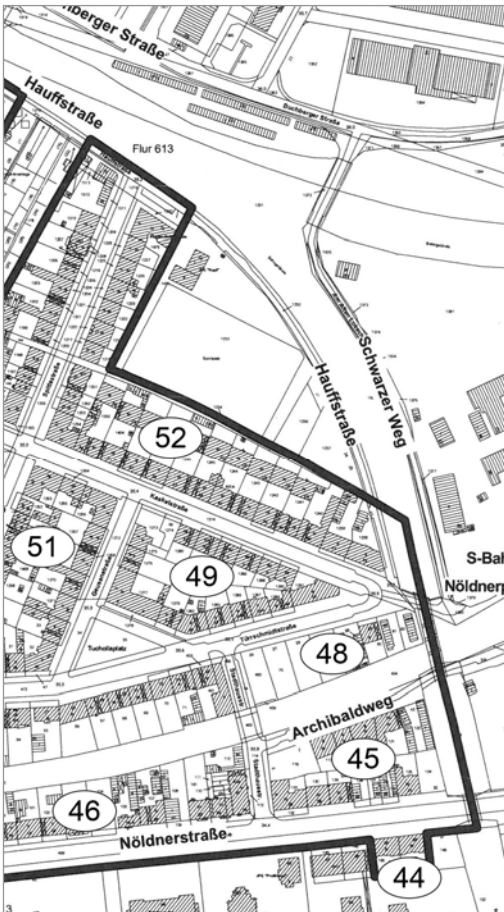


Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße



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

Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße

Auftraggeber: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung
Sigmar Gude
Tom Thal

Berlin, November 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	4
1.1. Vorgehensweise.....	4
1.2. Qualität der Stichprobe	4
1.3. Darstellung der Ergebnisse.....	5
1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	6
2. Ergebnisse der Untersuchung	8
2.1. Einwohner im Gebiet Kaskelstraße	8
2.1.1. Einwohner- und Altersstruktur	8
2.1.2. Migrationshintergrund	9
2.1.3. Haushaltsgröße.....	9
2.1.4. Haushaltstypen	10
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	11
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	11
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte.....	12
2.3. Einkommen	13
2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße	14
2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp.....	14
2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp	15
2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze.....	16
2.4. Wohndauer und Fluktuation	16
2.5. Herkunft.....	17
2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl.....	18
2.6.1. Arbeitsort.....	18
2.6.2. Verkehrsmittel	18
2.7. Wohnverhältnisse, Bau- und Wohnungsstruktur	19
2.7.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude	19
2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse	20
2.7.3. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe	21
2.7.4. Wohnungsgröße.....	21
2.7.5. Belegung und Wohnflächenverbrauch	21
2.7.6. Modernisierungsgeschehen	22
2.7.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	23
2.7.8. Mängel der bewohnten Wohnungen	25
2.7.9. Verbesserungswünsche an den Wohnungen.....	25
3. Miete und Mietentwicklung	26
3.1.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung.....	26
3.1.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen.....	27
3.1.3. Betriebs- und Heizkosten	28
3.2. Mietbelastung.....	29
3.3. Soziale Netzwerke	29
3.3.1. Freunde, Bekannte und Verwandte.....	29
3.3.2. Bewertung der Nachbarschaft.....	30
3.3.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde.....	31

3.4.	Umzugsabsichten.....	31
3.4.1.	Wohnungs- und Gebietswechsel	31
3.4.2.	Gründe für den Umzug.....	32
3.5.	Gebietsnutzung.....	33
3.5.1.	Nutzung der öffentlichen Einrichtungen	33
3.5.2.	Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	34
4.	Entwicklungstendenzen im Gebiet Kaskelstraße	36
4.1.	Veränderungen nach Einzugsperiode.....	36
4.1.1.	Veränderung in der Bestandsbevölkerung 2011 - 2016.....	38
4.2.	Mieter und selbstnutzende Eigentümer.....	40
4.3.	Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand.....	41
4.4.	Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur	42
4.4.1.	Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge	42
5.	Schlussfolgerungen	43
5.1.	Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Kaskelstraße	43
5.1.1.	Veränderungstendenzen hinsichtlich der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung	44
	• Veränderungsprozesse der letzten Jahre.....	45
5.1.2.	Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur	46
5.1.3.	Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Kaskelstraße.....	47
	• Aufwertungsspielraum.....	47
	• Verdrängungspotential	48
	• Aufwertungsdruck.....	48
	• Ergebnis	48
5.2.	Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur	49
6.	Empfehlungen.....	51
	Befragungsunterlagen	56

1. Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Im Mai 2016 hat das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Lichtenberg eine Untersuchung für das Gebiet „Kaskelstraße“ in Auftrag gegeben, die überprüfen soll, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Veränderungsprozesse der Bevölkerungsstruktur vermieden werden, die durch den Modernisierungsprozess ausgelöst werden können.

Diese Untersuchung soll neben der Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung die Sozialstruktur und Wohnungsversorgung in dem Gebiet Kaskelstraße erfassen. Im Detail bedeutet das, Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, den Aufwertungsspielraum und den Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur aufzuzeigen.

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

1.1. Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Juni/Juli 2016. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z.B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von mindestens 300 angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 403 verwertbare Datensätze zugrunde.

Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet die Befragungsunterlagen an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben vom Bezirk bezüglich des Zweckes der Untersuchung, Erläuterungsschreiben zur sozialen Erhaltungsverordnung und zum Fragebogen, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 40 Fragen

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

1.2. Qualität der Stichprobe

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnermelderegisters zum Stichtag 30.06.2016 durchführen.

Die Stichprobe zeigt für alle Altersgruppen eine hohe Übereinstimmung mit den Daten des Einwohnerregisters im Wohngebiet. Die Abweichungen bewegen sich für die vorliegende Aufgabenstellung auf einem Niveau, welches keine Gewichtung einzelner Altersgruppen erfordert. Insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen über die Grundgesamtheit im Untersuchungsgebiet Kaskelstraße.

Tab. 1 Überprüfung der Stich- probenqualität anhand der Altersstruktur der Gebiets- bevölkerung (in %) von ... bis unter ... Jahren	Gebiet Kaskelstraße	
	EWR 30.06.2016	Stichprobe 2016 (n=780)
unter 6	9,0	11,7
6 – 15	9,6	13,2
15 – 18	1,7	1,0
18 – 27	8,7	7,3
27 – 45	48,2	46,7
45 – 55	14,2	12,1
55 – 65	6,1	6,0
65 und älter	2,5	2,1
	100	100

1.3. Darstellung der Ergebnisse

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

Um die Ergebnisse und den Stand der Entwicklungen im Gebiet besser einordnen zu können, werden Daten aus Untersuchungen in anderen Sozialen Erhaltungsgebieten zum Vergleich herangezogen, sofern sich dies anbietet. So wird vor allem das aktuellste benachbarte Untersuchungsgebiet Weillingstraße und das Gebiet Alt-Treptow, sowie bei Bedarf das Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel und die schon bestehenden Schöneberger Gebiete oder auch die Kreuzberger Milieuschutzgebiete herangezogen. Außerdem werden die Ergebnisse mit der Untersuchung im Gebiet Kaskelstraße 2011¹ verglichen.

Zur besseren Übersichtlichkeit ist in den Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist i. d. R. im Kopf der Spalte mit (n=) angegeben. Insbesondere, wenn mehrere Gruppen miteinander verglichen werden sollen, sind zusätzliche Spalten mit Fallzahlen hinderlich. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind und damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Daher werden Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen basieren, mit Sternchen (*) gekennzeichnet, um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z.B. 4- und mehr-Personen-Haushalte in Einzimmerwohnungen).

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

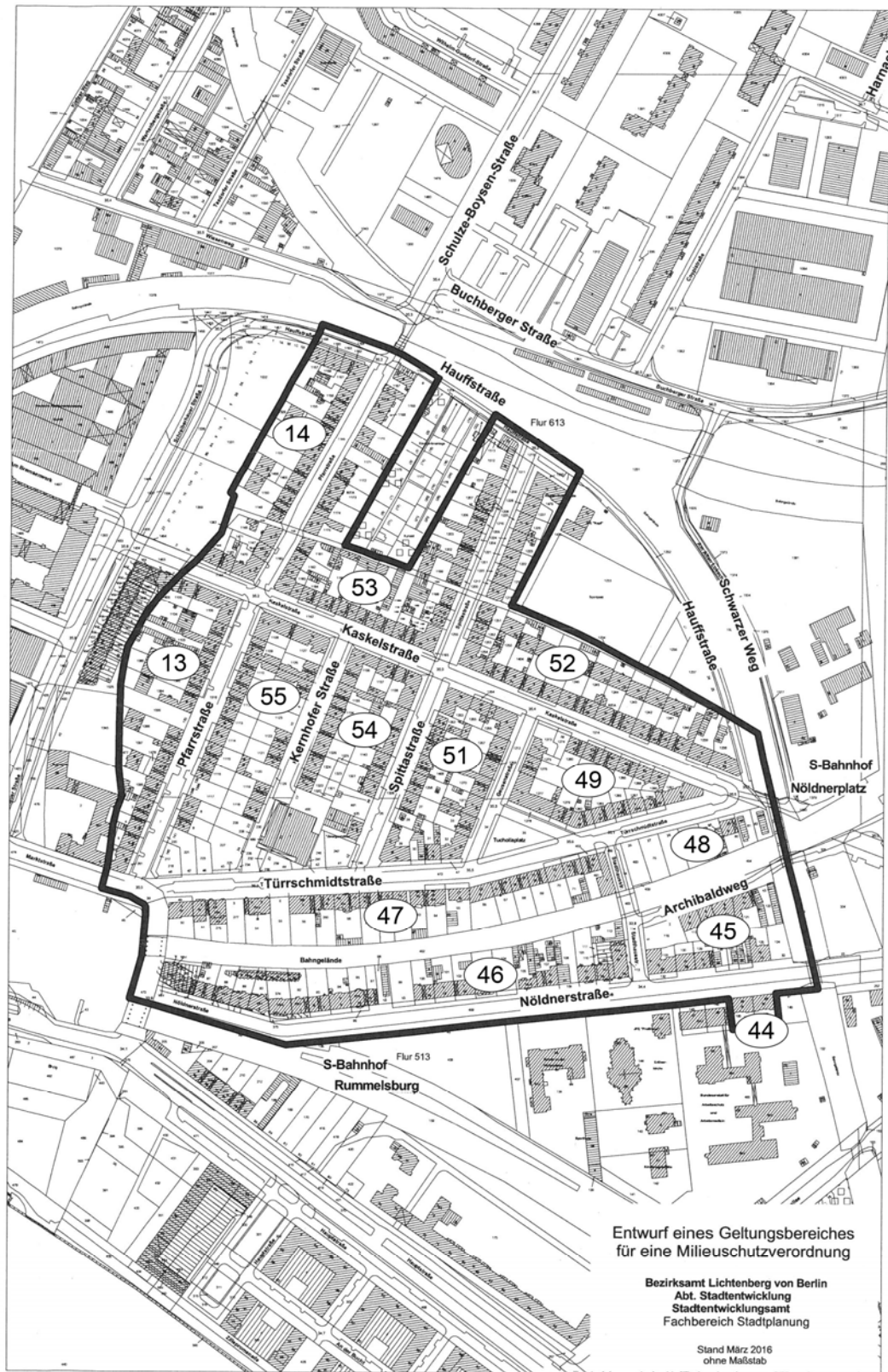
¹ TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung im Lichtenberger Kaskelkiez 2011. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

1.4. Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das ehemalige Sanierungsgebiet Kaskelstraße - auch Victoriastadt genannt - ist fast vollständig von Eisenbahntrassen eingefasst, so dass es durch seine 'Insellage' städtebaulich isoliert ist. Das Gebiet befindet sich an der westlichen Bezirksgrenze Lichtenbergs zu Friedrichshain-Kreuzberg und ist ungefähr 500 Meter vom S-Bahnkreuz 'Ostkreuz' entfernt. Am östlichen Rand des Gebiets liegt die S-Bahnstation 'Nöldener Platz'. Das Gebiet wurde hauptsächlich in der Zeit von 1875 bis 1914 mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden errichtet. Für die gesamte Victoriastadt wurde aufgrund der städtebaulichen Besonderheit 1997 die Erhaltungsverordnung „Kaskelstraße / Victoriastadt“ erlassen.

Das Gebiet ist durch Mischnutzung geprägt. Dabei wird die vorherrschende Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte ergänzt. Weitere Qualitäten des Sanierungsgebiets Kaskelstraße bestehen in der Zentrumsnähe und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Lage. Als typische Defizite von innenstadtnahen Gebieten wurden bei den früheren Untersuchungen vor allem der Mangel an Frei- und Grünflächen, die hohen Verkehrs- und Umweltbelastungen sowie die mangelnde Sauberkeit im öffentlichen Raum genannt.

Abb. 1 Untersuchungsgebiet Kaskelstraße



2. Ergebnisse der Untersuchung

2.1. Einwohner im Gebiet Kaskelstraße

Zum 30.06.2016 waren im Gebiet Kaskelstraße insgesamt 3.705 Personen gemeldet².

2.1.1. Einwohner- und Altersstruktur

Der Anteil der Ausländer liegt mit 12,4 % unter dem Wert des Gesamtbezirks. Im Vergleich zu 2011 hat der Anteil der Ausländer*innen zugenommen.

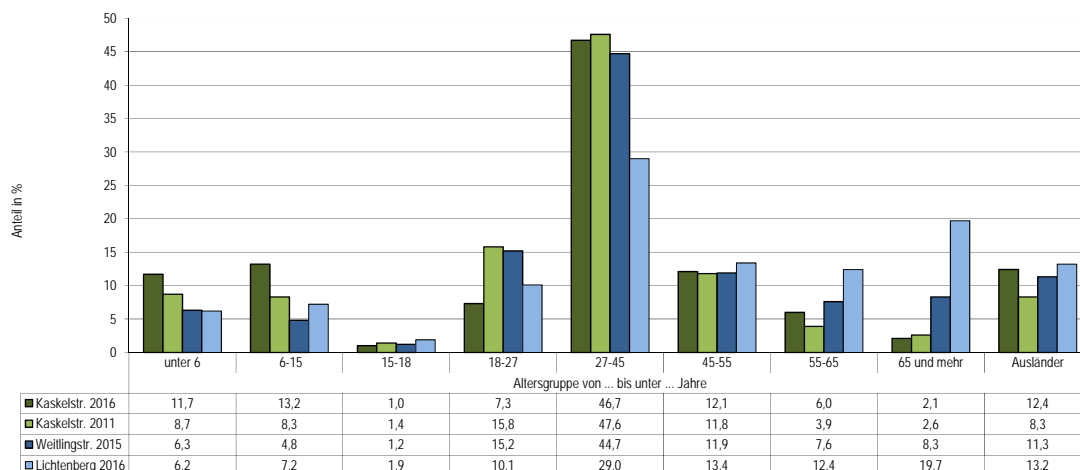
Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Bezirk Lichtenberg
	2016	2011	2015	2015	2016
	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR
Einwohnerzahl	3.705	3.615	13 926	7 809	290 721
Deutsche	3.246		12 355	6 560	242 323
Ausländer	459		1 571	1 249	38 398
Ausländeranteil	12,4%	8,3%	11,3%	16,0%	13,2%

Die Bewohner des Untersuchungsgebiets sind deutlich jünger als die Bewohner im Bezirk Lichtenberg und in Berlin insgesamt. Die Altersgruppe der 27- bis 45-jährigen ist mit 46,7 % weit überproportional vertreten. Im Gesamtbezirk Lichtenberg liegt der Anteil bei 29,0 % und in Berlin bei 27,9 % und damit fast 20 Prozentpunkte niedriger als im Untersuchungsgebiet. Entsprechend ist der Anteil der Kinder unter 6 Jahre deutlich erhöht, da Erwachsene in dem Alter zwischen 27 und 45 Jahren überproportional häufig kleine Kinder haben. Gebiete mit einem deutlichen Strukturwandel der Bevölkerung weisen in der Regel diese Tendenz auf. Wenn die Veränderung zu einem höheren Anteil Erwachsener im mittleren Alter bereits länger andauert, so ist der Anteil der Kinder bis 15 Jahre nochmals deutlich höher, wie z. B. die entsprechenden Statistiken aus den Wohngebieten im Süden des Ortsteils Prenzlauer Berg zeigen. Auch dieser Trend deutet sich im Gebiet Kaskelstraße bereits an. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen. Die Gruppe der 18 bis 27-jährigen hat abgenommen. Das könnte ein Hinweis darauf sein, dass es für Student*innen inzwischen deutlich schwieriger ist, eine Wohnung im Kaskelkiez zu finden.

Tab. 3 Altersstruktur von ... bis unter ... Jahren (%)	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Bezirk Lichtenberg	Berlin
	2016	2011	2015	2015	2016	2016
	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR	EWR
unter 6	11,7	8,7	6,3	6,8	6,2	5,8
6 bis 15	13,2	8,3	4,8	7,2	7,2	7,4
15 bis 18	1,0	1,4	1,2	1,7	1,9	2,3
18 bis 27	7,3	15,8	15,2	9,6	10,1	10,3
27 bis 45	46,7	47,6	44,7	45,1	29,0	27,9
45 bis 55	12,1	11,8	11,9	15,3	13,4	15,2
55 bis 65	6,0	3,9	7,6	6,8	12,4	11,9
65 und älter	2,1	2,6	8,3	7,4	19,7	19,1
	100	100	100	100	100	100

² Wenn nicht anders dargestellt sind in diesem Kapitel die Datenquellen im folgenden: Statistisches Landesamt Berlin, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 30.06.2016, 31.12.2014, 30.06.2014, 31.12.2013, 31.12.2012, 30.06.2012

Abb. 2 Altersstruktur im Gebiets- und Jahresvergleich



2.1.2. Migrationshintergrund

Im Gebiet Kaskelstraße haben 9 % der Haushalte einen Migrationshintergrund. Dieser geringe Migrantenanteil findet sich auch im benachbarten Gebiet Weilllingstraße. Der Großteil der migrantischen Haushalte kommt aus EU-Staaten.

Tab. 4 Migrationshintergrund (%)	Kaskel- straße 2016	Weillling- straße 2015 (n=1.213)	Alt-Treptow 2015 (n=1.017)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=1.444)
Haushalte ohne Migrations- hintergrund	91	91	86	75
Haushalte mit Migrationshin- tergrund	9	9	14	25
	100	100	100	100

Zwar weisen migrantische Haushalte leichte strukturelle Unterschiede zu nichtmigrantischen Haushalten auf, allerdings machen sie im Gebiet Kaskelstraße einen deutlich geringen Anteil an der Gesamtbevölkerung als in anderen innerstädtischen Gebieten aus. Der Einfluss auf die Struktur der Bevölkerung und ihre Entwicklungstendenzen ist entsprechend gering.

2.1.3. Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Kaskelstraße beträgt 2,2 Personen. Dieser Wert liegt deutlich über den Werten von Untersuchungsgebieten in der Berliner Innenstadt. Gegenüber 2011 hat der Anteil größerer Haushalte zugenommen.

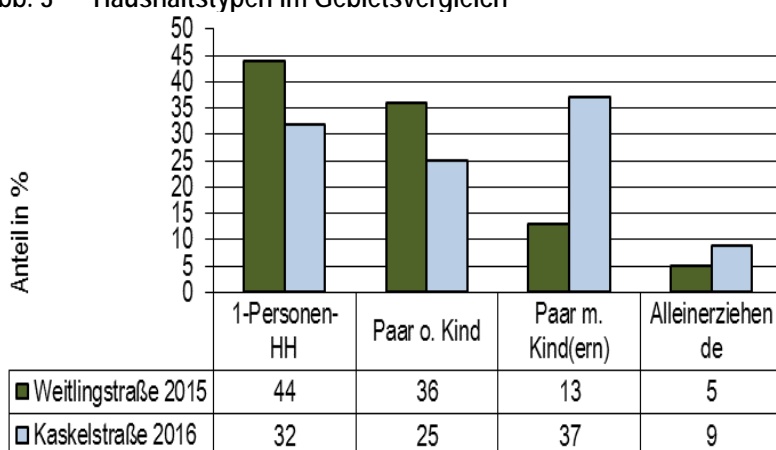
Tab. 5 Haushaltsgröße (%)	Kaskel- straße	Kaskelstra- ße	Weitling- straße	Alt-Treptow	Schöneber- ger Insel
	2016 (n=403)	2011 (n=324)	2015 (n=1.204)	2015 (n=1.009)	2014 (n=1.429)
1 Person	32	32	44	43	42
2 Personen	33	35	39	34	36
3 Personen	17	19	11	13	14
4 Personen	15	12	5	7	7
5 und mehr Personen	3	2	1	2	1
	100	100	100	100	100
Durchschn. Haushaltsgröße	2,25	2,16	1,77	1,91	1,90

2.1.4. Haushaltstypen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern liegt bei 37 % und ist damit sehr hoch, weitaus höher als im Nachbargebiet Weitlingstraße und auch höher als im Berliner Durchschnitt. Sowohl der Anteil an Paaren ohne Kinder als auch der Anteil an Einpersonenhaushalten ist entsprechend unterdurchschnittlich.

Tab. 6 Haushaltstypen (%)	Kaskel- straße	Kaskelstra- ße	Weitling- straße	Alt-Treptow	Schöneber- ger Insel
	2016 (n=384)	2011 (n=324)	2015 (n=1.177)	2015 (n=980)	2014 (n=1.402)
Einpersonenhaushalt	32	32	44	43	42
Paar ohne Kinder	25	31	36	31	32
Erwachsenenhaushalt ³ ohne Kinder	5	5	3	3	5
Paar mit Kind(ern)	27	23	13	16	15
- 1 Kind	11	12	8	9	6
- 2 und mehr Kinder	16	11	5	7	5
Erwachsenenhh. mit Kindern	1*	1	3	1	2
Alleinerziehende	9	7	3	5	5
	100	100	100	100	100

Abb. 3 Haushaltstypen im Gebietsvergleich



³ Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet. Es kann sich dabei um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern handeln.

2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

Die Beteiligung am Erwerbsleben (Erwerbsquote) beträgt 88 % und liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt (76,5%) und über dem Bezirksdurchschnitt (77,2%)⁴. Verantwortlich dafür ist der sehr hohe Anteil der Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 55 Jahren, die die höchsten Erwerbsquoten aller Altersklassen haben.

2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Von den BewohnerInnen im erwerbsfähigen Alter (ab 15 Jahre) gehen 79 % einer Erwerbstätigkeit nach. Das sind 9 % mehr als 2011. Der Arbeitslosenanteil ist mit 5 % gering und liegt unter dem Nachbargebiet Weittingstraße und unter dem Wert des Bezirks Lichtenberg (9,7 % Stand 09/2014). Der Angestelltenanteil liegt mit 53 % deutlich über den Werten anderer Untersuchungsgebiete und dem Wert für 2011. Der Rentneranteil liegt bei minimalen 3 % und ist deutlich geringer als im Nachbargebiet. Auffällig ist der starke Rückgang der Studenten. Für diese Gruppe ist es offensichtlich schwerer geworden, eine Wohnung im Gebiet anmieten zu können.

Tab. 7 Stellung im Erwerbsleben (Personen 15 Jahre u. älter) (%)	Kaskel- straße 2016	Kaskelstra- ße 2011	Weitling- straße 2015 (n=1.939)	Alt-Treptow 2015 (n=1.525)	Schöne- berger Insel 2014 (n=2.436)
Arbeiter/in	4	5	6	4	4
Angestellte/r	53	41	49	43	41
Beamte/r	3	4	3	3	4
Selbständige/r	17	18	6	17	15
Rentner/in	3	4	11	12	9
Arbeitslos ⁵	5	7	7	7	6
Student/in	9	18	13	9	9
Azubi	1*	1	2	1	1
Schüler/in	3	2	3	4	6
Hausfrau/-mann ⁶	1*	*	1	1	3
Sonstige	*	1	*	*	*
	100	100	100	100	100

Die Analyse der Erwerbstätigenstruktur zeigt, dass die Angestellten wie in anderen Untersuchungsgebieten die mit Abstand größte Gruppe bilden (64 %). Die zweitgrößten Gruppen stellen mit jeweils 20% die Selbstständigen, der über dem Berliner Wert liegt (16,5%)⁷.

⁴ Daten des Mikrozensus 2014

⁵ Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Hartz-IV-Empfänger. Aufgrund der niedrigen Fallzahlen anderer Arbeitslosen-Kategorien sind hierunter alle Arbeitslosengeldempfänger, Aufstocker und andere Arbeitsuchende zusammengefasst, inkl. Ein-Euro-Jobber und Personen ohne Ausbildungsplatz. Außerdem werden Sozialhilfeempfänger aufgrund ihrer niedrigen Fallzahl zu dieser Kategorie gezählt.

⁶ inkl. Personen im Erziehungsurlaub

⁷ Daten des Mikrozensus 2014

Tab. 8 Erwerbstätigkeit⁸	Kaskel- straße 2016	Kaskelstra- ße 2011	Weitling- straße 2015 (n=1.939)	Alt-Treptow 2015 (n=1.525)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=2.436)
(%)					
Arbeiter/in	5	7	8	5	6
Angestellte/r	64	55	67	57	58
Beamte/r	4	5	4	4	6
Selbständige/r	20	23	8	23	21
Arbeitslos ⁹	6	7	10	9	8
Azubi	1	1	3	1	1
	100	100	100	100	100
Erwerbsquote	88%	79%	83%	86%	85%
Erwerbslosenquote	6%	7%	8%	8%	6%

2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte

Die Eingruppierung der Haushalte nach der Berufstätigkeit in sog. „Erwerbstypen“ wurde aus der Erwerbstätigkeit der im Haushalt lebenden Personen abgeleitet.¹⁰

Ca. 86 % aller Haushalte verfügen im Gebiet Kaskelstraße über ein Einkommen aus Erwerbstätigkeit, 8 Prozentpunkte mehr als 2011. Der Anteil der Studenten/Azubi-Haushalte ist besonders stark zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte, die auf staatliche Unterstützung oder Renten angewiesen sind bzw. unsichere Erwerbslagen aufweisen, liegt dementsprechend bei 12 %.

Tab. 9 Haushalte nach Erwerbs- typen	Kaskelstra- ße 2016 (n=391)	Kaskelstraße 2011 (n=324)	Weitlingstra- ße 2015 (n=1.202)	Alt-Treptow 2015 (n=934)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=887)
(in %)					
Beamten-Haushalt	4	4	4	3	5
Selbständigen-Haushalt	13	14	9	25	23
Angestellten-Haushalt	66	55	53	45	46
Arbeiter-Haushalt	4	5	6	3	4
Rentner-Haushalt	3	3	12	12	10
Studenten/Azubi-Haushalt	5	12	9	5	7
Arbeitslosen-Haushalt ¹¹	4	5	6	7	6
	100	100	100	100	100

Für größere Haushalte ist das Vorhandensein von zwei oder mehr Erwerbseinkommen in der Regel unabdingbar, um eine mindestens durchschnittliche Einkommenssituation zu erreichen. Haushalte ab drei Personen - also vor allem Haushalte mit Kindern - haben in der Regel ein weit unterdurchschnittliches Einkommen, wenn sie nur auf ein Einkommen zurückgreifen können. Im Gebiet Kaskelstraße liegt der Anteil an Haushalten mit mindestens zwei Erwerbs- oder Renteneinkommen (bzw. einem Er-

⁸ Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

⁹ s.o.

¹⁰ Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert: 1. Beamte, 2. Angestellte, 3. Selbständige, 4. Arbeiter, 5. Rentner, 6. Studenten, 7. Erwerbslose (Alg. I), 8. Erwerbslose (Alg. II/Hartz IV), 9. Sozialhilfeempfänger, 10. Sonstige. D.h. wenn wenigstens ein Haushaltsmitglied Beamter ist, wird der Haushalt als Beamtenhaushalt geführt. In einem Arbeiterhaushalt wird umgekehrt keines der höher eingestufteten Einkommen aus Selbständigkeit oder als Beamter oder Angestellter erzielt.

¹¹ s.o..

werbs- oder Renteneinkommen bei Single-Haushalten) über 70 % und damit höher als in den Gebieten Weitlingstraße und Alt-Treptow.

2.3. Einkommen

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2.650 €, das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen 1.165 € und das Äquivalenzeinkommen 1.711 €. Das Gebiet Kaskelstraße hat damit gemessen an Berlin ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Die allgemeine Einkommenssituation hat sich gegenüber 2011 deutlich verbessert und liegt über der Situation im Gebiet Weitlingstraße.

Tab. 10 Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	Kaskel- straße 2016 (n=355)	Kaskel- straße 2011 (n=355)	Weitling- straße 2015 (n=1.043)	Alt-Treptow 2015 (n=843)	Schöne- berger Insel 2014 (n=1.237)	Berlin 2014 / 12 13	Bezirk Lich- tenberg 2014 / 14
unter 900 €	4	10	9	10	8	13,4	14,8
900 bis u. 1.300 €	8	12	14	12	11	18,2	21,5
1.300 bis u. 1.500 €	6	7	7	7	7	9,0	9,8
1.500 bis u. 2.000 €	17	18	19	17	17	18,0	17,2
2.000 bis u. 2.600 €	20	20	20	20	20	14,7	16,1
2.600 bis u. 3.200 €	16	12	10	12	12	9,3	10,6
3.200 € und mehr	29	20	21	22	24	17,5	10,0
	100	100	100	100	100	100	100
Median ¹⁵ (Euro)	2.500	2000	2.000	2.000	2.100	1.750	1.600
durchschnittliches Haus- haltsnettoeinkommen (Eu- ro)	2.650	2.236	2.235	2.358	2.445	2.163	1.909
durchschnittliches Pro- Kopf-Einkommen (Euro)	1.165	1.035	1.222	1.236	1.234	1.236	1.130
durchschnittliches Äqui- valenzeinkommen (Euro)	1.711	1.502	1.646	1.686	1.731	1.625	1.467

Das Durchschnittsniveau des Einkommens gemessen am Äquivalenzeinkommen liegt oberhalb des Berliner Niveaus und übersteigt das des Bezirks Lichtenberg deutlich.

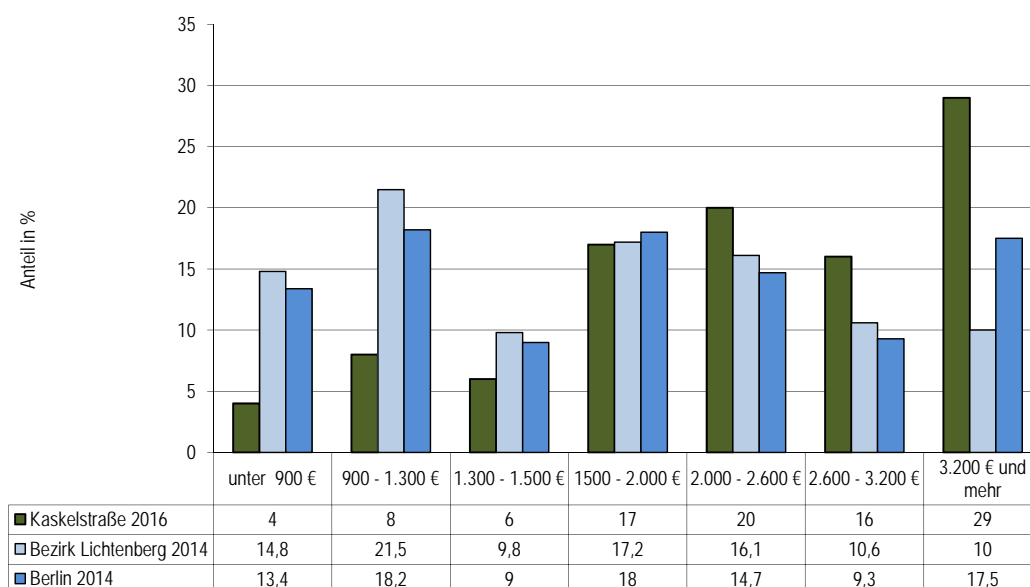
¹² Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner einer Wohnung einen Haushalt dar. Im Mikrozensus ist ein Haushalt eine unabhängig wirtschaftende Einheit ohne Berücksichtigung der Wohnsituation. Im Konzept des Mikrozensus kann ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung als zwei Haushalte geführt werden, wenn eine getrennte Haushaltsführung vorliegt. Dadurch erklärt sich der im Mikrozensus ausgewiesene höhere Anteil an Einpersonenhaushalten und die geringere durchschnittliche Haushaltgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

¹³ Daten für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2014. Die Werte für das durchschnittliche Haushaltseinkommen und das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen für Berlin und den Bezirk durch TOPOS Stadtforschung aus den Tabellenwerten des Mikrozensus 2014 berechnet. Werte des Mikrozensus für 2015 liegen noch nicht vor.

¹⁴ Daten für den Bezirk: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2014

¹⁵ Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

Abb. 4 Einkommensstruktur der Haushalte im Gebietsvergleich



2.3.1. Einkommen nach Haushaltsgröße

Die beste Einkommenssituation haben - gemessen am durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen – die 2-Personen-Haushalte. Seit 2011 haben sich die Einkommen aller Haushaltsgrößen bis auf die 4-Personen Haushalte deutlich verbessert.

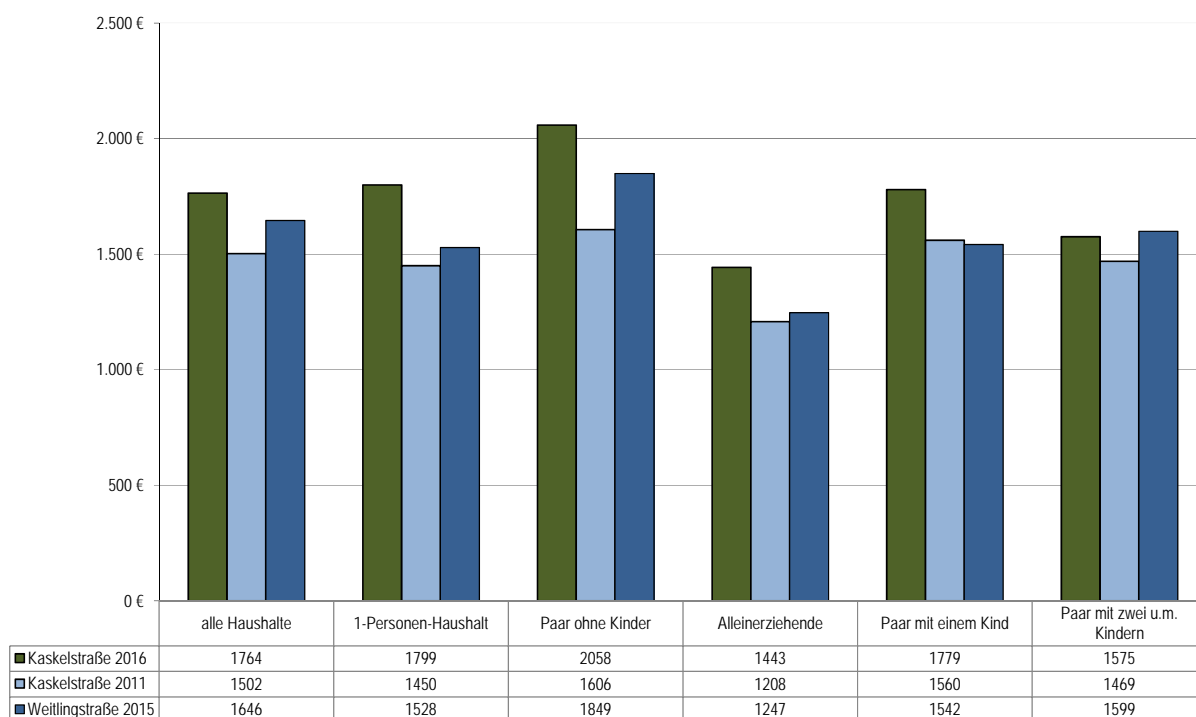
Tab. 11 Durchschnittliches Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße (Euro)	alle Haushalte	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5- u. m. Person
Kaskelstraße 2016	(n=355)	(n=110)	(n=112)	(n=63)	(n=57)	(n=9)
Haushaltsnettoeinkommen	2.650	1.799	2.904	2.935	3.290	3.877*
Äquivalenzeinkommen	1.711	1.799	1.971	1.603	1.540	1.575*
Kaskelstraße 2011	(n=328)	(n=104)	(n=114)	(n=61)	(n=40)	(n=5)
Haushaltsnettoeinkommen	2.236	1.450	2.287	2.630	3.550	2.077*
Äquivalenzeinkommen	1.502	1.450	1.549	1.442	1.657	791*
Weitlingstraße 2015	(n=1.213)	(n=451)	(n=402)	(n=122)	(n=55)	(n=12)
Haushaltsnettoeinkommen	2.235	1.528	2.740	2.762	3.527	3.265
Äquivalenzeinkommen	1.646	1.528	1.804	1.511	1.637	1.238
Alt-Treptow 2015	(n=843)	(n=401)	(n=330)	(n=124)	(n=66)	(n=18)
Haushaltsnettoeinkommen	2.358	1.615	2.740	3.072	3.243	3.695
Äquivalenzeinkommen	1.686	1.615	1.845	1.681	1.483	1.484

2.3.2. Einkommen nach Haushaltstyp

Wie in allen vergleichbaren Gebieten haben Paare ohne Kinder das höchste Einkommensniveau, Alleinerziehende mit Abstand das niedrigste. Nur Paare mit zwei und mehr Kindern und Alleinerziehende liegen unter dem Gebietsdurchschnitt. Gegenüber 2011 hat sich vor allem die Einkommenssituation der Paare ohne Kinder deutlich verbessert.

Tab. 12 durchschnittliches Netto- einkommen der Haushaltstypen (Euro)	alle Haus- halte	1- Personen- haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerzie- hende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
Kaskelstraße 2016	(n=355)	(n=110)	(n=90)	(n=27)	(n=37)	(n=58)
Haushaltsnettoeinkommen	2.649	1.799	3.087	2.077	3.220	3.407
Äquivalenzeinkommen	1.764	1.799	2.058	1.443	1.779	1.575
Kaskelstraße 2011	(n=328)	(n=104)	(n=101)	(n=23)	(n=39)	(n=36)
Haushaltsnettoeinkommen	2.236	1.450	2.409	1.749	2.808	3.160
Äquivalenzeinkommen	1.502	1.450	1.606	1.208	1.560	1.469
Weitlingstraße 2015	(n=1.024)	(n=451)	(n=359)	(n=39)	(n=86)	(n=57)
Haushaltsnettoeinkommen	2.235	1.528	2.696	1.636	2.789	3.319
Äquivalenzeinkommen	1.646	1.528	1.849	1.247	1.542	1.599
Alt Treptow 2015	(n=843)	(n=353)	(n=262)	(n=45)	(n=82)	(n=65)
Haushaltsnettoeinkommen	2.358	1.615	2.865	1.868	3.201	3.427
Äquivalenzeinkommen	1.686	1.615	1.909	1.266	1.769	1.567

Abb. 5 Äquivalenzeinkommen der Haushaltstypen im Gebietsvergleich (Euro)



2.3.3. Einkommen nach Erwerbstyp

Bezogen auf den Erwerbstyp liegen die Beamten- und die Angestelltenhaushalte in ihrer Einkommenslage deutlich über dem Gebietsmittel. Dabei haben Beamtenhaushalte die deutlich beste Einkommenssituation, sie machen inzwischen aber auch nur noch einen kleinen Bevölkerungsanteil aus. Angestelltenhaushalte liegen 6 % über dem Gebietsmittel. Selbständige haben eine durchschnittliche Einkommenslage. Alle anderen Haushalte weisen dagegen ein deutlich unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen auf. Dies zeigt den engen Zusammenhang zwischen Erwerbstätigkeit und Einkommen. Die Ausnahme bilden hierbei die Arbeiterhaushalte als einziger Er-

werbstyp mit einem Einkommen aus Erwerbsarbeit unter dem Gebietsschnitt. Auch ihr Anteil an der Gebietsbevölkerung nimmt weiter ab.

Das Einkommensniveau der Rentnerhaushalte liegt 32 % und damit deutlich unter dem Durchschnitt. Der Armenanteil unter ihnen ist mit 22% ebenfalls hoch.

Tab. 13 Einkommen der Erwerbsty- pen (€)	Kaskelstraße 2016	
	Haushalts- einkommen	Äquivalenz- einkommen
Selbständigenhaushalt	2.377	1.766
Beamtenhaushalt	3.464	2.103
Angestelltenhaushalt	2.911	1.828
Arbeiterhaushalt	2.037	1.406
Rentnerhaushalt	1.577	1.164
Studentenhaushalt	1.567	1.097
Alg-II-Haushalt	1.355	903
Durchschnitt	2.650	1.764

2.3.4. Einkommen unterhalb der Armutsgrenze

Der Anteil der Haushalte, die unterhalb der Armutsgrenze liegen, liegt im Gebiet bei 7 und hat sich damit gegenüber 2011 halbiert. Auch im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist das ein sehr niedriger Wert. Im benachbarten Weitingkiez liegt die Quote bei 10 %. Für Berlin ist diese Quote ein sehr niedriger Wert.

Betroffen von Armut sind vor allem Arbeitslosenhaushalte und Studentenhaushalte. Allerdings leben ein Viertel der Armutshaushalte von Erwerbseinkommen. Rentnerhaushalte sind etwas überdurchschnittlich betroffen.

Tab. 14 Haushalte unterhalb ver- schiedener Einkommens- grenzen (%)	Kaskelstra- ße 2016 (n=403)	Kaskelstra- ße 2011 (n=280)	Weitling- straße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=843)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=1.226)
Armutbevölkerung ¹⁶	7%	14%	10%	11%	8%

2.4. Wohndauer und Fluktuation

In der gesamten Berliner Innenstadt hat sich die Fluktuation wegen der stark gestiegenen Mieten bei Neuvermietung deutlich reduziert. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren noch einmal verstärkt. Seit der letzten Untersuchung hat die Wohndauer in der Wohnung und auch im Gebiet deutlich zugenommen und ein ähnliches Niveau wie im benachbarten Untersuchungsgebiet Weitingstraße erreicht. Etwa ein Drittel aller GebietsbewohnerInnen wohnen schon länger als 10 Jahre in ihren Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung hat sich um knapp drei Jahre, die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet sogar um vier Jahre erhöht. Die Wohndauer im Gebiet liegt mit 11 Jahren deutlich über der Wohndauer in der Wohnung mit 8.1 Jahren.

¹⁶ Zur Armutbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60% des Medians der Berliner Bevölkerung beträgt. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin.

Tab. 15 Wohndauer der Mieter in der jetzigen Wohnung (%)	Kaskelstra- ße 2016 (n=401)	Kaskelstra- ße 2011 (n=1.033)	Weitling- straße 2015 (n=1.212)	Weitling- straße 2011 (n=1.033)	Alt-Treptow 2015 (n=943)
im Erhebungsjahr eingezo- gen	4	}14	7	1 ¹⁷	2 ¹⁸
1 Jahr vorher	11		13	15	9
2 Jahre	8	12	10	13	10
3 bis 5 Jahre	23	32	25	27	22
6 bis 10 Jahre	24	24	21	21	24
11 bis 20 Jahre	26	18	16	9	23
Mehr als 20 Jahre	4	(mehr als 10 Jahre)	8	12	10
	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	8,1	5,6	8,6	8,4	10,0

Tab. 16 Wohndauer im Gebiet (%)	Kaskelstra- ße 2016 (n=398)	Kaskelstraße 2011 (n=1.033)	Weitling- straße 2015 (n=1.033)	Alt-Treptow 2015 (n=935)
im Erhebungsjahr in das Gebiet eingezogen	3	}10	1*	1
1 Jahr vorher	9		12	7
2 Jahre	7	12	12	8
3 bis 5 Jahre	21	21	23	19
6 bis 10 Jahre	23	30	20	23
11 bis 20 Jahre	26	22	14	24
Mehr als 20 Jahre	7	4	18	18
	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer im Gebiet (Jahre)	11,0	7,0	10,7	12,8

2.5. Herkunft

Der Anteil der MieterInnen, die vor dem Zuzug in das Wohngebiet Kaskelstraße bereits im Bezirk Lichtenberg gelebt haben, liegt bei 25 % und ist damit gegenüber 2011 deutlich gestiegen. Der Anteil an BewohnerInnen, die aus Friedrichshain in das Wohngebiet gezogen sind, ist etwas höher und bewegt sich mit 27% auf einem ähnlichen Niveau wie bei der letzten Untersuchung. Abgenommen haben hingegen die Zuzüge aus den östlichen Außenbezirken Berlins.

¹⁷ Der Erhebungszeitpunkt der Untersuchung 2011 lag bereits im Februar/März 2011, so dass der Anteil der im Erhebungsjahr Zugezogenen noch gering ist.

¹⁸ Der Erhebungszeitpunkt der Untersuchung in Alt-Treptow lag bereits im April 2015, so dass der Anteil der im Erhebungsjahr Zugezogenen noch gering ist.

Tab. 17 Herkunft der Haushalte nach Bezirken / Ortsteilen (%)	Kaskelstraße 2016 (n=399)	Kaskelstraße 2011 (n=328)	Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=929)
Lichtenberg	25	18	25	(Marzahn-Hellersdorf / Lichtenberg- Hohenschönhausen) 10
Friedrichshain	27	28	14	12
Kreuzberg	5	5	1	10
Neukölln	2	3	2	20
Treptow/Köpenick	4	5	5	9
Mitte / Pankow	7	10	10	1
Charlottenburg / Wilmersdorf	1*	3	1*	3
Tempelhof-Schöneberg	1*	2 (Außenbezirke West)	1	4
Marzahn-Hellersdorf / Hohen- schönhausen	3	6	9	2
Wedding / Tiergarten	3	1*	2	1
Spandau / Reinickendorf	*	2 (Außenbezirke West)	1	1
Steglitz / Zehlendorf	*	2 (Außenbezirke West)	1*	1
Berlin (ohne Bezirksangabe)	8	-	6	8
Brandenburg	4	4	9	4
Ostdeutschland	4	6	5	4
Westdeutschland	5	8	7	9
Ausland	1	1*	1	2
	100	100	100	100

2.6. Arbeitsort und Verkehrsmittelwahl

2.6.1. Arbeitsort

Die Arbeitsorte, zu denen die Bewohner des Gebiets Kaskelstraße pendeln, sind über ganz Berlin verteilt. 21 % der Bewohner haben einen Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatz im Wohngebiet oder im Ortsteil Lichtenberg. Das ist im Vergleich zu Innenstadt Wohngebieten relativ wenig, im Vergleich zum Nachbargebiet Weitlingstraße aber deutlich mehr.

Tab. 18 Ort des Arbeitsortes / Ausbildungsplatzes (%)	Kaskelstra- ße 2016 (n=403)	Weitling- straße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=854)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=877)
im Wohngebiet	11	3	13	10
In Lichtenberg	10	13		
In Treptow			9	
in Schöneberg				17
Berlin	70	74	70	66
Außerhalb Berlins	9	10	7	6
	100	100	100	100

2.6.2. Verkehrsmittel

51 % der Haushalte im Gebiet Kaskelstraße besitzen kein Auto. Mit 249 PKW pro 1.000 Einwohner ist die Kfz-Dichte auch für innerstädtische bzw. innenstadtnahe Quartiere normal, liegt aber deutlich unter dem Berliner Durchschnitt (364 Pkw/1.000 Ew.). Quartiere innerhalb des S-Bahnringes weisen häufig eine noch niedrigere Kfz-Dichte aus.

Tab. 19 Autobesitz (%)	Kaskel- straße 2016 (n=390)	Gebiet Weit- lingstraße 2015 (n=1.212)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=1.286)
kein Auto	51	54	59
ein Auto	44	42	38
zwei Autos und mehr	5	3	3
	100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	249	274	234

Das meistgenutzte Verkehrsmittel sind die öffentlichen Busse und Bahnen (ÖPNV). 65 % der Befragten nutzen den Nahverkehr ausschließlich oder in Kombination bzw. im Wechsel mit einem anderen Verkehrsmittel regelmäßig für den Weg zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Am zweithäufigsten (54 %) wird das Fahrrad genutzt. Nur 21 % der Befragten nutzt einen Pkw bzw. erreicht mit Hilfe einer Kombination aus Auto und anderen Verkehrsmitteln den Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz.

Im Vergleich unterscheidet sich das Nutzungsverhalten von Verkehrsmitteln der BewohnerInnen des Untersuchungsgebiets von anderen Untersuchungsgebieten durch den besonders hohen Anteil an FahrradfahrerInnen, der z. B. über dem Wert für das Innenstadtgebiet Schöneberger Insel liegt.

Tab. 20 Nutzung von Verkehrsmitteln (%)	Kaskel- straße 2016 (n=387)	Weitling- straße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=874)	Schöneber- ger Insel 2014 (n=1.286)
Pkw	9	12	11	15
ÖPNV	28	45	23	27
Fahrrad	18	10	21	19
zu Fuß	3	3	5	4
Kombination mit Auto	12	10	13	11
Kombination mit ÖPNV	37	28	33	30
Kombination mit Fahrrad	36	22	32	29

2.7. Wohnverhältnisse, Bau- und Wohnungsstruktur¹⁹

Der Wohnungsbestand im Gebiet Kaskelstraße belief sich 2016 auf 1.833 Wohnungen.

2.7.1. Erhaltungszustand der Wohngebäude

Im Rahmen der Begehung wurden auch Besonderheiten des baulichen Zustands nach Augenschein aufgenommen²⁰. Dabei wurden die Begeher gebeten, den Gebäudezustand in einer sechsstufigen Skala von heruntergekommen (1) bis luxuriös (6) einzuordnen.

Bei der Begehung wurden 201 Gebäude berücksichtigt. Der weitaus größte Teil wurde als gut durchschnittlich oder besser eingestuft. Im Schnitt bedeutet das, dass die Gebäude bezüglich ihrer äußeren Erscheinungsform in einen guten Zustand einzuordnen sind. Die Gebäude des Gebiets Kaskelstraße wurden deutlich besser beurteilt als die des Nachbargebiets.

¹⁹ In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

²⁰ Die Begehung wurde nicht von fachlich ausgebildeten Personen durchgeführt. Es wurden daher überwiegend nur sehr deutliche Anzeichen registriert.

Tab. 21 Zustand der Gebäude	Kaskelstraße 2016	Weitlingstraße 2015
gesamt	100%	100%
1 (heruntergekommen)	1,0 %	3,0 %
2 (ungepflegt)	1,4 %	11,6 %
3 (durchschnittlich)	11,9 %	23,4 %
4 (gut durchschnittlich)	47,8 %	44,0%
5 (guter Zustand)	31,8 %	12,1 %
6 (luxuriös)	6,0 %	4,6%

2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil von selbst nutzenden Wohnungseigentümern²¹ ist im Gebiet Kaskelstraße vergleichsweise hoch. Er liegt mit 11 % über dem Wert für andere Innenstadtgebiete.

Tab. 22 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Kaskelstraße 2011 (n=328)	Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=993)
Mieter	88	88	95	92
Untermieter	1	1	1	1
Wohnungseigentümer	11	10	3 ²²	7
Hauseigentümer	3	2 ³	*	2 ⁴
	100	100	100	100

Die Hälfte der Wohnungen gehört Privateigentümern, die jeweils das ganze Haus besitzen, eine für die Berliner Innenstadt typische Größenordnung. 20% des Bestandes sind in Einzeleigentum aufgeteilte Wohnungen. Private Wohnungsunternehmen (5 %) sind sehr schwach vertreten. Die kommunalen Wohnungsunternehmen (14%) und Genossenschaften (12%) sind im Untersuchungsgebiet recht stark (41 %) vertreten, allerdings nicht so stark wie im Nachbargebiet Weitlingstraße.

Tab. 23 Eigentümer der Wohnungen (%)	Kaskelstraße 2016 (n=352)	Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	AltTreptow 2015 (n=873)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
Privateigentümer (Haus)	49	30	40	54
Privateigentümer (Wohnung)	20	7	14	14
Städtische Wohnungsunternehmen/Genossenschaft	26	41	23	7
Private Wohnungsunternehmen	5	19	21	23
Sonstige	1*	3	3	-
	100	100	100	100

²¹ Selbstnutzende Wohnungs- bzw. Hauseigentümer

²² Im Zensus 2011 wurden lediglich 1% selbstnutzende Eigentümer ermittelt. Durch zusätzliche Eigentumswohnungen in Neubauten hat sich die Quote etwas erhöht.

²³ Diese Kategorie wurde in der Untersuchung 2011 nicht abgefragt

²⁴ Diese Kategorie wurde in dieser Untersuchung 2011 abgefragt

2.7.3. Umwandlungen in Eigentum und Wohnungsverkäufe²⁵

Weder hinsichtlich der Umwandlung in Eigentum noch hinsichtlich der Wohnungsverkäufe haben sich bisher stärkere Aktivitäten gezeigt. Mit einer Umwandlungshäufigkeit von 3,4% des Wohnungsbestandes lag das Gebiet über dem Wert im Gebiet Weittingstraße und Alt-Treptow, aber besonders deutlich unter den benachbarten Gebieten in Friedrichshain (z.B. Traveplatz (9,2%) und Boxhagener Platz (7,1%) oder in Neukölln-Nord (z.B. Reuterkiez 5,3%). Schwächer war die Entwicklung bei den Wohnungsverkäufen, die im Gebiet Kaskelstraße 2,0% des Bestandes betrafen (Weittingstraße 1,1%).

2.7.4. Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Zimmerzahl im Gebiet Kaskelstraße beträgt 2,7 Zimmer bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77,4 m².

Gegenüber 2011 hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße nur minimal verändert. Sie übertrifft den Berliner Durchschnitt von 72,9 m²²⁶ und verfügt über einen hohen Prozentsatz großer Wohnungen mit mehr als 2,5 Zimmern. Der Kaskelkiez verfügt damit über viel familieneigneten Wohnraum. Dies kommt - wie oben gesehen - in der Verteilung der Haushaltstypen zum Ausdruck.

Tab. 24 Wohnungsspiegel (%)	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weittingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=401)	2011 (n=328)	2011 (n=345)	2015 (n=938)
1 Zimmer	8	10	11	11
1,5-2 Zimmer	34	35	45	48
2,5-3 Zimmer	40	37	34	29
3,5-4 Zimmer	13	14	8	9
4,5 und mehr Zimmer	5	4	1	3
	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,7	2,6	2,4	2,4
durchschnittliche Größe (m ²)	77,4	76,9	68,7	70,6

2.7.5. Belegung und Wohnflächenverbrauch

In der Norm des sozialen Wohnungsbaus²⁷ leben im Gebiet Kaskelstraße 77 % der erfassten Haushalte. Dieser Wert ist gegenüber 2011 angestiegen.

Tab. 25: Wohnungsbelegung - (%)	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weittingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=401)	2011 (n=322)	2015 (n=1.201)	2015 (n=938)
gravierend überbelegt ²⁸	2*	1	1*	1
Überbelegt ²⁹	12	8	4	6
Norm Sozialer Wohnungsbau	77	83	85	84
Unterbelegt	11	8	10	9
	100	100	100	100

²⁵ Die Daten in diesem Kapitel stammen von 'SenStadtUm 2016: Sonderauswertungen zu Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufen 2013 - 2015' zum Gebiet Weittingstraße

²⁶ IBB 2014, a.a.O., S.9

²⁷ Danach sollen den Haushalten Wohnungen zur Verfügung stehen, deren Zimmeranzahl gleich oder um eins größer ist als die Zahl der Haushaltsmitglieder

²⁸ Zwei oder mehr Haushaltsmitglieder als Zimmer in der Wohnung

²⁹ Ein Haushaltsmitglied mehr als Zimmer in der Wohnung

Der Anteil von Wohnungen, die überbelegt oder gravierend überbelegt sind liegt bei 14 % und ist damit überdurchschnittlich. Der Anteil von unterbelegten Wohnungen, bei denen mindestens zwei Zimmer mehr zur Verfügung stehen als Haushaltsmitglieder vorhanden sind, ist mit 10 % auf dem Niveau von anderen Untersuchungsgebieten.

Tab. 26 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet

Zimmer	Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=1201)
1		7%	1%	0%	0%	0%	8%
1,5-2		18%	12%	3%	1%	0%	35%
2,5-3		5%	15%	11%	8%	1%	40%
3,5-4		1%	3%	3%	5%	1%	13%
4,5 u.m.		0%	1%	1%	2%	1%	5%
gesamt		32%	32%	17%	16%	3%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person im Gebiet liegt mit 34,2 m² unter dem anderer Wohngebiete. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass der Anteil großer Haushalte im Gebiet Kaskelstraße überdurchschnittlich hoch ist. Große Haushalte haben einen geringeren Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche als kleinere.

Die Betrachtung des Wohnflächenkonsums in den verschiedenen Haushaltsgrößen zeigen sich diese Auswirkungen. Der Wohnflächenverbrauch ist im Gebiet Kaskelstraße höher als im Vergleichsgebiet Weitlingstraße. Hinsichtlich des Wohnflächenkonsums zeigt sich kein wesentlicher Unterschied zu 2011.

Tab. 27: Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße – (m ²)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Kaskelstraße 2011 (n=322)	Gebiet Weitlingstraße 2015 (n=1.212)	Alt-Treptow 2015 (n=927)
1 Person	57,5	54,9	53	55
2 Personen	39,5	39,0	35	37
3 Personen	29,0	30,6	27	29
4 Personen	23,8	25,8	23	25
5 u. mehr Personen	22,4	20,3	19	24
Ø Wohnfläche / Person	34,2	35,6	36,2	36,9

2.7.6. Modernisierungsgeschehen

- Jahr der Modernisierung

Nach Aussagen der Befragten wurden in den letzten fünf Jahren jährlich ca. 2-3 % des Wohnungsbestands modernisiert. In den Jahren vorher lag der Modernisierungsumfang auf einem ähnlichen Niveau.

Insgesamt wurden in den letzten drei Jahren 7 % der Wohnungen modernisiert. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnungen mit Vollstandard ist damit zwar ein nicht unerhebliches Modernisierungsgeschehen zu verzeichnen, das in anderen Gebieten allerdings z. T. deutlich übertroffen wird. Private Einzeleigentümer waren am stärksten am Modernisierungsgeschehen beteiligt.

- Energetische Modernisierung

Ca. 46 % aller Wohnungen liegen in Gebäuden, in denen energetische Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Allerdings ist nur selten eine umfassende Erneuerung durchgeführt worden, sondern es wurden einzelne oder eine

Kombination von zwei oder drei Komponenten umgesetzt. Im Schnitt wurden in den betreffenden Gebäuden 2,5 Maßnahmen durchgeführt. Von den einzelnen Maßnahmen (vgl. nachstehende Tabelle) ist die Dämmung der Fassade am häufigsten durchgeführt worden, gefolgt von der Dämmung des Daches und der Heizung sowie der Warmwasserleitungen. Solaranlagen sind bisher nur sehr selten eingebaut worden und wenn, dann in Kombination mit wärmedämmenden Maßnahmen oder dem Einbau einer modernen Heizung.

Kommunale Wohnungsunternehmen haben am häufigsten energetische Modernisierungen- auch umfassende - durchgeführt. Am zweithäufigsten sind energetische Maßnahmen in umgewandelten Wohnungen durchgeführt worden. Dagegen haben die Genossenschaften nur selten energetisch modernisiert.

Insgesamt ist die energetische Modernisierung im Gebiet Kaskelstraße ähnlich weit vorangeschritten wie im Nachbargebiet Weitlingstraße sowie dem Gebiet Alt-Treptow. Allerdings besteht weiterhin ein erhebliches Modernisierungspotential in diesem Bereich.

Ein positiver Einfluss auf Energieverbrauch und Heizkosten ist nur in den Fällen erkennbar, in denen ganz umfassend energetisch modernisiert wurde. Die durchschnittliche Ersparnisse an warmen Betriebskosten sind aber mit monatlich 0,21 €/m² recht gering. Während bei einzelnen Maßnahmen die Auswirkungen auf die Nettokaltmieten gering sind, wirken sich die Kombination von mehreren Maßnahmen deutlich mieterhöhend aus. Bei der Kombination der fünf häufigsten Maßnahmen liegen bei den Anbietern des freien Marktes die Kaltmieten um ca. 15 % über dem Durchschnitt dieser Anbieter.

Tab. 28 Energetische Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich) (%)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Alt-Treptow 2015 (n=942)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.426)
energiesparende Heizungsanlage	23	21	21	9
Solaranlage – Erwärmung von Wasser	4	1	2	*
Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik)	*	2	*	*
gedämmte Fassade	29	31	29	10
gedämmte Kellerdecke	11	13	12	2
gedämmtes Dach	23	19	24	7
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	23	22	21	4
Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden	46%	47%	46%	27%

2.7.7. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet Kaskelstraße ist gut. Bereits 98 % verfügen über alle Merkmale des Vollstandards gemäß den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Wohnung mit Substandard (Ausstattungsstufe 1) und einfach ausgestattete Wohnung (Ausstattungsstufe 2) sind bei der Befragung nicht mehr vorgekommen.

Tab. 29: Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsstufen ³⁰ (%)	Gebiet Kaskelstraße	Gebiet Kaskelstraße	Gebiet Weitlingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=386)	2011 (n=318)	2015 (n=1.212)	2015 (n=922)
1: ohne Bad und SH, WC außerhalb der Wohnung	-	-	-	-
2: mit WC, ohne Bad und SH	-	-	-	-
3: ohne SH, mit Bad u. WC o. mit SH u. WC ohne Bad	2	4	4	3
4: mit SH, Bad und WC	98	96	96	97
Gesamt	100	100	100	100

Da es kaum noch Wohnungen ohne Vollstandard gibt, beinhaltet die Modernisierungsaktivität seltener umfassende Erneuerungen, sondern immer häufiger graduelle Verbesserungen von Wohnungen, die bereits einen hohen Standard besitzen.

Tab. 30: Heizungsausstattung - (%)	Gebiet Kaskelstraße	Gebiet Kaskelstraße	Gebiet Weitlingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=391)	2011 (n=323)	2015 (n=1.212)	2015 (n=934)
Ofenheizung	2*	3	4	3
Etagenheizung	22	24	28	17
Zentralheizung	76	72	68	79
sonstige Heizungssysteme	-	1	*	*
	100	100	100	100

Im Gebiet Kaskelstraße verfügen 98 % der Wohnungen über eine zentrale Heizungsanlage (Zentralheizung oder Gasetagenheizung).

Wohnungen ohne Bad (mit Dusche und/oder Badewanne) sind in dieser Untersuchung nicht mehr vorgekommen. Im Gegensatz zu anderen Wohngebieten ist der Anteil an Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung hoch und nur 25 % der Haushalte erwärmen das Wasser durch einen Elektroboiler und Durchlauferhitzer.

Der Anteil an Mietereinbauten im Gebiet Kaskelstraße ist sehr gering. 1 % der Mieter hat sich eine Gasetagenheizung eingebaut. 3 % der Bäder wurden durch die Bewohner gefliest. In geringem Umfang wurden Boiler oder Durchlauferhitzer bzw. höherwertige Bodenbeläge selbst eingebaut.

Tab. 31 Sanitärausstattung (%)	Gebiet Kaskelstraße	Gebiet Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=399)	2011 (n=328)	2015 (n=1.212)	2015 (n=924)
Toilette				*
- Außentoilette				
- Innentoilette	100	100	100	100
Badezimmer	100	100	100	98
- mit Dusche	31	34	22	32
- mit Wanne	87	90	86	83
- gefliestes Bad	79	85	73	80
Warmwasserversorgung				
- zentrales Warmwasser	74	62	71	76
- Durchlauferhitzer	25	20	33	26

³⁰ Die Ausstattungsstufen entsprechen denen des Berliner Mietpreisspiegels.

17 % der Haushalte haben einen Aufzug im Haus, alle sind nach Angaben der Mieter nach 1990 eingebaut worden. Der Anteil an Wohnungen mit Balkon/Terrasse liegt im Gebiet Kaskelstraße bei 60 % und ist damit geringer als in den Vergleichsgebieten. Der Anteil der Wohnungen mit einer Zweittoilette ist im Gebiet dagegen vergleichsweise hoch.

Tab. 32: Sonstige Ausstattung - (%)	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Schöneberger Insel
	2016 (n=391)	2015 (n=1.212)	2015 (n=932)	2014 (n=1.426)
Balkon/Terrasse	60	74	72	66
Aufzug	17	8	20	7
Gegensprechanlage	92	90	92	88
Kabelfernsehen	56	73	35	64
Doppel-/ Isolierglasfenster	62	68	55	36
Doppel-/ Isofenster teilweise	22	13	17	30
Einbauküche (Vom Vermieter eingebaut)	26	17	28	28
Parkett / abgezogene Dielen	50	43	46	58
Gäste-WC	11	4	8	4

2.7.8. Mängel der bewohnten Wohnungen

Insgesamt wurde der Zustand der Wohnung vergleichsweise günstig beurteilt. Als häufigste Mängel wurden von jeweils einem Fünftel der Befragten schadhafte Fenster und Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel genannt. Im Vergleich zu 2011 wurden weniger Mängel genannt.

Tab. 33: Wohnungsmängel (%)	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=386)	2011 (n=328)	2015 (n=1.212)	2015 (n=948)
(Mehrfachnennungen möglich)				
Schimmel / Feuchtigkeit	17	22	19	15
Fenster undicht	21	31	20	23
Heizungsanlage defekt	4	6	4	3
Sanitäranlage defekt	4	4	4	3
Elektroinstallation defekt	3	4	3	4
sonstige Mängel ³¹	8	11	*	12
Wohnung ohne Mängel	58%	46%	45%	56%

2.7.9. Verbesserungswünsche an den Wohnungen

Lediglich 29 % der befragten Haushalte äußerten Modernisierungswünsche zu ihren Wohnungen, die zu einer Mieterhöhung führen würden. Damit wurden seltener Modernisierungswünsche geäußert als in vergleichbaren Gebieten.

³¹ In dieser Kategorie wurden v. a. Türen, Fußböden sowie Schalldämmung genannt

Tab. 34: Verbesserungswünsche an der Wohnung (in Prozent der Haushalte)	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow
	2016 (n=384)	2011 (n=328)	2015 (n=1.212)	2015 (n=948)
Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)				
Modernisierung / Verbesserung Badezimmer	4	2	5	3
Verbesserung Küche	1*	1	4	3
Gasetagen-/Zentralheizung	2*		3	3
bessere Fenster	6	4	8	7
Wärme-/Schalldämmung	6	3	7	7
Elektroerneuerung	1*	*	2	1
Parkettboden / Dielen	1*	10	3	2
Balkon	13		7	5
Aufzug	2		2	3
sonstiges	3	8	5	3
Haushalte ohne Verbesserungswünsche	71%	51%	55%	62 %

Als häufigster Verbesserungswunsch wird der Anbau eines Balkons genannt. Dieser Anteil ist höher als in den Vergleichsgebieten, weil im Gebiet Kaskelstraße weniger Wohnungen einen Balkon oder eine Terrasse haben. Bessere Fenster, Wärme- und Schalldämmung werden ebenfalls noch von einem relevanten Teil der Befragten genannt.

3. Miete und Mietentwicklung

3.1.1. Nettokaltmiete – Stand und Entwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen liegt im Jahr 2016 bei 6,52 €/m². Vollstandardwohnungen, einschließlich Neubauten und Dachausbauten, kosten 6,56 €/m². Ohne Berücksichtigung der Neubauten und Dachgeschosswohnungen beträgt der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter einer Vollstandardwohnung 6,35€.

Damit sind die Mieten seit 2011 um über 25% angestiegen.

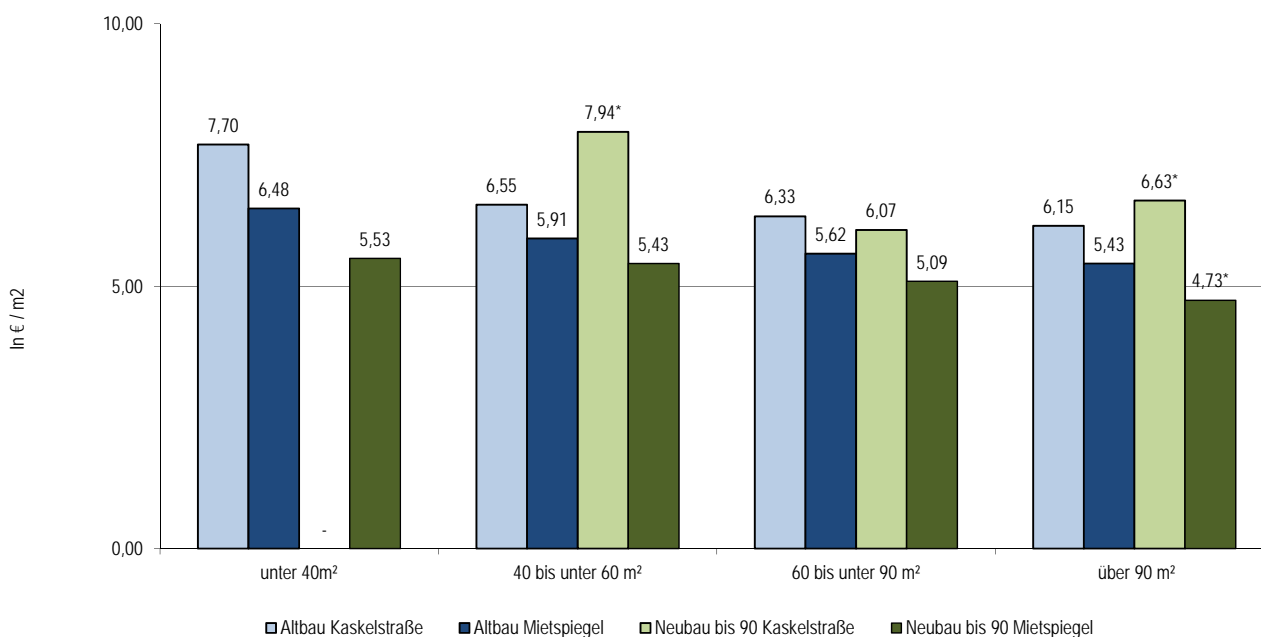
Tabelle 35: Durchschnittsmieten (nettokalt, €/m ²)	Kaskelstraße 2016	Kaskelstraße 2011	Weitlingstraße 2015	Alt-Treptow 2015	Schöneberger Insel 2014
insgesamt	6,52	5,14	6,24	6,20	6,15
Teilstandard	5,50	3,90	5,42	5,09	5,77
Vollstandard alle	6,56	5,20	6,29	6,25	6,18
Vollstandard ohne DG	6,49	5,16	6,26	6,18	6,11
Vollstandard Altbau ohne DG	6,35	k.A.	6,13	5,96	6,05
Vollstandard Neubau ohne DG	6,64	k.A.	5,97	5,83	6,23
Neubau ab 90 und DG	7,38	k.A.	7,88	7,84	7,16

Verglichen mit den anderen Gebieten, die kurz zuvor untersucht wurden, zeigt sich, dass das Mietniveau im Gebiet Kaskelstraße etwas über dem der Weitlingstraße liegt, auch wenn der spätere Erhebungszeitpunkt berücksichtigt wird.

Tab. 36: Gebietsmiete ³² im Vergleich zum Mietspiegel (nettokalt) 2015 Vollstandard (€/m ²)	Altbau	Mietspiegel Altbau bis 1918 einfache Wohnlage	Bauten 1949 bis 1990	Mietspiegel Neubau bis 1964 einfache Wohnlage
unter 40 m ²	7,70	6,48	-	5,53
40 m ² bis unter 60 m ²	6,55	5,91	7,94*	5,43
60 m ² bis unter 90 m ²	6,33	5,62	6,07*	5,09
90 m ² und mehr	6,15	5,43	6,63*	4,73*

Das Gebiet Kaskelstraße ist im Berliner Mietspiegel als einfache Wohnlage eingeordnet. Die im Mietspiegel 2015 ausgewiesenen Mietpreise werden im Gebiet um mehr als 10% überschritten. Auch unter Berücksichtigung der abweichenden Berechnungsmethoden im Mietspiegel, müssen die Mieten im Gebiet Kaskelstraße als überdurchschnittlich bezeichnet werden.

Abb. 6 Gebietsmieten in Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Mietspiegel



3.1.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

Die Tabelle belegt, dass die Mietpreisentwicklung vor allem durch die Neuvermietung vorangetrieben wird. Mieter mit einer langen Wohndauer haben eine günstigere Mie-

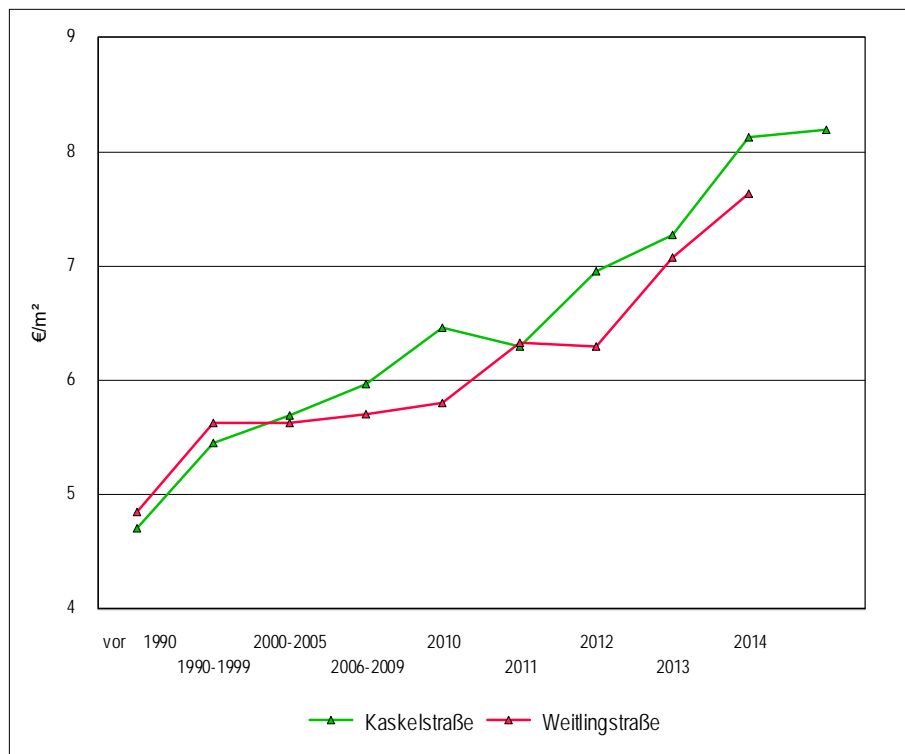
³² Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Bei der Berechnung des Mietspiegels wird zudem das Mittel aus arithmetischem Mittel und Median ausgewiesen. Herausgenommen sind allerdings die Dachgeschosse.

te. Die Mieten der Mieter, die vor 2006 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, liegen offensichtlich noch unter dem Mietpreis, der nach Mietspiegel möglich wäre. Bei einer Neuvermietung ab dem Jahr 2015 müsste im Schnitt für den Quadratmeter in einer Vollstandardwohnung im Altbau bereits über 8,19 € gezahlt werden, knapp 30% über dem Gebietsdurchschnitt für Vollstandard im Altbau. .

Tab. 37: Entwicklung der Nettokaltmieten bei Vollstandardwohnungen im Altbau nach Jahren - in €/m ²	Wohnungsbezug								
	vor 1990	1990-1999	2000-2005	2006-2010	2011	2012	2013	2014	2015/16
Gebiet Weitlingstraße 2015	4,85	5,63	5,63	5,72	6,33	6,30	7,08	7,54	
Gebiet Kaskelstraße 2016 (n=)	4,71* (8)	5,45 (19)	5,69 (36)	5,97 (71)	6,30 (13)	6,95 (23)	7,27 (26)	8,13 (20)	8,19 (37)

Der Mietanstieg ist insgesamt sehr ähnlich verlaufen wie in Innenstadtwohngebieten. Im Vergleich zu dem Gebiet Weitlingstraße fällt auf, dass das Mietniveau im Gebiet Kaskelstraße bis etwa 2005 niedriger als im Gebiet Weitlingstraße war, seitdem aber das des Nachbargebiets übertroffen hat. Die Mietentwicklung vor allem der letzten Jahre zeigt die hohe Nachfrage nach Wohnungen. Das Gebiet Kaskelstraße besitzt eine hohe Attraktivität für zuwandernde Haushalte.

Abb. 7 Neuvermietungsabschlüsse nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Gebiet Weitlingstraße



3.1.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Haushalte im Gebiet Kaskelstraße fallen durchschnittlich 1,46 €/m² ‚kalte‘ Betriebskosten an. Die Heizkosten liegen bei 1,09 €/m². Diese Werte entsprechen denen in Vergleichsgebieten (z. B. Weitlingstraße 1,50 Euro/m² an ‚kalten‘ Betriebskosten und 1,14 Euro/m² Heizkosten).

3.2. Mietbelastung

Die durchschnittliche Bruttokalt-Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld beläuft sich auf 26,9 % des Haushaltsnettoeinkommens. Der Wert entspricht dem im Gebiet Weitlingstraße und Alt-Treptow.

Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte hat eine Brutto-Kaltmietbelastung, die unterhalb von 25 % liegt. 16 % der Haushalte hat mit 35 % und mehr eine relativ hohe Mietbelastung zu tragen. Seit 2011 hat sich die Mietbelastung kaum verändert. Die höheren Mieten im Gebiet wurden durch höhere Einkommen kompensiert.

Tabelle 38: Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld ³³ - in %	Kaskelstraße	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Schöneberger Insel
	2016 (n=310)	2011 (n=328)	2015 (n=1.212)	2015 (n=948)	2014 (n=1.110)
bis 10%	3*	5	2	3	2
10 bis unter 20%	29	34	28	26	26
20 bis unter 25%	20	16	22	23	19
25 bis unter 30%	18	19	17	16	16
30 bis unter 35%	14	10	12	14	12
35% und mehr	16	15	18	17	24
Gesamt	100	100	100	100	100
Durchschnitt	26,9	26,0	26,6%	26,4%	27,9%

Eine hohe Mietbelastung müssen die Haushalte mit einem im Berliner Vergleich unterdurchschnittlichem Einkommensniveau verkraften und für ihre Bruttokaltmiete im Durchschnitt schon ca. ein Drittel ihres Einkommens aufwenden.

Tabelle 39: Kaltmietbelastung (inkl. Wohngeld) der wichtigsten Haushaltstypen	alle Haushalte	1-Personen-Haushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit einem Kind	Paar mit zwei und mehr Kindern	Mehrerwachsene Haushalte o. Kinder
Kaltmietbelastung	26,9%	28,2%	27,7 %	23,8%	25,4%	24,9%	26,8%

3.3. Soziale Netzwerke

Die sozialen Netzwerke werden anhand der Indikatoren von Kontakten (Freundschaften, Bekanntschaften und Verwandte) sowie durch die Charakterisierung und Beurteilung des Zusammenlebens mit der Nachbarschaft erfasst. Zusammengenommen zeigen die Indikatoren eine mittelmäßig ausgeprägte Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit. Andere mit gleichem Instrumentarium untersuchte Innenstadgebiete weisen eine stärkere Verbundenheit auf.

3.3.1. Freunde, Bekannte und Verwandte

Die Bewohner im Gebiet Kaskelstraße pflegen mehrheitlich nachhaltige nachbarschaftliche Kontakte. Das kann als ein Potenzial des Wohngebiets angesehen werden. Der Anteil der Befragten, der Freunde im Wohngebiet hat, ist mit 69 % im Vergleich zu anderen Gebieten hoch. 53 % der Befragten haben mehr als eine der abgefragten Kategorien angekreuzt. Es gibt nur wenige Haushalte, die über keine sozialen Kontakte im Gebiet verfügen. Der Großteil der Bewohner kann zumindest auf eine dieser wichtigen Bezugsgruppen zurückgreifen.

³³ Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (inkl. Wohngeld).

Tab. 40 Freunde, Bekannte und Verwandte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Kaskelstraße 2016 (n=351)	Weitlingstraße 2015 (n=1.033)	Alt-Treptow 2015 (n=803)
Freunde	69	59	64
Bekannte	62	51	60
Verwandte	16	22	17
keine Angabe	13	15	15

3.3.2. Bewertung der Nachbarschaft

74 % der BewohnerInnen haben intensivere, 20 % mittlere und 5 % nur wenige Kontakte im Haus. Im Vergleich mit den anderen Untersuchungsgebieten sind die Werte zur Kontaktintensität hoch. Auch die höhere Kontaktintensität im Vergleich zu 2011 ist auffällig.

Tab. 41 Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Kaskelstraße 2011 (n=326)	Weitlingstraße 2015 (n=1.201)	Alt-Treptow 2015 (n=944)
enge Kontakte	33	22	12	20
kleine Hilfeleistungen	41	39	38	41
Grußbekanntschaften	20	23	30	25
geringer Kontakt	5	14	17	13
Anonymität	*	2	3	2
	100	100	100	100

Als Zusatzpunkt wurde auch die Art der positiven nachbarschaftlichen Kontakte im Detail abgefragt, die über kleinere Hilfeleistungen hinausgehen. Ein Viertel der Befragten haben keine weiteren Kontakte, die über kleinere Hilfeleistungen hinausgehen. Jeweils 18% % helfen sich gegenseitig bei Erledigungen und holen sich in bestimmten Fragen Rat bei ihren Nachbarn. 14% unterstützen sich bei der Kinderbetreuung und jeweils 10% unternehmen etwas in ihrer Freizeit zusammen bzw. nutzen Waschmaschine, Auto oder ähnliches gemeinsam. Das Ausmaß der nachbarschaftlichen Kooperation liegt damit nicht nur deutlich höher als im Nachbargebiet Weitlingstraße sondern auch höher als in vielen anderen Innenstadtwohngebieten.

Tab. 42 Nachbarschaftliche Kontakte (%) (Mehrfachantworten möglich)	Kaskelstraße 2016 (n=374)	Weitlingstraße 2015 (n=1.282)	Alt-Treptow 2015 (n=923)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.657)
Keine	26	55	30	39
Gemeinsame Nutzung Waschmaschine, Auto, etc.	10	4	9	4
Erledigungen	18	10	18	17
Kinderbetreuung	14	3	9	7
Seniorenbetreuung	1	2	2	3
Behindertenbetreuung	0	*	-	1
Hilfe beim Einkauf	2	4	5	5
Hilfe im Haushalt	2	2	2	2
Beratung in „kniffligen Fragen“	18	11	15	14
Gemeinsame Freizeitaktivitäten	10	9	10	8
	100	100	100	100

Diese Einstellungen werden auch durch die Antworten zur Frage nach der allgemeinen Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen bestätigt. 65 % der Bewohner gefallen ihre Kontakte gut, 29 einigermaßen gut. Insgesamt zeugen diese Werte von sehr guten und zufriedenstellenden Nachbarschaftsverhältnissen. Im Vergleich zu 2011 zeigt sich eine deutliche Verbesserung der Bewertung.

Tab. 43 Bewertung der Nachbarschaft (%)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Kaskelstraße 2011 (n=324)	Weitlingstraße 2015 (n=1.184)	Alt-Treptow 2015 (n=931)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.423)
gefällt gut	65	46	42	51	59
gefällt einigermaßen gut	29	38	40	38	33
gefällt nicht	2+	6	6	4	3
egal	2*	5	3	2	1
kann ich nicht beurteilen	2*	5	8	5	4
	100	100	100	100	100

3.3.3. Zuzugsempfehlung in das Wohngebiet an Freunde

Der Anteil der Bewohner des Gebiets Gebiet Kaskelstraße, der ihren Freunden den Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen würde, ist mit 81 % ebenfalls sehr hoch und höher als im Gebiet Weitlingstraße.

Tab. 44 Empfehlung an Freunden, ins Wohngebiet zu ziehen (%)	Kaskelstraße 2016 (n=394)	Kaskelstraße 2011 (n=321)	Weitlingstraße 2015 (n=1.191)	Alt-Treptow 2015 (n=930)	Schöneberg 2014 (n=1.423)
den Zuzug empfehlen	81	79	67	78	85
Eventuell	14	19	28	19	13
vom Zuzug abraten	5	2	6	3	2
	100	100	100	100	100

3.4. Umzugsabsichten

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

3.4.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Zwei Drittel der Haushalte (55 %) bekundet aktuell keinen Auszugswunsch. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet soweit zufrieden, dass sie nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Wunsch, aus der Wohnung auszuziehen, liegt bei 5 % der Haushalte vor. 29 % planen einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wohnzufriedenheit ist damit vergleichsweise hoch, deutlich höher als noch 2011.

Tab. 45 Absicht, die Wohnung zu verlassen (%)	Kaskelstraße 2016 (n=400)	Kaskelstraße 2011 (n=328)	Weitlingstraße 2015 (n=1.188)	Alt-Treptow 2015 (n=931)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)
keine Auszugsabsicht	66	49	55	67	73
vorhandene Auszugsabsicht	5	12	8	7	5
späterer Zeitpunkt	29	39	37	25	22
	100	100	100	100	100

Die Hälfte der Haushalte, die jetzt oder später aus ihrer Wohnung ausziehen möchten oder müssen, wollen dabei im Gebiet bleiben, d. h., ihr Auszugswunsch ist wohnungs- und nicht gebietsbedingt.

Tab. 46 Gebietswunsch (%) (Haushalte, die aus ihrer Wohnung ziehen wollen)	Kaskelstraße 2016 (n=131)	Weitlingstraße 2015 (n=501)	Alt-Treptow 2015 (n=290)	Schöneberger Insel 2014 (n=381)
im Gebiet bleiben	51	30	54	55
Berliner Innenstadtbezirk	5	14	12	17
Berliner Außenstadtbezirk	21	18	9	8
Berliner Umland	10	14	8	4
Anderes Bundesland	9	15	12	12
Gegend ist egal	4	9	5	4
	100	100	100	100

Insgesamt planen damit 83 % der Haushalte auf jeden Fall im Gebiet zu bleiben. Dieser Wert ist hoch im Vergleich zu 2011 und zum Nachbargebiet Weitlingstraße.

Tab. 47 Bleibe- und Wegzugsabsicht (%)	Kaskelstraße 2016 (n=400)	Kaskelstraße 2011 (n=328)	Weitlingstraße 2015 (n=1.118)	Alt-Treptow 2015 (n=931)	Schöneberger Insel 2014 (n=1.407)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	83	71	68	84	87
Gebiet verlassen ³⁴	17	29	32	16	13
	100	1100	100	100	100

3.4.2. Gründe für den Umzug

Von den Auszugswilligen oder zum Auszug gezwungenen (33 % der Haushalte) wurden zur Begründung des Auszugswunsches durchschnittlich 1,6 Gründe aufgeführt.

Tab. 48 Umzugsgründe (% der Haushalte)	Kaskelstraße 2016 (n=401)	Weitlingstraße 2015 (n=532)	Alt-Treptow 2015 (n=291)	Schöneberger Insel 2014 (n=381)
Wohnung	42	65	41	55
zu teuer	12	8	12	20
zu klein	39	31	15	17
zu groß	-	1*	1	1
schlechte Ausstattung	10	7	6	8
Mängel Haus / Wohnung	4*	8	4	5
Eigentumsbildung	7	10	3	4
Gegend	27	42	15	11
Müll / Dreck	3*	7	2	2
fehlende Infrastruktur	6	2	*	1
fehlende Grünflächen	1*	4	*	1
Lärm / Verkehrsaufkommen	16	16	9	4
Sozialstruktur / Nachbarschaft	3*	11	3	1
Ins Grüne / Berlin verlassen	*	2	1	3
private Gründe	3*	11	13	8
berufliche Gründe	6	14	7	8
Familie	6	15	sonstige	sonstige
sonstige Gründe	5	10	13	9
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,6	1,6	0,9	1,4

³⁴ inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

Wie in vergleichbaren Untersuchungen wurden überwiegend wohnungsbezogene Gründe angegeben. Die wichtigsten wohnungsbezogenen Auszugsgründe sind die zu kleine Wohnung (39 %) und der Wunsch Eigentum zu bilden (7 %). Die meist genannten Gründe das Wohngebiet betreffend sind die hohe Lärmemission bzw. das Verkehrsaufkommen (16 %) und die Infrastruktur (6 %). Auch familiäre und berufliche Gründe werden häufig als Auszugsgrund genannt. Die 6 % der auszugswilligen Haushalte, die planen Eigentum zu bilden, haben nahe liegender Weise ein weit überdurchschnittliches Einkommensniveau. Knapp die Hälfte von ihnen möchte das Eigentum im Wohngebiet bilden.

3.5. Gebietsnutzung

3.5.1. Nutzung der öffentlichen Einrichtungen

Zur Einschätzung der grundsätzlichen Bedeutung, die die soziale Infrastruktur für die Bewohnerschaft hat, wurden das Ausmaß der Nutzung von gesellschaftlichen Einrichtungen und deren jeweilige Wichtigkeit für die Bewohner und Haushalte abgefragt. Dabei zeigt es sich, dass der öffentliche Nahverkehr von 80 % der Bewohner genutzt wird. Medizinische Versorgungseinrichtungen (41 %) und Grünflächen (64 %) werden am zweit- und dritthäufigsten genutzt. Kulturelle Einrichtungen werden mit 37 % genutzt. Bei diesen Werten ist aber zu beachten, dass das Gebiet relativ klein ist und in ihm daher weniger nutzbare Einrichtungen gibt als in größeren Gebieten.

Tab. 49 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte (%)	Kaskelstraße 2016		Weitlingstraße 2015	
	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	ist sehr wichtig
Grundschule	20%		4%	
weiterführende Schule	7%		4%	
Kindertagesstätte/Hort	21%	48%	11%	40%
Spielplätze	37%	57%	19%	43%
öffentliche Grünflächen	64%	75%	50%	63%
Jugendfreizeiteinrichtungen	11%	46%	4%	37%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	2%	32%	3%	34%
kulturelle Einrichtungen	37%	59%	23%	46%
medizinische Versorgung	41%	61%	62%	67%
Öffentlicher Nahverkehr	80%	79%	77%	73%

Die Nutzung von Einrichtungen hängt stark vom Haushaltstyp ab. Haushalte mit Kindern sind besonders stark auf die kinderspezifischen Angebote in Wohnungsnahe angewiesen. Vor allem die Nutzungsintensität von Spielplätzen (84 %) und öffentlichen Grünflächen (74 %) fallen dabei auf.

Tab. 50 Nutzung der Infrastruktur – alle Haushalte Haushalte mit Kindern (%)	Kaskelstraße 2016		Weitlingstraße 2015	
	wird genutzt	Ist sehr wichtig	wird genutzt	ist sehr wichtig
Grundschule	52%		24%	
weiterführende Schule	14%		19%	
Kindertagesstätte/Hort	49%	72%	64%	78%
Spielplätze	84%	89%	83%	87%
öffentliche Grünflächen	77%	86%	75%	86%
Jugendfreizeiteinrichtungen	27%	65%	14%	62%
Seniorenfreizeiteinrichtungen	1%	35%	1%	47%
kulturelle Einrichtungen	49%	72%	27%	61%
medizinische Versorgung	43%	67%	80%	84%
Öffentlicher Nahverkehr	91%	91%	88%	88%

3.5.2. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet

Die vielen positiven Gebietsmerkmale, die die Befragten auf die Frage ‚Was würde Ihnen fehlen, wenn Sie das Gebiet verlassen würden?’ genannt haben, zeigen, dass die Bewohner ihr Gebiet sehr positiv sehen. Insbesondere die spezielle Atmosphäre des Kaskelkiezes wird von den Bewohnern geschätzt. In diesem Punkt übertrifft das Gebiet nicht nur das benachbarte Gebiet Weitlingstraße sondern viele anderen innerstädtischen Wohngebiete. Außerdem wird das soziale Umfeld (27 %) positiv hervorgehoben. Schließlich werden von den Gebietsbewohner die ÖPNV-Anbindung und die verkehrsgünstige Lage (je 23 %) besonders häufig erwähnt.

Tab. 51 Positive Gebietsmerkmale (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Kaskelstraße 2016 (n=403)	Weitlingstraße 2015 (n=1.213)	Alt-Treptow 2015 (n=1.725)	Schöneberger Insel 2014 (n=2.627)
Nichts	1*	6	1	1
Alles	1*	1	4	4
Die eigene Wohnung	3	4	3	2
Preisgünstige Miete	1*	3	2	2
Atmosphäre / Gebiet allg. zentral/verkehrsgünstig	40 19	12 23	29 23	29 23
Soziales Umfeld / pos. Bewohner	27	14	21	31
Multikulti	*	*	2	7
Gute Infrastruktur	5	6	6	7
Grün	18	14	40	12
Kultur	1*	*	2	2
Einkaufsmöglichkeiten allgemein kleine/besondere Geschäfte	2* 4	12 1	6 3	8 4
Kneipen/Restaurants/Cafés	3	1	4	8
ÖPNV	13	23	5	14
Straßenanbindung	*	*	1	4
Sonstiges	19	24	29	25
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,8	1,5	1,8	1,8
Anteil an Haushalten mit Nennung	84%	78%	82%	83%

Fehlendes im Gebiet wird in deutlich geringerem Ausmaß benannt als Positives, allerdings häufiger als in anderen Untersuchungsgebieten. Am stärksten vermisst werden kleine bzw. besondere Geschäfte, infrastrukturelle Ausstattung und Kneipen bzw. Cafés. Auch hier ist allerdings zu beachten, dass das Gebiet relativ klein ist und in ihm daher weniger nutzbare Einrichtungen gibt als in größeren Gebieten.

Tab. 52 Fehlendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Schöneberger Insel
	2016 (n=403)	2015 (n=1.213)	2015 (n=616)	2014 (n=735)
nichts	8	18	22	11
Sauberkeit fehlt	-	*	-	1*
Keine Sicherheit	-	*	-	1*
Gute Schule	5	1*	2	-
Restl. Infrastruktur	17	6	5	2
wenig Grün	3	6	1*	2
Einkaufsmöglichkeiten allg.	11	3	2	9
kleine/besondere Geschäfte	19	10	11	4
Kneipen/Restaurants/Cafés	3	10	4	2
ÖPNV-Anbindung fehlt	*	1	5	1*
Parkplätze fehlen	11	5	3	10
Sonstiges	20	22	10	7
Durchschnittl. Anzahl an Nennungen	1,1	0,8	0,7	0,5
Anteil an Haushalten mit Nennung	64%	61%	32%	32%

Bei den störenden Faktoren fällt die häufige Nennung ‚Lärm‘ auf. Dies hat seine Hauptursache in den Geräuschbelastungen, die vom Bahnverkehr ausgeht, der das Gebiet ja völlig umschließt. Betroffen sind davon die unmittelbaren Anlieger. Die im Gebietsinneren Wohnenden beklagen Lärmbelastungen nur halb so häufig.

Tab. 53 Störendes im Gebiet (Anteil der Haushalte, die das Merkmal genannt haben in %)	Kaskelstraße	Weitlingstraße	Alt-Treptow	Schöneberger Insel
	2016 (n=403)	2015 (n=1.213)	2015 (n=939)	2014 (n=916)
Nichts	10	16	18	10
hohe Miete	*	3	7	10
Lärm	16	8	8	6
Schmutz	3	5	7	4
Ungünstige Verkehrslage	*	6	3	2
Soziales Umfeld	3	6	3	2
Hunde	-	*	-	-
Unsicherheit	*	3	1*	1*
Alkoholiker	*	9	1*	-
Ausländer	-	2	-	-
Jugendliche	*	*	-	-
Schulqualität	2*	*	1*	-
Fehlendes Grün	2*	2	1*	1*
Verkehr	15	6	4	3
Touristen	2	*	5	1*
Aufwertung/Gentrifizierung	7	8		
Sonstiges	18	40	37	22
Durchschnittliche Anzahl an Nennungen	1,1	1,1	0,9	0,6
Anteil an Haushalten mit Nennung	63%	69%	50%	39%

Insgesamt zeichnet sich auch bei diesen Analyseschritten, dass die Bewohner des Kaskelkiezes zu ihrem Wohngebiet eine sehr positive Einstellung haben, die die des benachbarten Weitlingkiezes deutlich übertrifft.

4. Entwicklungstendenzen im Gebiet Kaskelstraße

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

Zusätzlich zu den Ergebnissen der differenzierten Untersuchung des Gebiets Kaskelstraße 2011 sind nur Informationen über die Haushalte verfügbar, die in den jeweiligen Perioden zugezogen sind. Diese bieten eine gute Grundlage sowohl für die Erfassung aktueller Entwicklungstendenzen als auch solche der zurückliegenden Perioden. Dazu werden Analysen zu sozialstrukturellen Merkmalen der Bevölkerung nach Einzugsperiode vorgenommen.

4.1. Veränderungen nach Einzugsperiode

Bei dem Vergleich der Einwohnergruppen nach der Einzugsperiode zeigt sich, dass in den letzten gut 2 Jahren (**ab 2013**) Haushalte mit einer, gegenüber dem Gebietsdurchschnitt deutlich überdurchschnittlicher ökonomischer Lage zugezogen sind. Insgesamt hat diese Gruppe ein sowohl in Bezug auf das durchschnittliche Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet (+ 8%) als auch das in Berlin (+ 13%). Dies bezieht sich nicht nur auf den Durchschnitt aller Haushalte, sondern auch auf das Einkommensniveau der Haushalte, die von Erwerbsarbeit leben (+9 %).

Das erhöhte Einkommensniveau der Zuwanderung findet sich auch in den Altbauten und Nachkriegsbauten.

Auffällig ist der geringe Besitz an PKW. Üblicherweise haben einkommensstärkere Haushalte häufiger ein Auto als Haushalte mit geringeren Einkommen.

Die Haushaltsstruktur dieser Zuwanderungsgruppen zeigt einen unterdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit Kindern. Die Altersstruktur - über 73 % aller Personen sind im Alter zwischen 18 und 45 Jahren - zeigt jedoch auch, dass sowohl die Zahl und der Anteil der Kinder als auch der Anteil der Haushalte mit Kindern in dieser Gruppe im Verlauf der nächsten Jahre kontinuierlich zunehmen wird.

Die Quadratmetermieten, die die seit 2013 zugezogenen Haushalte zahlen, liegen weit über dem Durchschnitt. Trotz der überdurchschnittlichen Einkommenssituation ist die durchschnittliche Mietbelastung überdurchschnittlich hoch.

Die Bewertung des Gebiets und die der nachbarschaftlichen Kontakte sind sehr positiv. Unter den Zuwanderern in die Altbauten und Nachkriegsbauten ist die Abwanderungstendenz besonders niedrig.

Die Gruppe, die in dem davor liegenden Jahrzehnt zugewandert ist (**2000 bis 2012**), umfasst mehr als die Hälfte aller Bewohner und Haushalte. In diesem Jahrzehnt hat es eine besonders hohe Fluktuation im Gebiet gegeben, die die heutige Struktur entsprechend stark geprägt hat. Dabei sind besonders viele Familien mit Kindern zugezogen. Deren Anteil ist stark überdurchschnittlich.

Die Einkommensverhältnisse entsprechen dem Berliner Niveau und liegen etwas unter dem Gebietsmittel. Mieten und Mietbelastung sind leicht unterdurchschnittlich.

Die Haushalte, die **in den neunziger Jahren** zugezogen sind und weiterhin im Gebiet wohnen, haben gegenüber Berlin ein überdurchschnittliches Einkommensniveau, gegenüber dem Gebiet Kaskelstraße ein durchschnittliches. Obwohl ihre Quadratmetermieten niedriger als das Gebietsmittel sind, ist ihre Mietbelastung über dem Ge-

bietsmittel. Eine Ursache dafür liegt in den überdurchschnittlichen Wohnflächen, die sie nutzen.

Die Einstellung dieser Gruppe zum Gebiet und zur Nachbarschaft ist negativer als bei den später ins Gebiet Gezogenen.

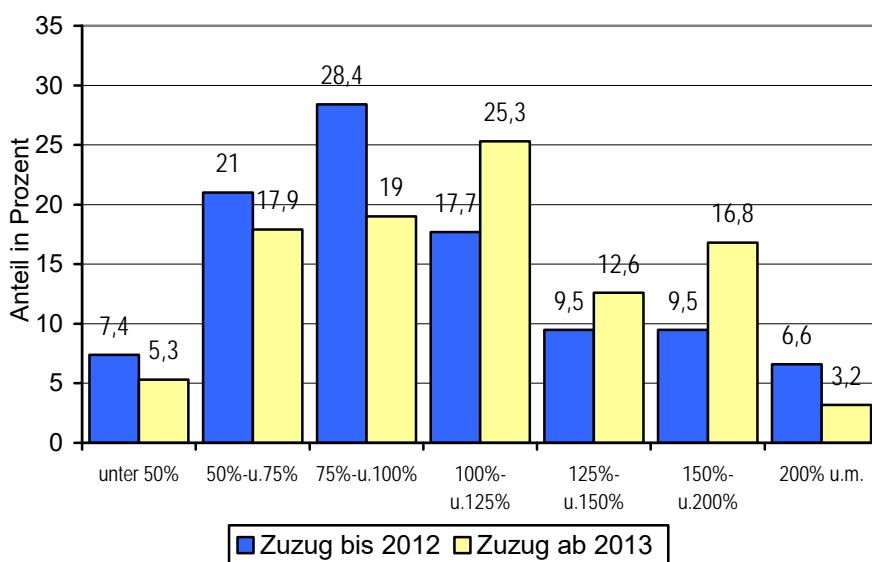
Die Haushalte, die vor 1990 ins Gebiet gezogen und seither dort geblieben sind, haben eine unterdurchschnittliche Einkommenslage. Insgesamt hat sich die soziale Struktur derjenigen, die schon vor 1990 ins Gebiet gezogen sind, nicht wesentlich verändert. Der PKW-Besatz ist allerdings weit überdurchschnittlich hoch.

Sie zahlen niedrigen Mieten, aber aufgrund ihres hohen Wohnflächenkonsums ist die Mietbelastung überdurchschnittlich hoch.

Im Gegensatz zu anderen Gebieten, in denen die Haushalte mit einer langen Wohndauer im Gebiet in der Regel eine besonders positive Einstellungen zum Gebiet und zur Nachbarschaft haben, ist die Einstellung dieser Gruppe zum Gebiet Kaskelstraße negativer als im Durchschnitt. Damit ähneln sie der Gruppe der in den neunziger Jahren Zugezogenen. Das Verhältnis dieser beiden länger im Gebiet ansässigen Bewohnergruppen zu den nach der Jahrhundertwende Zugezogenen, die ja die deutliche Mehrheit der Bewohnerschaft stellen, scheint nicht sehr eng zu sein

Die Entwicklung der letzten Jahre lässt sich besonders präzise an den Mieterhaushalten (ohne Dachgeschoss- und Neubauwohnungen nach 1990) zeigen. Die unterschiedliche Einkommensstruktur derjenigen, die bereits vor 2012 ins Gebiet gekommen sind, verglichen mit denjenigen, die danach zugezogen sind, zeigt sich deutlich in der Abb. 10. Die Verteilungskurve der später zugezogenen ist insgesamt deutlich nach rechts verschoben, also hin zu den einkommensstärkeren Klassen. Während unter der Zuzüglern nach 2012 58% ein Einkommen über der 100%-Prozentmarke haben, sind es bei den bis 2012 zugezogenen Mietern 43%.

Abb. 8 Einkommensstruktur aller Mieterhaushalte (ohne Neubau und DG nach 1990) mit Einzug ins Gebiet bis 2012 im Vergleich³⁵ zu den Zuwanderern nach 2012



³⁵ Angaben in Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommens. (vgl. Tab. 10 S. 13) Die in die Säule 'unter 50%' aufgenommenen Haushalte haben ein Äquivalenzeinkommen von weniger als der Hälfte der durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommen, gelten daher als arm. Die anderen Säulen zeigen den Anteil der Haushalte, die im jeweils angegebenen Bereich (z.B. 125 - 150%) im Vergleich zum durchschnittlichen Berliner Äquivalenzeinkommen liegen.

Tab. 54 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet	alle Haushalte (n=403)	Zuzug vor 1990 (n=21)	Zuzug zwischen 1990 - 1999 (n=46)	Zuzug zwischen 2000 -2012 (n=224)	Zuzug ab 2013 (n=107)	Zuzug ab 2013 ohne DG und Neubau ab 1990 (n=84)	Zuzug ab 2013 ohne DG und Neubau ab 1990 Mieter in Privateigentum (n=54)
Anteil an allen Haushalten	100%	5%	11%	56%	27%	21%	13%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26	1,76	1,96	2,51	1,99	1,92	1,87
Anteil an Einpersonenhaushalten	32%	38%	42%	26%	37%	39%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	37%	10%	22%	48%	27%	22%	17%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum ³⁶	36%	8%	13%	39%	47%	38%	36%
Studentenanteil	9%	6%	3%	6%	17%	19%	23%
Rentneranteil	3%	24%	9%	1%	1%	1%	0%
Erwerbsquote	88%	92%	90%	91%	80%	79%	74%
Erwerbslosenquote	4%	0%	10%	4%	4%	5%	6%
Anteil an Erwerbshaushalten ³⁷	87%	70%	82%	92%	83%	81%	79%
Anteil an Migrantenhaushalten	10%	0%	5%	11%	11%	13%	13%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.650	€2.148	€2.500	€2.764	€2.587	€2.454	€2.466
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.711	€1.607	€1.740	€1.661	€1.843	€1.782	€1.779
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.821	€1.806	€1.769	€1.766	€1.984	€1.943	€1.947
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	11%	13%	6%	5%	7%	6%
Anteil an Vollstandardwohnungen	98%	95%	95%	99%	99%	99%	98%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,52	€5,32	€5,55	€6,20	€7,90	€7,63	€7,96
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	28,4%	29,9%	25,3%	28,1%	27,3%	27,3%
Einkommen höher	34%	37%	31%	32%	41%	39%	37%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	34,2	42,7	38,7	32,3	35,8	35,5	36,1
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	43%	48%	35%	56%	60%	59%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	249	400	326	237	220	206	168
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	7,0	20,8	16,1	6,9	0,7	0,7	0,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	5%	10%	4%	4%	8%	6%	9%
Umzugswunsch (Gebiet)	17%	24%	22%	17%	15%	12%	9%
Anteil Eigentümer	11%	0%	13%	7%	9%	5%	0%

4.1.1. Veränderung in der Bestandsbevölkerung 2011 - 2016

Der Vergleich der Sozialstruktur des Gebiets in 2016 mit der, die im Jahre 2011 festgestellt worden war, weist auf eine kontinuierliche Veränderung hin. Diese zeigt sich in einer stetigen Erhöhung des Einkommensniveaus, die über dem Zuwachs auf Landesebene liegt. In gleicher Weise nimmt der Anteil der Erwerbstätigenhaushalte zu und die der Studenten-, Rentner- und Arbeitslosenhaushalte ab.

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter ist deutlich um 26% angestiegen, so dass auch die Mietbelastung trotz höherer Einkommen über dem Wert von 2011 liegt.

Positiv hat sich die Einstellung zum Gebiet entwickelt. Das zeigt sich exemplarisch in der gesunkenen Absicht, das Gebiet zu verlassen.

³⁶ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

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

Tab. 55 Sozialstrukturelle Merkmale der Haushalte - Vergleich 2016 und 2011	alle Haushalte 2016	alle Haushalte 2011
	(n=403)	(n=328)
Anteil an allen Haushalten	100%	100%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26	2,16
Anteil an Einpersonenhaushalten	32%	32%
Anteil an Haushalten mit Kindern	37%	31%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigneten Wohnraum ³⁸	36%	40%
Studentenanteil	9%	18%
Rentneranteil	3%	4%
Erwerbsquote	88%	79%
Erwerbslosenquote	4%	7%
Anteil an Erwerbshaushalten ³⁹	87%	79%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.650	€2.236
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.711	€1.502 ⁴⁰
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.821	€1.623
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	17%
Anteil an Vollstandardwohnungen	98%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,52	€5,14
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	25,3%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	34,2	35,4
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	47%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	249	268
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	7,0	5,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	5%	12%
Umzugswunsch (Gebiet)	17%	29%
Anteil Eigentümer	11%	10%

Unter Berücksichtigung der normalen Prozesse, die sich in einer solchen Gebietsbevölkerung abspielen und der gesamten ökonomischen Entwicklung in Berlin - z. B. der Arbeitslosigkeit - ist eine erstaunlich hohe Konstanz festzustellen. Die wenigen Abweichungen, die sich zeigen, sind Ergebnis normaler Entwicklungen in der Bestandsbevölkerung. Anzeichen für systematische Verdrängungen zeigen sich nicht. Auffallende Abweichungen sind der vergrößerte Anteil an Haushalten mit Kindern und das um 15% höhere Äquivalenzeinkommen. Die Einkommenssteigerung entspricht aber der Einkommenszunahme im Berliner Durchschnitt seit 2011.

Der Zuwachs der Haushalte mit Kindern erklärt sich aus der Altersstruktur im Gebiet 2011. Damals war der Anteil der jungen und mittleren Erwachsenen zwischen 18 und 45 Jahren mit 60% aller Bewohner sehr hoch. Dies sind die Altersgruppen, die üblicherweise Kinder bekommen. Ein Zuwachs ist demnach zu erwarten.

³⁸ Als familieneigneter Wohnraum wurden Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern angesehen.

³⁹ Dies sind Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied als Arbeiter, Angestellter, Beamter oder Selbständiger tätig ist.

⁴⁰ 2011 wurde das Äquivalenzeinkommen anders berechnet. Bei gleicher Berechnungsart liegt das Einkommensniveau heute um 21% über dem Niveau von 2011.

4.2. Mieter und selbstnutzende Eigentümer

Der Anteil von in Eigentum umgewandelten Wohnungen beträgt im Gebiet Kaskelstraße 20 %. 8 % aller Wohnungen, also weniger als die Hälfte der umgewandelten Wohnungen, werden von ihren Eigentümern bewohnt. Ca. 12 % der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Damit liegt der Anteil an Eigentumswohnungen im Gebiet deutlich über dem des Gebiets Weitlingstraße.

Eigentümer sowohl in Neubauten als auch in umgewandelten Bestandswohnungen haben ein Einkommensniveau, das fast 50% über dem Gebietsmittel liegt. Auch die Mieter in umgewandelten Bestandswohnungen haben ein sehr hohes Einkommensniveau, 30 Prozent über dem der Mieter.

Tab. 56 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Eigentumsform	alle Mieter- haushalte (n=352)	Mieter in umgewan- delten Alt- bauwoh- nungen (n=47)	Alle in um- gewandelten Wohnungen (n=80)	Selbstnut- zende Eigen- tümer (n=32)
Anteil an allen Haushalten	87%	12%	20%	8%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,22	1,91	2,17	2,57
Anteil an Einpersonenhaushalten	33%	36%	29%	20%
Anteil an Haushalten mit Kindern	37%	18%	30%	50%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeigneten Wohnraum	36%	17%	33%	46%
Studentenanteil	9%	15%	11%	4%
Rentneranteil	2%	1%	1%	2%
Erwerbsquote	88%	86%	90%	100%
Erwerbslosenquote	4%	3%	2%	0%
Anteil an Erwerbshaushalten	87%	87%	90%	97%
Anteil an Migrantenhaushalten	10%	15%	11%	6%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.521	€2.894	€3.297	€3.941
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.637	€2.131	€2.264	€2.462
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.748	€2.289	€2.338	€2.386
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	3%	3%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	98%	100%	99%	97%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,52	€7,71	€7,71	-
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,0%	30,7%	28,4%	25,8%
Einkommen höher	33%	37%	43%	56%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	33,2	37,2	38,6	40,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	46%	51%	35%	10%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	240	345	350	365
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	7,1	4,2	5,2	6,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	6%	2%	1%	0%
Umzugswunsch (Gebiet)	17%	19%	20%	22%
Anteil Eigentümer	0%	0%	40%	100%

Das zeigt, dass sich die Sozialstruktur in den vermieteten Eigentumswohnungen deutlich von der der übrigen Mieter im Gebiet unterscheidet. Die Haushalte sind kleiner und haben seltener Kinder. Sie haben einen überdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum. Die Quadratmetermieten, die sie zahlen, liegen 20% über dem der anderen Mieter. Trotz ihres hohen Einkommens haben sie eine deutlich überdurchschnittliche Mietbelastung.

4.3. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Ausstattungsstandard und Modernisierungsstand

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen im Gebiet ist hoch. Nur noch ein kleiner Anteil der Wohnungen hat, nach Angaben der Mieter keinen Vollstandard im Sinne des Berliner Mietpreisspiegels. Die Bewohner dieser Wohnungen haben ein geringes Einkommen. Die Miete pro Quadratmeter ist niedrig.

Tab. 57 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Wohnungs- ausstattung	alle Haushalte (n=403)	Unterhalb Vollstandard ⁴¹ (n=6)*	Vollstandard- wohnungen (n=1133)	Modernisierte Wohnungen ⁴²		
				Alle. (n=169)	modernisiert bis 2005 (n=70)	modernisiert nach 2005 ⁴³ (n=92)
Anteil an allen Haushalten	100%	1%	94%	42%	17%	23%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,26	2,50	2,26	2,22	2,19	2,26
Anteil an Einpersonenhaushalten	32%	17%	32%	35%	30%	36%
Anteil an Haushalten mit Kindern	37%	33%	37%	35%	37%	33%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familieneigenem Wohnraum	36%	0%	36%	32%	30%	30%
Studentenanteil	9%	36%	8%	6%	8%	5%
Rentneranteil	3%	0%	3%	3%	5%	1%
Erwerbsquote	88%	64%	89%	92%	88%	94%
Erwerbslosenquote	4%	14%	4%	3%	4%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	87%	83%	88%	90%	87%	92%
Anteil an Migrantenhaushalten	10%	17%	9%	11%	4%	14%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€ 2.650	€ 1.600	€ 2.666	€ 2.873	€ 2.721	€ 3.006
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€ 1.711	€ 1.056	€ 1.720	€ 1.895	€ 1.821	€ 1.934
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€ 1.821	€ 1.067	€ 1.833	€ 1.975	€ 1.873	€ 2.050
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	7%	0%	7%	1%	2%	1%
Anteil an Vollstandardwohnungen	98%	0%	100%	100%	100%	100%
durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€ 6,52	€ 4,59	€ 6,56	€ 6,52	€ 5,29	€ 7,21
durch. Kaltmietbelastung (brutto)	26,9%	28,9%	26,8%	27,6%	27,3%	27,6%
Einkommen höher	34%	20%	35%	45%	50%	43%
durch. Wohnfläche pro Person (m ²)	34,2	31,1	34,1	36,5	37,5	35,9
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	42%	67%	41%	41%	37%	42%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	249	67	257	274	297	255
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	7,0	11,5	7,0	7,7	10,9	5,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	5%	17%	5%	7%	6%	8%
Umszugswunsch (Gebiet)	17%	17%	18%	17%	18%	17%
Anteil Eigentümer	11%	0%	10%	12%	16%	9%

Gut 40% der Wohnungen sind nach Kenntnis der Bewohner modernisiert worden⁴⁴, der überwiegende Teil davon ab dem Jahr 2005. Anhand eines Vergleichs der Bewohnerschaft in den bis 2005 modernisierten sowie in den danach modernisierten Beständen können die Auswirkungen von aktuellen Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur analysiert werden.

⁴¹ Angesichts der sehr kleinen Fallzahl von 6 Fragebögen sind die Ergebnisse in dieser Spalte nur als grobe Tendenzangaben zu werten.

⁴² In den Auswertungen zu modernisierten Wohnungen konnten nur die Fragebögen einbezogen werden, die eine Modernisierung mit Jahreszahl angegeben haben.

⁴³ In dieser Auswertung wurden nur die Wohnungen einbezogen, bei denen der Befragte ‚eine Modernisierung nach 2005‘ angegeben hat.

⁴⁴ Grundlage sind die Aussagen der Befragten, ob und ggf. wann die Wohnung modernisiert worden ist. Es ist davon auszugehen, dass der Kenntnisstand über längere Zeit zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen unter den aktuellen Bewohnern lückenhaft ist. Für die Fragestellung der Untersuchung sind aber die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre relevanter. Hier ist von einem guten Kenntnisstand auszugehen.

Die Auswirkung der Modernisierungsprozesse auf die Bevölkerungsstruktur ist deutlich zu erkennen. Insbesondere die Einkommensstruktur liegt oberhalb des Gebietsdurchschnitts (+10%). Der Anteil der Haushalte mit Erwerbseinkommen liegt nochmals über dem schon sehr hohen Gebietsmittel.

Bei den in den letzten 10 Jahren modernisierten Wohnungen treten diese Unterschiede noch deutlicher zu Tage. Je kürzer der Modernisierungszeitpunkt zurückliegt, umso höher sind das Einkommensniveau und die durchschnittliche Quadratmetermiete.

4.4. Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Sozialstruktur

Der § 172 bestimmt, dass die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards auflagenfrei zu genehmigen ist. Darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen sollten nur unter Auflagen genehmigt oder versagt werden, wenn diese eine die Sozialstruktur verändernde Wirkung haben. Maßnahmen, die im Verdacht stehen gravierende Sozialstrukturveränderungen auszulösen, sind Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnverhältnisse, etwa der Einbau von Erstbalkonen mit mehr als 4 m² Grundfläche, eine zweite Toilette, die besondere Ausstattung von Küchen und Bädern.

Im Folgenden soll daher geprüft werden, welche messbaren sozialstrukturverändernden Auswirkungen der Einbau hochwertiger Bäder bzw. Gästetoiletten, große Balkone bzw. Terrassen, überdurchschnittliche Ausstattung des Wohnbereichs und Aufzüge auf die Struktur der Mieterhaushalte und auf die Mieten haben.

4.4.1. Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung - Balkone, Bäder, Aufzüge

Die Ausstattung einer Wohnung oberhalb des durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards kann soziostrukturelle Veränderungen bewirken⁴⁵. Dies soll an den angesprochenen Ausstattungsmerkmalen ‚hochwertige Badausstattung‘, Terrasse, Einbauküche und Aufzug für das Gebiet Kaskelstraße geprüft werden.

Terrassen kommen im Gebiet in 7% der Wohnungen vor. Der Einfluss auf die Sozialstruktur spiegelt sich am Einkommen sehr deutlich. Die mieterhöhende Wirkung ist ebenfalls deutlich erkennbar.

Ein Zusammenhang zwischen der Abweichung von der durchschnittlichen Sozialstruktur und einer **hochwertigen Badausstattung**, ist ebenfalls deutlich ausgeprägt. Die durchschnittliche Quadratmetermiete liegt etwas über dem Gebietsdurchschnitt.

Aufzüge sind im Altbau und im Nachkriegsneubau noch selten. Die Mieten in diesen Wohnungen liegen knapp 10% über dem Durchschnitt. Die Sozialstruktur ist deutlich verändert. Das Einkommensniveau der Mieter in diesen Beständen liegt gut 25% über dem Durchschnitt aller Mieter. In diesen Wohnungen leben weit überdurchschnittlich Erwerbshaushalte.

⁴⁵ Dies haben Untersuchungen in anderen Untersuchungsgebieten gezeigt. Vgl. TOPOS Stadtforschung: Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Insel. Untersuchung im Auftrag des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 2015

Tab. 58 Soziostrukturelle Merkmale der Mieterhaushalte bei relevanten Modernisierungsmaßnahmen oberhalb zeitgemäßer Ausstattung (ohne Dachgeschoss und Neubau ab 90)	alle Mieterhaushalte in Alt- und Nachkriegsbau (n=253)	Großer Balkon/ Terrasse (n=30)	Bad mit Trennung von Wanne u. Dusche (n=28)	Aufzug im Alt- und Nachkriegsbau (n=18)	Gäste-WC (n=15)	Einbauküche (n=45)
Anteil an allen Haushalten	63%	7%	7%	4%	4%	11%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,22	2,03	2,46	2,56	3,07	1,93
Anteil an Einpersonenhaushalten	35%	33%	21%	17%	7%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	38%	20%	42%	31%	57%	26%
Anteil an Haushalten mit Kindern in familiengeeignetem Wohnraum	39%	28%	35%	21%	46%	47%
Studentenanteil	7%	6%	0%	0%	3%	10%
Rentneranteil	3%	0%	0%	0%	0%	1%
Erwerbsquote	90%	92%	100%	100%	100%	87%
Erwerbslosenquote	4%	2%	2%	3%	0%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	88%	97%	93%	100%	93%	89%
Anteil an Migrantenhaushalten	10%	14%	7%	12%	20%	2%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€2.518	€2.747	€3.124	€3.281	€3.303	€2.581
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.641	€1.912	€1.808	€1.928	€1.637	€1.805
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.749	€1.927	€1.994	€2.120	€1.734	€1.897
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8%	7%	9%	7%	0%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m ²)	€6,35	€7,13	€6,68	€6,60	€6,74	€7,30
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,2%	30,6%	33,3%	27,1%	25,2%	31,9%
Einkommen höher als Vorjahr	36%	36%	50%	50%	36%	53%
Durch. Wohnfläche pro Person	33,2	38,6	35,0	33,9	32,3	35,3
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	47%	40%	39%	22%	13%	62%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	250	250	311	308	244	241
Wohndauer (Wohnung)	7,3	6,1	7,7	7,3	6,4	4,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	5%	0%	4%	0%	7%	4%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	18%	13%	14%	17%	27%	22%
Anteil Eigentümer	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Insgesamt zeigt sich, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über eine zeitgemäße Ausstattung hinausgehen, deutliche Impulse zur Veränderung der Sozialstruktur gesetzt haben.

5. Schlussfolgerungen

Gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 Bau GB kann eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

5.1. Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Gebiet Kaskelstraße

Die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben sind, erfordert vier Schritte:

1. Es ist zu überprüfen, ob es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang

von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist. Derartige Veränderungsprozesse geschehen in der Regel weniger durch Verdrängung von Altmietern als durch Auswahlprozesse bei der Neuvermietung. Dabei ist die Miethöhe ein zentraler Einflussfaktor.

2. Es ist zu überprüfen, ob für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind.
3. Es ist zu überprüfen, ob eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.
4. Es ist zu überprüfen, ob die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme fortauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden können.

5.1.1. Veränderungstendenzen hinsichtlich der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung

Die sozialstrukturellen Indikatoren zeigen, dass das Gebiet Kaskelstraße insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Sozialstruktur besitzt:

- Insgesamt hat das Gebiet verglichen mit Berlin ein leicht überdurchschnittliches und mit dem Bezirk Lichtenberg ein deutlich überdurchschnittliches Einkommensniveau.
- Der Armenanteil ist geringer als im Berliner Durchschnitt.
- Der Anteil der Altersgruppe der 27 bis unter 45jährigen ist sehr stark erhöht.
- Die Erwerbslosenquote ist deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Erwerbsquote liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Der Unterschied resultiert im Wesentlichen aus dem hohen Anteil von Erwachsenen im mittleren Alter, die Erwerbsquoten um 90 % haben.
- Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist mit 37% sehr hoch.
- Die Bevölkerung ist vergleichsweise jung. Der Anteil der Erwachsenen im mittleren Alter sowie der Kinder unter 6 Jahre ist weit überdurchschnittlich hoch und der der Senioren sehr gering. Derartige Altersstrukturen finden sich in den meisten Wohngebieten mit starken Aufwertungstendenzen.
- Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Nachbarschaft ist hoch.

Die Indikatoren zur Wohnungsversorgung und zum Wohnungsbestand zeigen ähnlich wie die sozialen Indikatoren durchschnittliche Verhältnisse neben charakteristischen Besonderheiten:

- Die Wohnverhältnisse sind insgesamt für Berliner Innenstadtgebiete durchschnittlich. 98% aller Wohnungen haben eine Vollstandardausstattung. Der Anteil der Wohnungen mit Sonder- oder Zusatzausstattung hat einen relevanten Umfang erreicht. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind ähnlich wie in Alt-Treptow häufiger durchgeführt worden als in vielen anderen Vergleichsgebieten (Luisenstadt SO 36, Schöneberger Erhaltungsgebiete).

- Der Wohnflächenkonsum ist höher als im Gebiet Weitlingstraße. Der Anteil unterbelegter Wohnungen entspricht den Werten in den Nachbargebieten. Überbelegte Wohnungen sind dagegen häufiger..
- Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümern ist vergleichsweise hoch und liegt über den Vergleichsgebieten.
- Die Mieten in den Altbauwohnungen und in den Nachkriegswohnungen vor 1990 liegen zum Teil erheblich über dem Berliner Mietspiegel - einfache Wohnlage. Dies findet sich in vielen innenstadtnahen Wohngebieten, in denen deutliche Aufwertungsprozesse zu beobachten sind.
- Die Neuvermietungsrenten liegen in dem Gebiet Kaskelstraße auf dem Niveau von den innerstädtischen Vergleichsgebieten, aber über denen im benachbarten Gebiet Weitlingstraße.

Gebietsstruktur und Bewohnerstruktur passen insgesamt gut zueinander. Es zeigen sich keine Disproportionen.

- Die Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft sind sehr gut. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet sind aufgrund eines weitreichenden Bevölkerungsaustauschs zwischen 1995 und 2005 niedrig. Nur 17% der Befragten können sich vorstellen, das Wohngebiet zu verlassen. 18 % der Umzugswilligen führen als Grund die hohen Mieten an.
 - Die öffentlichen Einrichtungen im Gebiet werden intensiv genutzt.
 - Haushaltsstruktur und Wohnungsstruktur passen gut zusammen. Die Unterbelegung von Wohnungen kommt recht selten vor. Damit werden die Gebäuderessourcen des Gebiets effektiv genutzt.
- **Veränderungsprozesse der letzten Jahre**

Aktuelle Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur lassen sich am besten analysieren durch einen Vergleich der durchschnittlichen Bevölkerungsstruktur mit der Struktur der Haushalte und Personen, die ab dem Jahr 2013 in das Gebiet zugezogen sind (Zuwanderer) sowie der Bevölkerung, die schon vor 2013 im Gebiet gelebt hat (Stammbevölkerung). Auch der Vergleich mit den Untersuchungsergebnissen von 2011 ist aussagekräftig.

- Das Gebiet Kaskelstraße hat sich seit der Mitte der neunziger Jahren soziostrukturell sehr stark verändert und von einem deutlich unterdurchschnittlichen zu einem leicht überdurchschnittlichen Gebiet verändert. Dabei hat das Gebiet den benachbarten Weitlingkiez deutlich überholt. Diese Entwicklung hat vor allem in den letzten vier Jahren stattgefunden.
- Im Verlaufe der genannten Entwicklung ist ein besonders hoher Anteil der Bevölkerung ausgetauscht worden. Nur ca. 17% sind vor 1990 ins Gebiet gezogen (Weitling 21%, Alt-Treptow 25%)
- Die Durchschnittsmiete ist im Kaskelkiez von 5,14 €/m² im Jahr 2011 auf jetzt ca. 6,50 gestiegen. Die Neuvermietungsrenten liegen z.Z. bei 8 €. Die Entwicklung im Weitlingkiez war schwächer (0,30 € niedriger).
- Die zuwandernden Haushalte haben eine deutlich überdurchschnittliche Einkommenslage. Da der Umfang der Zuwanderung mit einem Viertel aller Haushalte groß ist, hat sie einen starken Einfluss auf die Gesamtstruktur des Gebiets. Das Durchschnittseinkommen ist dadurch deutlich angestiegen (seit 2011 + 16%)
- Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist von 31% auf über 35% angestiegen.
- Unter den Zuwanderern sind in besonders hohem Maße Erwachsene zwischen 27 und 45 Jahren (Zuwanderer 58%, Stammbevölkerung 43%), In

dieser Bevölkerungsgruppe ist aufgrund dieser Altersstruktur mit einer Zunahme der Zahl der Kinder zu rechnen.

- Die Zuwanderer zahlen deutlich höhere Mietpreise als die Stammbevölkerung (Zuwanderer 7,90 €/m², Stammbevölkerung 6,04 €/m²). Ihre Bruttokaltmietbelastung ist trotz leicht besserer Einkommen höher (Zuwanderer 28,1%, Stammbevölkerung 26,4 %).
- Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft und dem Gebiet ist unter den Zuwanderern geringfügig schwächer ausgeprägt. Allerdings wollen sie das Gebiet seltener verlassen als die länger im Gebiet Wohnenden.
- Der quantitative Umfang der Zuwanderung nach 2012 ist recht hoch und umfasst 27% der Haushalte.
- Das Monitoring soziale Stadtentwicklung 2015 zeigt bei allen 4 Statusfaktoren überdurchschnittlich positive Werte. Von den 4 Dynamikindikatoren hat der wichtigste, die Arbeitslosigkeit, nochmals überproportional abgenommen.⁴⁶

Zusammenfassend haben sich bereits deutliche Tendenzen zur Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Kaskelstraße gezeigt. Zudem hat es einen erheblichen Anstieg der Mieten gegeben.

5.1.2. Der Einfluss baulicher Maßnahmen auf die Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Eine soziale Erhaltungsverordnung zielt als eine Regelung innerhalb des Baugesetzes auf die Regulierung baulicher Maßnahmen, um Sozialstrukturveränderungen einzudämmen. Das setzt voraus, dass bauliche Maßnahmen wie Umbau, Nutzungsänderung, Abriss u.ä. die Sozialstrukturveränderungen zumindest teilweise bewirken. Gibt es keine baulichen Auslöser, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung wirkungslos.

Im Gebiet haben in den letzten Jahren regelmäßig in durchschnittlichem Umfang Modernisierungsaktivitäten stattgefunden. Ca. 6% der Wohnungen sind in den letzten drei Jahren modernisiert worden.

Der Umfang der Umwandlungen in Eigentum war in den letzten Jahren insgesamt noch schwach.

Anhand der Ergebnisse der Befragung in den modernisierten und in den umgewandelten Wohnungen können die Einflüsse auf die Sozialstruktur geprüft werden, die die Veränderungstendenzen auslösen.

- Mieter, die in einer Wohnung wohnen, die in den letzten zehn Jahren modernisiert wurde, unterscheiden sich in ihrer Sozialstruktur nur geringfügig von anderen Mietergruppen.
- Die Mieten in den modernisierten Beständen entsprechen dem Mietdurchschnitt.
- Der Einfluss einer überdurchschnittlichen Wohnungsausstattung auf die Sozialstruktur zeigt sich. Das Einkommensniveau der Bewohner dieser überdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen liegt etwa 10% über dem Gebietsdurchschnitt der Mieter.

⁴⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015, Tab 2.1 Indexindikatoren nach Status und Dynamik - Anteilswerte - auf Ebene der Planungsräume 2014 - Viktoriastadt

- Deutliche Auswirkungen hat auch die Aufteilung in Eigentum. Selbstnutzende Eigentümer im Altbau haben ein leicht überdurchschnittliches Einkommensniveau (Äquivalenzeinkommen von 1.753€). Mieter von aufgeteilten Wohnungen liegen mit ihren Einkommen nicht über dem Gebietsmittel (Äquivalenzeinkommen von 1.616 €). Die Mieten in diesen Wohnungen sind mit 6,35 €/m² durchschnittlich.

Die Ergebnisse zeigen, dass bauliche Aufwertungen bisher nur geringe Auswirkungen auf die Sozialstruktur hatten. Zudem sind bauliche Aufwertungen über den durchschnittlichen Ausstattungsstandard selten.

5.1.3. Untersuchung der Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung im Gebiet Kaskelstraße

Die beiden vorangegangenen Kapitel haben gezeigt, dass sich im Untersuchungsgebiet Kaskelstraße in den letzten Jahren deutliche Tendenzen zu einer sozialen Strukturveränderung gezeigt haben, die durch bauliche Maßnahmen herausgebildet bzw. verstärkt worden sind. Damit sind die wesentlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gegeben. Um eine Aussage zu den zukünftig zu erwartenden Entwicklungen geben zu können, soll abschließend noch geprüft werden, ob sich angesichts der sozialen und baulichen Gegebenheiten im Gebiet auch in Zukunft Veränderungsprozesse zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang soll daher geprüft werden,

1. ob ein weiterer Aufwertungsspielraum besteht,
2. ein relevantes Verdrängungspotential vorhanden ist,
3. ein deutlicher Aufwertungsdruck gegeben ist.

• Aufwertungsspielraum

Im Gebiet Kaskelstraße verfügen 2% der Wohnungen nicht über eine Vollstandardausstattung. Allerdings fehlen in einem sehr großen Teil der Vollstandardwohnungen einzelne Ausstattungsmerkmale wie Fliesen im Bad (21%), Doppelfenster in allen Räumen (38%), Balkone (40%), die sowohl als Sondermerkmale im Berliner Mietpreisspiegel einbezogen sind, als auch auf dem heutigen Wohnungsmarkt für ein gehobenes Wohnungsangebot Voraussetzung sind.

Aufzüge sind nur in einem geringen Maße im Gebiet vorhanden (17%). Sie gehören aber in Wohnungen mit einem gehobenen Standard auch im Altbau zur Regelausstattung. Es besteht die Gefahr, dass in stärkerem Umfang als bisher, Aufzüge eingebaut werden sollen, auch wenn zu berücksichtigen ist, dass der Einbau nur in engen Grenzen verhindert werden kann.

Ein weiterer relevanter Aufwertungsspielraum besteht bei Wohnungen, die Mieter mit eigenen Investitionen auf Vollstandard gebracht haben. Dies sind vor allem Wohnungen, in denen Mieter eine Gasetagenheizung oder das Bad ein- bzw. umgebaut haben. Diese Wohnungen machen 3% des Bestandes aus.

Schließlich liegt mehr als die Hälfte der Wohnungen in Gebäuden, in denen noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Zudem sind auch in den Gebäuden mit Maßnahmen bisher jeweils nur ein Teil der möglichen Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen worden, so dass im Bereich der energetischen Modernisierung noch ein sehr großes Potenzial vorhanden ist.

Aufgrund der großen Nachfrage und der gestiegenen Erwartungen einkommensstärkerer Haushalte an die Ausstattung der Wohnung ist das Aufwertungspotenzial im Gebiet in größerem Umfang vorhanden. In ca. drei Viertel der Wohnungen fehlt mindestens ein wichtiges Merkmal einer hochwertigen Wohnung wie ein mo-

dernes Bad, ein Balkon, Isolierglas- oder Doppelfenster oder einer moderne Heizung.

- **Verdrängungspotential**

Haushalte mit deutlich unterdurchschnittlichem Einkommen kommen im Gebiet trotz der Entwicklung der letzten Jahre weiterhin in einem relevanten Anteil vor. Die Entwicklung in vergleichbaren Gebieten, die bereits seit längerem einen intensiven sozialen Veränderungsprozess erleben, zeigt, dass das Potenzial für sozialstrukturelle Veränderungen noch in hohem Maße besteht. Es ist möglich, dass Veränderungsprozesse im Gebiet Kaskelstraße später einsetzen, sich prinzipiell aber ähnlich entwickeln wie in den vergleichbaren Gebieten.

7% der Haushalte sind entsprechend der Kriterien der Berliner Senatsverwaltung arm, weitere 19% haben ein prekäres Einkommen und insgesamt 53% haben ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnittsniveau. Diese müssen im Durchschnitt bereits jetzt trotz stark unterdurchschnittlichem Wohnflächenkonsums und unterdurchschnittlicher Quadratmetermiete gut 30% ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen könnte ein großer Teil dieser Haushalte nicht verkraften. Ein erheblicher Anteil an Haushalten im Gebiet (ca. 50%) ist daher verdrängungsgefährdet.

- **Aufwertungsdruck**

Die Ergebnisse zeigen bisher einen deutlichen Aufwertungsdruck im Gebiet auf die Wohnungsbestände, auch wenn er im Vergleich zu anderen Innenstadtwohngebieten, die bereits stärker im Fokus von Aufwertungsprozessen stehen, noch moderat ist. Die bisherigen Modernisierungsaktivitäten waren durchschnittlich die Umwandlungen in Eigentum und die Verkaufsaktivitäten auf dem Immobilienmarkt haben im Untersuchungsgebiet Kaskelstraße bisher ein durchschnittliches Ausmaß erreicht. Auffällig ist aber dass im Jahr 2015 sowohl der Umfang der Umwandlungen als auch der der Wohnungsverkäufe enorm zugenommen haben

Außerhalb des Gebietes in vielen Innenstadtwohngebieten gibt es einen starken Aufwertungsdruck und Anzeichen für eine weitere Zunahme dieses Drucks. Die lokalen Teilmärkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind nicht stark voneinander abgetrennt. So wird sich die zunehmende Knappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt allgemein und die steigende Nachfrage nach Wohnungen auch im höherpreisigen Segment und nach Eigentumswohnungen immer stärker auch auf Teilmärkte auswirken, in denen die Entwicklung bisher noch moderat verlief. Ein deutliches Anzeichen ist die Entwicklung der Quadratmetermieten bei Neuvermietung in den letzten drei Jahren, die eine große Übereinstimmung mit der Entwicklung in ähnlich strukturierten Gebieten aufweist.

Der Aufwertungsdruck zeigt sich weiter darin, dass die Zuwanderer in das Gebiet ein überdurchschnittliches Einkommen haben und bereit und in der Lage sind, die durch Baumaßnahmen verursachten höheren Mieten zu bezahlen.

Angesichts der positiven Bewertung des Gebiets durch die Bewohner ist es zu erwarten, dass in noch stärkerem Maße als bisher Aufwertungsinvestitionen getätigt werden, wenn in anderen, bisher bevorzugten Wohngebieten die Aufwertungspotentiale knapp werden .

- **Ergebnis**

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung ist festzustellen, dass wesentliche Vorbedingungen im Gebiet Kaskelstraße gegeben sind. Ein deutlicher soziostruktureller Veränderungsprozess hat bereits begonnen.

Dieser Prozess ist durch die bisherigen Modernisierungsinvestitionen verursacht oder verstärkt worden.

Im Gebiet gibt es in nahezu allen Wohnungsbeständen deutliche Aufwertungspotentiale. Aufgewertete Wohnungen, insbesondere im Altbau, werden von einkommensstärkeren Haushalten stark nachgefragt. Ihr Einkommensniveau erlaubt es ihnen, deutlich höhere Mieten zu zahlen als es der durchschnittliche Gebietshaushalt kann.

Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen (ca. 50%) bei Aufwertungsinvestitionen verdrängungsgefährdet sind.

5.2. Städtebauliche Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung.

Als Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht eingesetzt werden würde.

• Verlust preiswerten Wohnraums

Aufgrund der hohen Zuwanderung nach Berlin ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Gleichzeitig sinkt auf allen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes einschließlich des Sozialen Wohnungsbaus das Angebot preiswerter Wohnungen.⁴⁷ Preiswerter Wohnraum geht kontinuierlich durch Modernisierungsinvestitionen verloren. Darüber hinaus sind die Wohnungsmieten in Berlin in allen Marktsegmenten des Berliner Wohnungsmarkts während der letzten Jahre schneller als die Einkommen gestiegen.

In Berlin sind ca. 54% aller Haushalte, das sind gut 1 Mill. Haushalte, sozialwohnungsberechtigt, weil ihr Einkommen unterhalb der im Land Berlin festgelegten Einkommensgrenzen des §9 WoFG⁴⁸ liegt. Diese Haushalte haben damit aufgrund ihres niedrigen Einkommens die Zugangsberechtigung zu Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg. Dem stehen zurzeit nur noch weniger als 250.000 Wohnungen gegenüber, die nach Wohnungsbindung, Belegungsbindung oder Mod/InstRL für die Versorgung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte zur Verfügung stehen.⁴⁹ Diese Zahl wird sich durch Auslaufen der Bindungsfristen weiter reduzieren. Daher sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Förderprogramme für die Neuerrichtung von Sozialwohnungen erarbeitet worden. Es wird aber davon ausgegangen, dass kurz und mittelfristig der Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden kann.

Die sich daraus ergebenden städtebaulichen Probleme sind für das Land Berlin umso größer, je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte ist, die aus Gebieten wie dem Gebiet Kaskelstraße verdrängt werden. Für die Versorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen stellen daher die Altbauwohnungen mit niedrigen Mieten ein derzeit nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen nur zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum auch längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestiti-

⁴⁷ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 9 u. 44 ff.

⁴⁸ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 46

⁴⁹ vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 45

onen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

- **Überlastung der infrastrukturellen Angebote für Kinder**

In den letzten Jahren hat die Einwohnerzahl im Gebiet kontinuierlich zugenommen. Dabei hat sich nicht nur die Zahl sondern auch der Anteil der Kinder unter sechs Jahre deutlich gesteigert. Die Jahrgangsstärke liegt bei den unter 6-Jährigen bei 1,5% der Bevölkerung. Das ist deutlich mehr als im Berliner Durchschnitt (1,0%). Die Ursache für diesen Anstieg liegt im wesentlichen in der Altersstruktur der Zuwanderer der letzten Jahre. Unter ihnen liegt der Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren bei 60% der Bewohner, während sie im Berliner Durchschnitt nur etwa 30% der Bevölkerung ausmachen. Besonders stark finden sich diese einseitigen Altersstrukturen in den einkommensstarken Zuwanderern in modernisierte Bestände. Dies sind die Altersjahrgänge, in denen die Geburtenraten am höchsten sind. Es ist daher zu erwarten, dass der Anteil der Kinder weiter steigen wird. Bei einer Fortsetzung des Trends werden die Kapazitäten der Schulen und Kindertagesstätten innerhalb weniger Jahre nicht mehr ausreichen. Die Kapazitätsgrenze der Grundschulen ist bereits erreicht. Eine Ausweitung des Platzangebots würde somit zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur erfordern.

- **Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur**

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

Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Auch hier hat sich in der Untersuchung gezeigt, dass im Gebiet Kaskelstraße enge soziale Kommunikationsnetze existieren. Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen (vgl. Kap.3.2.2) und den engen persönlichen Netzwerken (vgl. Kap.3.2.1) als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die BewohnerInnen (vgl. Kap.3.4.2).

Diese Sozialbeziehungen gehen dabei häufig über reine Kommunikationsbeziehungen hinaus. Sie beinhalten eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratung, die nicht nur die Lebensqualität für die BewohnerInnen erhöhen, sondern staatliche Leistungen unterstützen und ersetzen. 20% der Befragten berichten von intensiven nachbarschaftlichen Kontakten und großer Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe. Weitere 30% nennen kleinere gegenseitige Hilfeleistungen, so dass über die Hälfte aller BewohnerInnen von Kontakten berichten, die auch gegenseitige Unterstützungsleistungen beinhalten.

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

- **Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt**

Im Gebiet Kaskelstraße lebt eine gemischte Bevölkerung mit erheblichen Teilen von einkommensschwächeren und verdrängungsgefährdeten Haushalten.

Wenn diese ökonomisch schwachen Teile der Bevölkerung durch Modernisierungsinvestitionen zum Verlassen der bisherigen Wohnungen gezwungen werden, werden selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Ein großer Teil dieser Haushalte, insbe-

sondere aber diejenigen mit geringen Chancen für eine eigenverantwortliche Verbesserung ihrer sozialen Lage, wandern nämlich in Gebiete ab, die bereits aufgrund ihrer hochsegregierten Bevölkerungsstruktur als Problemgebiete eingestuft sind. Dies zeigen sowohl kleinräumige Untersuchungen in Stadtquartieren als auch das ‚Stadtmonitoring‘ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.⁵⁰ Diese Gebiete gefährden die Stadtentwicklung und erfordern hohen personellen und finanziellen Aufwand zu ihrer Steuerung und Verbesserung. Als eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsziele hat daher der Berliner Senat festgelegt: „Im Rahmen der Bestandsqualifizierung ist es ... wesentlich, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und gemischte funktionale Strukturen zu sichern.“⁵¹

6. Empfehlungen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Kaskelstraße Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden, die geeignet sind, städtebauliche Probleme hervorzurufen. Ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse ist die aufwendige Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus. Da diese besonders stark im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einhergeht, ist der Umwandlungsprozess eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung.

Aufwendige Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen in Eigentum sind im Untersuchungsgebiet noch nicht so stark zu beobachten gewesen, wie in den benachbarten Wohngebieten in Friedrichshain-Kreuzberg. Angesichts seiner Nähe zu diesen Gebieten, seiner günstigen Lage in der Berliner Innenstadt und insbesondere angesichts der anhaltenden Zuwanderung nach Berlin ist mit einer Verstärkung der genannten Prozesse in naher Zukunft zu rechnen. Dies zeigt auch die starke Zuwanderung aus Friedrichshain.

Es sollten daher Maßnahmen ergriffen werden, die Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihren Auswirkungen beherrschbar bleiben. Ein geeignetes städtebauliches Instrument dafür ist die Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Unter Berücksichtigung aller Ergebnisse der Untersuchung zeigt es sich, dass die zentralen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Die demografische und soziale Struktur des Gebiets Kaskelstraße befindet sich in einem Veränderungsprozess zu jüngeren und einkommensstärkeren Haushalten. Es sind im Gebiet weitere Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale vorhanden, ein deutlicher Aufwertungsdruck gegeben sowie Gefahren für die städtebaulichen Strukturen des Quartiers bei einer weiteren Veränderung zu erkennen. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet Kaskelstraße anzuwenden. Dies sollte auch die Anwendung der Regelungen der Kontrolle der Umwandlung in Einzeleigentum beinhalten.

Ziele der Verordnung

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung sollte es sein, die gegebene soziale und demografische Struktur des Gebiets Kaskelstraße zu erhalten.

⁵⁰ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring 2011

⁵¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. S. 11.

1. Den Anteil der Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichem Einkommen zu erhalten, um die vorhandene gemischte Bevölkerungszusammensetzung zu sichern.
2. Die Entwicklung hin zu einer einseitigen Altersstruktur mit überproportionalen Anteilen der Altersgruppen zwischen 27 und 45 Jahren und unterdurchschnittlichen Anteilen von Senioren ab 65 Jahren zu beenden. Einseitige Bevölkerungsstrukturen sollten vermieden werden.
3. Im Gebiet sollte der Anteil an Wohnungen gleich bleiben, deren Ausstattungsstandard den mittleren Standard des Berliner Mietpreisspiegels nicht übersteigen. Für Wohnungen mit höherem Standard werden höhere Mieten verlangt, die von Teilen der Gebietsbevölkerung nicht gezahlt werden können.
4. Energetische Modernisierungen sollen nur im Rahmen des von der EnEV geforderten Maßnahmenumfangs zugelassen werden.
5. Der Anteil an Wohnungseigentum soll nicht erhöht werden. Im Zuge der Umwandlung in Eigentum werden Strukturveränderungen der Bevölkerung angestoßen.

6.1. Vorschlag für Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet Kaskelstraße

Der Bezirk Lichtenberg hat für das Gebiet Kaskelstraße eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB⁵² erlassen. In diesen Gebieten unterliegen bauliche Maßnahmen einer gesonderten Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1, § 173 BauGB, auch wenn sie baurechtlich verfahrens- beziehungsweise genehmigungsfrei gestellt sind. Ist die betreffende Maßnahme baugenehmigungspflichtig, wird die Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt, sofern die für das Erhaltungsrecht zuständige Stelle der Maßnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zustimmt.

Der Genehmigungspflicht unterliegen der

- Rückbau (Abriss),
- die Änderung,
- die Nutzungsänderung

baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet .

Der Bezirk Lichtenberg legt seiner Genehmigungspraxis folgende sowohl für bewohnte als auch für leerstehende Wohneinheiten geltende, Kriterien zugrunde:

Rückbau

Für den Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten wird eine erhaltungsrechtliche Genehmigung beziehungsweise Zustimmung grundsätzlich nicht erteilt, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

⁵² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bauliche Änderungen

Bei Änderung einer baulichen Anlage ist zu unterscheiden zwischen den nach der Bauordnung Berlin (BauO Bln)⁵³ verfahrensfreien und den genehmigungsfrei gestellten beziehungsweise den genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben.

Verfahrensfreien Bauvorhaben

Für folgende Maßnahmen im Sinne des § 62 BauO Bln zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen wird erhaltungsrechtlich eine auflagenfreie Genehmigung erteilt:

- Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung),
- Ersteinbau beziehungsweise Ergänzung eines vorhandenen Bades in ein Bad mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne oder eine Dusche, Wand- und Bodenverfließung,
- Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstalltionen,
- Antennen-, Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio),
- Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) für bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung⁵⁴.

Darunter fallen derzeit

- die Erneuerung bestehender Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster,
- die Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage,
- die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches
- die Dämmung der Warmwasser- und Heizungsleitungen

jeweils nach näherer Maßgabe der EnEV:

Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich keine Genehmigung erteilt:

- Einbau von Zweitbädern oder Gäste-WC, außer in Wohnungen mit mehr als vier Aufenthaltsräumen,
- Entfernung nichttragender beziehungsweise nichtaussteifender Bauteile (Trennwände) zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse,
- Schaffung besonders hochwertiger Wohnungsausstattung, zum Beispiel:
 - Gegensprechanlage mit Videobildübertragung,
 - Kamin,
 - Fußbodenheizung.

Genehmigungsfrei gestellte und genehmigungsbedürftige Bauvorhaben

Für folgende bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei gestellte sowie genehmigungspflichtige Maßnahmen im Sinne § 63 ff. BauO Bln wird gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erhaltungsrechtlich grundsätzlich eine auflagenfreie Zustimmung erteilt:

⁵³ Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315) geändert worden ist.

⁵⁴ Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGm. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951) geändert worden ist.

- Errichtung (Neubau) von Gebäuden,
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums, zum Beispiel durch einen Dachgeschossausbau,
- Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum,
- Anbau eines Erstabalkons beziehungsweise einer Terrasse mit einer Grundfläche von nicht mehr als 4m².

Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Zustimmung erteilt:

Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung hinausgehen,

- Grundrissänderungen zur Schaffung besonders großzügiger Wohnungsgrundrisse, Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenen Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonetteeinheit)
- Anbau von Erstabkonn mit einer Grundfläche von mehr als 4m²,
- Anbau von Zweitbalkonen.

Folgende Maßnahmen bedürfen einer näheren Prüfung im Einzelfall:

- Einbau beziehungsweise Anbau von Aufzügen beziehungsweise Fassadengleitern,
- Anbringung einer Fassadendämmung,
- Wohnungsteilungen,
- Anbau von Wintergärten.

Maßgeblich für die Erteilung beziehungsweise Versagung der erhaltungsrechtlichen Zustimmung ist die Eignung der konkreten Maßnahme, das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden. Kriterien sind unter anderem: die Kosten der Maßnahme und deren Umlagefähigkeit auf die Mieter, die Senkung des Energiebedarfs und die dadurch eintretende Heizkostensparnis sowie die Vorbildwirkung für andere Vorhaben im Erhaltungsgebiet und die dadurch ausgelöste Verdrängungsgefahr für Teile der Wohnbevölkerung.

Nutzungsänderung

Für folgende Änderungen der Nutzung einer baulichen Anlage wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich eine Genehmigung beziehungsweise auflagenfreie Zustimmung gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erteilt:

- Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum, - Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeeinheiten in andere Gewerbenutzungen.

Für folgende Nutzungsänderungen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Genehmigung beziehungsweise Zustimmung erteilt:

- Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe,
- gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken (zum Beispiel im Rahmen einer Ferienwohnungsvermietung),

davon nicht betroffen sind "besondere Wohnformen" (zum Beispiel Trägerwohnungen),

- Nutzungsänderung von Wohnraum zur Berufsausübung für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Bei Nutzungsänderungen kommt die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Zustimmung nach Prüfung im Einzelfall in Betracht, wenn es sich um leerstehende Wohnungen im Souterrain handelt oder die Wohnung zur Wohnnutzung im Übrigen nur eingeschränkt geeignet ist.

Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

An die
Bewohnerinnen und Bewohner
des Gebiets um die Kaskelstraße
in Berlin-Lichtenberg

Dienstgebäude	Bezirksamt Lichtenberg 10360 Berlin
Fahrverbindung	
Geschäftszeichen (bei Antwort bitte angeben)	6165 / Milieuschutz
Bearbeiter/in	Herr Nünthel / Herr Radke
Zimmer	217 / 2.1208
Telefon	030. 90296 - 4200 / - 6431
Zentrale	030. 90296 - 0
Fax	030. 90296 - 6409
E-Mail	Clemens.Radke@lichtenberg.ber- lin.de
Sprechzeiten	Di: 9.00 - 12.00 Uhr Do: 14.00 - 18.00 Uhr
Datum	13. Juni .2016

Untersuchung zur Vorbereitung einer möglichen sozialen Erhaltungsverordnung nach dem Baugesetzbuch

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

das Bezirksamt Lichtenberg möchte prüfen lassen, ob für das "Gebiet um die Kaskelstraße" eine soziale Erhaltungsverordnung (gemäß § 172 Baugesetzbuch) erlassen werden soll. Ziel dieser Verordnung ist es, notwendige Instandsetzungen und Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umzusetzen. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben.

Deshalb hat das Bezirksamt TOPOS Stadtforschung beauftragt, eine Untersuchung in Ihrem Wohngebiet durchzuführen. Mit dem Ergebnis soll geprüft werden, ob sich durch bauliche Veränderungen in ihrem Wohngebiet, wie z. B. Modernisierungen, Abrisse von Wohngebäuden oder Umnutzungen von Wohnungen, die Struktur der Wohnbevölkerung verändern würde und diese Veränderungen städtebauliche Probleme verursachen können.

Damit die Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung überprüft werden können, bitte ich Sie um Ihre freiwillige Mitarbeit, indem Sie den Ihnen zugestellten Fragebogen ausfüllen und mit dem beigelegten Freiumschlag an TOPOS Stadtforschung zurücksenden. Die Befragungsunterlagen haben alle Haushalte im Gebiet erhalten.

Dem Fragebogen sind Erläuterungen sowie eine Gebietskarte beigelegt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen sollen.

Ich möchte Sie bitten, den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden Rückumschlag zurückzusenden. Ihre Antworten werden ohne Namensnennung notiert, anonym ausgewertet und selbstverständlich an niemanden weitergegeben.

Weitere Informationen zu dieser Untersuchung können Sie erhalten beim

- Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Herrn Radke, Tel.: 90 296 – 64 31 (Clemens.Radke@lichtenberg.berlin.de)
- TOPOS Stadtforschung: Herrn Gude, Tel.: 864 904-27 (mail@topos-planung.de)

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



W. Nünthel

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens – Gebiet um die Kaskelstraße

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

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Zu den einzelnen Fragen:

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen (Alt-)Bezirk Berlins bzw. Bundesland oder Land Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 6:	Bitte geben Sie an, wie viele Zimmer (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, etc.) Ihre Wohnung hat. Bad und Küche sollen nicht dazu gezählt sondern extra angekreuzt werden.
Frage 8:	Bitte tragen Sie die monatliche Miete für Ihre Wohnung ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- und Heizkosten sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach. Unter Nettokaltmiete versteht man die Miete ohne Betriebs- und Heizkosten. Wenn möglich, geben Sie bitte Betriebs- und Heizkosten jeweils gesondert an. Wenn Sie die Betriebskosten nicht kennen, tragen Sie bitte die Kaltmiete ein. Wenn Sie Ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei Warmmiete .
Frage 9:	Wenn eine Modernisierung in Ihrer Wohnung durchgeführt wurde, geben Sie bitte an, in welchem Jahr dies stattgefunden hat. Falls nicht modernisiert wurde oder Ihnen nichts über eine Modernisierung bekannt ist, können Sie die Frage 10 überspringen und mit Frage 11 fortfahren.
Frage 10:	Bei dieser Frage möchten wir wissen, wann Sie in die modernisierte Wohnung eingezogen sind. - Die Kategorie „vor oder während der Modernisierung“ sollten Sie ankreuzen, wenn Sie schon vor der Modernisierung ihrer Wohnung in dieser gelebt haben. - „Erster Mieter nach der Modernisierung“ sind Sie, wenn Sie nach Beendigung der Modernisierung in die Wohnung gezogen sind, ohne dass vorher ein anderer Mieter die modernisierte Wohnung bewohnt hat. - Die Einstufung „Einige Zeit nach der Modernisierung eingezogen“ gilt dann, wenn Sie wissen, dass nach Beendigung der Modernisierung mindestens ein Mieter in dieser Wohnung gewohnt hat.
Frage 11 d:	Wenn in Ihrem Wohngebäude eine Modernisierung zur Energieeinsparung vorgenommen wurde, können Sie in dem damaligen Ankündigungsschreiben erkennen, welche Maßnahmen durchgeführt wurden. Wenn Sie nach der Modernisierung eingezogen sind und Sie nicht wissen, was eingebaut wurde, fragen Sie bitte Ihren Nachbarn. Geben Sie bitte einzelne Maßnahmen auch dann an, wenn Sie nicht wissen, ob andere Maßnahmen auch durchgeführt wurden.
Frage 12:	Bitte geben Sie an, welche Verbesserung Ihrer Wohnung Sie sich auch dann wünschen würden, wenn sich dadurch die Miete in einem zulässigen Rahmen erhöhen würde.
Frage 13:	Bitte benennen Sie die baulichen Mängel in Ihrer Wohnung (nicht des Hauses). Bitte geben Sie sämtliche Mängel und Defekte an (Mehrfachnennungen möglich).

Frage 18:	Bitte geben Sie an, welche der genannten Einrichtungen Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen . Die Einrichtung muss nicht im Untersuchungsgebiet liegen. Sie sollte für sie so nahe liegen, dass Sie sie zu Ihrem Wohngebiet zählen.
Frage 19:	Geben Sie für jede Einrichtung an, wie wichtig sie für Sie oder Ihre Familie ist. Geben Sie das bitte auch an, wenn sie die Einrichtungen zurzeit nicht benutzen.
Frage 26:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das älter als 15 Jahre ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden. Aufstocker sind Personen, die eine versicherungspflichtige Arbeit haben und für sich oder ihre Familie zusätzlich Arbeitslosengeld II (Hartz IV) erhalten.
Frage 28:	Wenn ein Mitglied Ihres Haushalts die Nationalität gewechselt hat bzw. die deutsche Nationalität zusätzlich angenommen hat (doppelte Staatsbürgerschaft), kreuzen Sie bitte ‚ja‘ an.
Frage 30:	Falls Sie Wohngeld als einen Zuschuss zu Ihrer Miete vom Bezirksamt erhalten, , tragen Sie bitte den monatlichen Betrag in die Spalte – Wohngeld vom Bezirksamt - ein. Wenn Sie Arbeitslosengeld II (Hartz IV) bekommen, tragen Sie in der zweiten Zeile – Wohnkostenübernahme im Rahmen von Hartz IV – den Betrag ein, den Sie für Ihre Mietkosten von Jobcenter erhalten. Die Beträge, die Sie als Wohngeld bzw. als Wohnkostenübernahme erhalten, rechnen Sie nicht zu Ihrem Nettoeinkommen bei Frage 31 hinzu.
Frage 31:	Mit dieser Frage bitten wir Sie um die Angabe, über welche Einkünfte Sie monatlich verfügen. Uns ist klar, dass diese Frage von vielen ungern beantwortet wird. Da die gesamte Umfrage freiwillig ist , können Sie natürlich auch diese Frage bei der Beantwortung auslassen und lediglich die anderen Fragen beantworten. Beachten Sie aber bitte , dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die Anonymität der Umfrage , die wir Ihnen im Anschreiben zugesichert haben – und zu der wir auch gesetzlich verpflichtet sind – gibt Ihnen zudem die Sicherheit, dass niemand von Ihren Angaben erfährt. Bitte geben Sie Ihre Einkünfte vom letzten Monat an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte zusammen. Berücksichtigen Sie neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, regelmäßige Einkünfte aus Vermögen oder auch Unterhaltszahlungen, die Sie oder Ihre Kinder erhalten. Wohngeld rechnen Sie hier bitte nicht dazu, weil es schon mit der Frage 30 erfasst wird.
Frage 39:	Wenn Sie zum Auszug aus Ihrer Wohnung entschlossen sind, geben Sie uns bitte den Grund an, der für die Entscheidung der wichtigste war. Egal, ob Sie z.B. wegen Ihrer Wohnungssituation oder wegen der Situation im Wohngebiet ausziehen wollen oder welche anderen Gründe Sie für einen Umzug haben.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Wenn Sie noch weitere Fragen haben, wenden Sie sich telefonisch (864 90 427) oder per mail (mail@topos-planung.de) an TOPOS Stadtforschung.

Fragebogen , Gebiet Kaskelstraße'

Überprüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Mein / unser Haushalt wohnt im:

Gebiet um die Kaskelstraße

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

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

Vorderhaus Hinterhaus Seitenflügel Dachgeschoss

Fragen zur Wohnung

1. Seit wann wohnen Sie in dieser Wohnung?	seit (Jahr) [.....]	
2. Wann sind Sie in diese Wohngegend gezogen?	(Jahr) [.....]	
3. Wo haben Sie davor gewohnt? * (* = im Erläuterungsbogen finden Sie zusätzliche Anmerkungen)	<input type="radio"/> - im (Alt)Bezirk Lichtenberg <input type="radio"/> <input type="radio"/> - anderer Altbezirk Berlins <input type="radio"/> [.....] <input type="radio"/> - anderes Bundesland / Land <input type="radio"/> [.....]	
4. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?	<input type="radio"/> - Mieter <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Untermieter <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Eigentümer dieser Wohnung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Eigentümer dieses Hauses <input type="radio"/>	
5. Wer ist Vermieter dieser Wohnung?	<input type="radio"/> - Privateigentümer (Haus) <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Privateigentümer (Wohnung) <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Städtische Wohnungsbaugesellschaften <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Private Wohnungsunternehmen <input type="radio"/> <input type="radio"/> - sonstige <input type="radio"/>	
6. Wie viele Zimmer und welche anderen Räume hat Ihre Wohnung? * <i>Räume zwischen 6 und 10 qm als halbe Zimmer angeben!</i>	<input type="radio"/> - Zimmer [.....] <input type="radio"/> - Küche <input type="radio"/> <input type="radio"/> - Badezimmer <input type="radio"/>	
7. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?	qm [.....]	
8. Wie viel Miete zahlen Sie monatlich für Ihre Wohnung? * <i>Die Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich bitte getrennt ausweisen!</i> <i>Weitergehende Erklärungen zu der Zusammensetzung der Miete finden Sie im Erläuterungsschreiben.</i>		€
	Nettokaltmiete	[.....]
	+ Betriebskosten	[.....]
	= Kaltmiete	[.....]
	+ Heizkosten	[.....]
	= Warmmiete	[.....]
9. Wurde Ihre Wohnung in den letzten Jahren vom Eigentümer modernisiert? * *	<input type="radio"/> - ja, 19 [.....] / 20 [.....] <input type="radio"/> - nein <input type="radio"/> <i>weiter mit Frage 11</i> <input type="radio"/> - weiß nicht <input type="radio"/> <i>weiter mit Frage 11</i> <input type="radio"/> - eine Modernisierung wurde angekündigt <input type="radio"/>	
10. Wenn eine Modernisierung stattgefunden hat, wann sind Sie in diese Wohnung eingezogen?*	<input type="radio"/> - vor / während der Modernisierung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - als erster Mieter nach der Modernisierung <input type="radio"/> <input type="radio"/> - einige Zeit nach der Modernisierung <input type="radio"/>	

11. 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 eingebaut	nach Einzug vom Vermieter eingebaut
a) Heizungssystem			
- Ofenheizung (Kohle/Öl) - Gasetagenheizung - Zentralheizung/Fernheizung - Kaminofen - sonstige [.....]	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
b) Sanitärausstattung			
Toilette: - Außentoilette - Innentoilette	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
Badezimmer: - mit Dusche - mit Badewanne - mit Badewanne <u>und</u> einer davon getrennten Dusche - überwiegend gefliest (mindestens 1,80 m hoch alle Wände)	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
Ohne eigenes Badezimmer: - mobile Dusche oder Badewanne - fest installierte Dusche / Badewanne (in der Speisekammer)	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
Warmwasserversorgung - Kohle-Badeofen - großer Elektroboiler - Gas- / Elektrodurchlauferhitzer - zentrale Warmwasserversorgung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
c) sonstige Ausstattungsmerkmale			
- Balkon (bis 4 m ²) - großer Balkon/Terrasse/Wintergarten - Fahrstuhl – Wissen Sie, wann er eingebaut wurde? [.....] - Gegensprechanlage - Kabelfernsehen - Doppel-/Verbundglasfenster - teilweise Doppel- / Verbundglasfenster - Einbauküche - Teppichboden - Parkettboden und / oder abgezogene Dielen - Laminat - verstärkte Elektrosteigeleitung (moderne Elektroinstallation) - Gäste-WC - sonstige [.....]	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
d) energiesparende Ausstattung *			
- moderne, energiesparende Heizungsanlage - Solaranlage – Erwärmung von Wasser - Solaranlage – Stromgewinnung (Photovoltaik) - gedämmte Fassade - gedämmte Kellerdecke - gedämmtes Dach - gedämmtes Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>

12. Durch eine Verbesserung der Ausstattung Ihrer Wohnung, würde die Miete steigen. Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung trotz der damit verbundenen Mieterhöhung zusätzlich erhalten? *	- keine <input type="radio"/> - zusätzlich: <input type="checkbox"/> [.....] [.....]
--	---

13. Welche Mängel hat Ihre Wohnung? * Mehrfachnennungen sind möglich	- keine <input type="radio"/> - Feuchtigkeit / Schimmel <input type="radio"/> - Fenster undicht <input type="radio"/> - Heizung / Ofen defekt <input type="radio"/> - Sanitär defekt <input type="radio"/> - Elektro defekt <input type="radio"/> - sonstige [.....]
--	--

Fragen zur Verkehrsnutzung

14. Wo befindet sich Ihr Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz?	- im Wohngebiet <input type="radio"/> - in Lichtenberg <input type="radio"/> - in anderen Bezirken Berlins <input type="checkbox"/> [.....] - im Umland <input type="radio"/>
15. Welche Verkehrsmittel benutzen Sie hauptsächlich auf dem Weg zu Ihrem Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz?	- Auto <input type="radio"/> - Busse/Bahnen <input type="radio"/> - Fahrrad <input type="radio"/> - zu Fuß <input type="radio"/>
16. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?	- ja, Anzahl [.....] - nein <input type="radio"/>

Fragen zur Nutzung von öffentlichen Einrichtungen

17. Wenn Sie Kinder in entsprechendem Alter haben, welche Schulen besuchen sie?					
Grundschule <input type="radio"/>		Welche:[.....]			
weiterführende Schule <input type="radio"/>		Welche:[.....]			
18. Nutzen Sie folgende Einrichtungen/Angebote im Gebiet? *			19. und wie wichtig sind sie für Sie/Ihre Familie? *		
	nutze ich/ nutzen wir	finde ich sehr wichtig	finde ich wichtig	finde ich weniger wichtig	finde ich unwichtig
Kindertagesstätte/Hort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Spielplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
öffentliche Grünflächen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Seniorenfreizeiteinrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kulturelle Einrichtungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
medizinische Versorgung (Ärzte)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Öffentlicher Nahverkehr (Bus, U-Bahn)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
sonstiges [.....]	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

<p>27. Welche Nationalitäten sind in Ihrem Haushalt vertreten?</p> <p><i>Bitte geben Sie alle Nationalitäten der in der Wohnung lebenden Personen an (Anmerkung: doppelte Staatsbürgerschaft bitte als zwei Nationalitäten notieren)</i></p>	<p>- deutsch <input type="radio"/></p> <p>- sonstige <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
<p>28. Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt die deutsche Nationalität angenommen? *</p>	<p>- nein <input type="radio"/></p> <p>- ja <input type="radio"/></p>
<p>29. In welchen Sprachen unterhalten sich die Angehörigen ihres Haushalts untereinander?</p>	<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>30. Erhalten Sie Wohngeld? *</p> <p><i>Wenn Sie Hartz IV erhalten, geben Sie bitte die Summe an, die Sie für Ihre Wohnkosten erhalten. Beim Einkommen tragen Sie dann die Summe ohne Wohnkosten ein.</i></p>	<p>- ja, Wohngeld vom Bezirksamt € [.....]</p> <p>- ja, Wohnkostenübernahme im Rahmen von Alg II (Hartz IV) € [.....]</p>
<p>31. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (ohne Wohngeld bzw. ohne Wohnkosten bei Alg II) für den letzten Monat an. *</p> <p><i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld bzw. der Wohnkostenübernahme, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld etc. Selbständige geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an</i></p>	<p>Netto-Haushalts-Einkommen <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>€ [.....]</p> <p>oder</p> <p>- Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u></p> <p>€ [.....]</p>
<p>32. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?</p>	<p>- gleich geblieben <input type="radio"/></p> <p>- verschlechtert <input type="radio"/></p> <p>- verbessert <input type="radio"/></p>

Fragen zur Nachbarschaft

<p>33. Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander?</p> <p><i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<p>- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung) <input type="radio"/></p> <p>- Die meisten Mieter kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig in kleinen Dingen aus. (z.B. Blumen, Post) <input type="radio"/></p> <p>- Man kennt und grüßt sich. <input type="radio"/></p> <p>- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei. <input type="radio"/></p> <p>- Hier kennt und grüßt sich fast keiner <input type="radio"/></p>
---	---

<p>34. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus? <i>Bitte nur die zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Zusammenleben gefällt mir. <input type="radio"/> - Zusammenleben ist einigermaßen gut. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben gefällt mir nicht. <input type="radio"/> - Das Zusammenleben ist mir egal. <input type="radio"/> - Kann ich nicht beurteilen. <input type="radio"/>
<p>35. Von kleinen Hilfeleistungen abgesehen, welche Kontakte bestehen mit Ihren Nachbarn? <i>mehrere Antworten sind möglich</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine <input type="radio"/> - gemeinsame Nutzung von Waschmaschine, Auto, Kinderwagen o.ä. <input type="radio"/> - Erledigungen <input type="radio"/> - Kinderbetreuung <input type="radio"/> - Betreuung Älterer <input type="radio"/> - Betreuung Behinderter <input type="radio"/> - Hilfe beim Einkaufen <input type="radio"/> - Hilfe im Haushalt <input type="radio"/> - Beratung in 'kniffligen Fragen' <input type="radio"/> - gemeinsame Freizeitaktivitäten <input type="radio"/> - sonstiges ↵ <input type="radio"/> <p>[.....]</p>

<p>36. Haben Sie Freunde, Bekannte oder Verwandte in der Umgebung? <i>mehrere Antworten sind möglich</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Freunde <input type="radio"/> - Bekannte <input type="radio"/> - Verwandte <input type="radio"/>
--	--

Fragen zum Wohngebiet

<p>37. Würden Sie einem Bekannten oder Freund raten in dieses Wohngebiet zu ziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - eventuell <input type="radio"/> - nein <input type="radio"/>
<p>38. Haben Sie vor, aus Ihrer Wohnung auszuziehen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ja <input type="radio"/> - jetzt nicht aber später <input type="radio"/> - eigentlich nicht <input type="radio"/>
<p>39. Wenn Sie jetzt oder später ausziehen wollen, welcher Grund ist ausschlaggebend für diese Entscheidung? *</p>	<p>[.....]</p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
<p>40. Möchten Sie, wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen, in der Gegend wohnen bleiben, woanders hinziehen oder ist Ihnen die Gegend egal?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - im Wohngebiet bleiben <input type="radio"/> - in einen Berliner Innenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - in einen Berliner Außenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - ins Berliner Umland ziehen <input type="radio"/> - woanders hinziehen <input type="radio"/> - Die Gegend ist mir egal <input type="radio"/>

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

