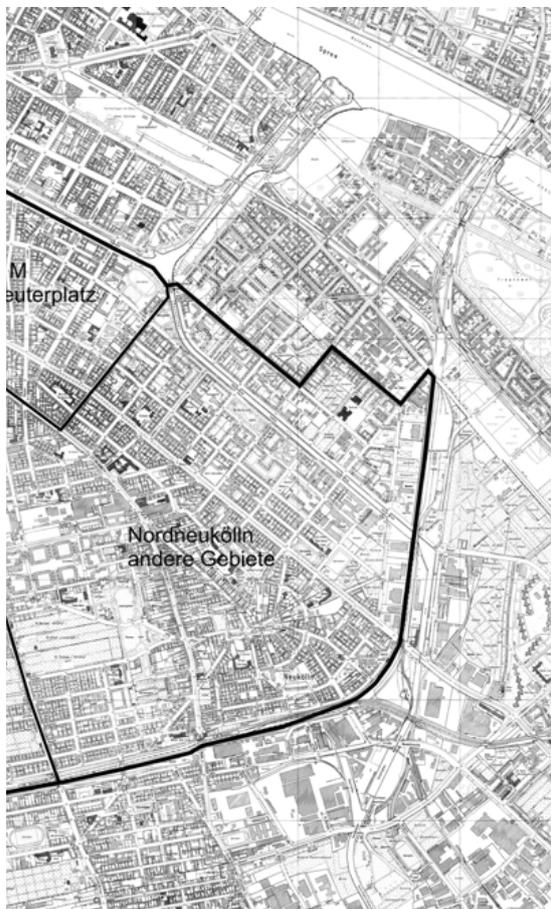


---

# Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln



## **TOPOS**

Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Badensche Straße 29

10 715 Berlin

Tel.: 030 / 864 90 40

Fax: 030 / 864 90 413

eMail: mail@topos-planung.de

## **Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln**

Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Bearbeitung: TOPOS Stadtforschung  
Sigmar Gude

Berlin, Dezember 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1. Aufgabenstellung	3
1.2. Vorgehensweise	5
1.3. Qualität der Stichprobe	6
1.4. Erfassung der Migranten und der Bevölkerungsgruppen der Gentrificationanalyse	7
1.5. Darstellung der Ergebnisse	8
<b>2. Sozialstruktur, Wohnverhältnisse und Einstellung zum Gebiet</b>	<b>9</b>
2.1. Einwohner, Wohnungen und Haushalte	9
2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	9
2.1.2. Haushaltsgröße	11
2.1.3. Haushaltstypen	11
2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur	13
2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen	13
2.2.2. Erwerbstypen der Haushalte	15
2.2.3. Bildungsstruktur	17
2.3. Einkommensverhältnisse	17
2.3.1. Einkommen nach Haushaltstyp	19
2.3.2. Einkommen nach Erwerbstyp	20
2.3.3. Einkommen der in den letzten drei Jahren zugezogenen Haushalte	20
2.3.4. Einkommen unterhalb verschiedener Bedarfsgrenzen	22
2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund	22
2.4. Wohndauer und Fluktuation	23
2.5. Herkunft	24
2.6. Autobesitz	25
2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur	26
2.7.1. Wohnungen und Leerstand	26
2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse	26
2.7.3. Wohnungsgröße	27
2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch	27
2.7.5. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	29
2.8. Miete	29
2.8.1. Nettokaltmiete	29
2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen	31
2.8.3. Betriebs- und Heizkosten	32
2.8.4. Mieterhöhungen – Ursachen und Umfang	33
2.9. Mietbelastung	33
2.10. Einstellung zum Gebiet und zur Nachbarschaft	34
2.10.1. Positives, Fehlendes und Störendes im Gebiet	35
2.10.2. Wahrnehmung positiver Entwicklungen im Gebiet	37
2.10.3. Bewertung der Nachbarschaft	37
2.11. Umzugsabsichten	38
2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel	38
2.12. Gentrifizierungsentwicklungen in Nord-Neukölln	39
<b>3. Entwicklungstendenzen in Nord-Neukölln</b>	<b>42</b>
3.1. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schillerpromenade	42
3.1.1. Veränderungen nach Einzugsperiode im Gebiet Schillerpromenade	42
3.1.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Schillerpromenade	44

---

3.2.	Entwicklungstendenzen im Gebiet Reuterplatz	45
3.2.1.	Veränderungen nach Einzugsperiode im Gebiet Reuterplatz	45
3.2.2.	Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Reuterplatz	47
3.3.	Entwicklungstendenzen in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns	49
3.3.1.	Veränderungen nach Einzugsperiode in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns	49
3.3.2.	Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns	51
<b>4.</b>	<b>Anhang</b>	<b>53</b>
4.1.	Befragungsunterlagen	53

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Aufgabenstellung

Der nördliche Teil des Bezirkes Neukölln gilt seit längerem als ein Schwerpunktgebiet von "Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf", in denen eine Konzentration sozialer Probleme die Entwicklung des Gemeinwesens und des Stadtquartiers behindern. Daher sind in Nordneukölln 8 Gebiete der „Sozialen Stadt - Quartiersmanagementgebiete“ - festgelegt worden. In diesen wird teilweise seit 12 Jahren die soziale Entwicklung des Quartiers durch Projekte und Unterstützung der Selbstorganisation der Bewohner vorangetrieben.

Seit einiger Zeit wird in den Quartieren ein verstärkter Zuzug junger Erwachsener beobachtet, die zumeist in der Berufsausbildung bzw. dem Studium begriffen sind. Gleichzeitig wandelt sich aufgrund der veränderten Nachfrage die Struktur der Freizeit- und Kulturangebote. Daraus resultiert die Frage, ob diese Veränderungen zu einem weitergehenden grundlegenden Strukturwandel führen werden. In diesem Zusammenhang wird von der Möglichkeit von Gentrifizierungsprozessen, also dem Ersatz einer statusniedrigeren durch eine statushöhere Bevölkerung, gesprochen.

Gleichzeitig sind aber die Anzeichen für das Fortbestehen der festgestellten sozialen Probleme nicht verschwunden. Zwar lassen sich in einem Gebiet, dem Quartiersmanagementgebiet Reuterplatz, anhand der Indikatoren des Sozialen Monitorings graduelle Verbesserungen feststellen. Diese Entwicklung ist aber insgesamt selbst im Gebiet Reuterplatz noch nicht so ausgeprägt und zweifelsfrei, dass von einem sich kontinuierlich verstärkenden Prozess gesprochen werden kann.

Die beobachteten Entwicklungen zeigen sich in den verschiedenen Quartieren Nord-Neuköllns unterschiedlich und werden mit unterschiedlichen stadtstrukturellen Bedingungen in Verbindung gebracht. Während z. B. die Veränderungen im Reuterkiez auf seine Nähe zu den Kreuzberger Gebieten nördlich des Landwehrkanals (SO 36) zurückgeführt werden, scheint sich auf das Gebiet um die Schillerpromenade bereits die Umgestaltung des Tempelhofer Flugfeldes zu einem öffentlichen Park auszuwirken. Die sechs anderen QM-Gebiete<sup>1</sup> in Nord-Neukölln erleben in ihrer Nachbarschaft zur Zeit weniger Veränderungen und zeigen daher die oben genannten Veränderungsprozesse in deutlich schwächerer Form.

Die Sozialstudie in den Wohngebieten Nord-Neuköllns soll in dieser Situation, sowohl für die Gebietskulisse Nord-Neuköllns als Ganzes als auch getrennt für das QM-Gebiet Schillerpromenade, das QM-Gebiet Reuterplatz und die restlichen Wohngebiete im Norden Neuköllns<sup>2</sup> zusammengenommen, prüfen,

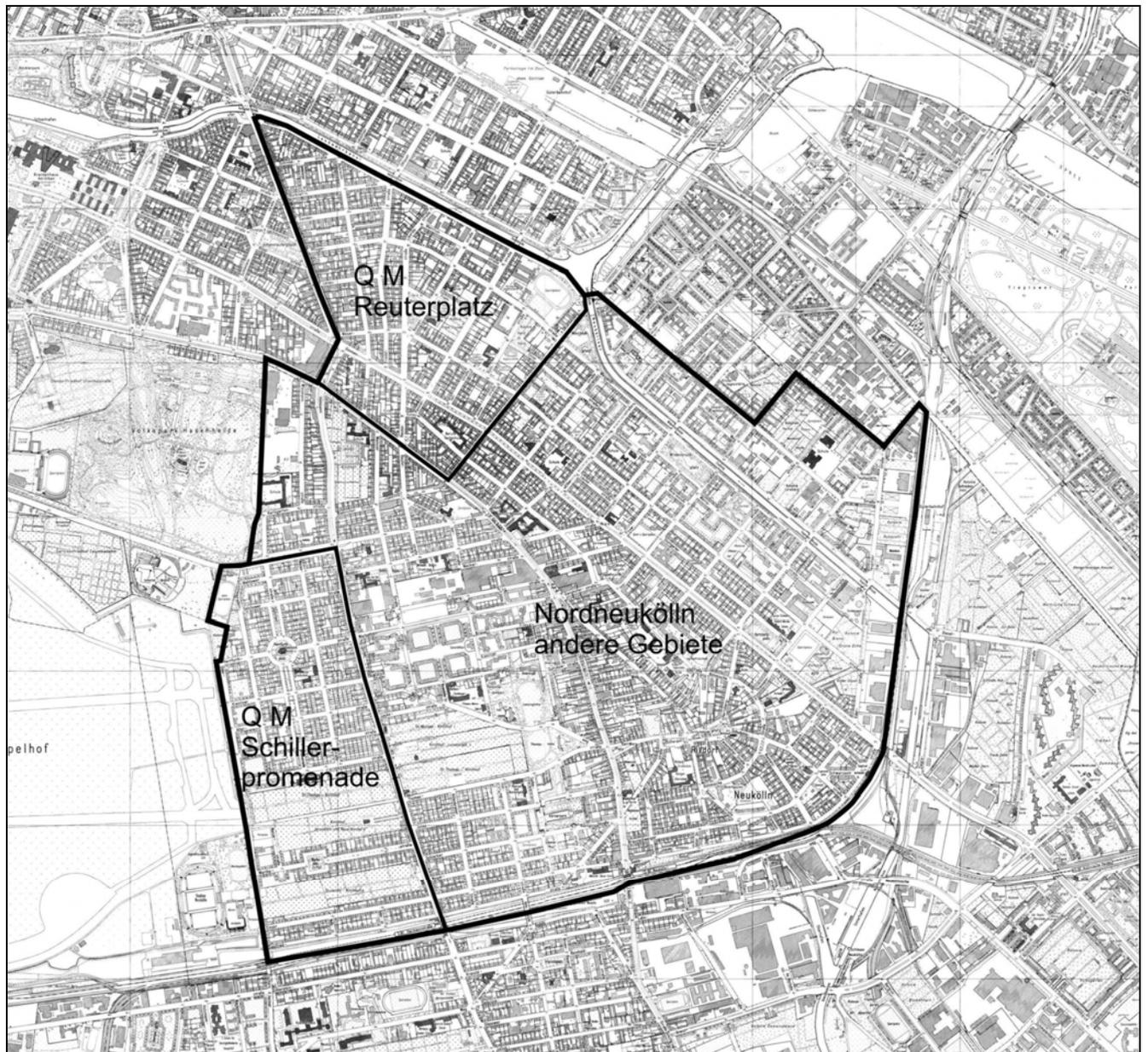
- ob und gegebenenfalls wie sich die Sozialstruktur in den letzten Jahren verändert hat, welchen sozialstrukturellen Entwicklungsstand das Gebiet erreicht hat und welche sozialen Probleme bestehen bzw. absehbar sind,
- welche neueren Entwicklungen erkennbar sind und wie sie sich auf die soziostrukturelle Entwicklung auswirken werden,
- ob in diesem Zusammenhang ein wachsender Zuzug von ‚Anwohnerinnen und Anwohnern mit niedrigem Sozialstatus, aber klarer Aufstiegsorientierung‘ zu beobachten ist,

---

<sup>1</sup> Diese 6 anderen QM-Gebiete in dem von uns für die Befragung abgegrenzten Nordneukölln (siehe Fußnote 2) sind QM Donaustraße-Nord, QM Flughafenstraße, QM Ganghoferstraße, QM Körnerpark, QM Rollbergviertel und QM Richardplatz-Süd. Befragt - und ausgewertet - wurde aber über diese Gebiete hinaus im gesamten Nordneukölln.

<sup>2</sup> Nordneukölln ist hier festgelegt als alle Gebiete des Bezirkes Neukölln innerhalb des S-Bahntrings.

### Untersuchungsgebiete



ob und wie sich die Wohnsituation, die Mietenstruktur und die Mietbelastung entwickelt hat und zur Zeit weiterentwickelt,

- wie sich städtebauliche Veränderungen in der Nachbarschaft (vor allem das Flugfeld Tempelhof) auf die Gebietsentwicklung auswirken,

## 1.2. Vorgehensweise

Die Untersuchung basiert auf den folgenden Arbeitsschritten:

- Auswertung vorhandener statistischer Unterlagen und Gutachten zur Demographie und Sozialstruktur sowie zur Wohn- und Mietentwicklung<sup>3</sup>,
- Erfassen der Zahl der Wohnungen und des Leerstand pro Gebiet,
- eine repräsentative Bewohnerbefragung in den drei Gebieten, dem QM-Gebiet Schillerpromenade, dem QM-Gebiet Reuterplatz und den restlichen Wohngebieten im Norden Neuköllns,
- die zusammenfassende Überprüfung der Ausgangsfragen und Bewertung, ob, wo und wie weit eine Aufwertung festzustellen ist.

Die Bewohnerbefragung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Die Erhebungsphase war im Juli/August 2011. Um ausreichend Fälle für eine statistisch zuverlässige Aussage zu erhalten, wurde eine Stichprobengröße von mindestens 300 verwertbaren Datensätzen für jedes der drei Teilgebiete angestrebt. Dieses Ziel wurde mit jeweils über 600 verwertbaren Datensätzen deutlich übertroffen.

In den Gebieten Schillerpromenade und Reuterplatz erhielten jeder 3,5te Haushalt, in den restlichen Nordneuköllner Gebieten jeder 12. Haushalt die Befragungsunterlagen. Wegen des sehr hohen Behebungsaufwands im letzten sehr großen Teil des gesamten Untersuchungsgebiets wurde nur jeder 2. Block berücksichtigt, und jeder 6. Haushalt erhielt die Unterlagen. So konnte ganz Nordneukölln einbezogen werden. Offensichtlich leer stehende Häuser und Wohnungen (überquellende Briefkästen, Briefkästen ohne Namensschilder, etc.) wurden in der Erhebung nicht berücksichtigt. Bei der Verteilung der Befragungsunterlagen wurde die Zahl der bewohnten und der unbewohnten Wohnungen aufgenommen.

Bei einer schriftlichen Befragungsform sind die ausländischen Haushalte erfahrungsgemäß unterrepräsentiert, da diese Haushalte seltener den Fragebogen ausfüllen und zurücksenden als deutsche Haushalte. Um eine Verzerrung der Stichprobe zu vermeiden und um zuverlässige Aussagen zu den Wohn- und Lebensbedingungen der im Gebiet lebenden ausländischen Haushalte zu erhalten, wurde bei diesen Haushalten zusätzlich mit migrantischen Interviewern nachgesetzt.<sup>4</sup>

Neben dem Fragebogen befanden sich in dem verteilten Umschlag ein Anschreiben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über den Zweck der Untersuchung, ein Erläuterungsschreiben zum Fragebogen und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 31 Fragen

- zum Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Alter, Erwerbstätigkeit, Berufsqualifikation, Nationalität, Einkommen, Einkommensentwicklung, Wohndauer, Herkunft, Kfz-Besitz),
- zur Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Mieterhöhungen der letzten Jahre, Modernisierungsumfang) und

---

<sup>3</sup> GSW/CB Richard Ellis: Wohnungsmarktreport Berlin 2011, Berlin März 2011.

<sup>4</sup> Aufgrund des sehr hohen Rücklaufs, der doppelt so hoch war wie erwartet, reichte der geplante Umfang der Nacherhebung nicht aus. Um die Repräsentativität insgesamt und für die Migranten zu sichern, wurden die migrantischen Datensätze bei der Auswertung doppelt gewichtet.

- zum Wohngebiet (Bewertung des Wohngebiets und der Nachbarschaft, Umzugsabsicht).

Mit einem Rücklauf von 1.830 auswertbaren Fragebögen über die schriftliche Befragung wurde eine Rücklaufquote von gut 20% erreicht, die für rein schriftliche Befragungen als überdurchschnittlich einzustufen ist.

### 1.3. Qualität der Stichprobe

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnerregisters zum Stichtag 10.08. 2011 durchführen.

<b>Tab. 1</b> Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %)	<b>Nord-Neukölln</b> LAPRO <sup>5</sup>	Stichprobe
10.08.2011	August 2011	
von ... bis unter ... Jahren	(N =126.786)	(n=4.016)
unter 6	6,4	5,9
6 – 12	4,9	4,6
12 – 18	4,5	4,7
18 – 27	15,7	14,5
27 – 45	36,4	42,7
45 – 55	13,9	13,0
55 – 65	8,7	7,2
65 und älter	9,4	7,3
	100	100

<b>Tab. 2</b> Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %)	<b>Schillerpromenade</b> LAPRO <sup>6</sup>	Stichprobe
10.08.2011	August 2011	
von ... bis unter ... Jahren	(N =21.401)	(n=1.357)
unter 6	6,2	6,7
6 – 12	4,5	4,2
12 – 18	3,8	5,4
18 – 27	17,0	16,4
27 – 45	37,0	39,9
45 – 55	14,6	14,2
55 – 65	9,1	7,6
65 und älter	7,7	5,6
	100	100

<sup>5</sup> Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (LAPRO), melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 10.08.2011.

<sup>6</sup> Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 10.08.2011.

<b>Tab. 3</b> Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %)	Reuterplatz LAPRO <sup>7</sup>	Stichprobe
von ... bis unter ... Jahren	10.08.2011 (N =18.939)	August 2011 (n=1.363)
unter 6	6,2	5,2
6 – 12	4,0	4,9
12 – 18	3,6	4,0
18 – 27	11,4	11,2
27 – 45	44,8	50,1
45 – 55	14,2	12,1
55 – 65	7,8	6,2
65 und älter	8,0	6,4
	100	100

<b>Tab. 4</b> Überprüfung der Stichprobenqualität anhand der Altersstruktur der Gebietsbevölkerung (in %)	Nord-Neukölln andere Gebiete LAPRO <sup>8</sup>	Stichprobe
von ... bis unter ... Jahren	10.08.2011 (N=88.446)	August 2011 (n=1.096)
unter 6	6,5	6,1
6 – 12	5,3	4,6
12 – 18	4,9	4,8
18 – 27	16,3	16,1
27 – 45	34,4	37,8
45 – 55	13,7	12,7
55 – 65	8,8	7,7
65 und älter	10,1	10,1
	100	100

Es zeigt sich, dass die Abweichungen der Altersstruktur in der Befragung von der im Einwohnermelderegister insgesamt gering sind. Die größte Abweichung betrifft die Altersgruppe 27 bis unter 45 Jahre. Diese Differenzen werden bei der Auswertung, Interpretation und Bewertung besonders berücksichtigt. Ansonsten bewegen sich die Unterschiede für die vorliegende Aufgabenstellung auf einem Niveau, die eine Gewichtung der Stichprobe nicht erforderlich macht. Insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen auf die Grundgesamtheiten im Untersuchungsgebiet Nord-Neukölln und den beiden Gebietsteilen Schillerpromenade und Reuterplatz.

#### 1.4. Erfassung der Migranten und der Bevölkerungsgruppen der Gentrificationanalyse

Zur Zuordnung, ob ein Haushalt ein Migrantenhaushalt ist, wurden die Fragen zur Nationalität der Haushaltsmitglieder, zu einem Nationalitätswechsel und zur Sprache, in der sich die Haushaltsmitglieder untereinander unterhalten (Frage 24 – 26 des Fragebogens), herangezogen. Alle Haushalte, in der mindestens ein Mitglied eine

<sup>7</sup> Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 10.08.2011.

<sup>8</sup> Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 10.08.2011.

andere Nationalität als die deutsche hat oder in der mindestens ein Mitglied die deutsche angenommen hat oder in der sich die Mitglieder untereinander in einer anderen Sprache als der deutschen unterhalten, wurden als Migrantenhaushalte definiert.

Für die Gentrificationanalyse wurden, entsprechend dem üblichen Vorgehen<sup>9</sup>, die Haushalte in vier Gruppen geteilt: Ältere, Pioniere, Gentrifier und Stammbevölkerung. Bei der Zuordnung wurden die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Indikatoren verwendet. Wenn die überwiegende Anzahl der Indikatoren gegeben war, also bei Pionieren vier von fünf Indikatoren zutrafen, wurde der Einzelfall nochmals genauer geprüft. War die Abweichung geringfügig, wurde der betreffende Haushalt der Gruppe zugerechnet.

Gruppe:	Indikatoren
Ältere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Haushaltsmitglied vor 1950 geboren</li> </ul>
Pioniere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach 1970 geboren</li> <li>• Abitur oder höher</li> <li>• Äquivalenzeinkommen unter 1.350 €</li> <li>• Höchstens ein Kind im Haushalt</li> <li>• Akademischer oder künstlerischer Beruf</li> </ul>
Gentrifier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach 1960 geboren</li> <li>• Abitur oder höher</li> <li>• Äquivalenzeinkommen ab 1.750 €</li> <li>• Akademischer oder künstlerischer Beruf</li> </ul>
Stammbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle anderen</li> </ul>

## 1.5. Darstellung der Ergebnisse

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

Zur besseren Übersichtlichkeit ist in den Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist i. d. R. im Kopf der Spalte mit (n=) angegeben. Insbesondere, wenn mehrere Gruppen miteinander verglichen werden sollen, sind zusätzliche Spalten mit Fallzahlen hinderlich. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, ob in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um eine statistisch gesicherte Aussage zu machen. Wir kennzeichnen daher Prozentwerte, die auf weniger als 10 Fällen beruhen, mit Sternchen (\*), um zu zeigen, dass der entsprechende Wert nur als Tendenzangabe gewertet werden kann. Liegen die Fallzahlen unter 4, wird auf die Angabe eines Wertes verzichtet und nur ein Sternchen (\*) eingefügt. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden (z.B. Vier- und Mehrpersonenhaushalte 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. Zudem täuscht in Stichprobenerhebungen eine Angabe von Nachkommastellen eine Genauigkeit vor, die nicht gegeben ist.

<sup>9</sup> Vgl. Blasius: Gentrification und Lebensstile. Wiesbaden 1993

## 2. Sozialstruktur, Wohnverhältnisse und Einstellung zum Gebiet

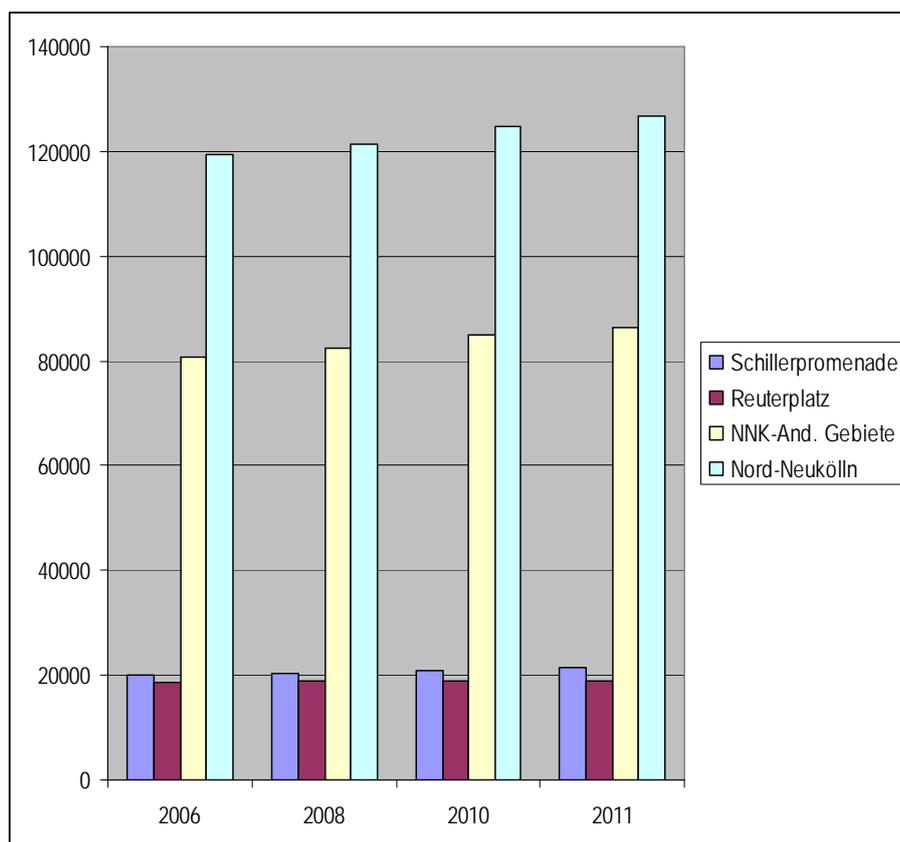
Das erste Kapitel ‚Einwohnerentwicklung und Altersstruktur‘ basiert auf den Daten des Landesamts für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten. Alle anderen Daten, wenn nicht anders angegeben, sind Ergebnisse der durchgeführten Haushaltsbefragung.

### 2.1. Einwohner, Wohnungen und Haushalte<sup>10</sup>

Im August dieses Jahres waren in Nord-Neukölln 126.786 Personen gemeldet. Insgesamt lebten damit ca. 60.000 Haushalte im Stadtteil. Im Gebiet der Schillerpromenade waren 21.401 in ca. 10.600 Haushalten, im Gebiet Reuterplatz 18.939 in knapp 10.000 Haushalten und in den restlichen Gebieten<sup>11</sup> 86.446 in ca. 43.500 Haushalten gemeldet.

#### 2.1.1. Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungszahl hat in NNK und in den meisten der Teilgebiete insgesamt seit 2006 deutlich zugenommen. Lediglich das Gebiet Reuterplatz hat in den letzten 5 Jahren eine schwächere Zunahme erlebt.



<sup>10</sup> Das Kapitel ‚Einwohnerentwicklung und Altersstruktur‘ basiert auf den Daten des Landesamts für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten.

<sup>11</sup> Alle anderen Neuköllner Wohngebiete innerhalb des S-Bahnringes (vgl. Fußnote 1 und 2)

Tab. 5 Bevölkerungsentwicklung	Nord-Neukölln			
	Schillerpromenade	Reuterplatz	Nord-Neukölln andere Gebiete	Nord-Neukölln gesamt
	EWB	EWB	EWB	EWB
2006	20.161	18.697	80.610	119.468
2008	20.280	18.825	82.399	121.504
2010	20.982	18.800	85.046	124.828
2011	21.401	18.939	86.446	126.786
Veränderung 2006 - 2011	+ 6,2%	+ 1,3%	+ 7,2%	+ 6,1%

Die ausländische Bevölkerung hat schwächer zugenommen. Sie wuchs um 4,2%. Dabei wich die Entwicklung am Reuterplatz mit einer Abnahme von 4,5% wiederum deutlich von der in den anderen Gebieten ab.

Tab. 6 Altersstruktur von ... bis ... unter Jahren (%)	Schillerpromenade	Reuterplatz	Nord-Neukölln andere Gebiete	Nord-Neukölln gesamt	Kollwitzplatz-Nord 2010	Graefestraße 2007
					EWB	EWB
	unter 6	6,2	6,2	6,5	6,4	8,6
6 – 12	4,5	4,0	5,3	4,9	5,2	3,7
12 – 18	3,8	3,6	4,9	4,5	2,5	4,0
18 – 27	17,0	11,4	16,3	15,7	10,8	12,6
27 – 45	37,0	44,8	34,4	36,4	44,3	39,1
45 – 55	14,6	14,2	13,7	13,9	14,7	17,6
55 – 65	9,1	7,8	8,8	8,7	6,5	9,1
65 und älter	7,7	8,0	10,1	9,4	7,4	9,0
	100	100	100	100	100	100

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt der enorm hohe Anteil an Erwachsenen im Alter zwischen 27 und 45 Jahren auf. Am stärksten ist dies wiederum im Gebiet Reuterplatz ausgeprägt. Im Gebiet Schillerpromenade ist der Anteil dieser Altersgruppe gegenüber dem Rest von Nord-Neukölln ebenfalls erhöht, allerdings deutlich schwächer. Der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahren ist dagegen am Reuterplatz erheblich geringer als im Rest von Nord-Neukölln.

Die Altersstruktur im Vergleichsgebiet am Kollwitzplatz ähnelt der am Reuterplatz recht genau, ebenso der im Graefekiez – dort allerdings mit einigen Abstrichen.

Tab. 7 Altersstruktur nach Migrationshintergrund (%)	Schillerpromenade		Reuterplatz		Nord-Neukölln andere Gebiete	
	Nicht-migranten (n=619)	Migranten (n=738)	Nicht-migranten (n=739)	Migranten (n=624)	Nicht-migranten (n=716)	Migranten (n=580)
	unter 6	4	9	4	6	4
6 – 12	2	6	3	8	3	7
12 – 18	2	8	1	8	3	7
18 – 27	12	20	9	14	15	18
27 – 45	33	37	48	53	38	38
45 – 55	16	13	16	7	14	11
55 – 65	10	6	9	4	9	6
65 und älter	11	1	11	1	15	4
	100	100	100	100	100	100

Die Altersstruktur der migrantischen unterscheidet sich deutlich von der der nicht-migrantischen Bewohner. Die Anteile an Kindern und Jugendlichen ist wesentlich – um das Zweieinhalbfache – größer. Ebenfalls deutlich höher sind die Anteile der jungen und mittleren Erwachsenen – zwischen 18 und 45 Jahre, während die Altersgruppen ab 45 – besonders bei den Älteren - schwächer besetzt sind.

Der Unterschied zwischen dem Gebiet Reuterplatz auf der einen Seite und den anderen Nordneuköllner Gebieten zeigt sich in gleicher Weise auch bei den migrantischen und den nichtmigrantischen Einwohnern. Die mittleren Jahrgänge sind in beiden Gruppen im Gebiet Reuterplatz höher als in den anderen Gebieten.

### 2.1.2. Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsbereich Nord-Neukölln beträgt 1,97 Personen. Diese vergleichsweise große Haushaltsgröße hängt mit dem hohen Migrantenanteil in Nord-Neukölln zusammen, deren Haushalte deutlich größer sind als die durchschnittlichen in Berlin. ( 1,82 Personen<sup>12</sup>).

<b>Tab. 8 Haushaltsgröße</b>	Schiller- promenade	Reuterplatz	Nord- Neukölln andere Gebiete	Nord- Neukölln gesamt	Kollwitz- platz-Nord 2010 <sup>13</sup>	Graefestr. 2008 <sup>14</sup>	Luisenstadt 2008
(%)	(n=726)	(n=735)	(n=673)	(n=2046)	(n=271)	(n=766)	(n=819)
1 Person	46	43	44	45	36	47	40
2 Personen	32	34	31	32	42	31	29
3 Personen	10	13	12	12	14	12	14
4 Personen	7	9	8	8	6	8	10
5 und mehr Personen	5	1	4	4	3	2	6
	100	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Haushalts- größe	2,01	1,91	1,99	1,97	2,00	1,88	2,15

Die Haushaltsgrößenstruktur ist stark von der Nationalität abhängig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich bei den nichtmigrantischen Haushalten auf knapp 1,6, bei den Migrantenhaushalten auf 2,7.

### 2.1.3. Haushaltstypen

Der Anteil der Familien mit Kindern unter 18 Jahren liegt bei 21 %. Damit liegt Nord-Neukölln deutlich über dem Berliner Durchschnitt mit 15,5%<sup>15</sup>. In den Migrantenhaushalten ist er noch höher und liegt bei 27%. Die Haushalte mit Kindern verteilen sich gleichmäßig auf Paare mit einem Kind, Paare mit zwei und mehr Kindern und Alleinerziehende. In den Gebieten Reuterplatz und Schillerpromenade beträgt der Anteil der Haushalte mit Kindern 19%.

<sup>12</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2010, S.9 (Einwohner je Wohnung)

<sup>13</sup> TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung in den Milieuschutzgebieten im Bezirk Pankow von Berlin (2010) Auftraggeber: Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Soziales, Stadtplanungsamt

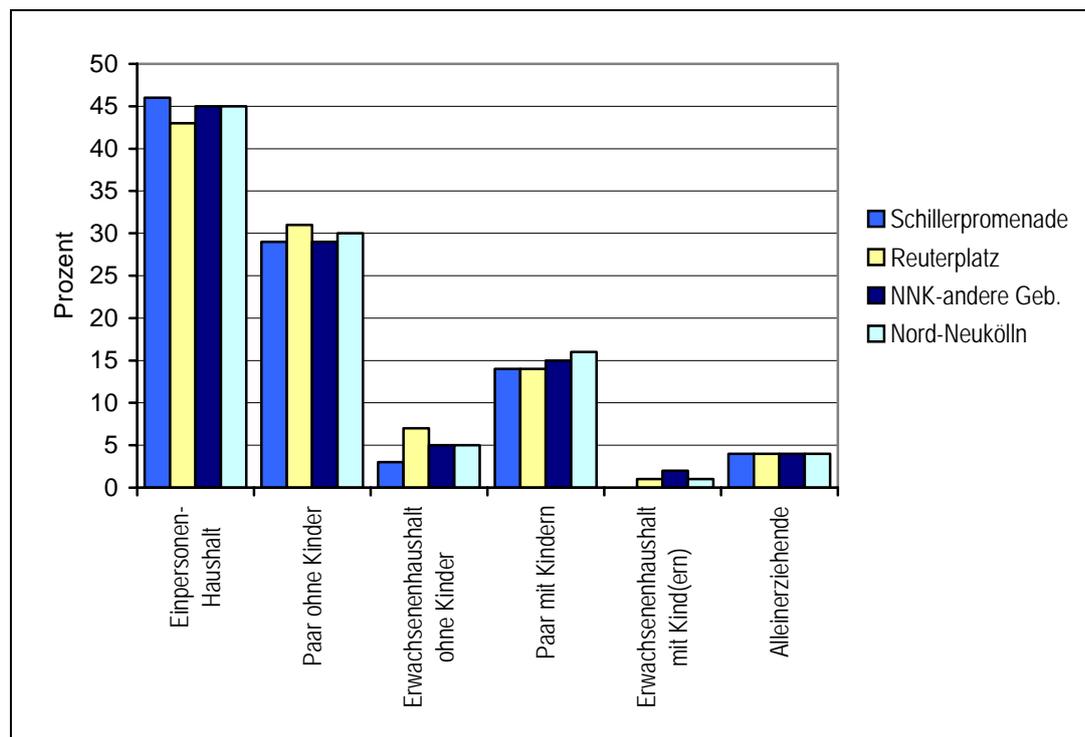
<sup>14</sup> TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung in den Milieuschutzgebieten von Kreuzberg (Luisenstadt, Graefestraße, Bergmannstraße-Nord) (2008) Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtplanungsamt

<sup>15</sup> Mikrozensus Berlin 2009, Statistische Berichte A I 11 j/09, Haushalte, Familien und Lebensformen S. 19

Der deutlichste Unterschied zwischen den Gebieten zeigt sich bei den Haushalten ohne Kinder. Während im Gebiet Reuterplatz der Anteil der Einpersonenhaushalte unter dem Durchschnitt liegt, ist derjenige mit zwei oder mehr Erwachsenen höher als in den anderen Gebieten. Der reduzierte Anteil der Alleinlebenden zeigt sich im Gebiet Kollwitzplatz-Nord noch deutlicher. Allerdings ist dort der Anteil der Haushalte mit Kindern deutlich höher als in Nord-Neukölln.

Tab. 9 Haushaltstypen (%)	Schiller- promenade (n=726)	Reuterplatz (n=735)	Nord- Neukölln andere (n=673)	Nord- Neukölln gesamt	Kollwitz- platz-Nord (n=271)	Graefestr. 2008 (n=766)	Luisenstadt 2008 (n=800)
Einpersonenhaushalt	46	43	45	45	36	47	40
Paar ohne Kinder	29	31	29	30	34	26	27
Erwachsenenhaushalt <sup>16</sup> ohne Kinder	3	7	5	5	4	6	7
Paar mit Kind(ern)	14	14	15	16	17	13	17
- 1 Kind	6	8	8	7	9	6	8
- 2 und mehr Kinder	8	6	7	8	8	7	9
Erwachsenenhaushalt mit Kindern	1	1*	2	1	2	1	5
Alleinerziehende	4	4	4	4	8	6	4
	100	100	100	100	100	100	100

Abb. 1 Haushaltstypen in Nordneukölln im Vergleich



Die Typen der Haushalte mit Migrationshintergrund weichen relativ stark von den nichtmigrantischen ab. So machen die Einpersonenhaushalte nur ein Viertel gegenüber den nichtmigrantischen Haushalten aus. Demgegenüber sind

<sup>16</sup> 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.

migrantische Haushalte mit Paaren ohne Kinder wesentlich häufiger in allen drei Untersuchungsgebieten vertreten als nichtmigrantische (ca. zwei Drittel mehr), insbesondere am Reuterplatz.

Tab. 10 Haushaltstypen nach Migrationshintergrund	Schillerpromenade		Reuterplatz		Nord-Neukölln andere Gebiete	
	Nicht- migranten (n=274)	Migranten (n=291)	Nicht- migranten (n=372)	Migranten (n=251)	Nicht- migranten (n=450)	Migranten (n=214)
(%)						
Einpersonen-Haushalt	62	23	58	15	57	19
Paar ohne Kinder	26	33	27	39	28	31
Erwachsenenhaushalt <sup>17</sup> ohne Kinder	2	12	4	12	3	9
Paar mit Kind(ern)	6	26	7	29	8	29
- 1 Kind	5	9	4	15	5	14
- 2 und mehr Kinder	1	17	3	14	3	16
Erwachsenenhaushalt mit Kindern	-	2*	*	*	*	5
Alleinerziehende	4	5	3	5	4	6
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Haushalts- größe	1,5	2,8	1,6	2,5	1,6	2,7

## 2.2. Berufs- und Erwerbsstruktur

### 2.2.1. Erwerbstätigkeit der Personen

Der Anteil der Personen, die eine Arbeitsstelle (ohne ABM und Azubis) haben, an allen Personen im Erwerbsalter liegt bei 50%. Dabei sind im Gebiet Reuterplatz deutlich mehr Personen erwerbstätig als in den anderen Gebieten. Arbeitslose und Studenten sind dagegen am Reuterplatz unterrepräsentiert.

Tab. 11 Stellung im Erwerbsleben (Personen 15 Jahre u. älter) (%)	Schiller- promenade (n=1.214)	Reuterplatz (n=1.237)	Nord- Neukölln andere (n=1.123)	Nord- Neukölln gesamt (n=3.574)	Graefestr. 2008 (n=1.194)	Luisen- stadt 2008 (n=1.479)
Erwerbstätige/r	45	58	45	50	57	47
Rentner/in	10	9	15	11	8	12
Arbeitslosengeld I	1	1*	1*	1	1	1
Arbeitslosengeld II	15	9	12	12	13	10
Alg. II und Arbeit	3	2	2	2	1	2
Arbeitslos ohne Unterstüt- zung <sup>18</sup>	*	1	1*	1	1	1
Sozialhilfebezieher/in	1	*	*	1	2	1
Student/in	14	11	14	13	13	12
Schüler/in	4	3	3	4	2	9
Azubi	1	2	3	2	2	2
sonstige	4	4	4	4	2	3
	100	100	100	100	100	100

<sup>17</sup> Als Erwachsenenhaushalt wird hier ein Haushalt mit mehr als zwei Erwachsenen bezeichnet. Es kann sich dabei eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern handeln.

<sup>18</sup> inkl. Personen ohne Ausbildungsplatz

Der höchste Arbeitslosenanteil findet sich im Gebiet Schillerpromenade. Der Anteil der Studenten ist dort höher als am Reuterplatz, aber gleich hoch wie in den anderen Nordneuköllner Gebieten. Der Rentneranteil ist in den übrigen Gebieten deutlich überdurchschnittlich.

Die Erwerbsquote ist im Gebiet Reuterplatz sehr hoch. Sie liegt mit 80% nicht nur über den Quoten der beiden anderen Gebiete, sondern auch über der Berliner (75,3%<sup>19</sup>). Die Ursache liegt in den hohen Anteilen der mittleren Jahrgänge, die allgemein sehr hohe Erwerbsquoten haben. Aus diesem Grund hat Nord-Neukölln insgesamt trotz eines sehr hohen Studentenanteils eine durchschnittliche Erwerbsquote.

<b>Tab. 12</b> <b>Erwerbspersonen<sup>20</sup></b>  (%)	Schiller- promenade  (n=793)	Reuterplatz  (n=882)	Nord- Neukölln andere  (n=704)	Nord- Neukölln gesamt  (n=2.361)	Graefestr. 2008  (n=877)	Luisenstadt 2008  (n=932)
Arbeiter/in	19%	8%	13%	13%	4	10
Angestellte/r	33%	43%	39%	38%	39	33
Beamte/r	2%	2%	3%	2%	5	2
Selbständige/r	18%	28%	17%	21%	30	30
ABM und Umschulung	1%	0%	0%	0%	*	1
Arbeitslos <sup>21</sup>	27%	15%	24%	22%	19	22
Azubi	2%	3%	4%	3%	3	4
	100%	100%	100%	100%	100	100
Erwerbsquote <sup>22</sup>	74%	80%	73%	76%	72%	72%
Erwerbslosenquote <sup>23</sup>	26% <sup>24</sup>	15%	23%	21%	19%	22%
Erwerbslosenquote Migranten	31%	21%	36%	28%		

Innerhalb der Gruppe der Erwerbstätigen nimmt der Anteil der Selbständigen in den letzten 15 Jahren kontinuierlich zu. In Berlin gehören zu dieser Gruppe 16,3% der Erwerbspersonen. Die Gruppe der Erwerbstätigen ist inzwischen allerdings sehr heterogen zusammengesetzt. Die Palette reicht von gut verdienenden Geschäftsinhabern und Freiberuflern bis zu Geringverdienern und verdeckt Arbeitslosen.

In Gebieten wie Nord-Neukölln ist der Anteil der prekären Selbständigen besonders hoch. Viele von denen, die in der Befragung ‚selbständig‘ angegeben haben, haben mehrere wechselnde Einkünfte, auch aus unselbständiger Arbeit und aus Transfer-einkommen. Am stärksten ist die Gruppe der Selbständigen im Gebiet Reuterplatz mit 28%. Damit liegt der Anteil auf der Höhe des benachbarten Graefekiezes. Im Gebiet Kollwitzplatz-Nord lag der Anteil mit 33% noch etwas höher.

<sup>19</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Mikrozensus Berlin 2009 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Tab. 1.2

<sup>20</sup> Basis sind hier alle Personen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. auf der Suche nach einer solchen sind.

<sup>21</sup> Alle arbeitslos gemeldeten inkl. Personen ohne Ausbildungsplatz

<sup>22</sup> Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 (Erwerbspersonenpotential), die einer Erwerbstätigkeit nachgehen oder eine Erwerbstätigkeit suchen (Erwerbspersonen).

<sup>23</sup> Anteil der Erwerbslosen an den Erwerbspersonen.

<sup>24</sup> Die Bundesagentur für Arbeit hatte im Mai 2011 für den Bezirk Neukölln eine Arbeitslosenquote von 18,5% ermittelt (Bundesagentur für Arbeit: Der Arbeitsmarkt im Mai 2011 – RD Berlin Brandenburg, S. 11). Da erfahrungsgemäß der Süden des Bezirks eine niedrigere Arbeitslosigkeit hat, kann die hier ermittelte Größenordnung der Arbeits- bzw. Erwerbslosigkeit als recht genau angesehen werden.

Besonders stark unterscheiden sich die Gebiete auch hinsichtlich der Arbeitslosenquote. Während am Reuterplatz die Arbeitslosigkeit mit 15% leicht über dem Berliner Durchschnitt (13,5% im Juli 2011) und unter dem des Bezirks (18,5%) liegt, ist die Quote im Gebiet Schillerpromenade mit 26% weitaus höher. Die anderen Nordneuköllner Gebiete liegen mit 23% allerdings auch erheblich über dem Berliner Durchschnitt. Die Arbeitslosigkeit im Gebiet Kollwitzplatz-Nord ist dagegen mit 8% deutlich unterdurchschnittlich und beträgt auch nur die Hälfte des Wertes im Gebiet Reuterplatz.

Die Arbeitslosigkeit unter den Migranten ist nochmals deutlich höher als die der Nichtmigranten. Aber auch unter ihnen zeigen sich die gebietscharakterisierenden Unterschiede. Die Migranten im Reuterkiez sind deutlich seltener arbeitslos als in den anderen Gebieten. Es zeigt sich, dass die Migranten am Reuterplatz eine andere soziale Struktur haben als in den anderen Gebieten.

### 2.2.2. Erwerbstypen<sup>25</sup> der Haushalte

Ganz oder teilweise von Erwerbseinkommen leben ca. 60% der Haushalte in Nord-Neukölln. Auch hier hat das Gebiet Reuterplatz den höchsten Anteil, etwas höher als im Gebiet Graefestraße 2008, aber weniger als am Kollwitzplatz 2010.

Die übrigen Gebiete in Nord-Neukölln haben den geringsten Anteil an Erwerbstätigenhaushalten. Dies liegt hauptsächlich an einem hohen Anteil Rentnerhaushalten. Etwa ein Zehntel aller Haushalte sind Studentenhaushalte. Das Gebiet Reuterplatz bildet hier die Ausnahme mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Anteil.

Den höchsten Anteil an Transferhaushalten (Alg. I, Alg II, Sozialhilfe) hat das Gebiet Schillerpromenade.

<b>Tab. 13 Haushalte nach Erwerbstypen (in %)</b>	Schillerpromenade (n=726)	Reuterplatz (n=735)	Nord-Neukölln andere (n=673)	Nord-Neukölln gesamt	Kollwitzplatz-Nord (n=271)	Graefestr. 2008 (n=759)	Luisenstadt 2008 (n=803)
Erwerbstätigen-Haushalt	57	71	54	61	78	64	63
Rentner-Haushalt	12	11	18	14	10	9	13
Studenten/Azubi-Haushalt	10	6	11	9	4	10	11
Erwerbslosen (Alg. I)	1*	1*	1*	1	1	*	1
Hartz IV (Alg. II)-Haushalt <sup>26</sup>	18	10	16	14	6	14	11
Sozialhilfe-Haushalt	1*	*	*	1	*	2	1
sonstiger Haushalt	1*	1*	1*	1	*	*	-
	100	100	100	100	100	100	100

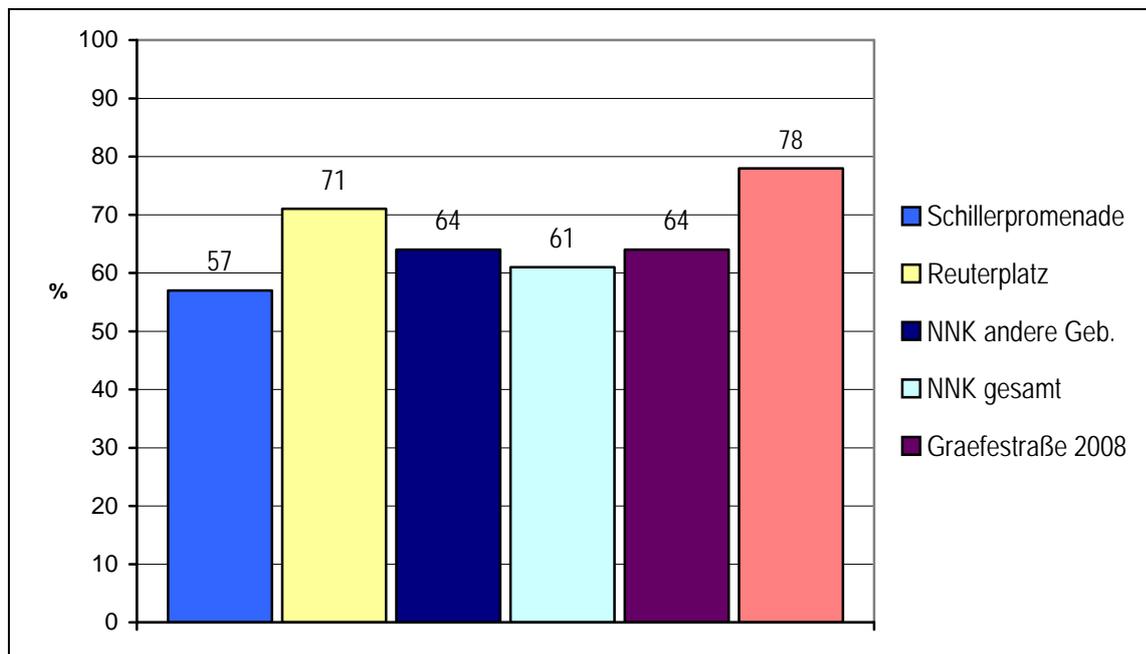
<sup>25</sup> Der Haushalt wird nach der höchsten im Haushalt vorkommenden Einkommenserzielung einer Kategorie zugeordnet. Dabei werden die Arten der Einkommenserzielung folgendermaßen hierarchisiert:

1. Erwerbstätige/r
2. Rentner
3. Studenten
4. Erwerbslose (Alg I)
5. Erwerbslose (Alg II/Hartz IV)
6. Sozialhilfeempfänger
7. Sonstige

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

<sup>26</sup> Einschl. Aufstocker

Abb. 2 Erwerbstypen der Haushalte in Nordneukölln im Vergleich



	Schillerpromenade (n=167)	Reuterplatz (n=251)	Nord-Neukölln andere (n=213)	Nord-Neukölln gesamt (n=753)
Erwerbstätigen-Haushalt	62	76	53	64
Rentner-Haushalt	3	4	8	4
Studenten/Azubi-Haushalt	9	8	13	10
Erwerbslosen (Alg. I)	-	*	1*	1*
Hartz IV (Alg. II)-Haushalt <sup>27</sup>	25	11	25	21
Sozialhilfe-Haushalt	1*	-	-	*
sonstiger Haushalt	*	*	*	*
	100	100	100	100

Bei den Migranten sind die Anteile der Haushalte, deren wichtigste Einkommensquelle Transfereinkommen bilden, nochmals deutlich höher. Dass sie etwas mehr Erwerbstätigenhaushalte haben, liegt hauptsächlich an der Tatsache, dass in den großen Migrantenhaushalten sehr häufig Erwerbstätige mit Transferempfängern zusammenleben<sup>28</sup>. Solche Haushalte haben dann allerdings nur ein sehr geringes Einkommensniveau, weil sonst keine Transferleistungen gezahlt würden.

Die Migranten am Reuterplatz haben mit einem sehr niedrigen Anteil an Transferempfängern und einem hohen an Erwerbshaushalten die günstigste Einkommensstruktur.

<sup>27</sup> Einschl. Aufstocker

<sup>28</sup> Dann werden sie entsprechend unserer Systematik als Erwerbstätigen-Haushalt eingestuft.

### 2.2.3. Bildungsstruktur

Bei der Berufsbildung gibt es drei große Gruppen, die Personen mit Hochschulabschluss<sup>29</sup>, die mit einer abgeschlossenen Lehre bzw. einem Facharbeiterbrief und die, die keinen Abschluss haben.

<b>Tab. 15 Berufsbildung</b> (%)	Schiller- promenade (n=1357)	Reuterplatz (n=1363)	Nord- Neukölln andere (n=976)	QM Moabit West n=1395
Hochschulabschluss	25%	35%	28%	25%
Fachhochschulabschluss	6%	6%	7%	8%
Fachschulabschluss	3%	2%	4%	3%
Berufsfachschulabschluss	5%	7%	6%	6%
Meister	1%	1%	1%	1%
Facharbeiter/Geselle	16%	15%	13%	17%
Ohne Abschluss	24%	18%	22%	41%
k. A. bzw. unter 15	20%	16%	20%	
	100	100	100	100

Auch bei der Berufsbildung zeigt sich, dass das Gebiet am Reuterplatz die größten Anteile an Personen mit hoher Berufsausbildung hat. Die anderen Gebiete und die Schillerpromenade folgen mit deutlichem Abstand.

### 2.3. Einkommensverhältnisse

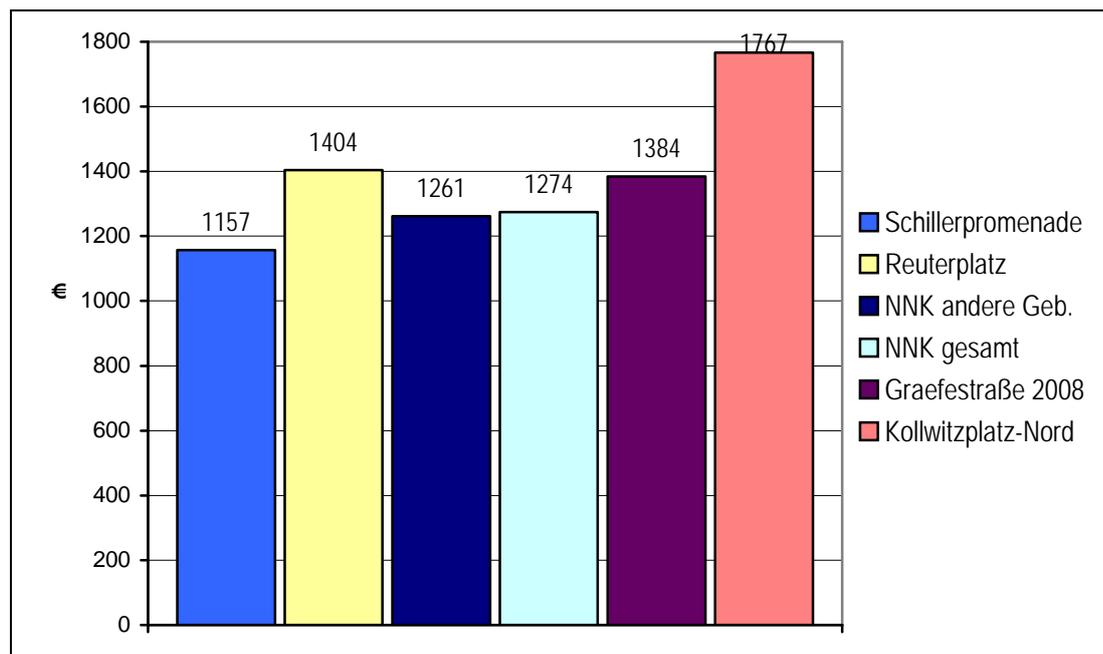
Die deutlichen strukturellen Unterschiede zwischen dem Gebiet Reuterplatz und den anderen Nordneuköllner Wohngebieten zeigen sich bei den Einkommensverhältnissen besonders deutlich. Die Einkommen am Reuterplatz liegen um 10% über dem Nordneuköllner Durchschnitt und 20% über dem des Gebiets Schillerpromenade. Im Vergleich zu Berlin besteht nur ein geringer Einkommensabstand. Gebiete wie der Kollwitzplatz-Nord haben allerdings ein Einkommensniveau, das 20% über dem des Reuterplatzes liegt.

Das Gebiet Schillerpromenade hat demgegenüber ein Einkommensniveau von 10% unterhalb des Nordneuköllner Durchschnitts.

<sup>29</sup> Der vergleichsweise hohe Anteil von Personen mit Hochschulabschluss hängt mit zwei Faktoren zusammen. Zum einen gibt es bei schriftlichen Befragungen stets eine leichte Verzerrung durch eine stärkere Beteiligung der höheren Bildungsschichten. Die kann aber bei diesen Untersuchungen nicht besonders ausgeprägt sein, sonst hätten die gemessenen Anteile an Arbeitslosen unter den zu erwartenden liegen müssen, da Personen mit Hochschulabschluss eine deutlich geringere Arbeitslosenquote haben als Personen mit anderen Abschlüssen. Die Arbeitslosenquoten liegen aber nicht unter den Vergleichswerten der Bundesanstalt für Arbeit. Der zweite Faktor ergibt sich aus den Antworten der Studenten zu dieser Frage. Dabei wurde von einem Drittel als höchster berufsbildender Abschluss der Hochschulabschluss angegeben. Es ist zum einen daher zu vermuten, dass eine Reihe von Befragten, die trotz hohen Schulabschlusses noch keinen berufsbildenden Abschluss haben, den geplanten oder bevorstehenden Hochschulabschluss angegeben haben. Zum zweiten haben nach der Veränderung der Studiengänge inzwischen viele Studenten bereits einen Bachelorabschluss, der ja bereits als Hochschulabschluss zählt. Dadurch erhöht sich der Anteil an Hochschulabgängern insbesondere in einer Bevölkerung mit so hohen Anteilen an jungen Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren.

<b>Tab. 16</b> Nettoeinkommen der Haushalte im Vergleich (%)	Schillerpromenade (n=578)	Reuterplatz (n=564)	Nord-Neukölln andere (n=518)	Nord-Neukölln gesamt (n=1660)	Kollwitzplatz-Nord 2010 (n=236)	Graefestr. 2008 (n=661)	Luisenstadt 2008 (n=748)	Bezirk Neukölln <sup>30 / 31</sup>	Berlin 2009
unter 500 €	1	2	2	2		3	1	1,5	0,9
500 bis u. 900 €	23	10	14	16	11	20	18	22,2	19,2
900 bis u. 1.300 €	18	19	18	18	16	15	19	23,0	19,5
1.300 bis u. 1.500 €	10	9	9	10	3	8	8	8,4	8,8
1.500 bis u. 2.000 €	17	20	22	20	14	16	19	17,7	17,4
2.000 bis u. 2.600 €	14	18	16	16	17	15	18	12,8	13,7
2.600 € und mehr	11	18	14	15	38	23	17	14,6	20,4
	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Median <sup>32</sup> (Euro)	1.300	1.600	1.500	1.480	2000	1.500	1.500	1.375	1.550
durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen (€)	1.691	1.989	1.863	1.849	2521	1.907	1.756	1.681 <sup>33</sup>	1.920
durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen (€)	855	1.052	943	950	1.260	1028	810	853	1.110
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen (€)	1.157	1.404	1.261	1.274	1.767	1.384	1.164	1.242	1.450

**Abb. 3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte im Gebietsvergleich**



<sup>30</sup> Der Vergleich der Einkommensdaten der Befragung mit denen des Mikrozensus ist etwas verzerrt. In der vorliegenden Befragung stellen die Bewohner einer Wohnung einen Haushalt dar. Im Mikrozensus ist ein Haushalt eine unabhängig wirtschaftende Einheit ohne Berücksichtigung der Wohnsituation. Im Konzept des Mikrozensus kann ein Zweipersonenhaushalt in einer Wohnung als zwei Haushalte geführt werden, wenn eine getrennte Haushaltsführung vorliegt. Dadurch erklärt sich der im Mikrozensus ausgewiesene höhere Anteil an Einpersonenhaushalten und die geringere durchschnittliche Haushaltgröße. Entsprechend ist das ausgewiesene Haushaltseinkommen geringer.

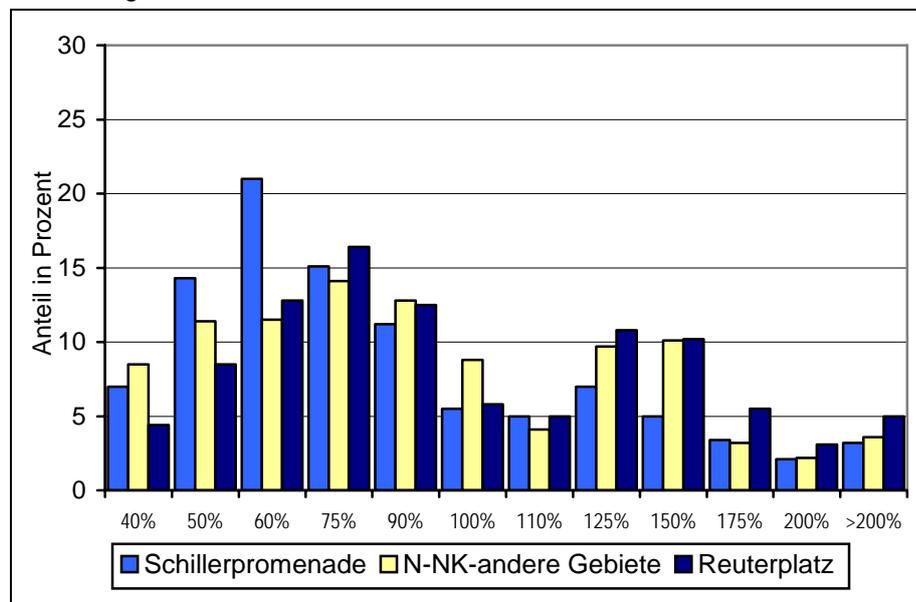
<sup>31</sup> Daten für den Bezirk und für Berlin: Statistisches Landesamt Berlin: Mikrozensus 2009

<sup>32</sup> Der Median teilt die Haushalte in der Stichprobe in zwei gleich große Hälften.

<sup>33</sup> Berechnung des durchschnittlichen Haushalts- und des Äquivalenzeinkommens des Bezirks und Berlins durch TOPOS auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus 2009.

Bei der Betrachtung der Einkommensverteilung wird der Unterschied zwischen den Gebieten unmittelbar deutlich. Der Schwerpunkt der Einkommen in der Schillerpromenade liegt viel stärker im unteren Bereich als in den anderen Gebieten oder gar am Reuterplatz. Drei Viertel aller Haushalte in der Schillerpromenade haben eine Einkommenssituation unterhalb des Berliner Durchschnitts. Im Gebiet Reuterplatz sind es lediglich 60%<sup>34</sup>, während die anderen Gebiete auf 67% kommen.

**Abb. 4 Einkommensstruktur (Äquivalenzeinkommen) der Haushalte im Vergleich<sup>35</sup>**



### 2.3.1. Einkommen nach Haushaltstyp

Haushalte mit Kindern haben ein niedrigeres Einkommensniveau als die ohne Kinder<sup>36</sup>. Dabei verfügen in der Regel Paare mit einem Kind über ein höheres Einkommen als die mit 2 und mehr Kindern. Das niedrigste Einkommensniveau haben die Alleinerziehenden.

Beim Vergleich der Gebiete untereinander spiegeln die Einkommensunterschiede der verschiedenen Gebiete im wesentlichen auch die Unterschiede der Haushaltstypen wider.

<sup>34</sup> Das Überwiegen von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Reuterkiez belegt, dass dieses Wohngebiet noch deutliche Strukturprobleme aufweist.

<sup>35</sup> Die Einkommensstruktur ist auf Basis der durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen der Haushalte im prozentualen Vergleich zum Berliner Durchschnitt (1.450 Euro) dargestellt. Haushalte mit einem Einkommen bis zu 50% des Durchschnitts werden als arm bezeichnet, 50% - 75% gilt als prekäres Einkommen, oberhalb von 200% gelten die Haushalte als reich. Vgl. Armuts und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin 2001.

<sup>36</sup> Die Umstellung der Berechnung des Äquivalenzeinkommens auf die neue OECD-Skala führt bei Haushalten mit mehreren Personen, insbesondere bei Haushalten mit Kindern, zu tendenziell höheren Äquivalenzeinkommen im Vergleich zur alten Skala. Daher sind ihre Abstände zu den kinderlosen Haushalten nicht mehr so groß wie bei früheren Untersuchungen.

<b>Tab. 17</b> durchschnittliches Nettoeinkommen der wichtigsten Haushaltstypen (Euro)	alle Haushalte	Einpersonenhaushalt	Paar ohne Kinder	Alleinerziehende	Paar mit 1 Kind	Paar mit 2 und mehr Kindern
<b>Schillerpromenade</b>	(n=578)	(n=252)	(n=175)	(n=31)	(n=41)	(n=49)
Haushaltsnettoeinkommen	1.691	1.268	1.959	1.278	2.054	2.578
Äquivalenzeinkommen	1.157	1.268	1.306	916	1.122	1.006
<b>Reuterplatz</b>	(n=564)	(n=246)	(n=169)	(n=23)	(n=52)	(n=47)
Haushaltsnettoeinkommen	1.989	1.486	2.211	1.332	2.195	3.044
Äquivalenzeinkommen	1.404	1.486	1.472	984	1.207	1.317
<b>Nord-Neukölln andere</b>	(n=518)	(n=229)	(n=211)	(n=24)	(n=41)	(n=43)
Haushaltsnettoeinkommen	1.863	1.328	2.276	1.694	2.253	2.205
Äquivalenzeinkommen	1.261	1.328	1.524	927	1.205	933
<b>Nord-Neukölln gesamt</b>	(n=1.660)	(n=727)	(n=488)	(n=76)	(n=133)	(n=145)
Haushaltsnettoeinkommen	1.849	1.362	2.145	1.431	2.170	2.565
Äquivalenzeinkommen	1.274	1.362	1.431	938	1.181	1.053
<b>Kollwitzplatz-Nord 2010</b>						
Äquivalenzeinkommen	1.767	1.545	2.023	1.288	2.005	1.715
<b>Graefestraße 2008</b>	(n=634)	(n=297)	(n=168)	(n=39)	(n=41)	(n=49)
Äquivalenzeinkommen	1.233	1.296	1.594	1.091	1.286	1511 <sup>37</sup>

### 2.3.2. Einkommen nach Erwerbstyp

Die Haushalte mit Einkommen aus Erwerbstätigkeit liegen deutlich über dem Gebietsdurchschnitt. Die Haushalte, die allein auf staatliche Alimentierung angewiesen sind, sind besonders häufig als einkommensschwach einzustufen.

<b>Tab. 18</b> durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbstypen (Euro)	Schillerpromenade	Reuterplatz	Nord-Neukölln andere
Erwerbstätigen-Haushalt	1.329	1.543	1.452
Rentner-Haushalt	985	1.241	1.204
Studenten-Haushalt	876	901	915
Arbeitslosengeld I-Haushalt	860*	*	1.112
Hartz IV-Haushalt	797	769	754
Durchschnitt	1.157	1.404	1.261

Auffällig ist das geringe Einkommen der Rentner im Gebiet Schillerpromenade.

### 2.3.3. Einkommen der in den letzten drei Jahren zugezogenen Haushalte

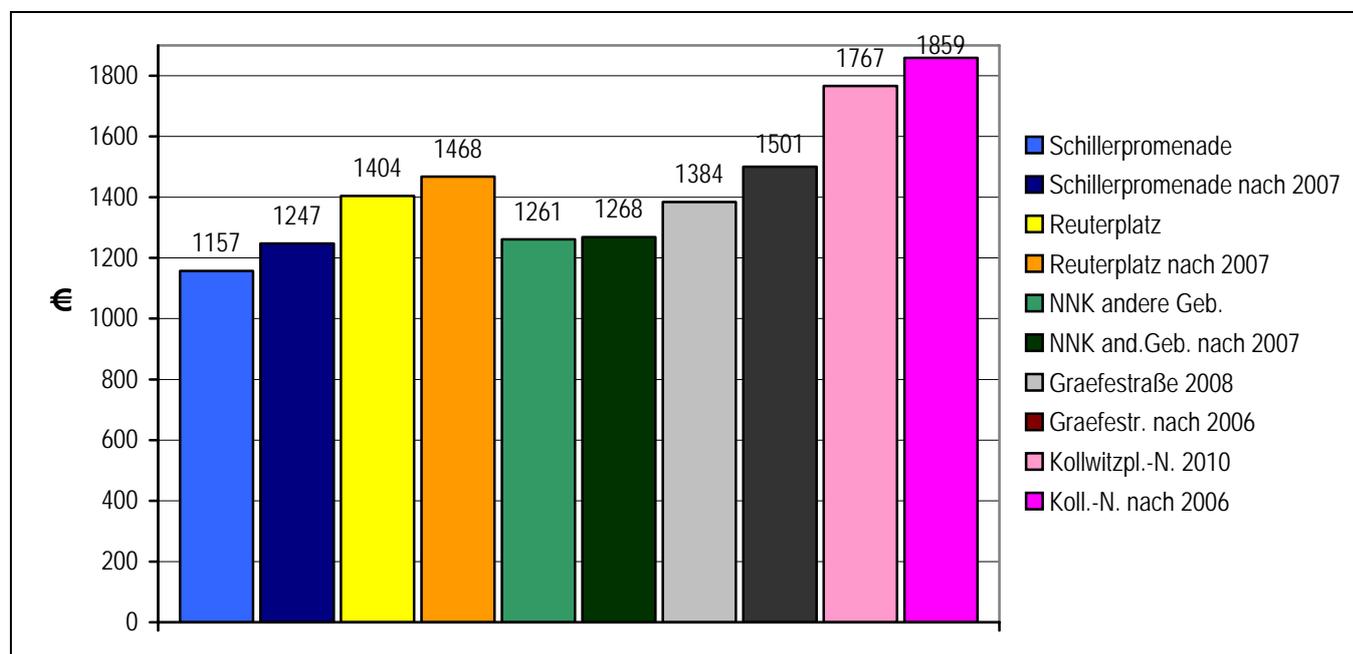
Eine zentrale Untersuchungsfrage dieser Studie beinhaltet die Überprüfung der soziostrukturellen Aufwertung der Gebiete. Dafür ist ein wichtiger Indikator, welches Einkommensniveau die in das Gebiet zuziehenden Haushalte im Vergleich zu allen Ge-

<sup>37</sup> Dieser Wert ist unerwartet hoch und übertrifft weit die Vergleichswerte. Die Ursache ist eine Häufung von reichen Haushalten in der Stichprobe, die wohl über dem Zufallswert liegt. Bei den relativ kleinen Fallzahlen wie hier, können schon drei, vier ‚Ausreißer‘ zu deutlichen Verschiebungen von arithmetischen Mitteln führen. Wir halten den Wert daher für zu hoch und ziehen ihn zur Interpretation nicht heran.

bietshaushalten und in Relation zu Berlin und anderen innerstädtischen Gebieten haben. Haben die Zuwanderer ein höheres Einkommensniveau, kann daraus geschlossen werden, dass Aufwertungsprozesse ablaufen<sup>38</sup>. Die Größe dieser Differenz zeigt, ob es sich um leichte oder um gravierende Veränderungen handelt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zuwandernden Haushalte ein höheres Einkommen haben als die bereits länger im Gebiet lebenden. Es ist also von sozialen Aufwertungsprozessen auszugehen. Allerdings sind die Einkommenshöhen auch der Zuwanderer im Vergleich zu Berlin und anderen Gebieten weiterhin deutlich unterdurchschnittlich. Lediglich im Gebiet Reuterplatz erreichen die Zuwanderer das Berliner Durchschnittsniveau von 1.450 €, liegen aber um 400 € unter denjenigen am Kollwitzplatz.

**Abb. 5 Äquivalenzeinkommen aller Haushalte und der in den letzten drei Jahren zugezogenen Haushalte im Gebietsvergleich**



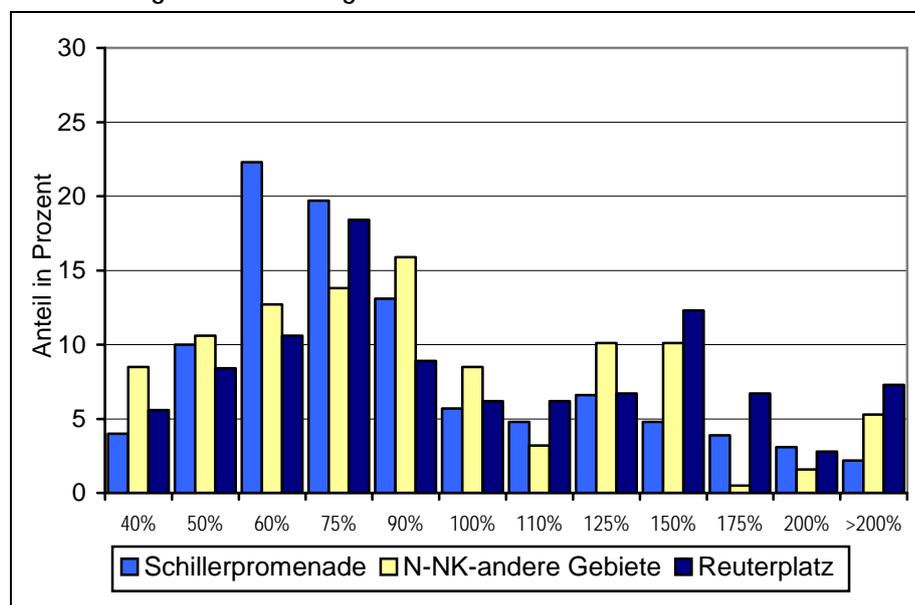
Bei der Betrachtung der Einkommensstruktur der Zuwanderer ab 2008 fällt auf, dass in der Schillerpromenade der Anteil der Haushalte mit sehr geringen Einkommen unter ihnen deutlich zurückgegangen ist. Sie sind aber nicht ersetzt worden durch Haushalte mit hohen Einkommen, sondern durch solche mit leicht unterdurchschnittlichem Einkommensniveau. Der Anteil der Armen hat sich also deutlich verringert, aber der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unterhalb des Berliner Durchschnitts ist gleich geblieben. Haushalte mit einem sehr geringen Einkommen haben es im Gebiet Schillerpromenade offensichtlich schwerer als früher, eine Wohnung zu bekommen.

Im Reuterkiez hat sich dagegen die Einkommensverteilung leicht aber gleichmäßig hin zu den höheren Einkommensgruppen verschoben. Gerade die hohen Einkom-

<sup>38</sup> In der Regel haben die Zuwanderer eher ein leicht unterdurchschnittliches Einkommen, da sich unter den mobilen Haushalten überproportional junge und kleine Haushalte befinden, die sich noch in der Ausbildung oder am Beginn ihrer beruflichen Laufbahn befinden. In der Untersuchung von 1999 hatten die Zuwanderer in die Schillerpromenade ein geringeres Einkommen als der Gebietschnitt (S. 38).

mensgruppen sind deutlich stärker geworden. In den übrigen Gebieten hat sich dagegen nichts wesentliches an der Einkommensverteilung verändert.

**Abb. 6 Einkommensstruktur (Äquivalenzeinkommen) der Haushalte mit Zugang ab 2008 im Vergleich<sup>39</sup>**



### 2.3.4. Einkommen unterhalb verschiedener Bedarfsgrenzen

Ein Fünftel der Haushalte in Nord-Neukölln sind arm, ca. 7% unterliegen sogar strenger Armut. Diese Quoten sind mit denen in der Luisenstadt in Kreuzberg vergleichbar. Erwartungsgemäß sind die Armutsgruppen im Gebiet Reuterplatz wesentlich kleiner. Zum Gebiet am Kollwitzplatz zeigt sich allerdings eine gravierende Differenz.

Tab. 19 Haushalte unterhalb der Armutsgrenzen (%)	Schillerpromenade (n=578)	Reuterplatz (n=564)	Nord-Neukölln andere (n=518)	Kollwitzplatz-Nord (n=236)	Graefestr. 2008 (n=634)	Luisenstadt 2008 (n=748)
Armutsbevölkerung <sup>40</sup>	21	13	20	6	18	22
Strenge Armut	7	4	8	1*	8	9

### 2.3.5. Einkommen nach Migrationshintergrund

Das Einkommensniveau der Migrantenhaushalte liegt weit unter denen der nicht-migrantischen Haushalte. Die geringste (33%) Differenz besteht im Gebiet Schillerpromenade. Dies liegt aber nicht an höheren Einkommen der Migranten, sondern an

<sup>39</sup> Die Einkommensstruktur ist auf Basis der durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen der Haushalte im prozentualen Vergleich zum Berliner Durchschnitt (1.450 Euro) dargestellt. Haushalte mit einem Einkommen bis zu 50% des Durchschnitts werden als arm bezeichnet, 50% - 75% gilt als prekäres Einkommen, oberhalb von 200% gelten die Haushalte als reich. Vgl. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin 2001.

<sup>40</sup> Zur Armutsbevölkerung werden die Haushalte gezählt, deren Äquivalenzeinkommen weniger als die Hälfte des Berliner Durchschnitts beträgt, als strenge Armut, wenn weniger als 40% erreicht wird. Vgl. Statistisches Bundesamt (Hg.): Datenreport 2004. Bonn 2004, S. 628f. Vgl. auch: Statistisches Landesamt Berlin (2003): Daten über Armut und soziale Ungleichheit in Berlin. Im jüngsten Armutsbericht der Bundesregierung (2005) wird als ‚Armutsschwelle‘ 60% des Medians als Grenzwert benutzt. Zur besserer Vergleichbarkeit innerhalb Berlins wird hier aber weiterhin von dem Grenzwert 50% des arithmetischen Mittels ausgegangen.

den niedrigen der Nichtmigranten. In beiden anderen Gebieten existiert ein Unterschied von 50%. Dabei haben die Migranten im Gebiet Reuterplatz ein höheres Einkommensniveau als in den anderen Gebieten.

Tab. 20 Einkommen nach Migrationshintergrund	Schillerpromenade		Reuterplatz		Nord-Neukölln andere Gebiete	
	Nicht-Migranten (n=274)	Migranten (n=291)	Nicht-Migranten (n=365)	Migranten (n=199)	Nicht-Migranten (n=342)	Migranten (n=176)
(%)						
durchschnittliches Haushaltseinkommen	1.671	1.719	2.045	1.882	1.902	1.786
durchschnittliches Äquivalenzeinkommen	1.348	1.009	1.658	1.101	1.499	977
Armutsbevölkerung	16	29	10	17	12	35

Entsprechend ist auch der Anteil armer Haushalte unter den Migranten deutlich höher.

### 2.4. Wohndauer und Fluktuation

Sowohl die Wohnungs- als auch die Gebietsfluktuation sind in der Schillerpromenade am höchsten und die jeweilige Wohndauer am kürzesten. Das Gebiet Reuterplatz hat demgegenüber die geringste Fluktuation. Insgesamt entspricht das Fluktuationsgeschehen dem Durchschnitt der von uns in der Berliner Innenstadt untersuchten Gebiete.

Tab. 21 Wohndauer in der jetzigen Wohnung	Schillerpromenade (n=718)	Reuterplatz (n=731)	Nord-Neukölln andere (n=665)	Nord-Neukölln gesamt (n=2114)	Graefestr. 2008 (n=764)	Luisenstadt 2008 (n=818)
(%)						
vor 1979	5%	7%	8%	7%	8%	10%
Zwischen 1979 und 1989	6%	9%	5%	7%	10%	12%
15 – 21 Jahre	4%	4%	5%	4%	13%	15%
10 – 15 Jahre	9%	10%	8%	9%	10%	9%
5 – 10 Jahre	17%	20%	17%	18%	8%	10%
3 – 5 Jahre	24%	26%	22%	24%	22%	21%
2 Jahre	13%	11%	12%	12%	11%	10%
1 Jahr vorher	16%	10%	14%	13%	15%	11%
im Erhebungsjahr eingezogen <sup>41</sup>	6%	5%	8%	6%	3%	2%
	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	8,6	10,2	9,5	9,5	9,6	10,7

Das Gebiet Winsstraße<sup>42</sup> hat mit einer Wohndauer von 9,3 Jahren in der Wohnung und 11,4 Jahren im Gebiet etwas geringere Werte als der Reuterplatz aber leicht höhere als die Schillerpromenade.

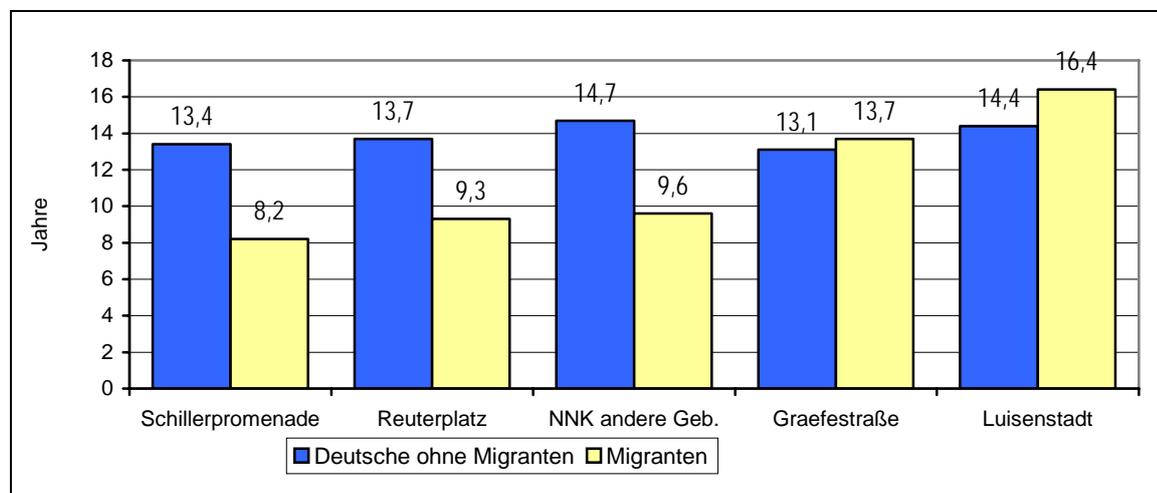
<sup>41</sup> Im Fragebogen wurde das Jahr des Einzugs abgefragt. Die Erhebung in Nord-Neukölln fand im August 2011 statt, die in den Kreuzberger Gebieten im Februar/März 2008.

<sup>42</sup> Das Gebiet Kollwitzplatz-Nord ist wegen eines hohen Anteils von modernisierten Wohnungen der 80er Jahre hier nicht als Vergleichsgebiet geeignet.

Tab. 22 Wohndauer im Gebiet (%)	Schiller- promenade (n=720)	Reuterplatz (n=734)	Nord- Neukölln andere (n=665)	Nord- Neukölln gesamt (n=2119)	Kollwitz- platz-Nord (n=268)	Graefestr. 2008 (n=749)	Luisenstadt 2008 (n=807)
vor 1979	1%	1%	2%	1%	12%	1%	2%
Zwischen 1979 und 1989	16%	18%	32%	18%	10%	26%	32%
15 – 21 Jahre	5%	5%	16%	5%	21%	16%	16%
10 – 15 Jahre	11%	11%	10%	11%	12%	11%	10%
5 – 10 Jahre	18%	22%	9%	19%	19%	7%	9%
3 – 5 Jahre	20%	22%	17%	21%	10%	18%	17%
2 Jahre	11%	9%	6%	10%	6%	8%	6%
1 Jahr vorher im Erhebungsjahr eingezo- gen <sup>43</sup>	4%	3%	1%	4%	1*	3%	1%
	100	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung (Jahre)	11,3	12,3	13,0	12,0	14,7	12,9	15,2

Migranten haben eine deutlich unterdurchschnittliche Wohndauer. Hier zeigt sich eine interessante Differenz zu den Kreuzberger Gebieten, in denen die Migranten sowohl gegenüber den Nichtmigranten als auch gegenüber den Migranten in Nord-Neukölln eine längere Wohndauer aufweisen. Dies liegt u.a. daran, dass die Kreuzberger Gebiete früher Zuzugsgebiete der Migranten waren. Es kann aber auch darauf hinweisen, dass sich Migranten in den Kreuzberger Gebieten wohler fühlen.

Abb. 7 Wohndauer der Haushalte im Gebiet nach Migrationshintergrund



### 2.5. Herkunft

Der Wohnort vor Zuwanderung in das jetzige Wohnquartier lag außer in einem anderen Teil Neuköllns vor allem in Kreuzberg oder in einem westlichen Bundesland. Aus Kreuzberg sind fast ein Viertel der Bewohner des Reuterplatzes und damit doppelt so viele wie in den anderen Gebieten gekommen. Auch der Anteil der Bewohner, die aus Gebieten des Prenzlauer Berg gekommen sind, liegt am Reuterplatz doppelt so hoch. Die Wanderung von Neukölln nach Kreuzberg ist wesentlich schwächer.

<sup>43</sup> Im Fragebogen wurde das Jahr des Einzugs abgefragt. Die Erhebung für die 98er Studie fand im März 1998 statt, im Jahr 2002 wurde im Juni, 2005 im Februar/März befragt.

<b>Tab. 23 Herkunft der Haushalte nach Ortsteilen / Altbe- zirke (%)</b>	Schiller- promenade (n=715)	Reuterplatz (n=722)	Nord- Neukölln andere (n=660)	Graefestr. 2008 (n=748)	Luisenstadt 2008 (n=811)	Bergmann 2008 (n=765)
Nord-Neukölln	24	17	20			
übriges Neukölln	11	12	12			
Kreuzberg	14	23	10	28	31	27
Friedrichshain	4	4	7	4	5	2
<i>Neukölln</i>				10	8	7
Schöneberg	3	4	7	5	4	8
Mitte/ Wedding / Tiergarten	5	5	6	7	5	4
Wilmersdorf/Charlottenburg	2	3	2	4	4	6
Außenbezirke West	8	5	8	4	4	2
Prenzlauer Berg	2	6	3	2	4	3
Pankow / Weißensee	1*	*	1*	*	*	1
Außenbezirke Ost	3	2	3	*	1*	2
Berlin (ohne Bezirksangabe)				11	11	8
Brandenburg	3	*	2	*	*	1
Ostdeutschland	3	1*	2	1	1	2
Westdeutschland	13	13	14	15	16	19
Ausland	3	4	3	4	5	4
	100	100	100	100	100	100

Migranten kommen seltener aus einem der östlichen Bezirke von Berlin oder aus einem der fünf neuen Bundesländer. Die Herkunft aus einem der westlichen Bundesländer ist bei den Migranten etwas niedriger. Stärker ausgeprägt ist die Zuwanderung aus einem anderen Nord-Neuköllner Gebiet und aus Kreuzberg.

## 2.6. Autobesitz

Der Anteil der Haushalte mit mindestens einem Auto ist insgesamt gering. Der Besitz von PKW korreliert eng mit dem Einkommen. Dies zeigt sich bei dem deutlich höheren PKW-Besatz im Gebiet Reuterplatz.

<b>Tab. 24 Autobesitz (%)</b>	Schiller- promenade (n=715)	Reuterplatz (n=726)	Nord- Neukölln andere (n=660)	Graefestr. 2008 (n 729)	Luisenstadt 2008 (n=805)	Bergmann 2008 (n=756)
kein Auto	69	61	67	61	60	58
ein Auto	30	37	30	36	37	40
zwei Autos und mehr	1*	2	2	3	3	2
	100			100	100	100
Kfz-Dichte auf 1.000 EW	160	211	153			

Auf 1.000 Einwohner kommen in Nord-Neukölln derzeit 177 Autos. Der Pkw-Besitz liegt erheblich unter dem Berliner Durchschnitt (324 Pkw/1.000 EW.<sup>44</sup>). Selbst für innerstädtische Altbauquartiere ist diese Größenordnung gering.

<sup>44</sup> Berliner Morgenpost 17.03.2011 Stand 2009

## 2.7. Wohnverhältnisse und Wohnungsstruktur<sup>45</sup>

### 2.7.1. Wohnungen und Leerstand

Bei der Begehung wurden die Zahl der Wohnungen sowie der sichtbare Leerstand ermittelt. Als leere Wohnungen wurden per Augenschein die Wohnungen gezählt, wenn an den Wohnungen oder den zugehörigen Briefkästen kein Name stand bzw. wenn die Briefkästen offensichtlich mehrere Wochen lang nicht geleert worden waren. Die so ermittelten Leerstandszahlen müssten höher liegen als die in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ermittelten Werte für längerfristigen Leerstand (6 Monate und mehr), die in der nachstehenden Tabelle zum Vergleich angegeben sind. Da die Leerstandszahlen in Berlin in den letzten Jahren wegen des kontinuierlichen Anstiegs der Haushaltszahlen gesunken sind, gehen wir davon aus, dass die Quoten für einen längerfristigen Leerstand unter den von TOPOS ermittelten Leerstandsquoten liegen dürften.

<b>Tab. 25 Wohnungen und Wohnungsleerstand</b>	Schiller- promenade	Reuterplatz	Andere QM- Gebiete Nord- Neukölln <sup>46</sup>	Nord- Neukölln andere Gebiete	Nord- Neukölln gesamt
<b>TOPOS (Juli/August 2011):</b>					
Alle Wohnungen	12.528	11.085	26.393	35.780	59.393
Wohnungen leer	727	619	1.956	2.534	3.880
Leerstandsquote	5,8%	5,6%	7,4%	7,1%	6,5%
<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Juli 2010)</b>					
Alle Wohnungen	12.996	10.997	28.723		
Wohnungen leer	1.027	594	2.334		
Leerstandsquote	8,0%	5,4%	8,1%		

### 2.7.2. Miet- und Eigentumsverhältnisse

Der Anteil der selbst nutzenden Wohnungseigentümer in allen Nord-Neuköllner Gebieten ist mit ca. 5% recht gering. Unterschiede zwischen den einzelnen Gebieten sind nicht zu erkennen.

<b>Tab. 26 Miet- und Eigentumsverhältnisse (%)</b>	Schiller- promenade  (n=724)	Reuterplatz  (n=734)	Nord- Neukölln andere  (n=560)	Graefestr. 2008  (n=764)	Luisenstadt 2008  (n=691)	Berg- mannstr. 2008  (n=769)
Mieter	91	92	94	93	90	91
Untermieter	2	3	2	2	2	2
Eigentümer	6	5	4	5	7	7
	100	100	100	100	100	100

<sup>45</sup> In die Befragung konnten nur bewohnte Wohnungen einbezogen werden.

<sup>46</sup> Da bei der Begehung von TOPOS Stadtforschung nur jeder 2. Block einbezogen werden konnte, wurden die Werte pro Gebiet verdoppelt. Aus der daraus resultierenden Ungenauigkeit ergeben sich die höheren Differenzen zur Senatshebung von 2010. Wir gehen davon aus, dass die bei der Vollerhebung der Senatsverwaltung ermittelten Wohnungszahlen genauer sind.

### 2.7.3. Wohnungsgröße

Die speziellen Bedingungen der Entstehungszeit von Nord-Neukölln zeigen sich heute noch in der Wohnungsgrößenstruktur. Ursprünglich weit überwiegend mit kleinen Mietwohnungen für Arbeiter und kleine Angestellte bebaut, sind auch heute noch die Wohnungen im Schnitt kleiner als in den benachbarten Kreuzberger Wohngebieten. Besonders klein sind die Wohnungen im Schnitt im Gebiet Schillerpromenade. Hier beträgt die Differenz zu den Vergleichsgebieten schon knapp 15 bis 18 m<sup>2</sup>.<sup>47</sup>

<b>Tab. 27 Wohnungsspiegel (%)</b>	Schillerpromenade (n=716)	Reuterplatz (n=731)	Nord-Neukölln andere (n=662)	Kollwitzplatz-Nord (n=268)	Graefestr. 2008 (n=763)	Luisenstadt 2008 (n=689)	Bergmann 2008 (n=768)
1 Zimmer	19	14	13	7	18	12	10
1,5-2 Zimmer	47	32	45	37	31	34	34
2,5-3 Zimmer	23	30	29	39	33	37	37
3,5-4 Zimmer	9	11	11	13	14	12	13
4,5 und mehr Zimmer	3	3	4	4	5	4	6
	100	100	100	100	100	100	100
durchschnittliche Zimmerzahl	2,3	2,4	2,5	2,6	2,6	2,5	2,6
durchschnittliche Größe (m <sup>2</sup> )	65,7	70,9	70,1	82,7	77,5	76,7	79,4

### 2.7.4. Belegung und Wohnflächenverbrauch

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

Eine Überbelegung der Wohnungen liegt noch bei 10 % der befragten Haushalte vor. In diesen Fällen steht den Haushalten ein Zimmer weniger zur Verfügung als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Der Anteil unzureichender Wohnverhältnisse, bei denen die Haushalte zwei Zimmer weniger als Haushaltsmitglieder haben, ist mit 2% gering.

**Tab. 28 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet Schillerpromenade(%)**

Personen	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=597)
<b>Zimmer</b>						
1	17%	2%	0%	0%	0%	19%
1,5-2	25%	19%	2%	0%	0%	47%
2,5-3	3%	9%	5%	4%	2%	23%
3,5-4	1%	2%	2%	2%	2%	9%
4,5 u.m.	0%	0%	1%	0%	1%	3%
Gesamt	46%	32%	10%	7%	5%	100%

Im Gebiet Reuterplatz leben 79 % der erfassten Haushalte in normal belegten Wohnungen. 9% der bewohnten Wohnungen sind einfach überbelegt, 1% gravierend überbelegt.

<sup>47</sup> Soziale Aufwertungsprozesse in Wohnquartieren werden sehr stark durch das Wohnungsangebot beeinflusst. Dabei zählen großzügig geschnittenen Wohnungen zu einem wichtigen Merkmal für eine entsprechende Nachfrage.

Tab. 29 Belegungsmatrix der Haushalte im Gebiet Reuterplatz(%)

Personen Zimmer	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=597)
1	13%	2%	0%	0%	0%	14%
1,5-2	23%	17%	2%	1%	0%	42%
2,5-3	6%	12%	8%	4%	0%	30%
3,5-4	1%	3%	2%	3%	1%	11%
4,5 u.m.	0%	0%	1%	1%	0%	3%
Gesamt	44%	34%	12%	9%	1%	100%

Im Gebiet Reuterplatz leben 78 % der erfassten Haushalte in normal belegten Wohnungen. 9% der bewohnten Wohnungen sind einfach überbelegt, 2% gravierend überbelegt.

Tab. 30 Belegungsmatrix der Haushalte in den anderen Gebieten (%)

Personen Zimmer	1	2	3	4	> 5	gesamt (n=597)
1	12%	1%	0%	0%	0%	13%
1,5-2	25%	15%	3%	1%	0%	43%
2,5-3	6%	12%	6%	3%	1%	28%
3,5-4	1%	2%	3%	3%	2%	11%
4,5 u.m.	0%	1%	1%	1%	1%	4%
Gesamt	44%	31%	12%	8%	4%	100%

Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person ist zum Teil sehr gering. Lediglich im Gebiet Reuterplatz erreicht er eine Größenordnung, die mit anderen innerstädtischen Wohngebieten vergleichbar ist. Dies gilt sowohl für den allgemeinen Durchschnitt als auch für den Vergleich der jeweiligen Haushaltsgrößen untereinander<sup>48</sup>. Am stärksten sind die Differenzen bei den größeren Haushalten. Unter ihnen sind in Nord-Neukölln wie auch in Kreuzberg sehr viele Migrantenfamilien, die angesichts ihrer niedrigen Einkommen an der Wohnfläche sparen müssen.

Tab. 31 Wohnfläche pro Person nach Haushaltsgröße (m <sup>2</sup> )	Schiller- promenade (n=716)	Reuterplatz (n=731)	Nord- Neukölln andere (n=662)	Kollwitz- platz-Nord (n=271)	Graefestr. 2008 (n=757)	Luisenstadt 2008 (n=809)	Berg- mannstr. 2008 (n=771)
1 Person	51,9	58,0	55,7	60	57,6	58,3	60,4
2 Personen	34,8	36,7	36,2	45	43,9	41,7	43,7
3 Personen	28,2	28,6	28,6	32	32,4	30,4	32,7
4 Personen	22,3	25,0	23,2	29	29,1	23,8	28,6
5 u. mehr Personen	15,2	16,7	20,9	27	19,7	18,2	17,7
Durchschnitt m <sup>2</sup> / Person	<b>33,0</b>	<b>37,1</b>	<b>35,2</b>	41	40,9	35,5	40,8

<sup>48</sup> Je kleiner die Haushalte sind, desto mehr Pro-Kopf-Wohnfläche verbrauchen sie.

### 2.7.5. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Der Ausstattungsstand der bewohnten Wohnungen im Gebiet ist vergleichsweise gut. Ca. neun Zehntel aller Wohnungen in den Gebieten verfügen inzwischen über alle Merkmale des Vollstandards nach den Kriterien des Berliner Mietspiegels. Damit entspricht der Ausstattungsstandard der Wohnungen in etwa dem in der Luisenstadt und ist etwas geringer als im Gebiet Graefestraße.

<b>Tab. 32</b> <b>Heizungsausstattung der Wohnung</b> (%)	Schillerpromenade (n=726)	Reuterplatz (n=735)	Nord-Neukölln andere (n=673)	Graefestr. 2008 (n=751)	Luisenstadt 2008 (n=806)
Ofenheizung	10	9	11	7	10
Zentral-/Etagenheizung	90	91	89	90	85
Badezimmer	97	97	95	94	98
Balkon	63	65	61		
Terrasse	7	7	10		
Aufzug	10	10	15		
Doppel-/Verbundglasfenster	56	47	44	47	44
Parkett/Dielen/Teppichboden	52	53	48	61	44
Gäste-WC	6	5	4	6	6
<b>Vollstandard</b>	<b>88</b>	<b>90</b>	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>88</b>

Höherwertige Ausstattungsmerkmale wie Aufzüge, Terrassen, Gästetoiletten usw. sind aber jeweils nur in Ausnahmefällen vorhanden.

## 2.8. Miete

Die Mieten sind in den letzten Jahren offensichtlich deutlich angestiegen. Der deutliche Abstand zu anderen vergleichbaren Wohngebieten, der früher bestand, hat sich stark reduziert.

### 2.8.1. Nettokaltmiete

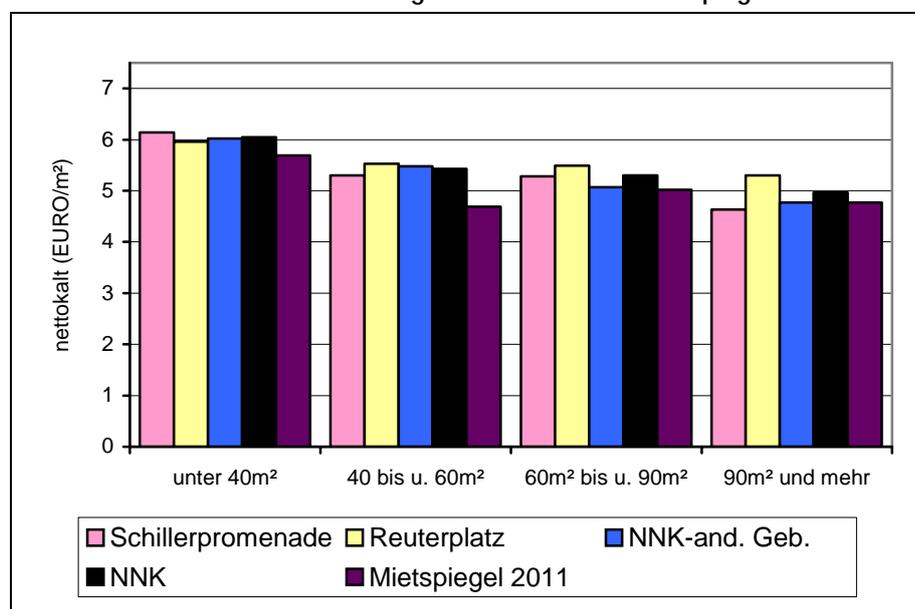
Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt im Gebiet Schillerpromenade 5,16 €/m<sup>2</sup>, im Gebiet Reuterplatz 5,48 €/m<sup>2</sup> und in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns 5,13 €/m<sup>2</sup>. Die Miete für die Vollstandardwohnung beträgt im Gebiet Schillerpromenade 5,26 €/m<sup>2</sup>, im Gebiet Reuterplatz 5,56 €/m<sup>2</sup> und in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns 5,20 €/m<sup>2</sup>. Die größere Attraktivität, die das Gebiet um den Reuterplatz gegenüber den anderen Gebieten im Norden Neuköllns für einkommensstärkere Haushalte hatte, zeigt sich in einem höheren Mietniveau, vor allem bei den größeren Wohnungen.

Die Quadratmetermieten der Vollstandardwohnungen in den Gebieten liegen in fast allen Kategorien über den Werten der entsprechenden Felder des Berliner Mietspiegels 2010 für Altbauten bis 1918.

Tab. 33 Gebietsmiete Vollstandard (nettokalt) <sup>49</sup> (in Euro/m <sup>2</sup> ) (Nennungen)	Schillerpro- menade	Reuterplatz	Nord-Neukölln andere	Nord-Neukölln gesamt	Graefestraße 2008	Mietspiegel 2011 Vollstandard bezugsfertig bis 1918 einfache Lage
unter 40 m <sup>2</sup>	6,14 (44)	5,96 (37)	6,02 (28)	6,05 (109)	5,97 (63)	5,69
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,30 (143)	5,53 (129)	5,48 (109)	5,43 (381)	5,12 (113)	4,69
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	5,28 (154)	5,49 (189)	5,07 (146)	5,30 (489)	4,96 (190)	5,02
90 m <sup>2</sup> und mehr	4,63 (56)	5,30 (90)	4,77 (70)	4,96 (216)	4,69 (174)	4,77

\* keine gesicherte Aussage möglich, da zu geringe Fallzahlen

**Abb. 8** Mieten der Vollstandardwohnungen in den Untersuchungsgebieten von Nordneukölln im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011



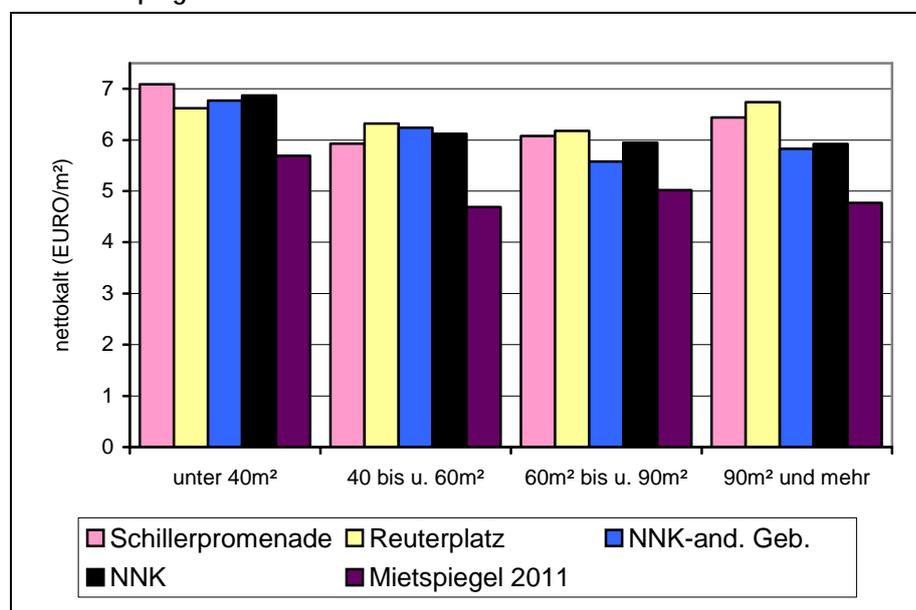
Die enorme Dynamik der Mietenentwicklung zeigt sich in den Mietpreisen, die bei Neuvermietung gefordert werden. Diese übersteigen in den verschiedenen Kategorien die Mietspiegelmittelwerte um 15% bis zu 35%.

<sup>49</sup> Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spannwerte beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

Tab. 34 Miete bei Einzug ab 2010 Vollstandard (nettokalt) <sup>50</sup> (in Euro/m <sup>2</sup> ) (Nennungen)	Schillerpro- menade	Reuterplatz	Nord-Neukölln andere	Nord-Neukölln gesamt	Graefe 2008 Einzug nach 2006	Mietspiegel 2011
unter 40 m <sup>2</sup>	7,09 (13)	6,62 (7)	6,77 (11)	6,87 (31)	7,24 (22)	5,69
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	5,93 (31)	6,32 (15)	6,24 (27)	6,12 (73)	5,66 (36)	4,69
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	6,08 (30)	6,18 (29)	5,58 (31)	5,95 (90)	5,80 (40)	5,02
90 m <sup>2</sup> und mehr	6,44* (8)	6,74 (10)	5,83* (12)	5,92 (30)	6,83 (19)	4,77

\* keine gesicherte Aussage möglich, da zu geringe Fallzahlen

Abb. 9 Mieten der Vollstandardwohnungen bei Einzug ab 2010 in den Untersuchungsgebieten von Nordneukölln im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011



### 2.8.2. Mietentwicklung nach Einzugsjahr in den Vollstandardwohnungen

Die deutlichen Mietsteigerungen zeigen sich auch bei der Analyse der Durchschnittsmieten für Vollstandardwohnungen nach Einzugsjahr. Hierbei zeigt sich aber, dass im Gebiet Schillerpromenade die Mietendynamik seit Anfang 2010 am stärksten ist. Es liegt nahe, die Öffnung des Parks auf dem Tempelhofer Flugfeld als eine wesentliche Ursache anzusehen.

<sup>50</sup> Im Gegensatz zum Berliner Mietspiegel, der eine Kappung der Extremwerte vornimmt, fließen in die Gebietsmiete alle erhobenen Mietwerte ein. Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spannenwerte beinhalten das vorgefundene Mietniveau im Untersuchungsgebiet.

Tab. 35 Mietentwicklung der Voll- standardwohnungen nach Jahren (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt) - ohne Dachgeschoss – - Schillerpromenade - (Nennungen)	Wohnungsbezug					
	vor 2000	2000 - 2004	2005 - 2007	2008	2009	ab 2010
Durchschnitt 5,26 €/m <sup>2</sup>	4,65 (62)	4,96 (41)	5,09 (73)	5,03 (41)	5,45 (47)	6,24 (71)

Tab. 36 Mietentwicklung der Voll- standardwohnungen nach Jahren (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt) - ohne Dachgeschoss – - Reuterplatz - (Nennungen)	Wohnungsbezug					
	vor 2000	2000 - 2004	2005 - 2007	2008	2009	ab 2010
Durchschnitt 5,56 €/m <sup>2</sup>	5,09 (93)	5,23 (54)	5,29 (99)	5,98 (40)	6,13 (48)	6,38 (61)

Tab. 37 Mietentwicklung der Voll- standardwohnungen nach Jahren (Euro/m <sup>2</sup> , nettokalt) - ohne Dachgeschoss – - Andere Gebiete - (Nennungen)	Wohnungsbezug					
	vor 2000	2000 - 2004	2005 - 2007	2008	2009	ab 2010
Durchschnitt 5,20 €/m <sup>2</sup>	4,75 (68)	4,73 (36)	4,97 (60)	5,32 (27)	5,53 (48)	5,87 (76)

Die Ergebnisse dieser Erhebung werden durch die Resultate anderer Untersuchungen weitgehend bestätigt. Der GSW-Wohnungsmarktbericht<sup>51</sup>, der die Angebotsmieten der Jahre 2009 und 2010 erfasst hat, kommt für das Gebiet Reuterplatz zu einem Angebotsmietpreis von 7,00 €/m<sup>2</sup><sup>52</sup>. Dieser Wert übersteigt den hier ermittelten<sup>53</sup>. Für das Gebiet Schillerpromenade kann ein Angebotsmedian von 5,88 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden, dem ein Medianwert von 5,86 in dieser Untersuchung für den gleichen Zeitraum gegenübersteht. Für die anderen Gebiete beträgt der Median des GSW-Reports 5,74 €/m<sup>2</sup>. Das Ergebnis in dieser Untersuchung (Median) beträgt 5,82 €/m<sup>2</sup>.

### 2.8.3. Betriebs- und Heizkosten

Für die Mieterhaushalte im Gebiet Nord-Neukölln fallen durchschnittlich 1,34 Euro/m<sup>2</sup> an ‚kalten‘ Betriebskosten und 0,97 Euro/m<sup>2</sup> an ‚warmen‘ Betriebskosten (Heizkosten, Warmwasser) an. Im Durchschnitt wenden die Haushalte für ihre Wohnkosten einen monatlichen Quadratmeterpreis von 7,49 Euro (bruttowarm) auf.

<sup>51</sup> GSW/CB Richard Ellis: Wohnungsmarktbericht Berlin 2011, Berlin März 2011.

<sup>52</sup> Als Mittelwert wurde hier der Median verwendet

<sup>53</sup> Da es sich aber um Angebotspreise handelt, kann davon ausgegangen werden, dass nicht in allen Fällen, der Vertrag auch tatsächlich zu dem geforderten Preis abgeschlossen wurde.

### 2.8.4. Mieterhöhungen – Ursachen und Umfang

Etwa jede vierte bis fünfte Wohnung ist in den letzten fünf Jahren modernisiert worden. Dabei erfolgte allerdings nur in den wenigsten Fällen – ca. 1% aller Wohnungen – eine umfassende Sanierung. In allen anderen Fällen wurden einzelne Modernisierungsarbeiten wie eine Heizungs- (5%<sup>54</sup>) oder Badmodernisierung (4%), der Einbau neuer Isolierglasfenster (6%) bzw. die Wärmedämmung von Fassade oder Dach (4%) vorgenommen.

<b>Tab. 38</b> Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen in den letzten 5 Jahren (%)	Schillerpromenade (n=719)	Reuterplatz (n=576)	Nord-Neukölln andere (n=378)	Nord-Neukölln gesamt (n=1992)
Ja	22	24	24	23
Nein	58	62	55	59
weiß nicht	20	14	21	18
	100	100	100	100
Durchschnitt				

Umfassende Modernisierungen, die in der Regel Wohnungen unterhalb einer Vollstandardausstattung betreffen, haben zu Mieterhöhungen von ca. 2,80 €/m<sup>2</sup> geführt. Die anderen Maßnahmen haben die Miete zwischen 0,80 €/m<sup>2</sup> (Heizung) 0,60 €/m<sup>2</sup> (Wärmedämmung bzw. Baderneuerung) und 0,80 €/m<sup>2</sup> (Isolierglasfenster) erhöht.

Erhöhungen der Bestandsmieten ohne Wohnwertverbesserungen – in der Regel mit Bezug auf den Mietspiegel – hat es für 40% aller Wohnungen während der letzten drei Jahre gegeben.

<b>Tab. 39</b> Mieterhöhungen (mit Bezug auf den Mietspiegel <sup>55</sup> ) in den letzten 3 Jahren (%)	Schillerpromenade (n=674)	Reuterplatz (n=692)	Nord-Neukölln andere (n=534)	Nord-Neukölln gesamt (n=1990)
Ja	41	39	40	40
Nein	35	48	39	41
weiß nicht	23	13	21	19
	100	100	100	100
Durchschnittliche Mieterhöhung €/m <sup>2</sup>	0,52	0,47	0,50	0,49

Durchschnittlich sind dabei die Mieten um 0,50 €/m<sup>2</sup> erhöht worden, also um gut 10%.

## 2.9. Mietbelastung

Die durchschnittliche Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld (bruttokalt)<sup>56</sup> in Nord-Neukölln beläuft sich auf 29,0%. Sieht man vom Reuterkiez ab, liegt

<sup>54</sup> Die angegebenen Werte im Text geben die Durchschnitte für den gesamten Untersuchungsraum Nord-Neukölln wieder.

<sup>55</sup> Hinweis zum Fragebogen: ‚Eine Mieterhöhung der Nettokaltmiete bei einem bereits länger bestehenden Mietvertrag muss normalerweise mit dem genauen Verweis auf den Berliner Mietspiegel begründet werden. Ausnahmen: öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), für die ein Wohnberechtigungsschein nötig ist.‘

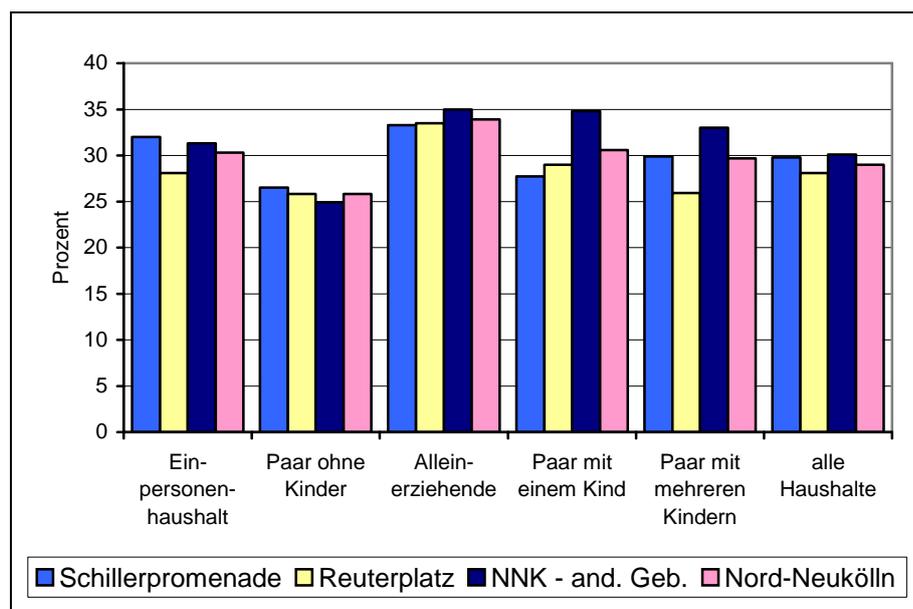
<sup>56</sup> Anteil der Bruttokaltmiete nach Abzug des Wohngelds am Haushaltsnettoeinkommen. Als Vergleichswert für Berlin liegt zur Zeit nur das Ergebnis der Mikrozensuszusatzenerhebung von 2006 vor, in dem eine Belastung von 28,3% festgestellt wurde.

der Wert allerdings bereits bei 30%. Dass die Belastung angesichts der niedrigen Einkommen bei zumindest durchschnittlichen Mieten nicht höher ist, liegt allein an dem relativ geringen Wohnflächenkonsum.

<b>Tab. 40 Bruttokaltmietbelastung der Haushalte bei Berücksichtigung von Wohngeld (%)</b>	Schiller- promenade  (n=489)	Reuterplatz  (n=576)	Nord- Neukölln andere  (n=378)	Nord- Neukölln gesamt  (n=1258)	Graefestr. 2008  (n=632)	Luisenstadt 2008  (n=711)
bis 10%	4%	4%	3%	4%	2	3
10 bis unter 20%	21%	25%	27%	28%	22	20
20 bis unter 25%	13%	18%	24%	21%	14	16
25 bis unter 30%	14%	18%	18%	19%	17	19
30 bis unter 35%	13%	11%	15%	15%	12	11
35 bis unter 40%	12%	10%	13%	13%	10	12
40% und mehr	21%	14%	21%	21%	22	20
	100	100	100	100	100	100
Durchschnitt	29,8%	27,4%	30,1%	29,0%	31,5%	30,6%

Eine hohe Mietbelastung besitzen insbesondere Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende und allgemein einkommensschwache Haushalte.

**Abb. 10 Bruttokaltmietbelastung nach Haushaltstypen im Gebietsvergleich**



Der Anteil von Wohngeldbeziehern liegt lediglich bei 2%. Eine Übernahme der Wohnkosten durch das Amt ist bei 20% der Haushalte gegeben. Das durchschnittliche Wohngeld beträgt 138 Euro. Im Mittel betragen die übernommenen Wohnkosten der Hartz IV-Haushalte 302 Euro.

### 2.10. Einstellung zum Gebiet und zur Nachbarschaft

Zur Einschätzung der Verbundenheit mit dem bzw. der Kritik an dem Stadtteil wurden Fragen zu positiven, fehlenden und störenden Merkmalen des Gebiets, zur Nachbarschaft, zur Gebietsentwicklung in den letzten zwei Jahren sowie zu Verbesserungsvorschlägen gestellt. Zusätzlich waren noch zwei Fragen zu eventuellen Umzugs-wünschen enthalten.

### 2.10.1. 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 klar die Schwerpunkte der positiven Gebietsbewertung durch die Bewohner. Auch die Unterschiede zwischen den Gebieten kommen klar zum Ausdruck.

Der Gebietscharakter ganz allgemein, die Gebietsatmosphäre wird vor allem von den Bewohnern des Reuterkiezes positiv herausgestellt. Das Gebiet erreicht darin eine ähnlich gute Bewertung wie das Nachbargebiet Graefestraße. Die anderen Nordneuköllner Gebiete fallen dagegen ab. Am wenigsten wird diese Qualität von den Bewohnern der Schillerpromenade mit dem Gebiet verbunden.

In der Schillerpromenade wird am häufigsten die Grünversorgung gelobt. Es ist anzunehmen, dass dies erst seit der Öffnung des Flugfeldes Tempelhof der Fall ist. Das Thema ist auch im Reuterkiez wegen des Grüns am Landwehrkanal positiv besetzt, während die anderen Nordneuköllner Gebiete die Grünversorgung insgesamt weniger positiv sehen.

Angesichts der in der Öffentlichkeit häufig auftauchenden Berichte über Probleme zwischen Bewohnern im Kiez ist sicherlich die häufig geäußerte positive Bewertung des sozialen Umfelds bemerkenswert. Zusammen mit der multikulturellen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung wird die Mitbewohnerschaft von einem Drittel – im Reuterkiez – bis zu einem Viertel in allen anderen Gebieten positiv erwähnt. Andererseits stören sich 25% der Befragten in der Schillerpromenade insgesamt am sozialen Umfeld und an den Ausländern und jeweils 20% der Befragten in den beiden anderen Untersuchungsgebieten am sozialen Umfeld und an dem hohen Migrantenanteil. Insbesondere die Schillerpromenade ist ein Gebiet, in dem es Konfliktpotential zwischen den unterschiedlichen Gruppen gibt.

Schließlich werden auch die Angebote für den Einkauf häufig positiv gewertet, am häufigsten im Gebiet Reuterplatz und am seltensten im Gebiet Schillerpromenade. Auffällig ist zudem, dass in der Schillerpromenade das vorhandene Angebot an Cafés, Restaurants und Kneipen seltener als selbst in den übrigen Gebieten Nord-Neuköllns positiv bewertet wird.

<b>Tab. 41 Positive Gebietsmerkmale (% aller Befragten)</b>	Schiller- promenade  (n=1126)	Reuterplatz  (n=1330)	Nord- Neukölln andere  (n=1072)	Graefestr. 2008  (n=766)	Luisenstadt 2008  (n=692)
nichts	12%	6%	10%	2%	3%
alles	2%	2%	1%	2%	4%
die eigene Wohnung	4%	5%	4%	1%	2%
Preisgünstige Miete	3%	2%	7%	1%	1%
Ruhe	4%	1%	3%	3%	1%
Atmosphäre/Gebiet allg.	16%	28%	22%	30%	40%
zentral/verkehrsgünstig	10%	10%	13%	17%	9%
Soziales Umfeld/pos. Bewohner	19%	23%	16%	27%	30%
Multikulti	6%	11%	10%	11%	22%
Gute Infrastruktur	4%	6%	5%	5%	7%
Grün	36%	25%	14%	30%	23%
Kultur	2%	2%	3%	5%	9%
Einkaufsmöglichkeiten allgemein	13%	20%	20%	14%	14%
kleine/besondere Geschäfte	5%	7%	2%	11%	4%
Kneipen/Restaurants/Cafés	3%	15%	7%	24%	23%
ÖPNV	10%	13%	17%	1%	3%
Angaben pro Haushalt	1,6	1,8	1,6	2,0	2,1

Angebote oder Einrichtungen, die im Gebiet fehlen, werden von den Befragten relativ selten genannt. Zudem verteilen sie sich auf sehr viele einzelne Angaben, so dass kaum Häufungen bei einzelnen Angeboten oder Einrichtungen auftreten. Fehlende Einkaufsmöglichkeiten, vor allem in kleinen, besonderen Geschäften sind neben einem besseren Angebot an Cafés, Restaurants und Kneipen am häufigsten vermisst worden. Im Gebiet Reuterplatz wurden diese halb so häufig genannt wie in den anderen Gebieten.

<b>Tab. 42</b> Fehlendes im Gebiet	Schillerpromenade (n=590)	Reuterplatz (n=527)	Nord-Neukölln andere (n=554)	Graefestr. 2008 (n=766)	Luisenstadt 2008 (n=692)	Bergmann 2008 (n=716)
nichts	24%	29%	19%	13%	11%	24%
Sauberkeit fehlt	4%	4%	10%	3%	3%	0%
Keine Sicherheit	1%	1%	2%	2%	3%	0%
Gute Schule	2%	3%	2%	3%	6%	2%
Spielplätze	2%	0%	2%			
wenig Grün	2%	3%	3%	2%	5%	3%
Kultur	2%	1%	1%			
Angebote für Jugendl.	1%	1%	1%			
Einkaufsmöglichkeiten allg.	3%	1%	1%	1%	7%	7%
kleine/besondere Geschäfte	10%	6%	10%	7%	7%	4%
Kneipen/Restaurants/Cafés	7%	2%	5%	1%	0%	0%
Fahrradwege u.ä.	1%	2%	2%			
Angaben pro Haushalt	0,8	0,7	0,8	0,5	0,7	0,6

<b>Tab. 43</b> Störendes im Gebiet	Schillerpromenade (n=1037)	Reuterplatz (n=1050)	Nord-Neukölln andere (n=788)	Graefestr. 2008 (n=766)	Luisenstadt 2008 (n=692)	Bergmann 2008 (n=716)
Nichts	7%	11%	7%	12%	10%	19%
hohe Mieten	8%	14%	7%	5%	4%	4%
Mangelnde Sauberkeit	41%	23%	30%	15%	20%	8%
Soziales Umfeld	19%	17%	12%	5%	9%	2%
Unsicherheit	15%	10%	8%	8%	11%	3%
Zu viele Ausländer	6%	3%	8%	5%	4%	2%
Zu viel Verkehr	6%	8%	11%	9%	8%	10%
Angaben pro Haushalt	1,4	1,4	1,2	1,0	1,3	0,9

Im Gegensatz zum Fehlenden konzentrieren sich die Nennungen zu dem Störenden im Gebiet auf einige zentrale Themen und Phänomene. Wie in den meisten innerstädtischen Wohngebieten wird die mangelnde Sauberkeit am häufigsten als störend erwähnt. Das soziale Umfeld und das Gefühl der Unsicherheit folgen als nächstes. In fast allen Bereichen sind die Nennungen im Reuterkiez seltener, mit Ausnahme der hohen Mieten. Die werden dort fast doppelt so häufig genannt wie im übrigen Nord-Neukölln.

Zusätzlich ist im Fragebogen auch nach den drei wichtigsten Verbesserungsvorschlägen gefragt worden. Die Ergebnisse zu dieser Frage bilden diejenigen zu der Frage nach den störenden Dingen im Gebiet fast genau ab. So wird der Verbesserung der Sauberkeit auch hier die gleiche dominierende Stellung gegeben. Der deutlichste Unterschied zeigt sich bei dem Vorschlag, preisgünstige Mieten im Gebiet zu erhalten. Dies schlugen vor allem in der Schillerpromenade, schwächer im Reuterkiez, mehr Befragte vor, als sich wegen der gestiegenen Mieten beklagt haben. Die

zukünftige Bedeutung dieses Themas für das Gebiet wird offensichtlich über das bereits entstandene Problem hinaus gesehen.

### 2.10.2. Wahrnehmung positiver Entwicklungen im Gebiet

Die Antworten zu der Frage, ob es Verbesserungen im Gebiet gegeben hat, korreliert eng mit der tatsächlichen soziostrukturellen Veränderung im Gebiet. Entsprechend hat im Gebiet Reuterplatz der höchste Anteil an Befragten positive Veränderungen wahrgenommen.

<b>Tab. 44</b> <b>Wahrnehmung positiver</b> <b>Entwicklungen</b>  (%)	Schiller- promenade  (n=652)	Reuterplatz  (n=634)	Nord- Neukölln andere  (n=604)
sehe keine pos. Entwickl.	40	33	43
sehe wenige pos. Entwickl.	30	26	32
sehe deutliche pos. Entw.	29	42	24
	100	100	100

Die drei Gruppen unterscheiden sich soziostrukturell deutlich. Dabei sind die Unterschiede in allen drei Gebieten gleichartig. Zu der ersten Gruppe, die keine Verbesserungen sehen, zählen überdurchschnittlich alte Menschen und Migranten. Sie haben die längste Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung. Ihre ökonomische Lage ist deutlich schlechter als die der anderen beiden Gruppen, unabhängig vom Migrantenstatus. Ihr Äquivalenzeinkommen liegt um ca. 500 € unter dem der Gruppe, die deutliche Verbesserungen sieht.

Diese Gruppe, die deutliche Verbesserungen sieht, hat einen besonders hohen Anteil an Personen zwischen 27 und 45 Jahren. Der Migrantenanteil ist unterdurchschnittlich und ihre Wohndauer ist die kürzeste. Sie hat die beste Einkommenssituation.

Die Gruppe, die nur wenige positive Entwicklungen wahrgenommen hat, liegt soziostrukturell zwischen den anderen beiden Gruppen, jeweils aber näher an der letzten Gruppe, die deutliche Verbesserungen wahrgenommen hat.

Positiv wahrgenommen von den beiden letzten Gruppen wurden vor allem der Zuzug junger Leute und die Eröffnung neuer Cafés, Restaurants und kleiner Läden. Dadurch gebe es mehr Leben im Quartier, mehr kulturelle Angebote und die Sicherheit sei gestiegen. Teilweise wird eine Zunahme von Familien mit Kindern und eine Abnahme von Migranten gesehen. Die Schließung des Flughafens Tempelhof wird ebenfalls häufig positiv erwähnt, am häufigsten natürlich im Gebiet Schillerpromenade.

### 2.10.3. Bewertung der Nachbarschaft

Ca. zwei Fünftel der Befragten schildert Nachbarschaftskontakte, die zumindest kleinere gegenseitige Hilfeleistungen beinhalten. Weitere zwei Fünftel sehen distanziert-freundliche Kontakte und ein Fünftel wenig Kontakte bzw. Anonymität. Lediglich im Gebiet Reuterplatz ist der Anteil der ersten Gruppe höher und der der letzten niedriger. Im Vergleich zu den benachbarten Kreuzberger Gebieten sind die Nachbarschaftsbeziehungen insgesamt weniger eng.

<b>Tab. 45</b> <b>Charakter nachbarschaftlicher Beziehungen (%)</b>	Schillerpromenade (n=590)	Reuterplatz (n=720)	Nord-Neukölln andere (n=557)	Graefestr. 2008 (n=754)	Luisenstadt 2008 (n=814)
enge Kontakte	8%	9%	15%	19	19
kleine Hilfeleistungen	34%	42%	33%	41	40
Grußbekanntschaften	43%	43%	39%	24	26
geringer Kontakt	13%	6%	13%	13	12
Anonymität	2%	0%	1%	2	2
häufiger Streit	0%	0%	0%		
	100%	100%	100%	100	100

## 2.11. Umzugsabsichten

Neben den Umzugsabsichten wurde nach einer Auszugsabsicht und nach einem möglichen Zielgebiet bei einem möglichen Wegzug gefragt. Dieser Fragenkomplex stellt einen sehr guten Indikator für die Gebietsbindung dar.

### 2.11.1. Wohnungs- und Gebietswechsel

Fast 60% der Haushalte im Gebiet bekundeten aktuell keine Absicht, aus der Wohnung auszuziehen. Sie sind offensichtlich mit der Wohnsituation und mit der Situation im Gebiet zufrieden, jedenfalls soweit, dass sie deswegen nicht über einen Auszug nachdenken. Ein aktueller Auszugswunsch liegt bei gut 10% der Bewohner vor. Ein knappes Drittel plant einen Auszug zu einem späteren Zeitpunkt.

<b>Tab. 46</b> <b>Absicht, aus der Wohnung auszuziehen (%)</b>	Schillerpromenade (n=708)	Reuterplatz (n=721)	Nord-Neukölln andere (n=666)	Koll	Graefestr. 2008 (n=758)	Luisenstadt 2008 (n=809)	Bergmann 2008 (n=765)
keine Auszugsabsicht	53	59	60	57	48	54	51
vorhandene Auszugsabsicht	14	7	14	9	12	13	13
späterer Zeitpunkt	33	34	26	34	40	33	36
	100	100	100	100	100	100	100

Auffällig im Vergleich zu anderen Vergleichsgebieten ist die sehr seltene Absicht der Umzugswilligen, einen Umzug im Gebiet ins Auge zu fassen<sup>57</sup>. Die meisten der umzugswilligen Haushalte wollen in der Berliner Innenstadt bleiben. Das zeigt, dass die Anziehungskraft der unterschiedlichen Nord-Neuköllner Wohngebiete auf die Menschen, die bereits im Gebiet leben, recht schwach ist.

<b>Tab. 47</b> <b>Gebietswunsch (%)</b> (Haushalte, die aus ihrer Wohnung ziehen wollen)	Schillerpromenade (n=315)	Reuterplatz (n=287)	Nord-Neukölln andere (n=266)	Kollwitzplatz 2010	Graefestr. 2008 (n=393)	Luisenstadt 2008 (n=370)	Bergmann 2008 (n=309)
im Gebiet bleiben	6%	9%	5%	55	53	51	67
Berliner Innenstadtbezirk	51%	44%	46%	19	20	17	13
Berliner Außenstadtbezirk	15%	19%	19%	10	9	10	7
Berliner Umland	7%	7%	3%	5	3	3	3
woanders hinziehen	19%	18%	22%	8	12	16	8
Gegend ist egal	3%	3%	5%	3	3	3	2
				100	100	100	100

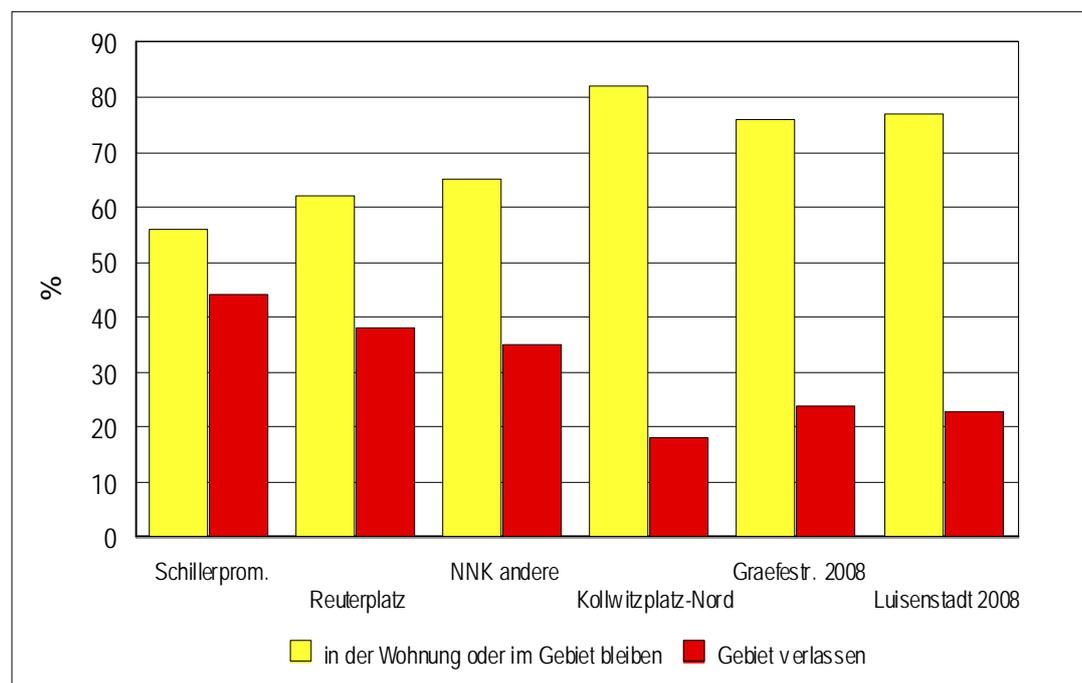
<sup>57</sup> Ähnlich niedrige Werte haben wir im Gebiet Beusselstraße und Huttenstraße in Moabit West gefunden.

Insgesamt wollen also zwei Drittel der Bewohner in Nord-Neukölln entweder weiterhin in der Wohnung oder in einer anderen Wohnung im Gebiet wohnen bleiben. Im Gebiet Schillerpromenade sind es mit 56% am wenigsten, am Reuterplatz aber nicht mehr als in den anderen Gebieten in Neukölln. Auch bei dem Indikator Bleibeabsicht schneiden die Nord-Neuköllner Gebiete erheblich schlechter ab als die Vergleichsgebiete in Kreuzberg und in Pankow.

<b>Tab. 48</b> <b>Bleibe- und Wegzugsabsicht</b>  (%)	Schillerpromenade (n=708)	Reuter (n=721)	Nord-Neukölln andere (n=666)	Kollwitzplatz 2010 (n=245)	Graefestr. 2008 (n=766)	Luisenstadt 2008 (n=809)	Bergmannstr. 2008 (n=768)
in der Wohnung oder im Gebiet bleiben	56	62	65	82	76	77	78
Gebiet verlassen <sup>58</sup>	44	38	35	18	24	23	22
	100	100	100	100	100	100	100

Die Gruppe der Haushalte, die das Gebiet verlassen möchte, hat höhere Anteile an ärmeren Haushalten und an Haushalten mit Kindern. Auch Migranten wollen überproportional häufig Nord-Neukölln verlassen<sup>59</sup>.

**Abb. 11 Umzugsabsichten im Gebietsvergleich**



## 2.12. Gentrifizierungsentwicklungen in Nord-Neukölln

Die zentrale Fragestellung dieser Untersuchung war es, wieweit die Gebiete sich in den letzten Jahren sozialstrukturell gewandelt haben und welche Entwicklungen für

<sup>58</sup> inkl. der Haushalte, die sofort oder später umziehen wollen und denen das Gebiet egal ist.

<sup>59</sup> Die Antwort auf die Frage, ob man das Gebiet verlassen möchte, ist hauptsächlich ein Indikator der Gebietsverbundenheit und -zufriedenheit und in geringerem Maße einer der tatsächlichen späteren Abwanderung.

die nächste Zeit zu erwarten sind. Dabei ist speziell die Frage nach einer Gentrifizierung der Gebiete in den Mittelpunkt gestellt worden.

Anhand der Zuordnung der Haushalte zu einer der vier Gruppen wird zunächst geprüft, in welchen Relationen die vier Gruppen sich in der Gebietsbevölkerung verteilen. Zur Erfassung der Entwicklungstendenzen wird danach betrachtet, wie die Verteilung dieser Gruppen unter den Zuwanderern der letzten dreieinhalb Jahre ist. Da die Zuwanderung die stärkste Quelle einer Gentrifizierungsentwicklung ist, lässt sich anhand dieser Analyse ableiten, ob eine es eine fortschreitende Gentrifizierung in dem betreffenden Gebiet gibt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse muss aber beachtet werden, dass das Vorhandensein von Gentrifiern und von Pionieren in einem Gebiet noch nicht auf einen bereits gegebenen oder gar fortgeschrittenen Gentrifizierungsprozess verweist.<sup>60</sup>

Wie es aufgrund der bereits dargestellten Ergebnisse, insbesondere aufgrund des Einkommensniveaus, zu erwarten war, hat das Gebiet Reuterplatz den höchsten Anteil an Gentrifiern. Jeder vierte Haushalt in diesem Gebiet fällt in diese Kategorie, während es in den beiden anderen Vergleichsgebieten etwa jeder siebte ist. Wichtiger ist aber die Tatsache, dass unter den nach 2007 zugewanderten Haushalten im Reuterkiez ein nochmals deutlich höherer Anteil zu den Gentrifiern zählt. Daraus ist abzuleiten, dass es hier tatsächlich eine kontinuierliche Zunahme an Gentrifiern und entsprechend einen Gentrifizierungsprozess gibt<sup>61</sup>. Diese Einschätzung wird auch durch die Anteile der Pioniere unterstützt, die im Gebiet Reuterplatz allgemein und nach 2007 unter denen der Vergleichsgebiete liegen. Pioniere haben es im Reuterkiez inzwischen schwerer als in den anderen Nord-Neuköllner Gebieten, eine Wohnung zu finden.

Tab. 49 Haushalte nach Gentrifizierungstyp	Schillerpromenade		Reuterplatz		N-NK andere	
	alle (n=654)	Zuzug nach 2007 (n=251)	alle (n=672)	Zuzug nach 2007 (n=178)	alle (n=631)	Zuzug nach 2007 (n=206)
(%)						
Alte	12	3	12	2	18	3
Stammbevölkerung	51	37	44	26	44	32
Pioniere	24	45	20	39	23	43
Gentrifizier	14	16	24	33	16	22
	100	100	100	100	100	100

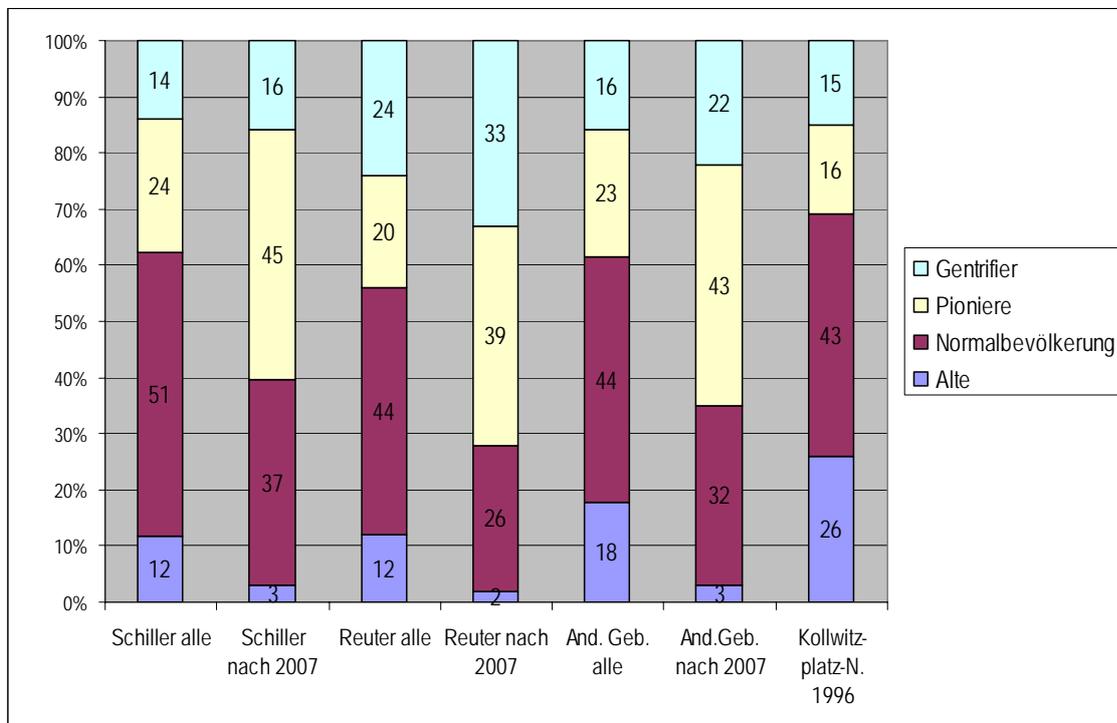
Im Quartier Schillerpromenade ist sowohl der aktuelle Anteil als auch die Zuwanderung von Gentrifiern gering, sogar geringer als in den anderen Gebieten. Dagegen sind Anteile und Zuwanderung von Pionieren besonders hoch. Dies sorgt für eine sichtbare Veränderung des Straßenbilds, was sicher den Eindruck verstärkt hat, es gäbe einen Gentrifizierungsprozess im Gebiet. Davon ist aber angesichts der Ergeb-

<sup>60</sup> In allen Berliner Wohngebieten wird man einen bestimmten Prozentsatz aller vier Analysegruppen vorfinden. So werden Haushalte, die nach ihren sozialen Merkmalen zu den Gentrifiern gehören, auch in Gebieten zu finden sein, in denen keinerlei Gentrifizierungsentwicklung stattfindet. Es existieren allerdings mit einer Ausnahme keine Vergleichsuntersuchungen, in denen die Verteilung der vier Gruppen in anderen Quartieren untersucht worden wäre. Die Ausnahme stellen die Untersuchungen von TOPOS Stadtforschung in sechs Erhaltungsgebieten im Süden des damaligen Bezirks Prenzlauer Berg (heute Pankow) im Jahre 1996 dar.

<sup>61</sup> Wir wissen zwar nicht, wie viele Gentrifizier im gleichen Zeitraum das Gebiet verlassen haben, gehen aber davon aus, dass diese Wanderungsbilanz einen Zugewinn für die Gentrifizier ausweisen würde.

nisse nicht auszugehen, da keine positive Wanderungsbilanz der Gentrifier im Schillerkiez zu erkennen ist.

**Abb. 12 Gentrifizierungsentwicklung im Gebietsvergleich**



Das zeigt auch der Vergleich mit den Ergebnissen der Gentrifizierungsanalyse, die TOPOS Stadtforschung 1996 in den Erhaltungsgebieten im Süden des Prenzlauer Bergs durchgeführt hat. Damals hatten diese Gebiete noch keinen sozialstrukturellen Wandel erlebt, weil die Erneuerungsmaßnahmen erst begonnen hatten. Das Einkommen lag damals deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, und ein Gentrifizierungsprozess hatte nicht begonnen. Mit diesen Gebieten in der damaligen Struktur lassen sich die Schillerpromenade und die restlichen Neuköllner Gebiete heute hinsichtlich des Anteils der Gentrifier vergleichen. Das bedeutet aber nicht, dass die Nord-Neuköllner Gebiete eine ähnliche Entwicklung zu erwarten hätten, wie die Gebiete im Süden des Prenzlauer Berg, sondern dass ein Stand festzustellen ist, der keinen Gentrifizierungsprozess anzeigt. Hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung sind die Rahmenbedingungen in Nord-Neukölln zudem so unterschiedlich zur Situation 1996 im Prenzlauer Berg, dass keine parallele Entwicklung zu erwarten ist.

Im Ergebnis kann man feststellen:

- Deutliche soziostrukturelle **Aufwertungstendenzen** sind nur im Gebiet **Reuterplatz** zu erkennen.
- In der Schillerpromenade und in den anderen Gebieten ist kein Gentrifizierungsprozess zu erkennen.
- Der **sehr hohe Anteil der Pioniere** – zumeist Studenten – unter den Zuwanderern in der Schillerpromenade und in den anderen Gebieten sorgt für eine sichtbare Veränderung des Straßenbilds und einiger Angebotsstrukturen.
- Auf den Zuzug von Pionieren folgt allerdings nicht zwangsläufig ein Gentrifizierungsprozess.

### 3. Entwicklungstendenzen in Nord-Neukölln

#### 3.1. Entwicklungstendenzen im Gebiet Schillerpromenade

##### 3.1.1. Veränderungen nach Einzugsperiode im Gebiet Schillerpromenade

Ein Vergleich der Haushalte nach Zuzugsperioden gibt Aufschlüsse auf demographische und soziale Veränderungsprozesse.

In den Haushalten, die bereits **vor 1990 im Gebiet gewohnt** haben, leben erwartungsgemäß viele Rentner und wenige Haushalte mit Kindern. Der Migrantenanteil liegt nur bei der Hälfte des Gebietsdurchschnitts. Das Einkommensniveau entspricht dem niedrigen des Quartiers. Problematisch ist die sehr hohe Erwerbslosigkeit. Davon sind vor allem ältere Erwerbspersonen betroffen. Aus diesem Grund und wegen des hohen Rentneranteils ist der Anteil der Haushalte, die aktuell von Erwerbsarbeit leben, sehr gering. Die Armut ist durchschnittlich, weil unter dem hohen Anteil an Rentnern unterdurchschnittlich Arme sind.

Tab. 50 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet Schillerpromenade	alle Haushalte (n=726)	Zuzug vor 1990 (n=122)	Zuzug zwischen 1990 – 1999 (n=86)	Zuzug zwischen 2000 – 2008 (n=310)	Zuzug in 2009 u. später (n=202)
Anteil an allen Haushalten	100%	17%	12%	43%	28%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,01	1,83	2,38	2,14	1,79
Anteil an Einpersonenhaushalten	46%	56%	43%	42%	47%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	5%	26%	27%	13%
Studentenanteil	14%	4%	2%	11%	30%
Rentneranteil	10%	38%	5%	5%	3%
Erwerbsquote	74%	73%	83%	76%	67%
Erwerbslosenquote	26%	42%	30%	24%	20%
Anteil an Erwerbshaushalten	57%	34%	65%	62%	60%
Anteil der Migrantenhaushalte	40%	20%	43%	50%	38%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.691	€1.582	€1.754	€1.719	€1.690
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.157	€1.128	€1.034	€1.157	€1.256
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.376	€1.365	€1.214	€1.342	€1.538
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	21%	23%	33%	23%	11%
Anteil an Vollstandardwohnungen	85%	73%	85%	87%	90%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,16	€4,46	€4,96	€5,01	€5,86
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	29,8%	27,8%	32,0%	29,8%	30,3%
Durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	33,0	39,3	30,3	31,1	34,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	65%	67%	59%	64%	69%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	160	206	180	143	150
Einkommen besser als Vorjahr	21%	16%	12%	22%	26%
Einkommen schlechter als Vorjahr	22%	25%	24%	25%	15%
gute Nachbarschaft	42%	48%	52%	42%	35%
„Sehe Gebietsverbesserung“	29%	12%	22%	28%	48%
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	11,3	38,0	15,4	6,3	1,2
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	14%	14%	17%	17%	9%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	44%	32%	46%	48%	45%
Anteil Pioniere	24%	2%	0%	21%	48%
Anteil Gentrifier	14%	4%	10%	17%	17%

Ihre Wohnungen haben häufiger keinen Vollstandard. Ihre Mieten sind, unabhängig vom Standard, deutlich günstiger als jeweils im Durchschnitt. Sie bewohnen die größ-

te Wohnfläche, haben aber wegen der günstigen Mieten die niedrigste Mietbelastung. Die Einstellung zum Quartier ist nicht besonders positiv. In der Regel bewerten Bewohner mit langer Wohndauer ihr Quartier deutlich positiver als der Durchschnitt. Das ist bei ihnen nicht häufig zu sehen. Sie sehen sogar weitaus seltener als die später Gekommenen positive Gebietsentwicklungen.

Gentrifier und Pioniere gibt es nur in Ausnahmefällen.

Die Haushalte, die **in den 90er Jahren zugezogen** sind, sind häufig groß, haben überdurchschnittlich oft Kinder und einen durchschnittlichen Migrantenanteil. Die Erwerbslosenquote ist sehr hoch und ihre finanzielle Lage die schlechteste aller Gruppen. Entsprechend ist der Anteil armer Haushalte besonders hoch.

Die Wohnverhältnisse sind durchschnittlich, aber die Mietbelastung ist wegen ihrer geringen Einkommen sehr hoch.

Ihre Einstellung zum Gebiet ist trotz der relativ langen Wohndauer ähnlich negativ wie die der vorigen Gruppe.

Es gab in der Stichprobe keine Pioniere und unterdurchschnittlich viele Gentrifier.

Der Unterschied zur vorherigen Zugzugsgruppe ist bei den **zwischen 2000 und 2008** ins Gebiet gekommenen Haushalten bei vielen Indikatoren gering. Der wichtigste Unterschied betrifft allerdings das Einkommensniveau. Es ist bei dieser Gruppe durchschnittlich. Es gibt in dieser Gruppe auch mehr Studenten.

Wohnverhältnisse und Miethöhe entsprechen ebenfalls der vorigen Gruppe, allerdings ist die Mietbelastung wegen der höheren Einkommen geringer.

Die Anteile an Pionieren und Gentrifiern entsprechen in etwa dem Gebietsmittel.

Unter den **ab dem Jahr 2009 zugezogenen** Haushalten gibt es überdurchschnittlich viele kleine und kinderlose Haushalte. Der Anteil der Studenten ist hoch, daher ist die Erwerbsquote unterdurchschnittlich.

Das Einkommensniveau ist allerdings deutlich höher als im Gebietsdurchschnitt. Der wird dabei durch den hohen Studentenanteil noch gesenkt. Bei den Erwerbshaushalten ist der Unterschied zum Gebietsmittel über 25%, während er bei allen Haushalten dieser Gruppe nur knapp 10% beträgt. Normalerweise liegen die Einkommen der Zuwanderer der letzten Zeit wegen des hohen Anteils junger mobiler Haushalte eher unter den jeweiligen Gebietsdurchschnitten, hier liegen sie aber über dem Gebietsmittel. Allerdings entsprechen diese Werte dem Nord-Neuköllner Durchschnitt. Es gibt also offensichtlich die Tendenz, dass die Haushalte mit sehr geringen Einkommen beim Zuzug in die Schillerpromenade nicht mehr so zum Zuge kommen wie in den vergangenen Jahren. Dabei ist vor allem ein Zuzug von Pionieren zu konstatieren. Gentrifier sind unter den in letzter Zeit Zugewanderten nur in der Höhe des geringen Gebietsdurchschnitts zu entdecken. Die Mieten, die von dieser Zugzugsgruppe gezahlt werden müssen, liegen aber fast 15% über dem Gebietsmittel.

**Insgesamt zeigt der Vergleich der Haushalte nach Zuzugsjahren**, dass diejenigen, die in den neunziger Jahren zugezogen sind, ein deutlich unterdurchschnittliches Einkommensniveau haben, selbst im Vergleich mit dem bereits niedrigen des Gebiets. Dagegen haben die Zuwanderer der letzten Jahre ein Einkommen oberhalb des Gebietsmittels. Es ist allerdings nicht erkennbar, dass ein soziostruktureller Aufwertungsprozess in Gang gesetzt worden wäre, da nicht mehr Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen, sondern weniger Arme ins Gebiet gewandert sind. Diese Einschätzung wird dadurch gestützt, dass unter den neuen Bewohnern vor allem die Gruppe der Pioniere zu finden ist, während Gentrifier lediglich in dem Maße zugezogen sind, wie sie bereits in der Gebietsbevölkerung vertreten waren.

Die Zuwanderung hat nicht zu einer besseren Bewertung des Gebiets durch seine Bewohner geführt. Zwar sehen die Bewohner der letzten Zuzugsperiode in höherem

Maße Verbesserungen im Gebiet. Dies hat aber noch nicht dazu geführt, dass die Bewertung insgesamt positiver ausgefallen wäre, als die der anderen Bewohner.

### 3.1.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Schillerpromenade

Nach den Kategorien der Gentrifizierungsforschung gehören im Gebiet Schillerpromenade 14% der Haushalte zu der Gruppe der ‚Gentrifier‘, 24% zu der der ‚Pioniere‘, 51% zur ‚Stammbevölkerung‘ und 12% zu der der ‚Alten‘.

Die ökonomische Lage der ‚Alten‘ entspricht dem Gebietsdurchschnitt<sup>62</sup>. Ihre Einstellung zu ihrem Wohngebiet ist trotz langer Wohndauer nur durchschnittlich. Verbesserungen im Wohngebiet innerhalb der letzten Jahre hat von dieser Gruppe kaum jemand wahrgenommen.

<b>Tab. 51</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Schillerpromenade</b>	alle Haushalte (n=726)	Alte (n=77)	Stammbevölkerung (n=332)	Pioniere (n=154)	Gentrifier (n=91)
Anteil an allen Haushalten <sup>63</sup>	100%	12%	51%	24%	14%
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,01	1,40	2,19	1,79	1,84
Anteil an Einpersonenhaushalten	46%	62%	47%	41%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	0%	27%	11%	15%
Studentenanteil	14%	0%	2%	56%	5%
Rentneranteil	10%	80%	5%	1%	0%
Erwerbsquote	74%	53%	81%	42%	94%
Erwerbslosenquote	26%	56%	29%	22%	2%
Anteil an Erwerbshaushalten	57%	9%	65%	39%	98%
Anteil der Migrantenhaushalte	40%	8%	46%	42%	35%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.691	€1.424	€1.562	€1.261	€3.152
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.157	€1.169	€1.004	€951	€2.256
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.376	€1.811	€1.121	€1.130	€2.294
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	21%	21%	23%	27%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	85%	65%	87%	89%	91%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,16	€4,42	€5,07	€5,34	€5,64
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	29,8%	26,3%	32,0%	32,6%	16,6%
Durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	33,0	45,5	29,8	33,4	39,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	65%	75%	63%	76%	56%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	160	250	153	123	210
Einkommen besser als Vorjahr	21%	10%	18%	21%	44%
Einkommen schlechter als Vorjahr	22%	21%	25%	19%	12%
gute Nachbarschaft	42%	47%	43%	42%	44%
‚Sehe Gebietsverbesserung‘	29%	10%	21%	45%	55%
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	11,3	33,4	11,0	3,0	6,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	14%	14%	18%	7%	12%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	44%	30%	54%	42%	33%
Anteil Pioniere	24%	0%	0%	100%	0%
Anteil Gentrifier	14%	0%	0%	0%	100%

<sup>62</sup> Die hohe Erwerbslosenquote liegt daran, dass in dieser Gruppe nur noch sehr wenige Personen im Erwerbsleben stehen. Die Arbeitslosigkeit von Personen kurz vor dem Eintritt in das Rentenalter ist aber erfahrungsgemäß sehr hoch.

<sup>63</sup> Anteil an allen Haushalte, die in eine der vier Kategorien der Gentrificationanalyse eingeordnet werden konnten

Die ‚**Stammbevölkerung**‘, zu der gut die Hälfte der Haushalte gehört, befindet sich ökonomisch in einer sehr schlechten Lage. Gemessen am Berliner Durchschnitt liegt ihr Äquivalenzeinkommen bei knapp 70%. Dies liegt nicht einmal primär an einer Arbeitslosenquote, die höher ist als die hohe Quote im Gebiet, sondern daran, dass selbst die Haushalte, die Einkommen aus Erwerbsarbeit erzielen, eine unterdurchschnittliche finanzielle Lage haben.

In dieser Gruppe ist der Migrantenanteil überdurchschnittlich, der der Familien mit Kindern deutlich über dem Mittel. Die Bewertung des Gebiets ist schlechter als im Schnitt. Mehr als die Hälfte möchte das Gebiet verlassen.

Entsprechend der Definition gehören den ‚**Pionieren**‘ vor allem junge, gut ausgebildete Bewohner, die sich entweder noch in der Ausbildung befinden oder einen kreativen Beruf mit geringem Einkommen ausüben. Die Hälfte sind Studenten. Ihr Einkommensniveau liegt noch unter dem der Stammbevölkerung. Ihre Gebietsbewertung ist besser als die der Stammbevölkerung, aber keineswegs so gut, dass der Eindruck entstände, dies sei ihr Wunschwohngebiet. Dies wird durch den Anteil von über 40% der Befragten unterstrichen, die das Gebiet wieder verlassen möchten. Ein deutlich höherer Anteil als in den beiden anderen Gruppen sehen allerdings Verbesserungen im Gebiet in den letzten Jahren.

Der Anteil der ‚**Gentrifier**‘ im Gebiet ist gering. Ihr Einkommensniveau ist doppelt so hoch wie der Gebietsdurchschnitt. Fast alle Haushalte leben von Erwerbsarbeit. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist unterdurchschnittlich. Allerdings sind unter ihnen besonders viele in einem Alter um 30 Jahre, in dem heute überwiegend die Familien Gründungsphase noch bevorsteht. Der Anteil der Migrantenhaushalte unter den Gentrifiern ist mit einem Drittel nur wenig kleiner als in der gesamten Gebietsbevölkerung. Dabei sind dies nicht überwiegend Migranten aus den europäischen Nachbarländern. Es gehören eine ganze Reihe von Personen dazu, die die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen haben, vorher aber eine türkische, arabische oder jugoslawische Staatsangehörigkeit hatten.

Die Gentrifier zahlen pro Quadratmeter zwar eine überdurchschnittliche Miete, der Abstand zum Gebietsmittel ist aber nicht gravierend, sondern überwiegend durch eine bessere Ausstattung und die kürzere Wohndauer zu erklären.

Die Einstellung zum Gebiet unterscheidet sich wenig von der der Pioniere. Gebietsverbesserungen sehen aber nochmals mehr der Befragten.

Unter den Zuwanderern der letzten Jahre war kein überdurchschnittlicher Anteil an Gentrifiern, so dass zur Zeit keine Anzeichen für eine Gentrifizierungsentwicklung zu beobachten sind. Diejenigen, die gekommen sind, haben ein nochmals höheres Einkommensniveau und die Gebietsbewertung ist besser als die durchschnittliche der Gentrifier.

## 3.2. Entwicklungstendenzen im Gebiet Reuterplatz

### 3.2.1. Veränderungen nach Einzugsperiode im Gebiet Reuterplatz

Ein Vergleich der Haushalte nach Zuzugsperioden gibt Aufschlüsse auf demographische und soziale Veränderungsprozesse.

In den Haushalten, die bereits **vor 1990 im Gebiet gewohnt** haben, leben erwartungsgemäß viele Rentner und wenige Haushalte mit Kindern. Der Migrantenanteil liegt bei einem Drittel des Gebietsdurchschnitts. Die Einkommen dieser Gruppe sind etwas geringer als der Gebietsdurchschnitt, sind deutlich höher als in der Schillerpromenade, aber etwas geringer als in den anderen Nord-Neuköllner Gebieten. Sie erreichen ca. 90% des Berliner Durchschnitts. Die Erwerbslosigkeit der vorwiegend älteren Erwerbspersonen ist mit über einem Drittel sehr hoch. Aus diesem Grund und

wegen des hohen Rentneranteils ist der Anteil der Haushalte, die aktuell von Erwerbsarbeit leben, sehr gering. Die Armut ist durchschnittlich.

Diese Gruppe steht dem Gebiet überdurchschnittlich positiv gegenüber. Ein Drittel sieht Verbesserungen im Gebiet. Das sind zwar weniger als der Durchschnitt, aber deutlich mehr als die anderen Befragten aus dieser Zuzugsgruppe in Nord-Neukölln.

Tab. 52 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in das Gebiet Reuterplatz	alle Haushalte (n=735)	Zuzug vor 1990 (n=141)	Zuzug zwischen 1990 – 1999 (n=97)	Zuzug zwischen 2000 – 2008 (n=349)	Zuzug in 2009 u. später (n=147)
Anteil an allen Haushalten	100%	19%	13%	47%	20%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,79	1,79	2,03	1,83
Anteil an Einpersonenhaushalten	43%	48%	56%	38%	45%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	8%	19%	27%	8%
Studentenanteil	11%	3%	0%	10%	26%
Rentneranteil	9%	39%	5%	2%	1%
Erwerbsquote	80%	78%	89%	83%	71%
Erwerbslosenquote	15%	36%	14%	13%	8%
Anteil an Erwerbshaushalten	71%	36%	77%	80%	78%
Anteil der Migrantenhaushalte	34%	21%	29%	42%	33%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.989	€1.771	€2.145	€1.939	€2.160
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.404	€1.338	€1.573	€1.324	€1.529
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.569	€1.670	€1.736	€1.454	€1.699
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	15%	6%	13%	15%
Anteil an Vollstandardwohnungen	87%	74%	87%	89%	95%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,48	€4,96	€5,37	€5,40	€6,32
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,4%	24,6%	27,0%	27,4%	29,5%
Durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	37,1	41,0	42,2	34,4	37,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	56%	44%	56%	59%	64%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	211	274	282	184	178
Einkommen besser als Vorjahr	22%	8%	17%	22%	34%
Einkommen schlechter als Vorjahr	18%	18%	27%	19%	12%
gute Nachbarschaft	50%	59%	59%	48%	43%
„Sehe Gebietsverbesserung“	42%	31%	49%	40%	52%
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	12,3	36,9	15,4	6,2	1,3
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	7%	7%	5%	9%	6%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	38%	31%	31%	42%	38%
Anteil Pioniere	20%	0%	2%	25%	41%
Anteil Gentrifier	24%	8%	25%	26%	33%

Zu den Haushalten, die **in den 90er Jahren zugezogen** sind und jetzt noch im Gebiet wohnen, gehören relativ wenige Migranten. Sie haben eine gute ökonomische Situation, eine hohe Erwerbsquote sowie eine durchschnittliche Erwerbslosenquote.

Ihre Einstellung zum Gebiet ist noch etwas positiver als die der vorigen Gruppe.

Der Anteil der Gentrifier entspricht mit einem Viertel dem Gebietschnitt. Es ist anzunehmen, dass sie damals bei ihrem Zuzug den Merkmalen für Pioniere entsprochen haben.

Die **zwischen 2000 und 2008** ins Gebiet gekommenen Haushalte stellen fast die Hälfte aller Haushalte und beeinflussen so die Situation im Gebiet Reuterplatz von allen Zuzugsgruppen am stärksten. Unter ihnen gibt es einen hohen Anteil an Familien mit Kindern. Daher hat diese Gruppe auch die größte durchschnittliche Haushaltsgröße. Das Einkommensniveau ist nicht so hoch wie bei der vorigen Gruppe. Das

liegt sowohl am hohen Anteil an Kindern als auch am höheren Studentenanteil. Das Einkommen ist bei dieser Gruppe das niedrigste aller Zuzugsperioden im Gebiet Reuterplatz.

Sie stehen dem Gebiet deutlich kritischer gegenüber als die drei anderen Zuzugsgruppen.

Die Anteile an Pionieren und Gentrifiern entsprechen in etwa dem Gebietsmittel.

Unter den **ab dem Jahr 2009 zugezogenen** Haushalten gibt es wenige Haushalte mit Kindern. Der Anteil der Studenten ist hoch, aber etwas geringer als in den anderen Nord-Neuköllner Gebieten. Daher ist die Erwerbsquote unterdurchschnittlich.

Das Einkommensniveau liegt deutlich höher als der Gebietsdurchschnitt und entspricht der Gruppe der in den neunziger Jahren Zugezogenen. Dies zeigt einen Aufwertungsprozess in diesem Gebiet an. Der Anteil der Gentrifier ist entsprechend hoch und umfasst ein Drittel aller Haushalte. Da zudem 41% zu den Pionieren gehören, sind drei Viertel aller in den letzten Jahren zugezogenen Haushalte gentrifizierungsrelevant.

Die Mieten, die von dieser Zuzugsgruppe gezahlt werden müssen liegen ähnlich wie im Gebiet Schillerpromenade 15% über dem Gebietsmittel.

Die Bewertung des Gebiets ist recht positiv. Mehr als die Hälfte sieht Gebietsverbesserungen. Allerdings wollen fast 40% das Gebiet auch wieder verlassen. Das sind deutlich mehr als in den benachbarten Kreuzberger Gebieten.

### 3.2.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Reuterplatz

Ein Viertel der Haushalte gehört zu der Gruppe der ‚Gentrifier‘, ein Fünftel zu den ‚Pionieren‘, zwei Fünftel zur ‚Stammbevölkerung‘ und die ‚Alten‘ stellen ein gutes Zehntel.

Die ökonomische Lage der ‚Alten‘ ist zwar besser als die der Alten im Gebiet Schillerpromenade, liegt aber deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt. Ihre Einstellung zu ihrem Wohngebiet ist überdurchschnittlich gut, auch wenn sie nur selten Verbesserungen im Wohngebiet wahrgenommen haben.

Tab. 53 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Reuterplatz	alle Haushalte (n=735)	Alte (n=81)	Stammbevölkerung (n=293)	Pioniere (n=137)	Gentrifier (n=161)
Anteil an allen Haushalten <sup>64</sup>	100%	12%	44%	20%	24%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,91	1,41	2,09	1,73	1,94
Anteil an Einpersonenhaushalten	43%	62%	41%	45%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	19%	0%	31%	11%	12%
Studentenanteil	11%	2%	2%	35%	8%
Rentneranteil	9%	80%	3%	0%	1%
Erwerbsquote	80%	65%	80%	65%	93%
Erwerbslosenquote	15%	41%	21%	9%	3%
Anteil an Erwerbshaushalten	71%	10%	77%	66%	99%
Anteil der Migrantenhaushalte	34%	7%	50%	32%	22%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.989	€1.525	€1.530	€1.449	€3.452
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.404	€1.275	€1.031	€1.059	€2.395

<sup>64</sup> Anteil an allen Haushalte, die in eine der vier Kategorien der Gentrificationanalyse eingeordnet werden konnten

<b>Tab. 53</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Gentrifizierungstyp im Gebiet Reuterplatz</b>	alle Haushalte (n=735)	Alte (n=81)	Stammbevölkerung (n=293)	Pioniere (n=137)	Gentrifier (n=161)
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.569	€1.532	€1.120	€1.162	€2.398
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	13%	16%	17%	16%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	87%	69%	89%	86%	95%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	€5,48	€4,60	€5,43	€5,74	€5,83
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	27,4%	24,4%	31,4%	30,6%	18,0%
Durch. Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	37,1	51,4	32,4	34,8	43,5
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	56%	43%	56%	75%	49%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	211	263	245	110	243
Einkommen besser als Vorjahr	22%	9%	11%	27%	41%
Einkommen schlechter als Vorjahr	18%	14%	24%	16%	10%
gute Nachbarschaft	50%	62%	47%	47%	53%
„Sehe Gebietsverbesserung“	42%	15%	32%	46%	69%
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	12,3	36,0	12,7	4,0	7,5
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	7%	9%	7%	6%	7%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	38%	22%	44%	34%	37%
Anteil Pioniere	20%	0%	0%	100%	0%
Anteil Gentrifier	24%	0%	0%	0%	100%

Die ‚**Stammbevölkerung**‘, die in diesem Gebiet zwei Fünftel der Haushalte stellt, hat ökonomisch eine ähnlich schlechte Lage wie die Stammbevölkerung in der Schillerpromenade. Ihr Äquivalenzeinkommen liegt 30% unter dem Berliner Durchschnitt und 25% unter dem Gebietsmittel. Auch die Haushalte, die Einkommen aus Erwerbsarbeit erzielen, befinden sich in einer deutlich unterdurchschnittlichen finanziellen Lage.

In dieser Gruppe ist der Migrantenanteil überdurchschnittlich, der der Familien mit Kindern deutlich über dem Mittel. Das Gebiet erhält unterdurchschnittliche Bewertungen. Fast die Hälfte möchte das Gebiet verlassen.

Die ‚**Pioniere**‘ im Gebiet Reuterplatz ähneln weitgehend denen in den anderen Nord-Neuköllner Gebieten. Ihr Einkommen ist allerdings um ca. 10% höher als das der Pioniere an der Schillerpromenade. Der Studentenanteil ist hier geringer. Ihr Einkommensniveau entspricht dem der Stammbevölkerung. Ihre Gebietsbewertung ist etwas besser als die der Stammbevölkerung. Aber diese Gruppe hat kein eindeutig positives Verhältnis zum Wohngebiet. Und es ist keineswegs so gut, dass der Eindruck entstünde, dies sei ihr Wunschwohngebiet. Ein Drittel will das Gebiet wieder verlassen.

Das Einkommensniveau der ‚**Gentrifier**‘ liegt weit über dem Gebietsdurchschnitt. Sie haben auch gegenüber den Gentrifiern der anderen Nord-Neuköllner Gebiete ein Einkommensplus. Fast alle Haushalte leben von Erwerbsarbeit. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist unterdurchschnittlich. Allerdings sind unter ihnen besonders viele in einem Alter um 30 Jahre, in dem heute überwiegend die Familiengründungsphase noch bevorsteht. Der Anteil der Migrantenhaushalte unter den Gentrifiern ist kleiner als in der gesamten Gebietsbevölkerung und auch geringer als in der Schillerpromenade.

Die Miete, die die Gentrifier zahlen, hat einen relativ geringen Abstand zum Gebietsmittel und erklärt sich zudem zu großen Teilen aus der besseren Ausstattung.

Auch im Gebiet Reuterplatz bewerten die Gentrifier ihr Wohngebiet nicht überragend gut. Allerdings sehen ca. 70% Gebietsverbesserungen und mehr als die Hälfte eine gute Nachbarschaft.

Insgesamt zeigt sich im Gebiet Reuterplatz in den letzten Jahren eine deutliche Gentrifizierungsentwicklung.

**Das Gebiet Reuterplatz erlebt gegenwärtig einen soziostrukturellen Veränderungsprozess<sup>65</sup>.** Dabei liegen die Ursachen sowohl in dem Zuzug von Haushalten mit gutem Einkommen als auch in einem Ausleseprozess, in dessen Verlauf sich der Anteil der Haushalte mit niedrigeren Einkommen unter den schon länger im Gebiet Wohnenden kontinuierlich verringert. Anders wäre es nicht zu erklären, dass auch die Haushalte mit langer Wohndauer im Gebiet sich im Durchschnitt in einer guten sozialen Lage befinden. Wäre dies bereits früher so gewesen, hätte das Gebiet Reuterplatz bis Mitte des letzten Jahrzehnts im Indikatorensystem des Stadtmonitoring keine so schlechte Bewertung erhalten. Allein durch die Zuwanderung ist nämlich die deutliche Verbesserung der sozialen Indikatoren nicht zu erklären. Dazu sind weder die Einkommen der Zuwanderer der letzten Periode hoch genug, noch der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung groß genug.

Die Entwicklungsrichtung des Gebiets zeigt sich auch in der starken Zuwanderung von Gentrifiern. Das Gebiet Reuterplatz entspricht in seinem speziellen Charakter und den Kultur- und Freizeitangeboten<sup>66</sup> offensichtlich dem Lebensstil dieser Gruppe, wie es sich auch in der guten Gebietsbewertung durch diese Gruppe zeigt. Allerdings gibt es hierbei doch noch deutliche Einschränkungen. Der Anteil derjenigen, die das Gebiet verlassen wollen, ist unter den Pionieren und unter den Gentrifiern recht hoch.

### 3.3. Entwicklungstendenzen in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns

#### 3.3.1. Veränderungen nach Einzugsperiode in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns

Im Gegensatz zu den beiden Vergleichsgebieten sind in den anderen Gebieten Neuköllns die Haushalte, die bereits **vor 1990 im Gebiet gewohnt** haben, die soziostrukturell am besten gestellten der Zuzugsgruppen. Ihr Einkommensniveau erreicht den Berliner Durchschnitt und liegt etwas höher als das Durchschnittsniveau des Reuterplatzes. Dabei übertrifft ihr Einkommensniveau das der anderen Zuzugsgruppen um 20 bis 30 Prozent. Der Rentneranteil ist besonders hoch, höher als in den beiden Vergleichsgebieten. Es ist zu vermuten, dass es in einigen Teilen des restlichen Nord-Neuköllns Wohnsiedlungen gibt, die von der starken sozialen Segregation in Nord-Neukölln während der letzten zwei Jahrzehnte nur wenig betroffen waren. Dazu gehören mit großer Wahrscheinlichkeit Wohnanlagen, die in den zwanziger Jahren bzw. in den fünfziger und sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sind.<sup>67</sup> und in denen eine geringe Mieterfluktuation vorherrscht.

Trotz ihrer sehr langen Wohndauer im Gebiet ist ihre Einstellung zu ihrer Wohnumgebung recht distanziert. Ein gutes Drittel möchte das Wohngebiet verlassen, ein hoher Wert für eine derartige Zuzugsgruppe.

**In den 90er Jahren** sind viele Migranten **zugezogen**. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist der höchste aller Gruppen. Dies ist ungewöhnlich. In den anderen Gebie-

---

<sup>65</sup> Dies zeigen auch die Ergebnisse des Stadtmonitoring der letzten Jahre.

<sup>66</sup> Die Nähe zu den Kreuzberger Gebieten wie SO 36 und dem Graefekiez verstärkt sicherlich noch diese spezielle Attraktivität, wie dies auch in dem Begriff Kreuzkölln zum Ausdruck kommt.

<sup>67</sup> In einer repräsentativen Erhebung, die TOPOS Stadtforschung Anfang 2011 im QM-Gebiet Ganghoferstraße in Nord-Neukölln durchgeführt hat, zeigten sich deutliche soziostrukturelle Unterschiede zwischen dem Gesamtgebiet und der Bewohnerschaft einer Genossenschaftssiedlung der zwanziger Jahre im Gebiet. Dort lag das Einkommen mit einem Äquivalenzeinkommen von 1.754 € gegenüber 1.265 € um ca. 40% über dem Gebietschnitt.

ten hat die Zuzugsgruppe der Jahre 2000 bis 2008 den höchsten Kinderanteil. Der hohe Kinderanteil geht vor allem auf die vielen migrantischen Haushalte mit Kindern in dieser Zuzugsgruppe zurück.

Der hohe Migrantenanteil und der hohe Anteil der Haushalte mit Kindern hat das geringe Einkommensniveau dieser Zuzugsgruppe mit bewirkt. Die Einkommen liegen aber ca. 10% über denen der gleichen Zuzugsgruppe im Gebiet Schillerpromenade.

Während die unmittelbare Nachbarschaft sehr positiv beschrieben wird, ist die Einstellung zum Gebiet schlecht. Fast die Hälfte will ausziehen.

<b>Tab. 54</b> <b>Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Einzugsperiode in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns</b>	alle Haushalte (n=673)	Zuzug vor 1990 (n=139)	Zuzug zwischen 1990 – 1999 (n=81)	Zuzug zwischen 2000 – 2008 (n=263)	Zuzug in 2009 u. später (n=182)
Anteil an allen Haushalten	100%	21%	12%	39%	27%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,99	1,76	2,13	2,12	1,94
Anteil an Einpersonenhaushalten	44%	55%	44%	40%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	14%	33%	27%	14%
Studentenanteil	14%	2%	2%	13%	31%
Rentneranteil	15%	45%	14%	7%	3%
Erwerbsquote	73%	77%	74%	76%	64%
Erwerbslosenquote	23%	18%	38%	26%	13%
Anteil an Erwerbshaushalten	54%	38%	50%	60%	61%
Anteil der Migrantenhaushalte	32%	22%	40%	39%	29%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.863	€2.009	€1.728	€1.852	€1.811
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.261	€1.482	€1.133	€1.192	€1.262
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.496	€1.660	€1.395	€1.492	€1.430
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	20%	13%	26%	23%	17%
Anteil an Vollstandardwohnungen	85%	75%	88%	84%	94%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m²)	€5,13	€4,48	€5,14	€5,01	€5,81
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	30,1%	25,6%	29,3%	30,9%	31,5%
Durch. Wohnfläche pro Person (m²)	35,2	39,7	33,9	33,5	34,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	56%	47%	49%	57%	65%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	153	294	141	125	102
Einkommen besser als Vorjahr	19%	11%	15%	21%	27%
Einkommen schlechter als Vorjahr	21%	18%	35%	22%	16%
gute Nachbarschaft	48%	48%	64%	51%	38%
„Sehe Gebietsverbesserung“	24%	12%	14%	28%	35%
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	13,0	40,0	15,7	6,2	1,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	14%	14%	23%	14%	9%
Umzugswunsch (Gebiet verlassen)	38%	35%	46%	36%	39%
Anteil Pioniere	23%	1%	7%	25%	45%
Anteil Gentrifier	16%	10%	12%	15%	23%

Mit einem Anteil von knapp 40% sind die **zwischen 2000 und 2008** ins Gebiet gekommenen Haushalte nicht so dominant wie diese Gruppe im Reuterkiez. Der Anteil an Familien mit Kindern ist etwas niedriger als bei der vorigen Gruppe. Das Einkommensniveau übersteigt das der vorigen Gruppe etwas, liegt aber noch 5% unter dem Gebietsmittel.

Sie bewerten das Gebiet weniger kritisch als die vorige Zuzugsgruppe.

Die Anteile an Pionieren und Gentrifiern entsprechen in etwa dem Gebietsmittel.

Die übrigen Wohngebiete Nord-Neuköllns sind in den letzten Jahren ebenso wie die Schillerpromenade und der Reuterplatz ein Zuzugsgebiet für Studenten gewesen. Unter den **ab dem Jahr 2009 zugezogenen** Haushalten ist der Studentenanteil so hoch wie im Gebiet Schillerpromenade und höher als am Reuterplatz.

Das Einkommensniveau entspricht genau dem Gebietsdurchschnitt und dem der gleichen Zuzugsgruppe in der Schillerpromenade. Vergleichsweise recht schwach ist aber das Einkommensniveau der Erwerbshaushalte. Das zeigt an, dass von einem Aufwertungsprozess nicht gesprochen werden kann, obwohl der Anteil der Gentrifizierer überdurchschnittlich ist. Der Anteil der Pioniere in dieser Zuzugsgruppe erreicht fast 50% und liegt auf dem gleichen Niveau wie im Gebiet Schillerpromenade.

Die Einstellung zum Gebiet ist weitgehend durchschnittlich. Eine besondere Gebietsverankerung ist daraus nicht abzulesen.

### 3.3.2. Sozialstrukturelle Unterschiede nach Gentrifizierungstyp in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns

Zu der Gruppe der ‚Gentrifizierer‘ gehören 16%, zu den ‚Pionieren‘ gut 20%, zur ‚Stammbevölkerung‘ 44% und zu den ‚Alten‘ fast 20%. Die soziostrukturellen Unterschiede dieser vier Gruppen zu denen der anderen Gebiete sind bis auf eine Ausnahme minimal. Dies betrifft die soziale Lage der ‚Alten‘.

<b>Tab. 55 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Gentrifizierungstyp in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns</b>	alle Haushalte (n=673)	Alte (n=114)	Stammbevölkerung (n=277)	Pioniere (n=142)	Gentrifizierer (n=97)
Anteil an allen Haushalten <sup>68</sup>	100%	18%	44%	23%	14%
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,99	1,37	2,26	2,01	1,93
Anteil an Einpersonenhaushalten	44%	68%	41%	37%	37%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	1%	38%	13%	14%
Studentenanteil	14%	0%	1%	51%	8%
Rentneranteil	15%	88%	4%	0%	1%
Erwerbsquote	73%	39%	82%	46%	88%
Erwerbslosenquote	23%	25%	36%	6%	1%
Anteil an Erwerbshaushalten	54%	6%	59%	53%	96%
Anteil der Migrantenhaushalte	32%	15%	48%	23%	23%
durchschnittl. Haushaltseinkommen	€1.863	€1.556	€1.532	€1.496	€3.344
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	€1.261	€1.313	€945	€1.045	€2.347
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	€1.496	€900	€1.142	€1.180	€2.357
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	20%	15%	31%	16%	0%
Anteil an Vollstandardwohnungen	85%	73%	84%	95%	89%
Durch. Nettokaltmiete (Euro/m²)	€5,13	€4,47	€5,02	€5,45	€5,40
Durch. Kaltmietbelastung (brutto)	30,1%	27,7%	33,5%	33,7%	18,1%
Durch. Wohnfläche pro Person (m²)	35,2	46,1	30,3	33,7	43,7
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	56%	58%	57%	62%	42%
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner)	153	224	132	84	278
Einkommen besser als Vorjahr	19%	5%	17%	24%	35%
Einkommen schlechter als Vorjahr	21%	11%	25%	19%	17%
gute Nachbarschaft	48%	53%	49%	43%	51%
‚Sehe Gebietsverbesserung‘	24%	11%	17%	40%	42%

<sup>68</sup> Anteil an allen Haushalte, die in eine der vier Kategorien der Gentrificationanalyse eingeordnet werden konnten

Tab. 55 Soziostrukturelle Merkmale der Haushalte nach Gentrifizierungstyp in den anderen Gebieten Nord-Neuköllns	alle Haushalte (n=673)	Alte (n=114)	Stammbevölkerung (n=277)	Pioniere (n=142)	Gentrifizier (n=97)
Wohndauer im Gebiet (Jahre)	13,0	32,6	12,2	3,5	8,6
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	14%	10%	18%	10%	11%
Umszugswunsch (Gebiet verlassen)	38%	23%	43%	34%	38%
Anteil Pioniere	23%	0%	0%	100%	0%
Anteil Gentrifizier	16%	0%	0%	0%	100%

Die ökonomische Lage der ‚Alten‘ ist deutlich besser als die der Alten im Gebiet Schillerpromenade und liegt auch leicht über der im Gebiet Reuterplatz. Die Ursache ist sicher vergleichbar mit der, die zur Besserstellung der Gruppe mit der längsten Wohndauer in diesem Gebiet herangezogen wurde (Vgl.3.3.1). Ihre Einstellung zu ihrem Wohngebiet ist besser als die der vor 1990 in dieses Gebiet Zugezogenen. Insgesamt ist der Anteil der Alten höher als in den beiden Vergleichsgebieten.

Die ‚Stammbevölkerung‘ hat ökonomisch eine noch schlechtere Lage als die Stammbevölkerung in der Schillerpromenade. Die Haushalte, die Einkommen aus Erwerbsarbeit erzielen, erreichen zwar das Niveau dieser Gruppe in der Schillerpromenade. Es ist aber für Erwerbshaushalte, die ja insgesamt ein deutlich besseres Niveau haben, extrem niedrig.

Die ‚Pioniere‘ in den anderen Nord-Neuköllner Gebieten ähneln weitgehend denen im Gebiet Reuterplatz. Ihr Einkommen ist allerdings um ca. 10% höher als das der Pioniere an der Schillerpromenade. Die Hälfte der Pioniere sind Studenten, mehr als in den anderen Gebieten. Ihre Gebietsbewertung ist geringfügig besser als die der Stammbevölkerung. Auch diese Gruppe hat kein besonders positives Verhältnis zum Wohngebiet.

In den meisten Merkmalen ähneln sich die ‚Gentrifizier‘ denen des Reuterplatzes. Sie haben gegenüber den Gentrifiern der Schillerpromenade ein Einkommensplus. Fast alle Haushalte leben von Erwerbsarbeit. Der Anteil an Haushalten mit Kindern ist unterdurchschnittlich. Der Anteil der Migrantenhaushalte unter den Gentrifiern ist kleiner als in der gesamten Gebietsbevölkerung und auch geringer als in der Schillerpromenade.

Die Gentrifizier zahlen keine besonders hohe Miete. Sie liegt pro Quadratmeter sogar unter der der Pioniere.

Schließlich ist auch die Gebietsbewertung nur durchschnittlich. Eine besondere Gebietsbindung scheint unter den Gentrifiern nicht zu bestehen.

Die soziale Situation in den übrigen Nord-Neuköllner Gebieten hat sich in den vergangenen Jahren offensichtlich nur geringfügig verändert. Trotz des leicht höheren Anteils an Gentrifiern unter den Zuwanderern der letzten Jahre zeigen die sozialen Indikatoren keinen Auf- oder Abwertungsprozess an. Zwar hat es auch in den anderen Gebieten eine Zunahme von Studenten gegeben. Dies ist aber offensichtlich das Ergebnis einer allgemeinen Verknappung des Wohnungsangebots in der Innenstadt. Da die Mieten in den anderen Gebieten bisher noch unter denen der Schillerpromenade, aber noch stärker unter denen des QM-Gebiets Reuterplatz liegen, kommen hier auch noch eher einkommensschwache Haushalte, zu denen die Studenten gehören, zum Zuge.

## 4. Anhang

### 4.1. Befragungsunterlagen

- Anschreiben
- Erläuterungshinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
- Fragebogen

**An die Bewohner/innen Nord-Neuköllns**

12.07.2011

**Befragung Nord-Neukölln 2011**

Sehr geehrte Anwohnerinnen und Anwohner von Nord-Neukölln, in und um Ihren Stadtteil hat es in den vergangenen Jahren viele Veränderungen gegeben. So ist der Flugbetrieb in Tempelhof beendet und das Gelände als Park eröffnet worden.

Das Wohnen in Nord-Neukölln wird von vielen, besonders von jungen Menschen, als attraktiv angesehen. Dies zeigen die aktuellen Zuwanderungen. Andererseits sind Probleme im Stadtteil – z.B. Arbeitslosigkeit und mangelnde Berufsausbildung - keineswegs beseitigt.

Die neueren Entwicklungen können auch zu Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum führen.

Aus diesem Grund haben wir das Büro **TOPOS Stadtforschung** beauftragt, eine Befragung durchzuführen,

- um die Sozialstruktur und die gesellschaftlichen Veränderungen zu ermitteln,
- um Ihre Meinung zum Wohngebiet und zu seiner Entwicklung kennenzulernen und
- um Verbesserungen oder Probleme zu analysieren, die in der jüngsten Zeit entstanden sein könnten.

Um die notwendigen Informationen zu erhalten, wird eine Befragung von etwa 9.000 Haushalten in Nord-Neukölln durchgeführt. Ihr Haushalt wurde wie alle anderen angeschriebenen Haushalte durch eine Zufallsstichprobe ausgewählt.

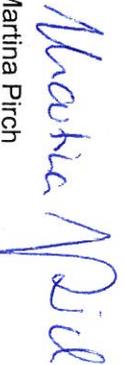
Wir möchten Sie um Ihre Mitarbeit bitten, indem Sie den anliegenden Fragebogen möglichst vollständig ausfüllen und mit dem beigefügten Rückumschlag portofrei zurücksenden. Dem Fragebogen sind Erläuterungen beigefügt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen.

Senden Sie den Fragebogen bitte auf jeden Fall zurück, auch wenn Sie ihn nicht ganz vollständig ausgefüllt haben. Die Angabe Ihres Namens ist nicht vorgesehen, denn die **Antworten werden anonym ausgewertet. Ihre Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig.**

Nähere Informationen zu dieser Untersuchung erhalten Sie bei der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**, Frau Dr. Ursula Schubert (Tel.: 90139 4816) oder bei **TOPOS Stadtforschung** (Sigmar Gude Tel.: 86490427). Sollten Sie Fragen zum Ausfüllen des Fragebogens haben, wenden Sie sich am besten direkt an TOPOS Stadtforschung.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Mit freundlichen Grüßen



Martina Pirch

Leiterin des Referats IV B - Soziale Stadt

## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens: Befragung Nord-Neukölln 2011

Zum Ausfüllen des Fragebogens benötigen Sie ca. 15 Minuten.

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

Beim Fragebogen gibt es zwei verschiedene Arten von Antwortmöglichkeiten:

○ sind Kästchen zum Ankreuzen,

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

Zu den einzelnen Fragen:

Frage - Nr.	Bemerkungen
Frage 3:	Bitte tragen Sie ein, in welchem anderen Bezirk Berlins, Bundesland oder Staat Sie vor Ihrem Einzug in Ihr derzeitiges Wohngebiet gewohnt haben.
Frage 6:	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 <u>Nettokaltmiete</u> 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 8:	Eine Modernisierung, die mit einer <u>Mieterhöhung</u> verbunden ist, muss eine Wertverbesserung der Wohnung sein. Eine Instandsetzung des Hauses (z.B. die Renovierung des Treppenhauses oder das Streichen der Fassade oder ähnliches) gehört nicht dazu. Eine Modernisierung muss vom Vermieter vorher immer angekündigt werden. Dabei muss die zu erwartende Mieterhöhung angegeben und mit den Baukosten genau begründet werden. Eine Verbesserung der Wohnung kann auch durch Baumaßnahmen außerhalb der Wohnung begründet sein z. B. durch den Einbau einer energiesparenden Heizung, durch Wärmedämmung an der Fassade oder dem Dach usw.
Frage 9:	Eine Mieterhöhung der Nettokaltmiete bei einem bereits länger bestehenden Mietvertrag muss normalerweise mit dem genauen Verweis auf den <u>Berliner Mietspiegel</u> begründet werden. Ausnahmen: öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), für die ein Wohnberechtigungsschein nötig ist. Erhöhung bei den Betriebskosten und der Heizkosten sind hier nicht gemeint.
Fragen 19:	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das <b>16 Jahre und älter</b> ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungs-Situation sich die Haushaltsmitglieder zur Zeit befinden. <b>Arbeitsfördermaßnahme</b> , hier bitte eintragen wenn Sie bzw. ein Familienmitglied eine Stelle im öffentlichen geförderten Beschäftigungssektor (so genannte ÖBS-Stellen) o. ä. hat.
Frage 22:	Bitte geben Sie etwas genauer als in der vorigen Frage an, was Ihre Tätigkeit oder Funktion auf Ihrer Arbeit ist (und der, der anderen arbeitenden Haushaltsmitglieder), z. B. Abteilungsleiter im Handel, Sekretärin, Erzieher, Elektriker, Polier, Webdesigner usw.

Frage 28:	<p>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. <b>Beachten Sie aber bitte</b>, dass die Wirksamkeit und die Überzeugungskraft dieser Untersuchung sehr stark davon abhängt, dass wir die finanziellen Verhältnisse der Bewohner darlegen können. Die <b>Anonymität</b> 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.</p> <p>Bitte geben Sie an, welche Einkünfte Ihnen im Januar 2011 zur Verfügung standen. 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 27 erfasst ist.</p> <p>Empfänger von Arbeitslosengeld II (Hartz IV) geben hier bitte nur den Unterstützungsbetrag ohne das Mietgeld an, das bereits in Frage 27 angegeben worden ist.</p>
Frage 34:	<p>Bitte vergleichen Sie Ihr jetziges Einkommen mit Ihrem monatlichen Durchschnittseinkommen des letzten Jahres und geben an, ob das Einkommen jetzt höher (verbessert) oder niedriger (verschlechtert) oder gleich geblieben ist. Bei geringfügigen Veränderungen (einige Euro mehr oder weniger) geben Sie bitte gleich geblieben an.</p>

**Vielen Dank!**

**Wenn Sie noch weitere Fragen haben sollten, wenden Sie sich telefonisch an einen Mitarbeiter der TOPOS Stadtforschung. (864 90 427)**

# Befragung Nord-Neukölln 2011

Straße: [.....]

1. In welchem Jahr sind Sie in dieses Wohngebiet gezogen?	[.....]
2. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen?	[.....]
3. Wo haben Sie davor gewohnt? <i>*siehe Erläuterungsbogen</i>	- in Nord-Neukölln <input type="radio"/> - im übrigen Neukölln <input type="radio"/> - anderer Bezirk / Bundesland / Land <input type="checkbox"/>
	und zwar:[.....]

## Fragen zur Wohnung

4. Wie groß ist Ihre Wohnung? <i>Räume zwischen 6 und 10 qm bitte als halbe Zimmer angeben!</i>	- wie viele Zimmer (ohne Küche)? [.....] - wie viele Quadratmeter ? [.....]
5. Sind Sie Mieter, Untermieter oder Eigentümer der von Ihnen genutzten Wohnung?	- Mieter <input type="radio"/> - Untermieter <input type="radio"/> - Eigentümer <input type="radio"/>
6. 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: € [.....] + Heizkosten: € [.....] +andere (kalte) Betriebskosten: € [.....] = Warmmiete: € [.....]

7. 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	
- Inntoilette	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Badezimmer (mit Badewanne oder Dusche)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Gasetagenheizung/Zentralheizung/Fernheizung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Balkon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Terrasse/Balkon (über 5 m²)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Aufzug	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Doppel-/Verbundglasfenster/Lärmschutzfenster	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Teppichboden/Parkettboden/abgezogene Dielen/Laminat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- Gäste-WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- sonstige [.....]	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

8. Hat es in den letzten 5 Jahren eine Modernisierung durch den Hausbesitzer gegeben? (z. B. neue Heizung, neue Fenster, Wärmedämmung, Baderneuerung usw. <i>*siehe Erläuterungsbogen</i> )	- nein <input type="radio"/> - weiß nicht <input type="radio"/> - ja <input type="checkbox"/>
	Was wurde eingebaut? [.....] [.....] [.....]
	Um wie viel wurde die Miete erhöht? € [.....]

<p>9. Hat es in den letzten 3 Jahren eine andere* Erhöhung der <u>Nettokaltmiete*</u> durch den Hausbesitzer gegeben? *siehe Erläuterungsbogen Frage 6 und 9</p>	<p style="text-align: right;">- nein <input type="radio"/></p> <p style="text-align: right;">- weiß nicht <input type="radio"/></p> <p style="text-align: right;">- ja <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">Um wie viel wurde die Miete erhöht? €[.....]</p>
--	---

**Fragen zur Nachbarschaft und zum Gebiet**

<p>10. Wie sind die Kontakte der Nachbarn untereinander? <i>Bitte nur die für Sie zutreffendste Beschreibung ankreuzen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. (z.B. Einkaufen, Kinderbetreuung) <input type="radio"/></li> <li>- 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"/></li> <li style="padding-left: 20px;">- Man kennt und grüßt sich. <input type="radio"/></li> <li style="padding-left: 20px;">- Hier kennt und grüßt sich fast keiner. <input type="radio"/></li> <li>- Hier gibt es häufig Streit zwischen den Mietern. <input type="radio"/></li> </ul>
--	--

<p>11. Was würden Sie <u>vermissen</u>, wenn Sie Ihr Wohngebiet verlassen würden?</p>
<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>12. Welche Dinge oder Einrichtungen, die Sie oder Ihr Haushalt <u>dringend benötigen</u>, fehlen in Ihrem Wohngebiet?</p>
<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>13. Welche Dinge oder Umstände <u>stören</u> Sie hier so, dass Sie sich vorstellen können, deswegen Ihr Wohngebiet zu verlassen?</p>
<p>[.....]</p> <p>[.....]</p>

<p>14. Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren in Ihrem Wohngebiet positive Entwicklungen stattgefunden haben?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nein, sehe keine Verbesserungen <input type="radio"/></li> <li>- sehe bisher nur wenig Verbesserungen <input type="radio"/></li> <li>- ja, sehe deutliche Verbesserungen <input type="radio"/></li> </ul> <p>welche? [.....]</p> <p>[.....]</p> <p>[.....]</p>
--	---

<p>15. Was sind Ihre drei wichtigsten Verbesserungsvorschläge für Ihren Kiez?</p>	<p>1. [.....]</p> <p>2. [.....]</p> <p>3. [.....]</p>
---	---



<p>22. Welche Tätigkeit üben Sie und die anderen Haushaltsmitglieder auf Ihrer Arbeitsstelle aus? <i>*siehe Erläuterungsbogen</i></p>	<p>Sie selbst [.....] 2. Person [.....] 3. Person [.....] 4. Person [.....]</p>
<p>23. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?</p>	<p>- ja, Anzahl [.....] - nein <input type="radio"/></p>
<p>24. Welche Nationalitäten haben die Personen, die mit Ihnen zusammen in Ihrer Wohnung leben?</p>	<p>[.....] [.....]</p>
<p>25. Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt die deutsche Nationalität angenommen? *</p>	<p>- nein <input type="radio"/> - ja <input type="radio"/></p>
<p>26. In welchen Sprachen unterhalten sich Ihre Familienmitglieder, mit denen Sie zusammen in Ihrer Wohnung leben?</p>	<p>[.....] [.....]</p>
<p>27. Erhalten Sie Wohngeld? <i>*siehe Erläuterungsbogen</i> <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>- nein <input type="radio"/> - ja, Wohngeld vom Bezirksamt €[.....] Wohnkostenübernahme (Hartz IV) €[.....] <i>Beachten Sie bitte hierzu die Erläuterungen!</i></p>
<p>28. Bitte geben Sie das monatliche Netto-Haushalts-Einkommen (<b>ohne Wohngeld</b>) an. * <i>Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder bei Ihrer Angabe. Gemeint sind sämtliche Einkommen außer dem Wohngeld, z.B. Lohn oder Gehalt, Unterhaltszahlungen, Rente, öffentliche Unterstützungen, Kindergeld, etc.</i> <i>Selbständige geben bitte das Jahreseinkommen nach Abzug der Steuern an</i> <i>*siehe Erläuterungsbogen</i></p>	<p>- Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Monat</u> €[.....] <b>oder</b> - Netto-Haushalts-Einkommen pro <u>Jahr</u> €[.....]</p>
<p>29. Hat sich Ihr Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?</p>	<p>- gleich geblieben <input type="radio"/> - verschlechtert <input type="radio"/> - verbessert <input type="radio"/></p>
<p>30. Wollen Sie aus diesem Wohngebiet wegziehen?</p>	<p>- ja <input type="radio"/> - jetzt nicht, aber später <input type="radio"/> - eigentlich nicht <input type="radio"/></p>
<p>31. Wohin wollen Sie ziehen, <u>wenn</u> Sie hier wegziehen?</p>	<p>- im nördlichen Neukölln bleiben <input type="radio"/> - in anderen Innenstadtbezirk ziehen <input type="radio"/> - in einen Berliner Außenbezirk ziehen <input type="radio"/> - ins Berliner Umland ziehen <input type="radio"/> - woanders hinziehen <input type="radio"/> - die Gegend ist mir egal <input type="radio"/></p>

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

