



Sozialstudie Elstal 2020

Vorbereitende Untersuchung zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für die Gebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ und „Radelandberg“ in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Sozialstudie Elstal 2020

Vorbereitende Untersuchung zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für die Gebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ und „Radelandberg“ in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Endbericht

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

Herr Schreiber

Auftragnehmer:

asum

Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH

Thaerstraße 30D 10249 Berlin

Bearbeitung:

Sigmar Gude

Anna Grallath

Martin Rohde

Datum:

Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN	3
1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG.....	3
2. GEBIETSBESCHREIBUNG	4
3. VORGEHEN DER UNTERSUCHUNG	6
3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	6
3.2. Daten und Datenerhebung.....	7
3.3. Qualität der Stichprobe.....	8
4. SOZIO-DEMOGRAFISCHE ZUSAMMENSETZUNG.....	9
4.1. Kurzüberblick	9
4.2. Altersstruktur.....	9
4.3. Soziale Lagen.....	10
4.3.1. Haushaltsgrößen	10
4.3.2. Haushaltstypen.....	11
4.3.3. Erwerbssituation und Qualifikation.....	11
5. WOHNVERHÄLTNISSE.....	14
5.1. Kurzüberblick	14
5.2. Wohnungsbestand	14
5.2.1. Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung.....	14
5.2.2. Ausstattung der bewohnten Wohnungen	16
5.3. Eigentumsverhältnisse	17
5.4. Mietpreisniveau und Mietbelastung	17
5.5. Wohnzufriedenheit	18
6. ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEWÖHNERSCHAFT.....	20
6.1. Kurzüberblick	20
6.2. Nutzung und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen.....	20
6.3. Soziale Netze.....	23
6.4. Übergreifende Bewertung des Gebietes und dortiger Entwicklungen	25
6.5. Ergebnisse der qualitativen Interviews.....	27

7. ENTWICKLUNGSTENDENZEN IN DER GEBIETSBEVÖLKERUNG..... 29

7.1. Sozialstruktur der Siedlungen.....	29
7.2. Strukturwandel durch Zuzug	31
7.3. Soziale Lage nach Beteiligung am Erwerbsleben	33

8. SCHLUSSFOLGERUNGEN - PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SOZIALE ERHALTUNGSSATZUNG 35

8.1. Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur	35
8.2. Veränderungen durch bauliche Maßnahmen	36
8.3. Negative städtebauliche Folgen	36
8.4. Bewertung der Siedlungen im Einzelnen	37
8.4.1 Untersuchungsgebiet „Radelandberg“	37
8.4.2 Untersuchungsgebiet „Kiefernriedlung“	37
8.4.3 Untersuchungsgebiet „Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“	38

9. ABSCHLIEßENDE EMPFEHLUNGEN 38

Teil A: Einleitung und Vorbemerkungen

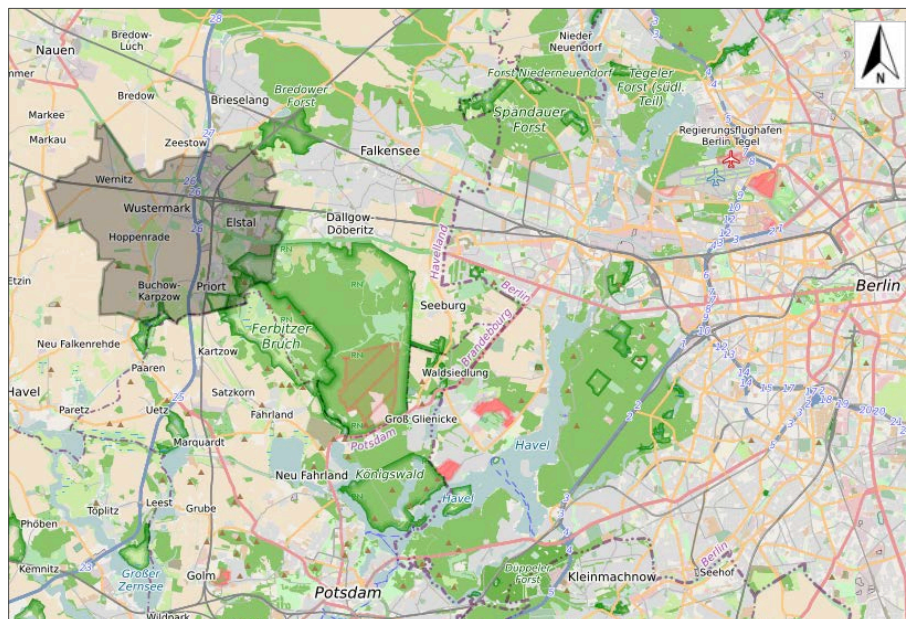
1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Februar 2020 hat die Gemeinde Wustermark eine vorbereitende Untersuchung für die drei Gebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedung“ und „Radelandberg“ des Ortsteils Elstal in Auftrag gegeben. Es soll geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der sogenannten „Milieuschutzsatzung“, gegeben sind.

Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungssatzung kann auf die städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens steuernd Einfluss genommen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagt werden¹. Verdrängungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur, die durch den Modernisierungsprozess und die Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum ausgelöst werden können, sollen so vermieden werden. Weiter schafft die soziale Erhaltungssatzung die Grundlage zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts bei Wohnimmobilienverkäufen innerhalb des Gebiets.

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen werden Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, der Aufwertungsspielraum und der Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen einer Veränderung der Sozialstruktur analysiert. Ebenso beinhaltet diese Untersuchung eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards, der für das Genehmigungsverfahren von Bedeutung ist, sowie Empfehlungen zur zukünftigen Genehmigungspraxis. Ferner wird in Verknüpfung oder als Ergänzung zur Voraussetzungsprüfung die allgemeine Sozialstruktur und Wohnungsversorgung der drei Gebiete ermittelt und abgebildet.

Abb. 1. Lage der Gemeinde Wustermark



Datengrundlagen:
Open-Street-Map;
Geoportal
Brandenburg

Datum:
14.09.2020

Bearbeitung:
asum GmbH

¹ Voraussetzung für die Einbeziehung der Umwandlung in die soziale Erhaltungssatzung ist eine Verordnung der Landesregierung.

2. Gebietsbeschreibung

Die Untersuchungsgebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedung“ und „Radelandberg“ liegen im Ortsteil Elstal der havelländischen Gemeinde Wustermark. Diese befindet sich rund 30 km westlich des Zentrums von Berlin zwischen Berlin-Spandau und Nauen, im sogenannten „Berliner Umland“. Räumlich begrenzt wird Elstal durch die Bahntrasse im Norden, der Bundesstraße B5 im Süden sowie der Autobahn A10 (Berliner Ring) im Westen. Den nächst größeren Ort stellt Falkensee in ca. 10 km Entfernung dar. Gebietsprägend ist insbesondere die Nähe zur Natur, wie zur der sich unweit befindenden Landschaft Döberitzer Heide, und zugleich die Nähe zu Berlin und Potsdam. Dabei verfügt Wustermark neben einer sehr guten Anbindung an das Straßennetz über drei Bahnhöfe. Die Fahrzeit der Regionalbahn bis zu Berlin-Hauptbahnhof beträgt knapp 30 Minuten. Der Bahnhof Elstal ist von den Wohngebieten aus fußläufig erreichbar. Hinsichtlich der Nutzungsstruktur zeichnen sich die drei untersuchten Siedlungen vordergründig als Wohngebiete aus, wobei der Gebäudebestand in Alter und Bauform recht homogen ist. So stammen die Wohnungen der Gebiete aus dem Bau des Olympischen Dorfs von 1936 sowie aus ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Offizierswohnungen der 1930er Jahre.

Wohnnutzungen und Wohnungsneubau

Zusammen umfassen die Wohngebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedung“ und „Radelandberg“ ca. 660 Haushalte, bestehend aus 4.522 Personen². Während die Baustruktur Elstals insgesamt variiert, entstand der Wohnbestand der drei Untersuchungsgebiete vornehmlich in den 1930er-Jahren in Form von ein- bis zweigeschossigen Kasernengebäuden. Mittlerweile wurden die Häuser umfassend saniert und zu Wohnraum umgewandelt. Ein Großteil von ihnen ist heute mit Balkonen und privaten Gärten ausgestattet. Die Gestaltung der Gebäude ist für jede Siedlung charakteristisch.

An den untersuchten Wohnungsbestand angrenzend ist in den letzten Jahren eine starke wohnbauliche Nachverdichtung zu erkennen. Zwischen der Kiefernriedung und Radelandberg wurde die Heidesiedlung neu errichtet, ein Einfamilienhausgebiet, das bereits fast vollständig bebaut ist. Seit 2016 wird der Kern des historischen Olympischen Dorfes zu einem Wohnquartier weiterentwickelt. Daneben wird gegenwärtig ein großer Teil der an die Kiefernriedung anschließenden Eisenbahnersiedlung saniert. Allgemein wurden in Wustermark seit 2014 überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt, mehrheitlich in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Eigentumsquote in diesem Zusammenhang erhöht hat³. Wanderungsgewinne von Personen unter 18 Jahren sowie zwischen 30 und 50 Jahren lassen darauf schließen, dass Wustermark insbesondere für Familien und Erwerbshaushalte Zuzugsziel ist⁴. Der Neubaubestand zählt nicht zum Untersuchungsgegenstand dieser Studie.

Gewerbliche Nutzungen

Die Gründung Elstals durch den Bau des Rangierbahnhofs Wustermark zwischen den Jahren 1906 und 1909 prägt noch heute das Ortsbild und inzwischen auch wieder die Gewerbestruktur des Ortsteils. Auf dem 34 Hektar großen Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs wird derzeit das

² Stand 31.12.2019

³ DSK/GEWOS (2020): *Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark. Ergebnisbericht April 2020. 18 ff.*

⁴ ebd., S. 11.

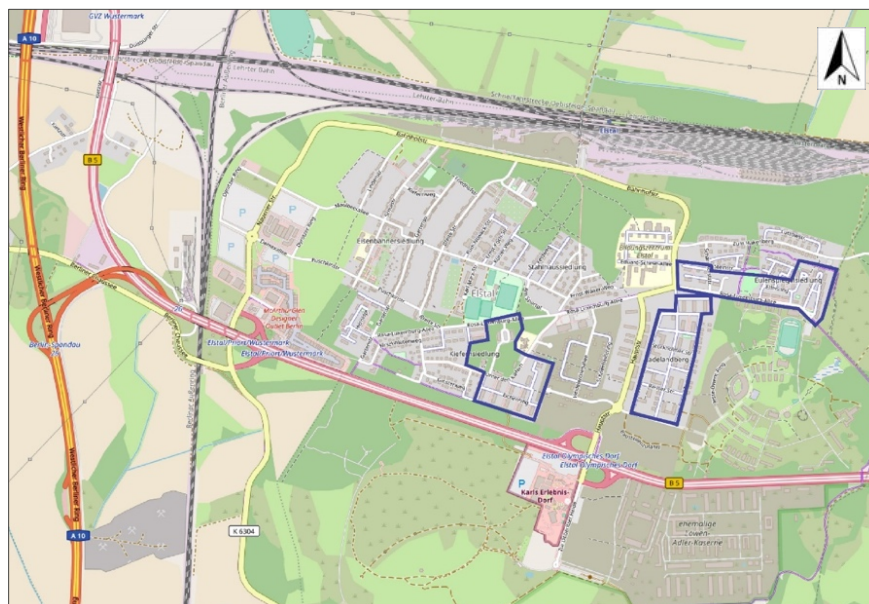
Innovationsprojekt Bahn Technologie Campus Havelland (BTC) realisiert, das neben einer gewerblichen Nutzung auch Forschungseinrichtungen, eine Akademie und ein Ausbildungszentrum umfassen soll. Unweit davon befindet sich das Güterverkehrszentrum Berlin West Wustermark (GVZ Wustermark), auf dessen Areal rund 40 Unternehmen angesiedelt sind. Überregional bekannt ist Elstal zudem durch das 2009 wiedereröffnete Designer-Outlet-Center sowie das seit 2014 bestehende Karls Erlebnis-Dorf und Freizeitpark entlang der B5. Im Ortsteil Elstal befinden sich einzelne Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhändler und Angebote der medizinischen Versorgung. 2019 eröffnete das Immanuel Seniorenzentrum Elstal.

Standortqualitäten und steigende Attraktivität

Elstal zeichnet sich durch verschiedene Standortqualitäten aus, die sich in der wachsenden Attraktivität des Ortsteils widerspiegeln. So bestehen einerseits eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung und die räumliche Nähe zu Berlin und Potsdam, andererseits aber auch unmittelbarer Zugang zu bedeutsamen Grün- und Erholungsräumen. Weiter weisen die drei Untersuchungsgebiete ungeachtet der verkehrsgünstigen Lage und der wirtschaftlichen Entwicklung am Rande des Ortsteils nach wie vor einen ruhigen Charakter auf und dienen vordergründig dem Wohnen.

Angesichts der stark wachsenden Bevölkerungszahl, dem überproportionalen Anstieg an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sowie zunehmenden Pendlerbewegungen⁵ ist davon auszugehen, dass die Attraktivität Elstals als Wohnstandort weiter zunehmen wird und sich auf die Untersuchungsgebiete richtet bzw. richten wird. Auch wird die Entwicklung des Bahn Technologie Campus Havelland (BTC) und die geplante Erweiterung von Karls Erlebnis-Dorf und Freizeitpark weitere Anforderungen an die Wohnraumversorgung mit sich bringen.

Abb. 2. Lage der drei Untersuchungsgebiete in Elstal



Datengrundlagen:
Open-Street-Map;
Geoportal
Brandenburg

Datum:
14.09.2020

Bearbeitung:
asum GmbH

⁵ Zwischen 2011 und 2018 ist die Gemeinde Wustermark von 7.958 auf 9.338 Personen angewachsen (+ 17 %). Weiter ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort überproportional angestiegen (+ 24 % zwischen 2011 und 2018; im Vergleich: Havelland + 15 %, Land Brandenburg + 10 %). Ebenfalls hat sich die Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort in Wustermark von rund 3.410 im Jahr 2011 auf rund 4.510 in 2018 erhöht (+ 32 %). So weist Wustermark inzwischen einen positiven Pendlersaldo auf, bei dem mehr Arbeitskräfte nach Wustermark ein- als zu einem anderen Arbeitsort auspendeln (von - 13 Personen 2011 zu + 258 Personen 2018) (Quellen: Einwohnermelderegister, Gemeinde Wustermark; Bundesagentur für Arbeit; vgl. DSK/GEWOS 2020, 12 ff.).

3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für eine Prozessanalyse zur Überprüfung und ggf. der späteren Begründung einer sozialen Erhaltungssatzung sind folgende Schritte zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur.*

Damit ist es fachlich geboten, die Struktur der Gebietsbevölkerung speziell in ihren demografischen, sozialen und Wohnungsversorgungsaspekten detailliert zu beschreiben. Nur wenn tatsächlich strukturelle Veränderungen stattfinden, kann der Zusammenhang zwischen Bevölkerung und Stadtstruktur gestört werden. Dies ist aber die Voraussetzung für den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung.

Die differenzierte Darstellung der Bevölkerungsstruktur und der wichtigsten Bevölkerungsgruppen erfolgt im ersten Teil der Analyse (Kap. 4 - 6). Im zweiten Teil der Analyse werden die Veränderungstendenzen der Sozialstruktur dargelegt und Strukturen nach Einzugsperiode (speziell der letzten Jahre), nach Wohnungsqualität und nach Modernisierungsgeschehen untersucht (Kap. 7).

2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche Veränderung der Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind.*

Ohne diesen Nachweis kann nicht dargelegt werden, dass durch den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ein Einfluss auf die Veränderungsprozesse erreicht werden kann. Wird der Prozess allein oder weit überwiegend durch andere Ursachen ausgelöst, wie z. B. durch die allgemeine Mietentwicklung, die ohne bauliche Aufwertung aufgrund der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt Mieten verteuert, ist eine soziale Erhaltungssatzung wirkungslos.

Die Analyse, ob und wieweit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kap. 8.1 und 8.2 vorgenommen.

3. *Begründung, dass eine Veränderung der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.*

Auf Basis der differenzierten Analyse, wie sich die Strukturveränderungen auf die verschiedenen sozialen Gruppen auswirken, können städtebauliche Folgen mit ausreichender Präzision vorhergesagt werden. Dies erfolgt in Kap. 8.3.

Wenn dieser Dreierschritt von der (ggf. absehbaren) Veränderung der Bevölkerungsstruktur über den Einfluss baulicher Maßnahmen bis zu den städtebaulichen Folgen belegt ist, sind die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung erfüllt, die der Gesetzgeber fordert.

In diesem Zusammenhang sind bisher die Indikatoren Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial noch ohne Relevanz, weil der Ablauf des Prozesses genau analysiert wurde und nicht durch notwendigerweise ungenaue Indikatoren angezeigt werden muss. Die Relevanz dieser drei Indikatoren zeigt sich erst mit der Prüfung, ob der analysierte Prozess sich auch in Zukunft noch weiter fortsetzen wird und kann. Sind z. B. keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet oder sind unter absehbaren wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen keine Investitionsmöglichkeiten über den durchschnittlichen Wohnungszustand hinaus mehr möglich, dann macht der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung keinen Sinn.

3.2. Daten und Datenerhebung

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt. Zeitraum der Erhebung war Mai und Juni 2020. Um sicherzustellen, dass für alle inhaltlichen Themenbereiche (z. B. alle Kategorien der Gebietsmietentabelle) eine statistisch zuverlässige Fallzahl vorliegt, wurde ein auswertbarer Datensatz mit einer Stichprobengröße von etwa einem Drittel der ca. 660 befragten Haushalte angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 192 verwertbare Datensätze zugrunde.

Zur Erhebung wurden im Untersuchungsgebiet die Befragungsunterlagen an alle Haushalte verteilt. Neben dem Fragebogen befanden sich in den Umschlägen ein Anschreiben der Gemeinde bezüglich des Zweckes der Untersuchung, ein Gebietsplan und ein frankierter Rückumschlag. Der Fragebogen (siehe Anlage) enthielt 37 Fragen

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

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

Zur besseren Übersichtlichkeit ist in den Tabellen auf die Angabe von Fallzahlen verzichtet worden. Die jeweilige Bezugsgröße ist in der Regel unterhalb der Tabelle mit (n=) angegeben. Insbesondere, wenn mehrere Gruppen miteinander verglichen werden sollen, sind zusätzliche Spalten mit Fallzahlen hinderlich. Der wesentliche Sinn der Angabe von Fallzahlen ist die Dokumentation, inwieweit in den einzelnen Zellen ausreichend Fälle vorhanden sind, um damit eine statistisch gesicherte Aussage zu tätigen. Ein Minus (-) kennzeichnet Merkmalskombinationen, die nicht festgestellt wurden.

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

In Ergänzung erfolgte eine qualitative Analyse der aktuellen Wohnsituation und Wohnraumversorgung in Elstal aus Sicht von Personen, die die Verhältnisse in den drei Untersuchungsgebieten gut kennen. Dazu wurden explorative leitfadengestützte Interviews geführt. Mögliche Gesprächspartner*innen stellten die Bewohner*innen der drei Untersuchungsgebiete, Vertreter*innen sozialer und kirchlicher Einrichtungen sowie Initiativen und Expert*innen im Bereich Wohnen und Wohnraumversorgung dar.

Im Einzelnen waren dies:

- Kirche Elstal, Pfarrerin Benzin
- Kita Elstal, Frau Beulhausen, Mitarbeiterin

- Historia Elstal e. V., Herr Kunze, Gründungsmitglied und Vorstand der SPD-Wustermark
- Mieterinitiative Elstal, Frau Rosenfeld, Herr Streich und Herr Wiegand, Mitglieder
- DSK, Nils Scheffler, Projektleiter
- Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (GWV) Ketzin, Frau Wagenschütz und Frau Dittrich

Die Gesprächsleitfäden für die sechs Interviews wurden jeweils an die Gesprächspartner*innen angepasst. Thematisch orientierten sie sich am Aufbau des Fragebogens. Mit dem Einverständnis der Personen wurden die Gespräche aufgezeichnet und anschließend protokolliert. Das Interview mit der DSK wurde telefonisch durchgeführt und anhand von Notizen und einem Gedächtnisprotokoll festgehalten. Die Interviews erfolgten in den Monaten Juni und Juli 2020. Ihre Dauer betrug zwischen 30 und 75 Minuten. Die Darstellung der wesentlichen Aussagen der Interviews erfolgt in Kap. 6.4.

3.3. Qualität der Stichprobe

Eine Überprüfung der Stichprobenqualität lässt sich anhand eines Vergleichs zwischen der in der Stichprobe erfassten Altersstruktur und der des Einwohnermelderegisters zum Stichtag 31.12.2019 durchführen.

Angesichts der sehr geringen Fallzahlen zeigt die Stichprobe für alle Altersgruppen insgesamt eine erstaunlich hohe Übereinstimmung mit den Daten des Einwohnerregisters in den drei Wohngebieten. Allerdings fallen zwei größere Abweichungen auf. Die Altersgruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahren ist deutlich unterrepräsentiert, die der Älteren ab 65 überrepräsentiert. Aufgrund der Gespräche mit Einwohner*innen und Gebietsexpert*innen gehen wir davon aus, dass Verdrängungsjüngste vor allem bei den Älteren vorhanden sind. Diese Altersgruppe hat möglicherweise daher in stärkerem Maße an der Befragung teilgenommen. Die Unterrepräsentanz der jungen Erwachsenen ist bei den meisten Befragungen dieser Art zu beobachten, allerdings nicht in dem Ausmaß⁶.

Insgesamt ermöglicht die Stichprobe zuverlässige Aussagen über die Grundgesamtheit in den Untersuchungsgebieten in Elstal.

Tab. 1. Altersstruktur

in % aller Bewohner*innen	alle Siedlungen*		Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung		Kiefernriedlung		Radelandberg	
	2020	EW 31.12.19	2020	EW 31.12.19	2020	EW 31.12.19	2020	EW 31.12.19
unter 6 Jahre	5 %	5,9 %	5 %	5,6 %	3 %	5,6 %	6 %	6,4 %
6 – 11 Jahre	8 %	7,9 %	4 %	6,1 %	9 %	9,5 %	11 %	8,7 %
12 – 17 Jahre	8 %	6,1 %	6 %	4,0 %	12 %	9,5 %	7 %	6,1 %
18 – 26 Jahre	5 %	9,0 %	6 %	9,6 %	2 %	7,7 %	6 %	9,2 %
27 – 44 Jahre	30 %	32,8 %	33 %	36,3 %	35 %	31,9 %	25 %	29,6 %
45 – 54 Jahre	15 %	15,1 %	14 %	12,6 %	14 %	16,1 %	16 %	17,2 %
55 – 64 Jahre	13 %	11,4 %	15 %	12,3 %	9 %	8,8 %	13 %	12,2 %
65 Jahre und älter	17 %	11,8 %	18 %	13,5 %	16 %	10,9 %	17 %	10,6 %

*gesamt n=192; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93; Kiefernriedlung n=39; Radelandberg n=60

⁶ Eine Erklärung dafür konnte sich auch in den Gesprächsinterviews nicht finden lassen.

Teil B: Analyse

4. Sozio-demografische Zusammensetzung

4.1. Kurzüberblick

Insgesamt ist die demografische und soziale Struktur der Bewohner*innen und der Haushalte der drei Siedlungen für Mieterhaushalte der Gemeinde als durchschnittlich einzuschätzen.

Die Bewohnerschaft ist etwas jünger als die der Gemeinde⁷. Die Kiefernriedlung ist durchschnittlich die jüngste, die Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung die älteste. In letzterer ist die durchschnittliche Haushaltsgröße am geringsten⁸. Die anderen beiden Siedlungen haben einen hohen Anteil an Haushalten mit Kindern.

Die Erwerbsquote ist in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung am höchsten. Die Bewohner*innen der Siedlung Radelandberg haben die höchsten Bildungsabschlüsse.

Das Einkommensniveau ist in der Kiefernriedlung am höchsten und kann insgesamt als deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt werden. Die beiden anderen Siedlungen haben ein durchschnittliches Einkommensniveau.

4.2. Altersstruktur

In Elstal leben ca. 4.522 Personen, davon 446 in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung, 285 in der Kiefernriedlung und 425 in Radelandberg⁹. Die drei Siedlungen stellen ca. ein Viertel der Bevölkerung von Elstal.

Insgesamt machen Personen zwischen 27-45 Jahren rund ein Drittel der Bewohner*innen aus. Zwei Drittel der Bewohner*innen befinden sich im erwerbsfähigen Alter. Rund 20 % der Bewohner*innen haben noch nicht die Volljährigkeit erreicht. Der Anteil an Bewohner*innen im gesetzlichen Rentenalter beträgt 12 %. Das örtliche Durchschnittsalter liegt bei rund 41 Jahren.

Allerdings unterscheidet sich das Gebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung deutlich von den anderen beiden. Diese haben einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren (rund 25 % in der Kiefernriedlung bzw. 21 % in Radelandberg) und Erwachsenen zwischen 27-55 Jahren (jeweils rund 56 %). Daraus ist auf einen hohen Anteil an Familien mit Kindern zu schließen.

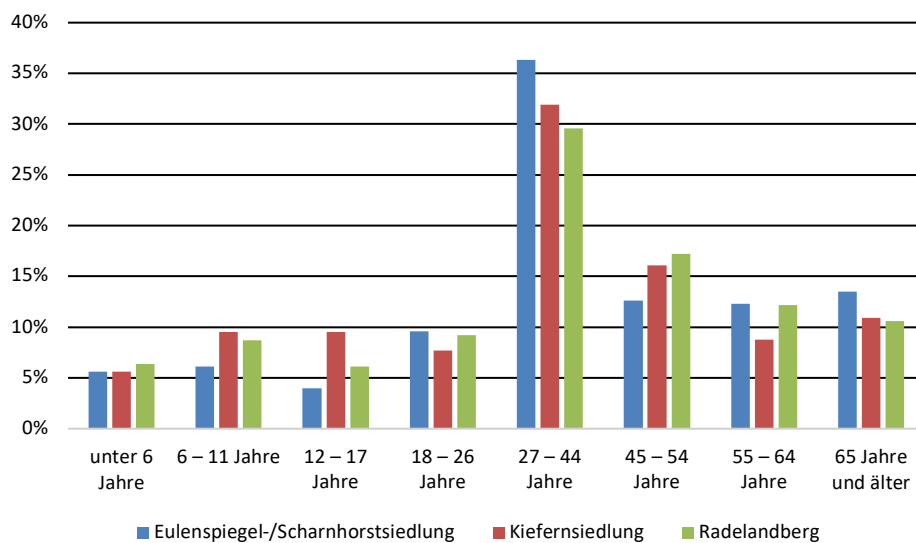
Die Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung hat dagegen einen geringen Kinderanteil von 16 % und einen leicht erhöhten Anteil an älteren Bewohner*innen über 65 Jahren.

⁷ Die Altersstruktur von Mieterhaushalten ist in der Regel etwas jünger als die von selbstnutzenden Eigentümer*innen.

⁸ Das entspricht auch der Wohnungsgrößenstruktur mit dem höchsten Anteil an kleinen Wohnungen.

⁹ Stand 31.12.2019

Abb. 3. Altersstruktur (nach EWR 31.12.19)*



*siehe auch Tab. 1, S. 8.

4.3. Soziale Lagen

4.3.1. Haushaltsgrößen

In den drei Wohngebieten dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Fast ein Drittel der Befragten leben allein, mehr als 40 % zusammen mit einer weiteren Person. Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen stellen einen deutlich geringeren Anteil dar. Unter den Befragten waren nur zwei Haushalte mit mehr als 5 Personen.

Markant ist der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten von 42 % in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung. Hingegen zeigen die Kiefernriedung und Radelandberg einen deutlich größeren Anteilswert an Zweipersonen- und Mehrpersonenhaushalten. Hier fällt der hohe Anteil an Haushalten ab 4 Personen von 21 % in der Kiefernriedung auf.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der drei Siedlungen (2,2) entspricht ebenso wie die Größenstruktur weitgehend derjenigen im Berliner Umland (2,1)¹⁰.

Tab. 2. Haushaltsgrößenstruktur

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>				
1 Person	28 %	42 %	21 %	12 %
2 Personen	43 %	34 %	49 %	54 %
3 Personen	16 %	17 %	10 %	19 %
4 u. m. Personen	12 %	7 %	21 %	15 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,2	1,9	2,4	2,5

*gesamt n=192; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93; Kiefernriedung n=39; Radelandberg n=60

4.3.2. Haushaltstypen

Alleinerziehende machen durchschnittlich 8 % der Haushalte aus. Die übrigen Zweipersonenhaushalte werden von Paaren gebildet. Rund ein Drittel aller Haushalte beinhaltet mindestens ein Kind. Familienhaushalte mit mind. zwei Kindern machen knapp 10 % der erfassten Haushalte, aber fast 20 % der Bewohner*innen aus.

Innerhalb der Untersuchungsgebiete ist für die Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung der geringere Anteilswert an Haushalten mit Kindern hervorzuheben, die in den beiden anderen Siedlungen ca. ein Drittel aller Haushalte ausmachen.

Tab. 3. Haushaltszusammensetzungen

2020		alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>					
Ein-Person-Haushalt		30 %	44 %	21 %	12 %
Alleinerziehend		8 %	6 %	11 %	9 %
3 Personen	ohne Kind	38 %	32 %	42 %	45 %
	1 Kind	10 %	8 %	8 %	14 %
	≥ 2 Kinder	9 %	5 %	13 %	12 %
mehrere Erwachsene ohne Kinder**		5 %	7 %	-	5 %
mehrere Erwachsene mit Kindern		2 %	-	5 %	4 %

*gesamt n=192; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93; Kiefernriedung n=39; Radelandberg n=60

**Hierbei kann es sich um eine Wohngemeinschaft, aber auch um Eltern mit erwachsenen Kindern im Haushalt handeln.

4.3.3. Erwerbssituation und Qualifikation

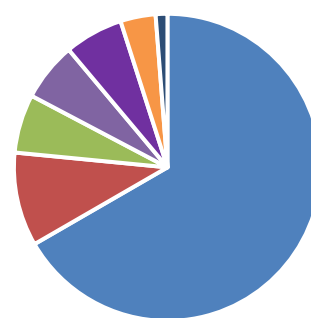
Die meisten Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter befinden sich in einem Angestelltenverhältnis¹¹. Der diesbezügliche Anteilswert beläuft sich im Durchschnitt auf über 50 %. Ein Fünftel der erhobenen Bevölkerung finanziert den Lebensunterhalt über die Rente, weniger als ein Zehntel ist als Selbstständige tätig. Studierende machen nur rund 2 % der erhobenen Bewohner*innen aus. Nur wenige der Befragten sind arbeitssuchend und auf Transferleistungen angewiesen, wobei der Anteil in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung am niedrigsten ist.

¹¹ Die Verteilung der Erwerbstätigen nach Arbeiter*innen, Angestellten, Beamt*innen und Selbständigen entspricht der im Berliner Umland.

Tab. 4. Erwerbsgruppen

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung	Kiefern-siedlung	Radeland-berg
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>				
Arbeiter*in	5 %	5 %	6 %	4 %
Angestellte*r	54 %	60 %	49 %	50 %
Beamte*r	3 %	3 %	3 %	2 %
Selbständig	8 %	8 %	9 %	8 %
Rentner*in	20 %	18 %	21 %	22 %
Erwerbslos/ Transferleistungs- empfänger*innen	5 %	1 %	10 %	6 %
Student*in	2 %	3 %	2 %	2 %
Azubi	1 %	-	n. e.	4 %
Schüler*in	2 %	1 %	2 %	3 %
Sonstiges	1 %	2 %	-	-
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %
Erwerbsquote	72 %	78 %	69 %	67 %
Erwerbslosenquote	5 %	2 %	8 %	8 %

*gesamt n=320; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=146; Kiefern-siedlung n=68; Radelandberg n=106



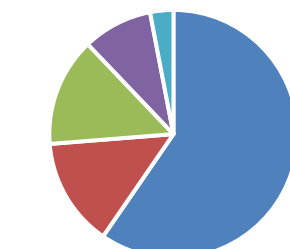
- Angestellte*r
- Selbständig
- Arbeiter*in
- Student*in, Schüler*in, Azubi
- Erwerbslos/Transferleist.
- Beamte*r
- Sonstiges

Hinsichtlich der beruflichen Qualifikationen ist festzuhalten, dass mehr als die Hälfte der erhobenen Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter einen beruflichen Abschluss hat. Weitere 14 % weisen einen Universitätsabschluss vor, 14 % haben einen Fachhochschulabschluss. Hier liegt der Anteil in Radelandberg mit zusammen 32 % Hochschulabsolvent*innen leicht höher als in den anderen beiden Wohngebieten. Der Anteil an Einwohner*innen ohne Berufsabschluss beträgt im Schnitt rund 9 %.

Tab. 5. Berufsqualifikationen

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung	Kiefern-siedlung	Radeland-berg
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>				
noch keine abgeschl. berufliche Ausbildung	9 %	7 %	11 %	12 %
Facharbeiter, beruflicher Abschluss	59 %	64 %	64 %	50 %
Meister	3 %	2 %	2 %	6 %
Universitätsabschluss	14 %	15 %	6 %	18 %
Fachhochschulabschluss	14 %	12 %	18 %	14 %

*gesamt n=308; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=138; Kiefern-siedlung n=66; Radelandberg n=104



- Facharbeiter, beruflicher Abschluss
- Hochschulabschluss
- Fachhochschulabschluss
- noch keine abgeschl. berufl. Ausbildung
- Meister

4.3.2. Einkommensverhältnisse

Bei der Einordnung der Einkommensverhältnisse muss berücksichtigt werden, dass in den Siedlungen ausschließlich Mieter*innen wohnen. Mieterhaushalte haben deutlich geringere Einkommen als Eigentümerhaushalte. Unter dieser Einschränkung können die Einkommensverhältnisse als durchschnittlich für das Berliner Umland und als knapp durchschnittlich für die Gemeinde Wustermark bezeichnet werden¹².

Zwischen den Siedlungen bestehen allerdings Unterschiede. Die Kiefernriedung hat ein erheblich höheres durchschnittliches Einkommensniveau als die Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung und Radelandberg. Es übertrifft das Niveau der beiden anderen um ca. 15 %.

Tab. 6. Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedung	Radelandberg
<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>				
unter 900 €	2 %	3 %	3 %	-
900 – unter 1.300 €	6 %	8 %	3 %	6 %
1.300 – unter 1.500 €	6 %	5 %	3 %	8 %
1.500 – unter 2.000 €	12 %	20 %	3 %	6 %
2.000 – unter 2.600 €	22 %	18 %	26 %	28 %
2.600 – unter 3.200 €	20 %	22 %	23 %	16 %
3.200 € und mehr	31 %	24 %	39 %	37 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %
Median ¹³ : Einkommen	2.600 €	2.500 €	3.000 €	2.800 €
Arithmetisches Mittel: Einkommen	2.816 €	2.528 €	3.218 €	2.990 €
Median: Äquivalenzeinkommen ¹⁴	1.742 €	1.733 €	1.936 €	1.667 €
Arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen	1.899 €	1.818 €	2.118 €	1.876 €

*gesamt n=192; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93; Kiefernriedung n=39; Radelandberg n=60

12 Der Einkommensmedian (Haushalte) für den Kreis Havelland lag in der Mikrozensushebung 2018 Brandenburg (die letzte, die bisher veröffentlicht wurde) bei 2.350 €. Da es in der Region Berlin-Brandenburg seit 2018 deutliche Einkommenszuwächse gegeben hat, gehen wir davon aus, dass der Einkommensmedian der drei Siedlungen mit 2.600 € etwa dem Wert im Kreis Havelland 2020 entspricht. Das Einkommensniveau in der Gemeinde Wustermark, wie es die Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) Gemeinde Wustermark (S. 15) ausweist, liegt wesentlich höher. Durch den sehr hohen Anteil an selbst nutzenden Eigentümer*innen in Wustermark sind die Werte nicht direkt mit denen der Siedlungen mit ausschließlich Mieterhaushalten vergleichbar.

13 Der Einkommensmedian gibt die Einkommenshöhe an, unter und über der jeweils 50 % der Haushalte liegen.

14 Das Äquivalenzeinkommen ist ein anerkanntes Maß, das die Haushaltseinkommen nach dem unterschiedlichen Bedarf der Haushaltstypen einordnet. Damit wird die Einkommensstruktur der Gebiete und anderer Vergleichsgebiete unabhängig von Haushaltstypen und -größen vergleichbar gemacht. Für die Berechnung des Äquivalenzeinkommens verwendet die asum wie das Amt für Statistik die Gewichtungsfaktoren der ‚neueren OECD -Skala‘. Das durchschnittliche Einkommen eines Haushalts wird dabei durch eine aufgrund der Zahl und des Alters der Haushaltsmitglieder bestimmten Äquivalenzkennziffer geteilt. Dabei wird der erste Erwachsene eines Haushalts mit 1,0, jede weitere Person über 15 Jahren mit 0,5 und jedes Kind bis 15 Jahren mit 0,3 gewertet. Ein Paar ohne Kinder hat z. B. die Äquivalenzkennziffer 1,5, ein Paar mit zwei kleinen Kindern unter 15 Jahren 2,1. Das Äquivalenzeinkommen gilt daher als das beste Maß für die Messung der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Haushalte. Der Median des Äquivalenzeinkommens entspricht in etwa dem des Landes Brandenburg.

Wie zu erwarten haben Haushalte, die Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, ein überdurchschnittliches Einkommensniveau, allerdings mit der Ausnahme der Arbeiterhaushalte. Zu letzteren gehören nur 6 %.

Quantitativ größer ist der Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen unter den Rentnerhaushalten, die insgesamt ein Fünftel der Haushalte stellen. Die Hälfte von ihnen, also 10 % aller Haushalte, hat ein Äquivalenzeinkommen von unter 1.467 €. Dies ist nicht nur bezogen auf die untersuchten Siedlungen, sondern auf die Gemeinde Wustermark und das Berliner Umland bezogen ein sehr geringes Einkommensniveau.

Tab. 7. Einkommen nach Erwerbsgruppen (gesamt)

2020	alle Siedlungen					
	alle Haushalte	Arbeiterhaushalte	Angestellt.-haushalte	Selbstständ.-haushalte	Beamtenhaushalte	Rentnerhaushalte
<i>in % aller Haushalte</i>						
Median: Einkommen	2.600 €	2.300 €	3.000 €	3.050 €	2.649 €	2.050 €
Arithmetisches Mittel: Einkommen	2.816 €	2.446 €	3.028 €	3.668 €	2.625 €	2.304 €
Median: Äquivalenzeinkommen	1.742 €	1.391 €	1.933 €	2.708 €	1.718 €	1.467 €
Arithmetisches Mittel: Äquivalenzeinkommen	1.899 €	1.456 €	1.970 €	2.574 €	1.981 €	1.728 €

**gesamt n=156; Arbeiterhaushalte n=10, Angestelltenhaushalte n=91, Selbständigenhaushalte n=12, Beamtenhaushalte n=8, Rentnerhaushalte n=27*

5. Wohnverhältnisse

5.1. Kurzüberblick

Die Wohnverhältnisse sind sowohl hinsichtlich der Wohnflächen als auch hinsichtlich der Ausstattung überwiegend gut. Die Mietentwicklung der letzten Jahre ist etwas niedriger als die in der gesamten Gemeinde Wustermark. Die Mietbelastung ist für das Berliner Umland durchschnittlich.

5.2. Wohnungsbestand

5.2.1. Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Der erfasste Wohnungsbestand setzt sich überwiegend aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen zusammen, im Schnitt fallen mehr als drei Viertel der Wohnungen in diese Größenordnung. In den Gebieten Kiefernriedlung und Radelandberg machen zudem größere Wohnungen mit mind. vier Zimmern einen gewichtigen Anteil des Wohnungsbestandes aus, in der Kiefernriedlung liegt der Anteil hier bei mehr als ein Drittel des erfassten Bestandes.

Die Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße zeigt weitestgehend eine gute Passgenauigkeit des Wohnungsangebotes, wie sich auch in der Evaluierung der Wohnsituation zeigt (siehe Abschnitt 5.5). Gemessen an der Zimmerverfügbarkeit leben die meisten der befragten Haushalte nicht in beengten Verhältnissen. Eine Überbelegung - d. h. eine Zimmerzahl, die unter der Personenzahl des Haushaltes liegt – liegt bei rund einem Zehntel der Haushalte vor, eine gravierende Überbelegung bei nur 1 %. Die Überbelegungsquote variiert zwischen den einzelnen Untersuchungsgebieten nicht gravierend.

Tab. 8. Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße

2020	alle Siedlungen					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt
<i>in % aller Haushalte</i>						
1 Zimmer	4 %	-	-	-	-	4 %
2 Zimmer	19 %	15 %	5 %	1 %	-	40 %
3 Zimmer	5 %	21 %	9 %	3 %	-	38 %
4 Zimmer	1 %	6 %	2 %	4 %	2 %	15 %
5 u. m. Zimmer	-	1 %	-	1 %	1 %	3 %

n=190

2020	Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt
<i>in % aller Haushalte</i>						
1 Zimmer	5 %	-	-	-	-	5 %
2 Zimmer	32 %	16 %	7 %	1 %	-	55 %
3 Zimmer	5 %	15 %	9 %	2 %	-	32 %
4 Zimmer	-	1 %	2 %	1 %	-	4 %
5 u. m. Zimmer	-	1 %	-	1 %	1 %	3 %

n=92

2020	Kiefernriedlung					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt
<i>in % aller Haushalte</i>						
1 Zimmer	3 %	-	-	-	-	3 %
2 Zimmer	10 %	23 %	3 %	-	-	36 %
3 Zimmer	5 %	10 %	5 %	5 %	-	26 %
4 Zimmer	3 %	15 %	3 %	8 %	5 %	33 %
5 u. m. Zimmer	-	-	-	3 %	-	3 %

n=39

2020	Radelandberg					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt
<i>in % aller Haushalte</i>						
1 Zimmer	2 %	-	-	-	-	2 %
2 Zimmer	7 %	8 %	3 %	-	-	19 %
3 Zimmer	3 %	36 %	14 %	3 %	-	56 %
4 Zimmer	-	8 %	2 %	7 %	3 %	20 %
5 u. m. Zimmer	-	2 %	-	-	2 %	3 %

n=59

Die Wohnfläche pro Person beträgt durchschnittlich 36,7 m² und entspricht dem Wohnflächenverbrauch im Berliner Umland¹⁵.

¹⁵ vgl. Amt für Statistik: Ergebnisse des Mikrozensus 2018. Wohnsituation. Tab. 25.

5.2.2. Ausstattung der bewohnten Wohnungen

Fast alle befragten Haushalte gaben eine zeitgemäße Ausstattung hinsichtlich der Heiz- und Sanitärbedingungen an. Verschiedene wohnwertsteigernde Merkmale sind in einem Großteil des abgefragten Wohnungsbestandes bereits vorhanden. Hervorzuheben ist insbesondere der mit 90 % hohe Anteil an Balkonen oder Terrassen, 56 % der Balkon- und Terrassenflächen übersteigen dabei eine Größe von 4 m². Durchschnittlich 46 % der Haushalte haben zudem Zugang zu einem privat nutzbaren Garten.

Tab. 9. Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>				
Heizung				
Gas-Etagenheizung	6 %	9 %	3 %	3 %
Zentralheizung / Fernwärme	88 %	82 %	92 %	93 %
Sanitärausstattung				
Bad mit Dusche oder Wanne	83 %	79 %	85 %	88 %
Bad mit Dusche und Wanne	15 %	18 %	13 %	12 %
Warmwasserversorgung (zentral)	90 %	88 %	95 %	90 %
Elektro-Boiler, Durchlauferhitzer	21 %	39 %	3 %	7 %
Bad vollständig gefliest	83 %	86 %	74 %	83 %
Zweites Bad oder WC	23 %	12 %	31 %	35 %
Sonstige Merkmale				
Isolierglasfenster	55 %	46 %	57 %	68 %
Balkon bis 4 m ²	35 %	28 %	28 %	50 %
Balkon ü. 4 m ² / Terrasse / Loggia / Wintergarten	56 %	66 %	64 %	37 %
Privat nutzbarer Garten	46 %	39 %	54 %	53 %
Einbauküche	52 %	68 %	41 %	35 %
Videosprechanlage	3 %	2 %	-	5 %
Parkett / hochwertiger Fußboden	11 %	12 %	8 %	12 %
Fußbodenheizung	3 %	-	10 %	2 %
Energiesparende Ausstattung				
Energiesparheizung	14 %	9 %	21 %	17 %
Solaranlage	3 %	1 %	10 %	2 %
Wärmegeämmte Hausfassade	49 %	34 %	64 %	62 %
Wärmedämmung Hausdach	11 %	7 %	18 %	13 %
Wärmedämmung Kellerdecke	7 %	1 %	15 %	12 %

*gesamt n=189; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=90; Kiefernriedlung n=39; Radelandberg n=60

Weiter zeigt sich insbesondere in der Kiefernriedlung und in Radelandberg ein fortgeschrittener Modernisierungsverlauf. In der Regel verwiesen hier 97 % bzw. 87 % der Bewohner*innen auf eine energieeffiziente Dämmung der Fassade, des Dachs oder der Kellerdecke. In der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung gaben dies dagegen nur 42 % der Befragten an.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Die Haushalte befinden sich in einem Mietverhältnis¹⁶. Die Wohnungen befinden sich im Eigentum von kommerziellen Wohnungsbaugesellschaften. Bei der Befragung hatten knapp 20 % eine Genossenschaft als Wohnungseigentümer*in angekreuzt. Nach Angaben der Gemeinde Wustermark handelt es sich aber dabei um eine Fehleinschätzung der Gesellschaftsform der Eigentümergesellschaft durch die Befragten. Alle Wohnungen der Siedlungen sind in Eigentum von kommerziellen Wohnungsbauunternehmen.

5.4. Mietpreisniveau und Mietbelastung

Das Mietpreisniveau in den Siedlungen ist insgesamt durchschnittlich. Es liegt mit 6,09 €/m² leicht über dem Wert von Wustermark (5,86 €/m²). Die in den letzten Jahren neu abgeschlossenen Mietverträge enthielten allerdings niedrigere Quadratmetermieten als die Angebotsmieten in Wustermark der letzten Jahre¹⁷. Insgesamt kann man daher von einem durchschnittlichen Mietpreisniveau ausgehen.

Tab. 10. Mietniveau nach Wohnungsgrößenklasse

2020 <i>in € pro m²</i>	alle Siedlungen	
	Ø Nettokaltmiete	Ø Warmmiete
unter 40 m ²	6,53 €	9,29 €
40 bis unter 60 m ²	6,15 €	8,53 €
60 bis unter 90 m ²	5,34 €	8,72 €
90 m ² und mehr	5,69 €	8,05 €
gesamt	6,09 €	8,53 €

Ø Nettokaltmiete n=182; Ø Warmmiete n=180

Tab. 11. Mietniveau nach Zuzugsjahr

2020	alle Siedlungen					
	vor 2000	2000 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2016	2017 - 2018	2019 - 2020
aktuelle Nettokaltmieten in € pro m ²	5,68 €	5,84 €	5,56 €	6,16 €	6,97 €	7,08 €

n=182

Es ist auch für die Mietbelastungsquote davon auszugehen, dass sie für Wustermark durchschnittlich ist. In den drei Gebieten variiert sie abhängig von der Einkommenssituation. In der Kiefernriedung ist sie für die Bruttokaltmiete mit 22 % am niedrigsten. In der Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung beträgt sie 24 %, in Radelandberg 26 %.

¹⁶ In einem Fragebogen wurde Wohnungseigentümer*in angekreuzt. Wir gehen dabei von einem Missverständnis aus.

¹⁷ Angebotsmieten sind in der Regel etwas höher als die tatsächlichen Mietabschlüsse.

Tab. 12. Mietbelastung

2020	alle Siedlungen	
	Ø Bruttokaltmietbelastung	Ø Warmmietbelastung
1 Person	29 %	32 %
2 Personen	24 %	27 %
3 Personen	21 %	24 %
4 u. m. Personen	21 %	24 %
gesamt	25 %	28 %

Ø Bruttokaltmietbelastung n=182; Ø Warmmietbelastung n=180

5.5. Wohnzufriedenheit

Die Bewertung des Wohnraums fällt im Schnitt gut aus. Für keine der Bewertungskategorien ist eine überwiegende Unzufriedenheit unter den Befragten festzustellen. Unabhängig der betrachteten Siedlung findet unter den Befragten die Größe ihrer Wohnung den größten Zuspruch, hier liegt die Zufriedenheitsrate in allen Siedlungen bei über 90 %. Am kritischsten bewerteten die Befragten den baulichen Zustand und die Miethöhe ihrer Wohnung. Hier äußerte in jeder Siedlung mind. ein Fünftel der Befragten eine geringe Zufriedenheit.

In Gegenüberstellung der einzelnen Untersuchungsgebiete wird deutlich, dass die Zufriedenheitswerte in Radelandberg z. T. deutlich unter denen der anderen Untersuchungsgebiete liegen. So geben hier, mit Ausnahme der Wohnungsgröße, ein Viertel bis ein Drittel der Befragten ein negatives Urteil zu Ausstattung, baulicher Zustand und Miete an. Während beispielsweise in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung nur 11 % der Befragten ein eher negatives Urteil zur Wohnausstattung geben, liegt der zusammengefasste Anteilswert in Radelandberg bei rund 34 %.

Tab. 13. Bewertung der Wohnung

2020	Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung			
	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
<i>in % aller Haushalte</i>				
Größe der Wohnung	36 %	56 %	8 %	1 %
Ausstattung der Wohnung	9 %	81 %	10 %	1 %
baulicher Zustand der Wohnung	7 %	69 %	20 %	5 %
baulicher Zustand des Gebäudes	10 %	73 %	14 %	3 %
Miethöhe im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der Wohnung	9 %	67 %	24 %	-

n=93

2020	Kiefernriedung			
	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
<i>in % aller Haushalte</i>				
Größe der Wohnung	45 %	50 %	5 %	-
Ausstattung der Wohnung	17 %	67 %	17 %	-
baulicher Zustand der Wohnung	8 %	74 %	16 %	3 %
baulicher Zustand des Gebäudes	13 %	71 %	8 %	8 %
Miethöhe im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der Wohnung	5 %	73 %	22 %	-

n=39

2020 <i>in % aller Haushalte</i>	Radelandberg			
	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
Größe der Wohnung	53 %	39 %	4 %	5 %
Ausstattung der Wohnung	19 %	48 %	24 %	10 %
baulicher Zustand der Wohnung	17 %	57 %	17 %	10 %
baulicher Zustand des Gebäudes	15 %	47 %	27 %	12 %
Miethöhe im Verhältnis zur Größe und Ausstattung der Wohnung	19 %	52 %	17 %	12 %

n=60

Über die Hälfte der Befragten machten konkretere Angaben zu mindestens einem Wohnungsmangel, wobei durch die Befragten der Kiefernriedlung im Vergleich auf weniger Mängel hingewiesen wird. Zumeist werden Feuchtigkeit oder Schimmel der Wohnung sowie undichte Fenster kritisiert. 37 % erkannten keine Mängel an ihrer Wohnung, weitere 7 % machten keine Angaben. Die Mängelangaben liegen in einem ähnlichen Bereich wie bei anderen Untersuchungen.

Tab. 14. Wohnungsmängel

2020 <i>in % aller Haushalte</i>	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
Feuchtigkeit / Schimmel	27 %	25 %	31 %	27 %
undichte Fenster	30 %	37 %	18 %	27 %
defekte Heizung	2 %	-	-	5 %
defekte Sanitäranlagen	8 %	6 %	10 %	8 %
defekte Elektrik	3 %	5 %	-	-
keine Mängel	37 %	32 %	49 %	37 %

*gesamt n=202; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=98; Kiefernriedlung n=42; Radelandberg n=62

5.6. Modernisierungen

Über die zurückliegenden drei Jahre wurden nach Angaben der Befragten in rund 9 % der Wohnungen bzw. in den zugehörigen Häusern Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Allerdings gaben nur 3 % dabei an, dass die Maßnahmen Auswirkungen auf die Miete hatten. Wir gehen daher davon aus, dass der größere Teil der Angaben sich auf Instandhaltungsarbeiten oder nicht mietrelevante Umbauten bezieht. Den höchsten Anteil an genannten Modernisierungen verzeichnet die Kiefernriedlung. In Radelandberg finden in 2 % der Häuser derzeit Modernisierungsarbeiten statt, in weiteren 5 % sind sie angekündigt. Die Art der Modernisierung bestand bzw. besteht dabei neben Arbeiten zur energetischen Modernisierung v. a. im Anbau von Balkonen.

Über den Preiseffekt der durchgeführten Modernisierungen lässt sich aufgrund der begrenzten Fallzahl nur die sehr eingeschränkte Aussage treffen, dass die Quadratmetermieten in Folge von Modernisierungsarbeiten im Durchschnitt um ca. 0,50 € gestiegen sind.

Tab. 15. Modernisierungen

2020		alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>					
Modernisierung aktuell oder innerhalb der letzten 3 Jahre					
nein		88 %	93 %	87 %	83 %
ja, abgeschlossen		9 %	7 %	14 %	10 %
ja, laufen gerade		1 %	-	-	2 %
angekündigt		2 %	-	-	5 %
wenn ja, Art der Modernisierung					
Dämmung	Fassade	1 %	1 %	-	2 %
	Keller/Dach	-	-	-	-
Isolierte Fenster		15 %	3 %	-	-
Balkon		90 %	5 %	5 %	3 %
Sonstiges		21 %	4 %	2 %	5 %
Modernisierung der Heizung		83 %	2 %	1 %	5 %

*gesamt n=180; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=85; Kiefernriedlung n=37; Radelandberg n=58

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

6.1. Kurzüberblick

Der Zusammenhang zwischen der städtebaulichen Struktur und der Bewohnerschaft ist grundsätzlich positiv. Die Bewohner*innen beurteilen ihre Siedlung, ihre Wohnungen, das Verhältnis zu den Nachbar*innen und die Ausstattung des Wohnumfelds überwiegend gut, auch wenn teilweise fehlende Angebote bemängelt werden. Wohnortnahe Angebote wie Kitas und Schule werden besonders positiv eingeschätzt.

Die Entwicklung der letzten Jahre wird skeptisch bis kritisch gesehen. Vielfach wird sich dabei aber weniger auf tatsächliche Ereignisse und mehr auf mögliche negative Veränderungen in naher Zukunft bezogen. So wird die bauliche Entwicklung des Olympischen Dorfs überwiegend als Gefahr gesehen.

Der Unterschied zwischen den drei Siedlungen ist nur graduell und nicht einheitlich. In der Summe schätzen die Bewohner*innen der Kiefernriedlung ihre Siedlung am positivsten ein, die des Radelandbergs am negativsten.

6.2. Nutzung und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen

Bei den Antworten zu der Nutzung von Einrichtungen ist zu berücksichtigen, dass die untersuchten Gebiete reine Wohngebiete sind, in denen nur ausnahmsweise kommunale oder kommerzielle Einrichtungen vorhanden sind. In zusätzlichen Bemerkungen auf den Fragebögen wurde darauf hingewiesen, dass weitere Einrichtungen wie Cafés und kulturelle Einrichtungen gewünscht werden.

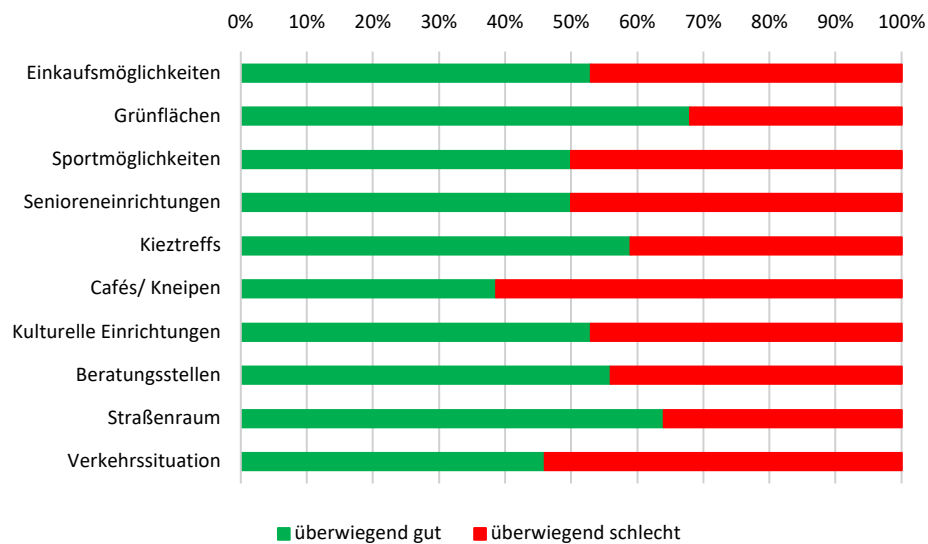
Tab. 16. Inanspruchnahme und Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen

2020 <i>in % aller Haushalte</i>	alle Siedlungen										
	Häufigkeit der Nutzung						Bewertung				
	oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe	fehlt im Gebiet	sehr gut	überwieg. gut	eher mangelhaft	schlecht	keine Angabe
Einkaufsmöglichkeiten	47 %	36 %	12 %	2 %	4 %	10 %	2 %	43 %	33 %	6 %	17 %
Grünflächen	28 %	21 %	8 %	13 %	30 %	13 %	7 %	26 %	13 %	3 %	52 %
Sportmöglichkeiten	4 %	6 %	11 %	39 %	40 %	11 %	2 %	12 %	8 %	5 %	73 %
Senioreneinrichtungen	-	> 1 %	3 %	54 %	42 %	13 %	> 1 %	4 %	3 %	1 %	92 %
Kieztreffs	1 %	3 %	6 %	47 %	44 %	23 %	> 1 %	8 %	3 %	3 %	86 %
Cafés/ Kneipen	-	3 %	9 %	31 %	58 %	50 %	1 %	4 %	4 %	5 %	87 %
Kulturelle Einrichtungen	-	4 %	6 %	30 %	60 %	44 %	1 %	4 %	1 %	3 %	91 %
Beratungsstellen	2 %	2 %	5 %	41 %	51 %	31 %	5 %	2 %	2 %	8 %	92 %
Straßenraum							9 %	42 %	21 %	7 %	20 %
Verkehrssituation							6 %	31 %	28 %	15 %	20 %

n=192

Die Qualität der genutzten Einrichtungen wurde überwiegend als durchschnittlich oder knapp durchschnittlich eingeschätzt. Das Grün und der Straßenraum ragten dabei positiv heraus.

Abb. 4. Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen



Spielplätze werden von Familien mit Kindern durchschnittlich genutzt und bewertet. Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche erhielten allerdings eine sehr schlechte Bewertung.

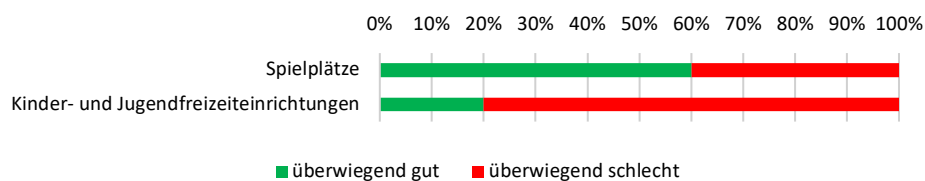
Tab. 17. Nutzung und Bewertung von Kinder- und Jugendeinrichtungen

2020	alle Siedlungen										
	Häufigkeit der Nutzung						Bewertung				
	oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe	fehlt im Gebiet	sehr gut	überwieg. gut	eher mangelhaft	schlecht	keine Angabe
<i>in % aller Haushalte mit Kind(ern) im jeweils für die Einrichtung zutreffenden Alter</i>											
Spielplätze	21 %	29 %	16 %	16 %	18 %	3 %	11 %	37 %	29 %	3 %	21 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	2 %	2 %	14 %	48 %	33 %	24 %	2 %	7 %	19 %	17 %	55 %

alle erhobenen Haushalte mit Kind(ern) (bzgl. Kinder und Jugendfreizeiteinrichtungen) n=42;

alle erhobenen Haushalte mit Kind(ern) unter 15 Jahren (bzgl. Spielplätzen) n=38

Abb. 5. Bewertung lokaler Angebote und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche



Die Bildungseinrichtungen für Kinder werden überwiegend wohnortnah genutzt. Die genutzten Einrichtungen werden insgesamt gut bewertet. Die Einrichtungen, die innerhalb des Ortsteils Elstal liegen, werden dabei nochmals deutlich besser bewertet. Sowohl diese Kitas als auch die Grundschule werden zu ca. 80 % als überwiegend gut oder sehr gut bewertet.

Tab. 18. Verortung und Bewertung von Bildungseinrichtungen

2020 <i>in % aller Haushalte mit Kind(ern) im jeweils für die Einrichtung zutreffenden Alter</i>	alle Siedlungen									
	Verortung genutzter Bildungseinrichtungen					Bewertung lokaler Bildungseinrichtungen**				
	in Wohnnähe	weiter entfernt, aber im Ortsteil	außerhalb des Ortsteils	keine Angabe		sehr gut	überwieg. gut	eher mangelhaft	schlecht	Keine Angabe
Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita)	53 %	24 %	12 %	12 %		18 %	47 %	24 %	6 %	6 %
öffentliche Grundschule	-	64 %	12 %	24 %		9 %	24 %	15 %	3 %	49 %
private Grundschule	-	3 %	15 %	82 %						

alle erhobenen Haushalte mit Kind(ern) im Kita-Alter n=17, Haushalte mit Kind(ern) im Grundschulalter n=33,

**Es wurden Qualitätsbewertungen zu den Kategorien Kinderbetreuung und Schulen abgefragt. Es wurde nicht dezidiert zwischen den Schulformen unterschieden.

6.3. Soziale Netze

In den Untersuchungsgebieten existieren für einen Teil der Bevölkerung gewachsene soziale Netze und unterstützende Netzwerkstrukturen. Mehr als ein Drittel aller Befragten gab an, mindestens gelegentlich soziale Kontakte aus ihrem Wohngebiet in ihren Alltag einzubinden. Machten die Bewohner*innen Angaben zur Qualität dieser Beziehungen, fielen diese überwiegend positiv aus. So fielen nur 5 % der Befragten ein dezidiert negatives Urteil zum sozialen Umfeld in der Nachbarschaft¹⁸.

Tab. 19. Inanspruchnahme und allgemeine Bewertung nachbarschaftlicher Beziehungen

2020	alle Siedlungen										
	Häufigkeit der Nutzung						Bewertung				
	oft	gelegentlich	selten	nie	keine Angabe	fehlt im Gebiet	sehr gut	überwieg. gut	eher mangelhaft	schlecht	keine Angabe
<i>in % aller Haushalte</i>											
Soziale Beziehungen im Wohngebiet	16 %	23 %	14 %	11 %	37 %	2 %	9 %	27 %	3 %	2 %	58 %

n=192

Um einen differenzierten Einblick zu bekommen, in welcher Intensität und in welcher Form nachbarschaftliche Kontakte vorliegen und für die individuelle Alltagsgestaltung und Alltagsbewältigung von Relevanz sind, wurde Bewohner*innen in zwei weiteren Fragen die Möglichkeit gegeben, ihre nachbarschaftlichen Kontakte anhand von vorgebenden Antwortmöglichkeiten zu charakterisieren.

Zum ersten wurde nach der Intensität der nachbarschaftlichen Kontakte oder auch die „Vertrautheit“ mit den Nachbar*innen gefragt. Mehr als zwei Drittel der Befragten geben an, ihre Nachbar*innen zu kennen und sich mind. in kleinen Dingen gegenseitig zu unterstützen. Fast ein Drittel beschreibt gar ein enges nachbarschaftliches Miteinander. Im Vergleich unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zeigt sich, dass Haushalte mit Kindern die engsten nachbarschaftlichen Beziehungen aufbauen. Bei armutsgefährdeten und bei erst in jüngerer Vergangenheit zugezogenen Haushalte liegen im Vergleich die geringsten nachbarschaftlichen Bindungen, wobei auch die Angaben weitgehend nahe zum Durchschnitt aller Befragten liegen.

Bei der Einordnung der nachbarschaftlichen Beziehungen zeigen sich z. T. starke Unterschiede zwischen den Siedlungen. Sie werden in Radelandberg als deutlich intensiver geschildert als in den beiden anderen Siedlungen.

¹⁸ Werden ausschließlich die gültigen Prozente betrachtet, d. h. alle fehlenden Angaben aus der Betrachtung ausgeschlossen, gaben rund 60 % an, mindestens gelegentlich nachbarschaftliche Kontakte einzubeziehen (n=122), während mehr als 85 % die nachbarschaftlichen Beziehungen als gut bewerten (n=80).

Tab. 20. Intensität der Kontakte unter Nachbar*innen

2020	alle Siedlungen					
	alle Haushalte	HH mit Kindern	reine Rentner-HH	armutsgefährdete HH	HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen	ab 2015 Zugezogene
<i>in % aller Haushalte</i>						
enge Kontakte zw. Mieter*innen, große Bereitschaft zur Hilfe	29 %	46 %	20 %	28 %	30 %	25 %
Mieter*innen kennen sich, Hilfe in kleinen Dingen	39 %	29 %	47 %	33 %	41 %	34 %
Mieter*innen kennen und grüßen sich	23 %	9 %	28 %	26 %	19 %	25 %
wenige Kontakte	7 %	4 %	3 %	11 %	7 %	14 %
keine oder sehr wenige Kontakte	2 %	-	3 %	2 %	3 %	2 %

gesamt n=192; HH mit Kindern: n=52, reine Rentner-HH: n=36, armutsgefährdete HH: n=12, HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen: n=75, ab 2015 Zugezogene: n=47

Zum zweiten wurde der Alltagskontext ermittelt, in welchem sich Nachbar*innen gegenseitig unterstützen. Es zeigt sich, dass in einem wesentlichen Teil der nachbarschaftlichen Beziehung der Austausch bei Problemen und die gegenseitige Unterstützung bei Besorgungen im Mittelpunkt steht. Zudem suchen insbesondere Haushalte mit Kindern ihre Nachbar*innen für die gemeinsame Freizeitgestaltung auf. Die Gruppe der zugezogenen Haushalte gab komparativ am häufigsten an, keine Anlässe oder Tätigkeiten zu wissen, die sie mit ihren Nachbar*innen zusammenführt – unter Umständen, da soziale Kontakte hier noch Zeit brauchen, um sich zu entwickeln. Auch ist hervorzuheben, dass die Angaben von niedrigen und höheren Einkommensgruppen nur in einzelnen Punkten variieren.

Tab. 21. Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

2020	alle Siedlungen					
	alle Haushalte	HH mit Kindern	reine Rentner-HH	armutsgefährdete HH	HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen	ab 2015 Zugezogene
<i>in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)</i>						
Einkäufe, Erledigungen	18 %	17 %	25 %	19 %	21 %	11 %
Betreuung von Kindern und anderen Bedürftigen	14 %	19 %	3 %	8 %	12 %	11 %
Beratung bei Problemen	27 %	25 %	33 %	19 %	29 %	17 %
Gemeinsame Freizeitaktivitäten	18 %	35 %	6 %	21 %	20 %	13 %
keine	33 %	29 %	31 %	35 %	31 %	40 %
keine Einschätzung möglich	18 %	21 %	11 %	15 %	18 %	26 %

gesamt n=192; HH mit Kindern: n=52, reine Rentner-HH: n=36, armutsgefährdete HH: n=12, HH mit mind. durchschn. Äquivalenzeinkommen: n=75, ab 2015 Zugezogene: n=47

Auch hier werden die nachbarschaftlichen Kontakte und Hilfen in Radelandberg als intensiver geschildert als in den anderen beiden Siedlungen.

6.4. Übergreifende Bewertung des Gebietes und dortiger Entwicklungen

Als Vorteil der Wohnlage wird von den Bewohner*innen überwiegend die Ruhe und die Nähe zur Natur gesehen. Die Nähe zu Berlin spielt keine wesentliche Rolle.

Tab. 22. Qualitäten des Gebiets (Auswertung offener Antworten)

2020	alle Siedlungen
<i>in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)</i>	
Nähe zur Natur	43 %
ruhige Lage	38 %
Nachbarschaft	14 %
ländlicher, dörflicher Charakter	12 %
verkehrliche Anbindung	7 %
Nähe zu Berlin	6 %
günstige Mieten	5 %

n=292

Die Entwicklung ihres Wohngebiets in den letzten Jahren wird von den Bewohner*innen zwiespältig eingeschätzt. Überwiegend positive Veränderungen werden praktisch nicht gesehen. Die Gruppen, die sowohl positiv als auch negative und die, die überwiegend negative Veränderungen sehen, sind fast gleich stark. In der Kiefernriedlung überwiegt leicht die erste Gruppe, in Radelandberg die zweite.

Tab. 23. Subjektive Bewertung der Veränderungen im Gebiet

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/ Scharnhorst- siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>				
überwiegend positive	3 %	3 %	-	5 %
sowohl positive als auch negative	34 %	28 %	49 %	34 %
überwiegend negative	38 %	33 %	41 %	44 %
keine spürbaren	19 %	28 %	5 %	15 %
keine Angaben	6 %	8 %	5 %	3 %

*gesamt n=192, Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93, Kiefernriedlung n=39, Radelandberg n=60

Die Wohnsiedlungen existieren in dieser Form seit ihrem Umbau und Modernisierung seit gut 20 Jahren. Angesichts dieser Voraussetzung ist die durchschnittliche Wohndauer mit ca. 10 Jahren recht hoch. Die aktuelle Fluktuation ist durchschnittlich. Die Wohndauer in der Wohnung und im Wohngebiet ist nur geringfügig unterschiedlich. Das weist darauf hin, dass Umzüge innerhalb der Siedlungen relativ selten sind.

Tab. 24. Wohndauer

2020	alle Siedlungen*		Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung		Kiefernriedlung		Radelandberg	
<i>in % aller Haushalte</i>	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	9 %	9 %	11 %	10 %	8 %	11 %	5 %	5 %
1-2 Jahre	13 %	10 %	15 %	15 %	19 %	14 %	5 %	4 %
3-5 Jahre	14 %	14 %	9 %	8 %	11 %	11 %	25 %	25 %
6-10 Jahre	18 %	19 %	16 %	19 %	19 %	19 %	18 %	20 %
11-20 Jahre	37 %	37 %	29 %	27 %	34 %	43 %	23 %	47 %
über 20 Jahre	10 %	11 %	20 %	22 %	-	3 %	23 %	-
durchschn. Wohndauer	10,2 J.	10,7 J.	10,5 J.	11,0 J.	9,8 J.	10,4 J.	10,1 J.	10,2 J.

*gesamt n=188; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=91, Kiefernriedlung n=37, Radelandberg n=60

Die Frage, ob der Haushalt vorhat, in absehbarer Zeit aus seiner Wohnung auszuziehen, beantworteten fast zwei Drittel abschlägig. 16 % der Befragten bejahten sie und 23 % waren unentschieden. In der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ist der Anteil der Unentschiedenen am höchsten.

Tab. 25. Umzugswünsche

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>				
kein Umzug gewünscht	61 %	53 %	67 %	64 %
unentschieden	23 %	32 %	21 %	18 %
Umzug ist gewünscht	16 %	15 %	13 %	17 %

*gesamt n=185; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=87, Kiefernriedlung n=39, Radelandberg n=59

Auch bei der Frage, wohin die Befragten gerne umziehen würden, sollten sie aus ihrer jetzigen Wohnung ausziehen, zeigt sich, dass ein Drittel in jedem Fall in der Siedlung bleiben will, die knappe Hälfte unentschieden ist und nur ein Fünftel die Siedlung verlassen will. Die Gruppe der Unentschiedenen ist wiederum in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung am größten.

Tab. 26. Gewünschtes Wohnumfeld bei Umzug in den Siedlungen

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % aller Haushalte</i>				
im Gebiet bleiben	35 %	29 %	44 %	36 %
unentschieden	46 %	57 %	33 %	38 %
Gebiet verlassen	19 %	14 %	22 %	26 %

*gesamt n=185, Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=87, Kiefernriedlung n=39, Radelandberg n=59

Als Grund für den Auszug wird von zum Auszug Entschlossenen an erste Stelle die zu kleine Wohnung genannt. Fast die Hälfte dieser Haushalte wohnt überbelegt. Von Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen wird der Erwerb von Wohnungseigentum als Grund genannt. Die hohe Miete nennen ein Fünftel der Auszugswilligen. Diese haben überwiegend ein geringes Einkommen. Private Gründe spielen natürlich bei Überlegungen zu einem Umzug stets auch eine wichtige Rolle.

Bei der Betrachtung der Antworten zu möglichen Auszugsgründen aller Haushalte zeigt sich, dass eine hohe Miete der wichtigste Grund für einen Auszug wäre. Die zu kleine Wohnung folgt erst an dritter Stelle nach einer Lärmbelastung.

Tab. 27. Gründe für Wohnauszug, Haushalte mit Auszugsinteresse

2020 <i>in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)</i>	alle Siedlungen	
	alle Haushalte	Haushalte mit Auszugsinteresse
wohnungsbedingte Gründe		
Wohnung zu teuer	32 %	21 %
Wohnung zu klein	13 %	41 %
Wohnung zu groß	3 %	4 %
mietbedingte Gründe		
Eigenbedarf des Eigentümers	2 %	-
Kündigung aus anderem Grund	6 %	17 %
Eigentumsbildung		
Umzug in Eigentumswohnung	2 %	3 %
Bau eines Eigenheimes	9 %	34 %
Gründe im Wohnumfeld		
zu laut	16 %	28 %
zu schmutzig	6 %	14 %
nicht kinderfreundlich	3 %	7 %
private Gründe		
Beruf	4 %	3 %
Familie	11 %	28 %

alle Haushalte n=138, mit Auszugsinteresse n=49

6.5. Ergebnisse der qualitativen Interviews

Die ergänzend zu der Analyse der standardisierten Fragebögen geführten explorativen leitfadengestützten Interviews unterstützten die Einordnung der quantitativen Ergebnisse und boten die Möglichkeit, auf wesentliche Aspekte tiefergreifend einzugehen. Die zentralen Aussagen der Interviews werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Aktuelle Veränderungen innerhalb Elstals

Zunächst wurde in den Gesprächen deutlich, dass ein Großteil der Gesprächspartner*innen umfassende Veränderungen innerhalb Elstals wahrnehmen. So wurde zum einen der starke Zuzug, die wachsende Einwohnerzahl und die hohe Nachverdichtung, insbesondere in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, vielfach genannt. Zum anderen wurde auf die Ausweitung von Gewerbe, einhergehend mit einem positiven Pendlersaldo an Arbeitnehmer*innen, hingewiesen. Die Veränderungen und die (Weiter-)Entwicklung von Flächen werden dabei von einem Großteil der Gesprächspartner*innen im Grundsatz als positiv bewertet und die heutige Zusammensetzung der Bevölkerung Elstals als weiterhin sozial durchmischt beschrieben.

Allerdings ging aus den Gesprächen mit den Bewohner*innen auch hervor, dass das Zusammenleben mit den neuen Nachbar*innen als zunehmend anonym wahrgenommen und in Bezug auf die persönlich hohe Bindung an das Wohnumfeld teils als Verlust erfahren wird. Auch wird die Bebauung von Grünflächen und das steigende Verkehrsaufkommen von einigen kritisch gesehen.

Wohnungen zu leistbaren Mieten und in bedarfsgerechten Größen

Durch den Zuzug von Familien und Erwerbshaushalten und die Wohnraumentwicklung des Berliner Umlands beobachten die Gesprächspartner*innen zunehmend angespannte Verhältnisse auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Adäquater wie leistbarer Wohnraum sei immer weniger verfügbar, leerstehende Wohnungen im Vergleich zu früher kaum mehr vorhanden. Die Gesprächspartner*innen verwiesen an dieser Stelle nachdrücklich auf die Versorgung von Gruppen mit geringem Einkommen, darunter Personen in Ausbildung oder auch hinzuziehende Arbeitnehmer*innen mit Arbeitsort in Wustermark, sowie auf die Versorgung von Transferleistungsbezieher*innen. Auch äußerten mehrere Befragte einen Bedarf an Wohnungen für junge Familien sowie für ältere und pflegebedürftige Bürger*innen.

Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (GWV) Ketzin bestätigte ein aktuell hohes Wohninteresse in Wustermark, das dem allgemeinen Trend der Wohnungsmarktentwicklung innerhalb Deutschlands entspreche. Ihrer Aussage nach ist derzeit insbesondere die Nachfrage an kleineren Wohnungen höher als das Angebot, ähnliches gelte für größere Wohnungen. Von einer Versorgungslücke spricht die GWV Ketzin allerdings nicht.

Weitere Entwicklungen im Wohnungsbestand: Mieterhöhungen und Modernisierungen

Zuletzt berichteten mehrere Gesprächspartner*innen auch bei bestehenden Mietverhältnissen von kontinuierlich steigenden Mieten, die für manche Bewohner*innen Elstals schon seit längerem eine Belastung darstellen. Zum Teil zeigen die Interviews eine Verunsicherung hinsichtlich der eigenen Wohnsituation und etwaigen Verdrängungstendenzen von weniger Verdienenden, die der Mietpreisentwicklung Berlins und des Umlands nicht standhalten können.

Betonten manche Gesprächspartner*innen, dass ein Großteil der Wohnungen der drei Untersuchungsgebiete bereits umfassenden Modernisierungen unterzogen worden seien, wurde zudem in manchen Interviews die Sorge vor möglichen Mieterhöhungspraktiken wie durch energetische und wohnwerterhöhende Modernisierungsmaßnahmen deutlich. In diesem Zusammenhang wurde auch der Kauf von Wohnungen in der Eisenbahner- und in der Eulenspiegel-/Scharnhorstisiedlung durch die Deutsche Wohnen mehrmals kritisch angesprochen. Aktuelle Modernisierungen oder die Ankündigung dieser für den Wohnungsbestand der drei Untersuchungsgebiete ist den Interviewten nicht bekannt. Das gleiche gilt für die Umwandlung in Wohnungseigentum.

7. Entwicklungstendenzen in der Gebietsbevölkerung

Wie oben unter 3.1 bereits dargelegt, wird die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gegeben sind, in vier Untersuchungsschritten vorgenommen.

1. wird überprüft, ob es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist. Derartige Veränderungsprozesse geschehen in der Regel weniger durch Verdrängung von Altmietern*innen als durch Auswahlprozesse bei der Neuvermietung. Dabei ist die Miethöhe ein zentraler Einflussfaktor.
2. wird überprüft, ob für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, können im Rahmen einer sozialen Erhaltungssatzung nicht beeinflusst werden.
3. wird überprüft, ob eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

Damit ist die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen abgeschlossen. Erst dann wird

4. überprüft, ob die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotential) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotential) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fortauern werden und durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungssatzung eingedämmt werden können.

7.1. Sozialstruktur der Siedlungen

Die drei Siedlungen unterscheiden sich in ihrer sozialen und demografischen Struktur:

Die Kiefernriedung hat eine gegenüber den anderen Siedlungen herausgehobene Einkommenslage. Das Äquivalenzeinkommen liegt um 12 bis 16 % über dem in den anderen. Der Anteil an Haushalten mit niedrigem Einkommen ist unterdurchschnittlich. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist hoch. Der Schwerpunkt liegt bei den Zweipersonenhaushalten, aber auch die großen Haushalte ab vier Personen kommen besonders häufig vor.

Die Wohnverhältnisse sind insgesamt ebenfalls etwas besser als in den anderen Siedlungen. Die Miethöhe ist durchschnittlich, der Flächenverbrauch pro Person aber höher als in den anderen Siedlungen. Trotzdem ist die durchschnittliche Mietbelastung aufgrund der hohen Einkommen unterdurchschnittlich. Die einfache Überbelegung der Wohnung, ein Zimmer weniger als Haushaltsmitglieder, kommt etwas häufiger vor.

Die Wohnzufriedenheit ist leicht überdurchschnittlich. Die Bereitschaft im Gebiet wohnen zu bleiben ist etwas höher als in den anderen Gebieten.

Tab. 28. Gegenüberstellung Sozialstruktur und Wohnverhältnisse

2020	alle Siedlungen*	Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung	Kiefernriedlung	Radelandberg
<i>in % der jeweiligen Haushalte</i>				
Anteil an allen Haushalten	100 %	48 %	20 %	31 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,18	1,89	2,44	2,46
Anteil an Einpersonenhaushalten	28 %	42 %	21 %	12 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	28 %	18 %	37 %	38 %
Studentenanteil	2 %	3 %	1 %	2 %
Rentneranteil	20 %	18 %	21 %	22 %
Erwerbsquote	72 %	78 %	69 %	67 %
Erwerbslosenquote	5 %	2 %	8 %	8 %
Anteil an Erwerbshaushalten	77 %	80 %	74 %	75 %
durchschnittl. Haushaltseinkommen	2.816 €	2.528 €	3.218 €	2.990 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	1.899 €	1.818 €	2.118 €	1.876 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	1.980 €	1.894 €	2.172 €	1.998 €
Haushalte unterhalb Armutsschwelle ¹⁹	8 %	8 %	6 %	8 %
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m ²)	6,09 €	6,15 €	6,04 €	6,04 €
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	27,7 %	27,7 %	24,9 %	29,1 %
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	25 %	23 %	32 %	24 %
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m ²)	36,7	37,7	36,4	35,6
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44 %	60 %	38 %	22 %
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner*innen)	572	622	506	556
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,2	10,5	9,8	10,1
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23 %	18 %	21 %	32 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	29 %	26 %	23 %	37 %
mieterhöhende Modernisierung	3 %	2 %	-	7 %
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	48 %	47 %	42 %	53 %

*gesamt n=192; Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung n=93; Kiefernriedlung n=39; Radelandberg n=60

Die Besonderheit der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung ist der geringe Anteil der Kinder und Jugendlichen und leicht erhöhte Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahren. Entsprechend ist der Anteil der Einpersonenhaushalte hoch und der der Haushalte mit Kindern niedriger als in den anderen beiden Siedlungen. Die Erwerbsquote ist leicht überdurchschnittlich. Die übrigen Indikatoren weisen auf eine weitgehend durchschnittliche Struktur hin.

¹⁹ Armutsschwelle: die Armutsgefährdungsschwelle beträgt 60 % des mittleren Äquivalenzeinkommens (Median) des Landes (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Ergebnisse des Mikrozensus)

Die Siedlung Radelandberg hat ähnlich hohe Anteile größerer Haushalte und Haushalte mit Kindern wie die Kiefernriedlung. Allerdings ist das den Haushalten zur Verfügung stehende Einkommen in Radelandberg deutlich geringer. Trotz einer niedrigen Wohnfläche pro Person ist die Mietbelastung in dieser Siedlung am höchsten.

Auffällig ist mit 37 % gegenüber ca. 25 % der relativ hohe Anteil der Befragten, die das Gebiet verlassen wollen. Die Miete wird aber von den Abwanderungswilligen nicht häufiger als Grund angegeben als in den anderen Siedlungen. Auch das nachbarschaftliche Klima in der Siedlung ist wohl nicht die Ursache, denn die Nachbarschaft wird überdurchschnittlich gut bewertet.

7.2. Strukturwandel durch Zuzug

Von einer Veränderungsdynamik und einem zunehmenden Verdrängungsdruck gegenüber der alteingesessenen Bevölkerung in den Siedlungen ist u. a. dann auszugehen, wenn in den letzten Jahren Haushalte mit deutlich höheren sozioökonomischen Merkmalen zugezogen sind. Dies würde bedeuten, dass neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen werden, die u. a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat.

Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage könnte für Investoren die Grundlage schaffen, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnungen deutlich anzuheben. Dies würde dann zu einer Veränderung der Sozialstruktur führen, sei es, dass alteingesessene Mieter*innen die steigenden Mieten nicht mehr zahlen können oder dass nur noch einkommensstärkere Haushalte ins Gebiet ziehen können. Beide Entwicklungen zusammengekommen können städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungssatzung notwendig machen.

Insgesamt lässt sich allerdings in den Gebieten keine starke Veränderungstendenz erkennen, die anhand einer sozioökonomischen Differenz zwischen „Alteingesessenen“ (bzw. der „Stammbevölkerung“) und „Zugezogenen seit 2016“ festzustellen wäre.

In der Kiefernriedlung sind überdurchschnittlich viele kleine Haushalte eingezogen. Entsprechend waren unter ihnen deutlich weniger Haushalte mit Kindern. Das Einkommensniveau der Zuwandernden ist noch etwas höher als das relativ hohe der Alteingesessenen. Trotz eines hohen Wohnflächenkonsums und mit 7,37 €/m² der höchsten Miete ist die Mietbelastung durchschnittlich.

Der Umfang der Zuwanderung in die Siedlung Radelandberg war geringer als in den beiden anderen Siedlungen. Sie wird im Gegensatz zu den beiden anderen in höherem Maße von größeren Haushalten mit Kindern getragen. Der Anteil der Altersgruppe zwischen 27 und 35 Jahren ist sehr hoch. Besonders bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Zuwandernden ein niedrigeres Einkommensniveau haben als die Bestandsbevölkerung. Auch dies steht im Gegensatz zu der Entwicklung in den beiden anderen Gebieten, in denen die Zuwandernden im Schnitt ein höheres Einkommensniveau haben als die Stammbevölkerung.

Ähnlich wie in Radelandberg ist in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung der Anteil der Erwachsenen Gruppe zwischen 27 und 45 Jahren sehr hoch. Allerdings haben sie seltener Kinder, sondern leben allein oder als Paar.

Die Zuwandernden sind einkommensstärker als die Stammbevölkerung in dieser Siedlung und als die Zuwandernden in Radelandberg. Im Vergleich zu denen in der Kiefernriedlung haben sie jedoch ein

deutlich geringeres Einkommensniveau. Die anderen Indikatoren zeigen keine signifikante Strukturveränderung in der Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung durch Zuwanderung an.

Tab. 29. Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2016

2020 <i>in % der jeweiligen Haushalte</i>	alle Siedlungen	alle Siedlungen vor 2016	alle Siedlungen ab 2016	Eulenspiegel-/ Scharnhorsts. vor 2016	Eulenspiegel/ Scharnhorsts. ab 2016	Kiefernriedung vor 2016	Kiefernriedung ab 2016	Radelandberg vor 2016	Radelandberg ab 2016
Anteil an allen Haushalten	100 %	73 %	24 %	33 %	14 %	15 %	5 %	26 %	6 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,18	2,28	1,89	1,95	1,77	2,64	1,78	2,50	2,27
Anteil an Einpersonenhaushalten	28 %	26 %	37 %	42 %	42 %	18 %	33 %	8 %	27 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	28 %	29 %	26 %	18 %	19 %	41 %	22 %	36 %	45 %
Studentenanteil	2 %	2 %	4 %	2 %	5 %	2 %	-	1 %	5 %
Rentneranteil	20 %	24 %	4 %	23 %	5 %	24 %	-	25 %	5 %
Erwerbsquote	72 %	69 %	84 %	77 %	83 %	67 %	86 %	63 %	85 %
Erwerbslosenquote	5 %	6 %	2 %	3 %	-	11 %	-	8 %	6 %
Anteil an Erwerbshaushalten	77 %	73 %	89 %	75 %	92 %	74 %	78 %	70 %	91 %
durchschnittl. Haushaltseinkommen	2.816 €	2.868 €	2.674 €	2.446 €	2.665 €	3.328 €	2.956 €	3.121 €	2.515 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	1.899 €	1.892 €	1.907 €	1.732 €	1.965 €	2.109 €	2.225 €	1.942 €	1.627 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	1.980 €	1.976 €	1.970 €	1.814 €	2.007 €	2.085 €	2.434 €	2.114 €	1.660 €
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8 %	9 %	5 %	10 %	4 %	4 %	14 %	10 %	-
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m²)	6,09 €	5,91 €	6,63 €	6,02 €	6,47 €	5,61 €	7,37 €	5,96 €	6,45 €
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	27,7 %	27,6 %	27,8 %	28,3 %	26,9 %	24,7 %	24,2 %	28,4 %	32,0 %
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	25 %	24 %	30 %	17 %	38 %	35 %	22 %	26 %	18 %
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m²)	36,7	35,8	39,4	36,4	40,8	35,0	42,4	35,8	34,8
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44 %	39 %	57 %	59 %	63 %	29 %	67 %	18 %	36 %
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner*innen)	572	567	598	609	652	471	688	581	440
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,2	12,9	2,3	14,0	2,2	12,3	2,0	11,7	2,9
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23 %	23 %	26 %	20 %	17 %	14 %	44 %	33 %	30 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	29 %	30 %	28 %	28 %	21 %	21 %	33 %	37 %	40 %
mieterhöhende Modernisierung	3 %	3 %	4 %	3 %	-	-	-	4 %	18 %
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	48 %	51 %	41 %	55 %	35 %	48 %	14 %	48 %	73 %
n=	192	141	47	64	27	28	9	49	11

Die Zuwanderungsanalyse zeigt, dass in den letzten Jahren in keinem der Gebiete eine durchgehend signifikante Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch zuwandernde Haushalte stattgefunden hat. Teilweise ist die leichte Veränderung bereits dadurch verursacht, dass unter mobilen Haushalten üblicherweise mehr junge und einkommensstärkere vorhanden sind. Damit ist der für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung grundlegende Tatbestand, dass es soziale Strukturveränderungen gibt, nur in geringem Umfang belegt. Es ist auch eine Mietentwicklung von ca. 10 % ab 2016 festzustellen. Besonders stark war der Mietanstieg in der Kiefernriedlung. Allerdings standen diese Mietentwicklungen nur in sehr wenigen Fällen in einem Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, sondern wurden im Zuge von Neuvermietungen der Wohnungen realisiert.



7.3. Soziale Lage nach Beteiligung am Erwerbsleben

Bei der Betrachtung der sozialen Lage zeigen sich große Unterschiede danach, wie stark die Haushalte in das Erwerbsleben integriert sind. Haushalte, die ihr Einkommen ganz oder überwiegend mit Erwerbsarbeit erzielen, haben mit Ausnahme der Arbeiterhaushalte ein überdurchschnittliches Einkommensniveau. Rentnerhaushalte liegen zwar im Mittel nur knapp unter dem Durchschnitt, es gibt aber unter ihnen einen erheblichen Anteil mit prekären oder armutsnahen Verhältnissen. Die Warmmietbelastung der Rentnerhaushalte ist im Durchschnitt bereits sehr hoch (34,2 %), die derjenigen mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen, das sind fast 80 % dieser Haushalte, liegt bei 37,5 %. Dies erklärt, warum aus dieser Gruppe, wie es sich in den Gesprächen mit Bewohner*innen und Schlüsselpersonen gezeigt hat, besonders häufig Ängste hinsichtlich der Mietentwicklung oder anderen wohnungsbezogenen Entwicklungen geäußert wurden als von anderen Bewohner*innen. Auch die stärkere prozentuale Beteiligung der Bewohner*innen mit höherem Alter an der Befragung (vgl. Punkt 3.3) ist dafür ein Indikator.

Tab. 30. Haushalte nach Beteiligung am Erwerbsleben

2020	alle Haushalte	Selbständigen- und Beamten- HH	Angestellten-HH	Arbeiter-HH	Rentner-HH	Transfer-HH
<i>in % der jeweiligen Haushalte</i>						
Anteil an allen Haushalten	100 %	11 %	57 %	6 %	19 %	3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,18	1,82	2,34	2,55	1,69	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	28 %	41 %	26 %	9 %	33 %	33 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	28 %	19 %	35 %	45 %	-	50 %
Studentenanteil	2 %	3 %	3 %	-	-	-
Rentneranteil	20 %	9 %	1 %	18 %	93 %	0 %
Erwerbsquote	72 %	88 %	94 %	77 %	5 %	75 %
Erwerbslosenquote	5 %	-	1 %	6 %	100 %	100 %
Anteil an Erwerbshaushalten	77 %	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %
durchschnittl. Haushaltseinkommen	2.816 €	3.251 €	3.028 €	2.446 €	2.304 €	1.237 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen	1.899 €	2.347 €	1.970 €	1.456 €	1.728 €	1.030 €
durchschnittl. Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte	1.980 €	2.347 €	1.970 €	1.456 €		
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	8 %	5 %	4 %	-	19 %	25 %
durchschnittl. Nettokaltmiete (€/m²)	6,09 €	5,85 €	6,11 €	6,15 €	6,01 €	6,24 €
durchschnittl. Warmmietbelastung (brutto)	27,7 %	24,9 %	25,2 %	30,4 %	34,2 %	39,3 %
in den letzten Jahren gestiegenes Einkommen	25 %	40 %	28 %	18 %	16 %	17 %
durchschnittl. Wohnfläche pro Person (m²)	36,7	46,9	34,5	31,8	43,9	34,9
Anteil an 1- bis 2-Zimmerwohnungen	44 %	45 %	39 %	27 %	58 %	67 %
Kfz-Dichte (auf 1.000 Einwohner*innen)	572	757	595	464	475	250
durchschnittl. Wohndauer (Wohnung)	10,2	10,5	8,4	13,0	15,2	8,0
sofortiger Auszugswunsch (Wohnung)	23 %	23 %	23 %	20 %	22 %	33 %
Wunsch, das Gebiet zu verlassen	29 %	41 %	29 %	30 %	19 %	50 %
Mieterhöhende Modernisierung	3 %	5 %	4 %	-	3 %	-
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	48 %	25 %	36 %	80 %	78 %	100 %
n=	192	22	109	11	36	6

Auffällig ist, dass die Gruppe mit den höchsten Einkommen, die Selbständigen- und Beamtenhaushalte, die niedrigsten Quadratmetermieten bezahlen müssen und besonders viel Wohnfläche pro Person bewohnen. Ihre Warmmietbelastung beträgt nur 24,9 %. Die soziale Lage der Arbeiterhaushalte und der Haushalte, die sich aus staatlichen Sozialleistungen finanzieren müssen, ist deutlich schlechter als die der Rentnerhaushalte. Beide Haushaltsgruppen stellen allerdings mit ca. 9 % einen wesentlich geringeren Teil der Haushalte als die Rentner*innen (19 %).

8. Schlussfolgerungen - Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung

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

Die Überprüfung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gegeben sind, erfordert folgende Schritte:

1. Es ist zu überprüfen, ob es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung gibt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist. Derartige Veränderungsprozesse geschehen in der Regel weniger durch Verdrängung von Altmietler*innen als durch Auswahlprozesse bei der Neuvermietung. Dabei ist die Miethöhe ein zentraler Einflussfaktor.
2. Es ist zu überprüfen, ob für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, können im Rahmen einer sozialen Erhaltungssatzung nicht beeinflusst werden.
3. Es ist zu überprüfen, ob eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

8.1. Veränderungstendenzen in der Bevölkerungsstruktur

Der Nachweis oder die begründete Vermutung von Strukturveränderungen in der Wohnbevölkerung ist die erste zentrale Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung. Sie wird im Folgenden überprüft.

Sowohl für die einzelnen Siedlungen als auch für die Gesamtheit der Siedlungen weisen einige Indikatoren auf leichte Veränderungen hin. Dies bezieht sich vor allem auf die Einkommens-, die Alters- und die Haushaltsstruktur. Insgesamt haben sich die Anteile an Haushalten mit höheren Einkommen, jüngere und kleinere Haushalte durch Zuwanderung verstärkt. Auch ein Anstieg der Mieten ist festzustellen. Allerdings sind die Veränderungen recht gering bzw. treten in den drei Siedlungen unterschiedlich auf. Der zentrale Indikator, ein Anstieg der Einkommen, tritt in signifikantem Ausmaß nur in der Eulenspiegel-/Scharnhorst-Siedlung auf, während im Gebiet Radelandberg die Zuwandernden sogar ein geringeres Durchschnittseinkommen haben als die Stammbevölkerung. Eine stärkere Mietentwicklung ist dagegen nur in der Kiefern-Siedlung zu beobachten. Der Anteil kleinerer Haushalte hat sich wiederum in Radelandberg nicht erhöht. Auch die anderen Indikatoren wie Mietbelastung, Wohnflächen, Erwerbsquote usw. zeigen nur geringfügige Veränderungen oder geben kein einheitliches Bild ab.

Angesichts der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit einem hohen Wohnungsbedarf, starken Mieterhöhungen und deutlichen soziostrukturellen Veränderungen ist zu erwarten, dass sich dies auch auf das berlinnahe Umland auswirken kann. Insgesamt ist aber zu konstatieren, dass die bisher festzustellenden Entwicklungen keine erheblichen Strukturveränderungen in der nächsten Zukunft erwarten lassen.

8.2. Veränderungen durch bauliche Maßnahmen

Das zweite wichtige Prüfkriterium für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist der Einfluss baulicher Maßnahmen auf Veränderung der Sozialstruktur. Als Bestimmung im Baugesetzbuch können nur Maßnahmen beeinflusst werden, die im Baugesetzbuch geregelt sind. Dies sind vor allem wohnwerterhöhende Investitionen, Wohnungsleerstand, Aufteilung in Eigentumswohnungen u. ä. und deren Auswirkungen auf die Mieten.

Dieser zweite Prüfschritt erbrachte noch weniger belastbare Erkenntnisse hinsichtlich des Vorhandenseins der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungssatzung. Mietrelevante Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren wurden nur von 2 % der Mieter*innen angegeben. Bei einem weiteren Prozent wurden sie angekündigt. Die Mieterhöhung betrug knapp 0,50 €. Es handelte sich um wenig umfangreiche, einzelne Maßnahmen. Die Mieten nach Modernisierung liegen ca. 10 % über der Durchschnittsmiete. Soziostrukturelle Auswirkungen waren nicht festzustellen.

Die Auswertung der Bauanträge hat ergeben, dass seit dem ursprünglichen Umbau und der Modernisierung der Wohnungen um die Jahrhundertwende keine bauantragspflichtigen Maßnahmen in diesen Gebäuden und Wohnungen vorgenommen worden sind. Dies unterstützt die Einschätzung, dass in den letzten Jahren nur wenig umfangreiche Einzelmaßnahmen in den Wohnungen vorgenommen worden sind.

Alle Wohnungen in den drei Siedlungen sind Mietwohnungen in Gebäuden, die nicht in Einzeleigentum aufgeteilt wurden. Es sind auch keine Absichten bekannt geworden, dass Aufteilungen durch die Eigentümer*innen geplant seien²⁰. Wir gehen nicht davon aus, dass in absehbarer Zukunft die Gefahr von Strukturveränderungen der Mieterschaft durch Aufteilung und Veräußerungen von Wohnung in Einzeleigentum besteht.

Wohnungsleerstand ist im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt und nicht von den Gesprächspartner*innen befürchtet worden.

Zusammenfassend hat es sich ergeben, dass der Umfang baulicher Maßnahmen sehr gering war und dass von diesen keine signifikanten Veränderungen der Sozialstruktur ausgegangen sind. Es ist daher anzunehmen, dass die oben dargestellten, leichten Veränderungen in der Sozialstruktur nicht durch bauliche Maßnahmen, sondern das Ergebnis der Mieterauswahl bei Neuvermietungen durch die Eigentümer*innen sind. Es ist z. B. bekannt, dass dabei einkommensstärkere Bewerber*innen häufiger zum Zuge kommen als solche mit geringeren Einkommen.

8.3. Negative städtebauliche Folgen

Das dritte und entscheidende Prüfkriterium für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist das Vorhandensein von negativen städtebaulichen Auswirkungen der Veränderung der Sozialstruktur. Da allerdings weder deutliche Veränderungen der Sozialstruktur zu erkennen sind, noch bauliche Maßnahmen solche bewirken, sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht gegeben und zu

20 In Pressenberichten und vereinzelt in den Interviews wurden Befürchtungen geäußert, dass Eigentümergesellschaften die Aufteilung in Einzeleigentum und den anschließenden Verkauf an selbstnutzende Eigentümer*innen planen könnten. Die meisten der Eigentümergesellschaften wie z. B. die Deutsche Wohnen sind aber dafür bekannt, dass sie ihren Wohnungsbestand halten und vergrößern und nicht aufteilen und veräußern wollen.

erwarten. Damit sind die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nicht gegeben.

8.4. Bewertung der Siedlungen im Einzelnen

Bei der Betrachtung der Entwicklungen der Siedlungen im Einzelnen zeigen sich keine so gravierenden Unterschiede, dass die Einstufung hinsichtlich einer sozialen Erhaltungssatzung unterschiedlich ausfallen würde. Die Siedlungen weisen weiterhin eine breite soziale Mischung auf, die durch die festgestellten Entwicklungen nicht gefährdet sind. Bauliche Maßnahmen, die zu gravierenden Mietentwicklungen führen könnten, sind nicht zu beobachten. Negative städtebauliche Entwicklungen, wie sie durch den § 172 BauGB verhindert werden sollen, treten daher nicht auf.

8.4.1 Untersuchungsgebiet „Radelandberg“

Das Gebiet Radelandberg ist ein im Vergleich zum Mittel aller drei Gebiete weitgehend durchschnittliches Wohngebiet. Abweichungen sind bei der Haushaltsstruktur mit einem hohen Anteil an Haushalten mit Kindern, einer unterdurchschnittlichen Erwerbsquote und leicht überdurchschnittlicher Erwerbslosenquote, einem überdurchschnittlichen Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen sowie die höchste Quote an Befragten, die das Wohngebiet in Zukunft verlassen möchten.

Als auffälligste Veränderungstendenz hat sich der Rückgang des Einkommensniveaus der Zuwandernden gezeigt. Es ist zu vermuten, dass dies das Ergebnis der bewussten Entscheidung von Wohnungseigentümergeellschaften für die Bezieher*innen von leicht unterdurchschnittlichen Einkommen ist.

Im Gebiet Radelandberg konnten keine Anzeichen für das Vorhandensein der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gefunden werden.

8.4.2 Untersuchungsgebiet „Kiefernriedung“

Die Kiefernriedung²¹ hat sich als das einkommensstärkste Gebiet der drei Gebiete gezeigt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist hoch. Es gibt viele Haushalte mit Kindern. Der Anteil an Haushalten, deren Einkommen in den letzten Jahren gestiegen ist, ist besonders hoch. Das Einkommensniveau der Zuwandernden übersteigt zudem das der Bestandsbevölkerung.

Besonders auffällig bei der Entwicklung der letzten Jahre ist der besonders starke Mietanstieg gewesen, der deutlich höher war als der in den anderen Gebieten. Unter den Zuwandernden sind besonders wenige mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen gewesen. Relevante bauliche Maßnahmen sind nicht angegeben worden.

Angesichts des geringen Umfangs der strukturellen Veränderungen und fehlender baulicher Maßnahmen sind keine städtebaulichen Folgen zu konstatieren.

Im Gebiet Kiefernriedung konnten nur geringfügige Anzeichen für das Vorhandensein der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung festgestellt werden, die keine Satzung rechtfertigen.

21 Bei der Analyse der Ergebnisse für die Kiefernriedung muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Fallzahlen sehr klein waren, sodass die Schlussfolgerungen nur als Tendenzaussagen zu werten sind.

8.4.3 Untersuchungsgebiet „Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“

Die Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung weicht am stärksten vom Durchschnitt der drei Siedlungen ab. Es gibt einen überdurchschnittlichen Anteil an kleinen Haushalten und einen deutlich kleineren Anteil an Haushalten mit Kindern. Die Erwerbsquote ist hoch, aber das Einkommensniveau bisher nur durchschnittlich. Das der Stammbevölkerung ist das niedrigste der drei Gebiete.

Bei der Zuwanderung ist das Einkommensniveau deutlich gestiegen, liegt aber deutlich unter dem in der Kiefernriedlung. Auch der Umfang der Zuwanderung ist überdurchschnittlich hoch. Junge Haushalte sind unter den Zuwandernden besonders stark vertreten. Die Mietentwicklung war die geringste aller drei Gebiete. Von baulichen Maßnahmen wurde kaum berichtet.

Trotz einer im Vergleich zu den anderen Gebieten erkennbaren strukturellen Veränderung sind angesichts minimaler baulicher Maßnahmen keine städtebaulichen Folgen zu konstatieren.

Im Gebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung konnten leichte Anzeichen für das Vorhandensein der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung festgestellt werden, die aber noch keine Satzung rechtfertigen.



9. Abschließende Empfehlungen

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist durch eine kontinuierliche Zuwanderung während des letzten Jahrzehnts zunehmend angespannter geworden. Dies macht sich auch im Berliner Umland bemerkbar. Besonders in solchen Gemeinden wie Wustermark und noch stärker sein Ortsteil Elstal, die nahe an Berlin liegen und verkehrlich gut angebunden sind, sind die Auswirkungen bei der Ortsentwicklung und auf dem örtlichen Wohnungsmarkt besonders deutlich spürbar.

Neben den direkten Auswirkungen, die sich in einer Verknappung des Angebots an preiswerten Wohnungen zeigt, wirken sich die Veränderungen auch auf die Erwartungen und Ängste der Bewohner*innen aus. Gerade solche Personen und Haushalte, die aufgrund ihrer ökonomischen Situation, ihres Alters und ihrer Angewiesenheit auf das Wohnumfeld einen Verlust ihrer Wohnung besonders fürchten müssen, sehen häufig diese Entwicklung als direkte Bedrohung für sich selbst an.

Aus diesem Grunde ist die Forderung erhoben worden, die vorhandene Bevölkerungsstruktur in den Wohngebieten stärker zu schützen und einer Verdrängung von Mieter*innen weitestgehend auszuschließen. Insbesondere die Mieter*innen dreier Siedlungen aus den 1930er Jahren „Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ und „Radelandberg“, die um die Jahrhundertwende umgebaut und modernisiert worden waren, fühlten sich in besonderem Maße bedroht. Als Instrument, das die Verwaltung dazu nutzen könnte, wurde der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorgeschlagen. Die Gemeinde Wustermark hat daraufhin Aufstellungsbeschlüsse für soziale Erhaltungssatzungen für die drei Gebiete gefasst und die hier vorliegende Untersuchung mit der Prüfung beauftragt, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorliegen.

Diese Untersuchung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in allen drei Siedlungen nicht vorliegen. Dies liegt auch daran, dass das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Bewältigung der in den drei Siedlungen vorhandene Problematiken nicht geeignet ist. Als Instrument des Baugesetzes kann es lediglich Maßnahmen beeinflussen, die baugesetzlich geregelt sind. Das wären in den Siedlungen Modernisierungsinvestitionen in den Wohnungen, die ggf. erhebliche Mietsteigerungen nach sich ziehen, sowie Aufteilung der Wohngebäude in Einzelwohnungen und in deren Folge Wohnungsverkauf und Eigenbedarfskündigungen gegen die jetzigen Mieter*innen. Die Untersuchung und Analyse hat jedoch gezeigt, dass diese Maßnahmen in den Siedlungen praktisch nicht vorkommen und angesichts des Zustands der Wohnungen, die marktgängig sind und sich nur mit großem Aufwand modernisieren lassen würden, in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten sind.

Die augenblicklichen Entwicklungen in den Siedlungen, die zu ersten strukturellen Veränderungen der Bevölkerung geführt haben, sind dagegen Ergebnisse der Entwicklungen, die sich bei Neuvermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt üblicherweise ereignen. Im Zuge von Neuvermietungen werden die Mieten erhöht und einkommensstärkere Bewerber*innen werden ausgewählt. Eine Regulierung dieser Prozesse ist aber nur im Rahmen der Mietgesetzgebung möglich, die im Wesentlichen auf Bundesebene und nur bei einigen Bestimmungen auf Landesebene erfolgt. So kann die Landesregierung Gebiete, in denen die Mieten überdurchschnittlich ansteigen, durch eine Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung - KappGrenzV) die Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverträgen auf höchstens 15 % in drei Jahren begrenzen. Die

Gemeinde Wustermark mit dem Ortsteil Elstal ist im Gegensatz zu Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz nicht in die Verordnung einbezogen.

Ein wesentliches Problem, das auch viele Haushalte in den drei Siedlungen betrifft, ist der Mangel an preiswerten Wohnungen innerhalb der Gemeinde und speziell des Ortsteils Elstal. Ein Ausweichen in eine preiswertere Wohnung, wenn der Mietpreis steigt oder die Wohnung etwa durch das Ableben eines Partners zu groß und nicht bezahlbar wird, ist daher nur schwer möglich. Die Erhöhung des Angebots an preiswerten Wohnungen ist daher ein wichtiger Faktor, sowohl um den Wohnungsmarkt im Gleichgewicht zu halten als auch, um die Ängste vieler, vor allem einkommensschwächerer Bewohner*innen zu verringern. Die Gemeinde Wustermark hat daher eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ erarbeiten lassen, in denen die Möglichkeiten für die Ausweitung des Angebots an preiswerten Wohnungen untersucht werden.

Stand der Wohnungsversorgung der Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen am Beispiel der drei Siedlungen

Die drei untersuchten Siedlungen haben sozial und demografisch eine breit gemischte Bewohnerschaft. Haushalte mit einem deutlich überdurchschnittlichen Einkommensniveau wohnen dort ebenso wie solche mit unterdurchschnittlichem bzw. stark unterdurchschnittlichem Einkommen. Auch wenn die Bewohner*innen der drei Siedlungen kein repräsentatives Abbild der Mieterschaft in der Gemeinde Wustermark darstellen, so können doch u. E. Erkenntnisse zur Wohnungsversorgung und zu Bedarfen aus der Analyse dieser drei Siedlungen abgeleitet werden. Dafür sollen anhand der Analyse der wichtigsten Indikatoren zur Wohnungsversorgung die besonderen Probleme analysiert werden, die Haushalte mit einem Einkommen unter diesen gewählten Grenzen bei der Wohnungsversorgung haben. Erfahrungsgemäß ähnelt sich die Wohnungsversorgung von Gruppen mit ähnlicher finanzieller Lage.

Bei Betrachtung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen, der sich in den untersuchten Siedlungen zeigt²², können folgende Größenordnungen festgestellt werden: Bruttokaltmietbelastung, Beteiligung am Erwerbsleben, Anteil an Haushalten mit Kindern und Überbelegung dieser Haushaltsgruppe. Als Maßstab für den Bedarf an preiswerten Wohnungen wurden drei Einkommensgrenzen gewählt.

1. *Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen:* Einkommen unterhalb des Brandenburger Medians des Äquivalenzeinkommens von 1.716 €.
2. *Haushalte mit einem prekären Einkommen:* Einkommen unterhalb von 75 % des Brandenburger Medians des Äquivalenzeinkommens von 1.288 €.
3. *Haushalte mit Einkommen unterhalb der WBS-Grenzen*²³

Ergebnisse unterdurchschnittliches Einkommen:

- Fast 50 % der Haushalte haben ein Einkommen unterhalb des Brandenburger Medians des Äquivalenzeinkommens bei einer durchschnittlichen Bruttokaltmietbelastung von 29 %, ein Fünftel über 33 %. Zwei Drittel der Haushalte leben von Erwerbstätigkeit, gut ein Viertel sind Rentner*innen, ca. 5 % Transfereinkommensbezieher*innen.

²² Wie oben dargestellt gehen wir davon aus, dass die Situation der Haushalte in den untersuchten Gebieten für Mieterhaushalte in der Gemeinde Wustermark weitgehend typisch ist.

²³ Vgl. Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) Gemeinde Wustermark S. 54

- Bei den Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind ein Drittel Haushalte mit Kindern von denen wiederum knapp 50 % überbelegt wohnt²⁴, bei einer Mietbelastung von 29 %²⁵, ein knappes Drittel über 33 %.

Ergebnisse prekäres Einkommen:

- 19 % der Haushalte hat ein prekäres Einkommen bei einer durchschnittlichen Mietbelastung von 37 %. Gut die Hälfte dieser Haushalte leben von Erwerbstätigkeit, gut ein Drittel sind Rentner*innen, ca. 10 % Transfereinkommensbezieher*innen.
- Dabei sind 40 % Haushalte mit Kindern, von denen wiederum knapp 60 % überbelegt wohnen, bei einer Mietbelastung von 37 %. Fast alle Haushalte leben von Erwerbsarbeit.

Ergebnisse Einkommen unterhalb der WBS-Grenzen

- 17 % der Haushalte hat ein Einkommen unterhalb der WBS-Grenzen bei einer durchschnittlichen Mietbelastung von 38 %. Zwei Fünftel dieser Haushalte lebt von Erwerbstätigkeit, zwei Fünftel sind Rentner*innen, ein Fünftel Transfereinkommensbezieher*innen.
- Dabei sind knapp 50 % Haushalte mit Kindern, ca. die Hälfte davon Alleinerziehende. Größere Haushalte als Alleinerziehende mit einem Kind wohnen zu zwei Dritteln überbelegt.

Die Ergebnisse der beiden Modellrechnungen zeigen, dass auch bei insgesamt durchschnittlichen Einkommensverhältnissen es relevante Anteile an Haushalten mit niedrigen Einkommen gibt. Sie zeigen auch, dass das Problem nicht auf die Bezieher*innen von Transfereinkommen beschränkt ist, sondern dass in erheblichem Umfang auch Haushalte betroffen sind, die von Erwerbsarbeit leben. Haushalte mit Kindern und Rentnerhaushalte sind überproportional betroffen. Bei den beiden niedrigeren Einkommensgrenzen sind diese beiden Gruppen verstärkt betroffen. Haushalte mit Kindern, die unterdurchschnittliche Einkommensniveaus haben, müssen sich oft zwischen einer Überbelegung oder einer sehr hohen Mietbelastung entscheiden. Große Wohnungen, die für große Familien bezahlbar sind, sind auf dem Wohnungsmarkt sehr selten zu finden. Das zeigt, dass ein Bedarf nach größeren Sozialwohnungen durchaus auch bei den Haushalten bestehen kann, die zurzeit mit einer Wohnung versorgt sind.

Die Ergebnisse dieser Studie bestätigen daher die Zielsetzungen, die in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie im Hinblick auf die Notwendigkeit zur Herstellung von preiswerten Wohnungen formuliert worden sind.

²⁴ Überbelegt: weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder

²⁵ Ein einheitliches Maß für bezahlbaren Wohnraum für alle Haushaltsgrößen, wie in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) Gemeinde Wustermark festgelegt, erscheint nicht sachgerecht. Je größer ein Haushalt ist, umso geringer ist der prozentuale Anteil des Einkommens, den er für die Miete aufbringen kann.

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

An die Bewohnerinnen und Bewohner der
Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung, der
Kiefernriedung und des Radelandberges in
Elstal

Auskunft erteilt: Herr Rehn
Zimmer: 225
Tel.-Durchwahl: +49 (33234) 73-243
Fax-Durchwahl: +49 (33234) 73-299
E-Mail*: m.rehn@wustermark.de
Mein Zeichen
(Bei Antwort
bitte angeben)
Ihr Schreiben
vom:
Ihr Zeichen:

Datum: 13.05.2020

Bewohnerbefragung: Prüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) für drei Wohngebiete in Elstal

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,

die Nachfrage nach geeigneten und preiswerten Wohnungen in unserer Gemeinde hat sich in den letzten Jahren ständig verstärkt. Dies hat zu höheren Mieten bei Wohnungsangeboten, aber teilweise auch im Bestand geführt. Dazu hat sicher auch die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt in Berlin beigetragen, die sich auf die Marktlage im Berliner Umland auswirkt.

Die Gemeinde Wustermark befürchtet daher, dass in Zukunft das Angebot an bezahlbaren Wohnungen nicht mehr ausreichen könnte, dass ortansässige Haushalte aus ihren Wohnungen ausziehen müssen und dass die bisherige soziale Mischung in den besonders betroffenen Wohngebieten nicht mehr erhalten wird. Sie möchte daher prüfen, ob durch die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten, sogenannten Milieuschutzgebieten, entsprechend dem § 172 des Baugesetzbuches die Entwicklung positiv beeinflusst werden kann. Die Gemeindevertretung hat daher im vorigen Jahr sogenannte Aufstellungsbeschlüsse zu Erhaltungssatzungen für die Gebiete Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung, Kiefernriedung und Radelandberg im Ortsteil Elstal beschlossen.

Ziel ist es, auf Modernisierungsmaßnahmen steuernd Einfluss zu nehmen, damit diese sozial verträglich durchgeführt werden. Dadurch werden Mieter stärker vor Verdrängung geschützt.

Zur endgültigen Inkraftsetzung von sozialen Erhaltungssatzungen und zu ihrer Begründung müssen genauere Untersuchungen zur sozialen und städtebaulichen Situation in den genannten Siedlungen durchgeführt werden. Wir haben daher die asum Gesellschaft für Stadtforschung und Mieterberatung beauftragt, eine Untersuchung in Ihrem Wohngebiet durchzuführen. Mit dem Ergebnis soll überprüft werden, ob für das bestehende Gebiet eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen werden soll. Die asum GmbH hat langjährige Erfahrungen mit Untersuchungen zum Milieuschutz.

Um die erforderlichen Informationen zu erhalten, ist eine schriftliche Befragung in Ihrem Wohngebiet vorgesehen.

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse

Geschäftsstelle Wustermark

Konto-Nr.: 38 155 101 97

BLZ: 160 500 00

IBAN: DE38160500003815510197

BIC: WELADED1PMB

<http://www.wustermark.de>

Tel.-Zentrale: +49 (33234) 73-0

Fax-Zentrale: +49 (33234) 73-250

Öffnungszeiten:

Montag	Bürgeramt 8 – 12Uhr
Dienstag	8 – 12Uhr und 13 – 18Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	8 – 12Uhr und 13 – 16Uhr
Freitag	Bürgeramt 8 – 12Uhr

* Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Die asum ist verpflichtet, Ihre Antworten anonym auszuwerten und die Bestimmungen des Datenschutzes des Landes Brandenburg in allen Belangen einzuhalten.

Nun meine Bitte: Nehmen Sie sich etwas Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens und senden Sie ihn mit dem beiliegenden Rückumschlag portofrei bis Mitte Juni an die asum GmbH zurück. Beteiligen Sie sich bitte zahlreich an der Befragung. Die Überzeugungskraft und juristische Haltbarkeit wird durch einen hohen Rücklauf gestärkt.

Bei Fragen zur Untersuchung stehen Ihnen **Herr Rehn** (Gemeinde Wustermark, Tel: 033 234 73-243, Mail: m.rehn@wustermark.de) und **Herr Gude** (asum GmbH, Tel: 030 293 431-15, Mail: gude@asum-berlin.de) zur Verfügung.

Für Ihre Mitarbeit danke ich Ihnen sehr herzlich!

Freundliche Grüße



Schreiber
Bürgermeister

Fragebogen zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) für drei Wohngebiete in Elstal

Anleitung	Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ 1 oder Text ergänzen [...] oder nichts eintragen , sollten Sie keine Antwort auf die Frage haben.
------------------	--

Zuerst möchten wir Sie bitten anzugeben, **wo und wie lange Sie schon im Gebiet wohnen**:

1.	In welcher Siedlung wohnen Sie? (Nehmen Sie gerne die beigelegte Karte zur Hilfe.)	Radelandberg ☐ 1 Kiefernriedung ☐ 2 Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung ☐ 3
2.	Seit wann (Jahr) wohnen Sie in dem Gebiet ?	seit [.....]
3.	Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in dieses Gebiet gezogen sind?	schon immer im Gebiet ☐ 1 anderes Gebiet in Elstal ☐ 2 Andere Gemeinde / Bundesland / Ausland [.....]

Nun möchten wir Sie bitten, einige Fragen zu Ihrer **Wohnung bzw. zum Haus** zu beantworten:

4.	Seit wann (Jahr) wohnen Sie in dieser Wohnung ?	seit [.....]
5.	Ihre Wohnung liegt im ...	Erdgeschoss ☐ 1 1. Stock ☐ 2 Dachgeschoss ☐ 3
6.	Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in der Wohnung?	Mieter/in ☐ 1 Eigentümer/in ☐ 2
	Wenn Sie Eigentümer/in sind, haben Sie vor dem Kauf bereits in der Wohnung gelebt?	Ja ☐ 1 Nein ☐ 2
7.	Falls Sie Mieter/in der Wohnung sind, wer ist der Vermieter der Wohnung?	ein privater Eigentümer des Hauses ☐ 1 ein privater Eigentümer Ihrer Wohnung ☐ 2 ein kommerzielles Wohnungsunternehmen ☐ 3 eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft ☐ 4 eine Genossenschaft ☐ 5 ich bin/wir sind Untermieter/innen ☐ 6 Anderes [.....] ☐ 7
8.	Hat es von der Seite der Eigentümer Ihres Wohngebäudes Pläne gegeben, die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln?	Nein ☐ 1 Ist mir nichts bekannt ☐ 2 Ja ☐ 3

Es folgen ein paar Fragen zur **Ausstattung** Ihrer Wohnung bzw. des Hauses:

9.	Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (ohne Bad, ohne Küche, Zimmer zwischen 6 und 10 m ² als halbe Zimmer angeben)	Zimmerzahl [.....]
	Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?	m ² [.....,]

10.	Bitte geben Sie an, ob folgende Ausstattungsmerkmale beim Einzug vorhanden waren oder nach Ihrem Einzug von Ihnen selbst oder vom Vermieter eingebaut wurden. Bitte kreuzen Sie nichts an, sollte das Ausstattungsmerkmal nicht vorhanden sein.	Nach Einzug geschaffen		
		bei Einzug vorhanden	von Bewohner/in	von Vermieter/in
Heizung				
	Gas-Etagenheizung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Zentralheizung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Sanitärausstattung				
	Badezimmer: Toilette und eingebaute Dusche oder Wanne	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Badezimmer: Toilette und eingebaute Dusche und Wanne	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Warmwasserversorgung (zentral)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Elektro-Boiler, Durchlauferhitzer	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Badezimmer vollständig gefliest	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	zweites Bad oder zweites WC in der Wohnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Sonstige Merkmale von Wohnung oder Haus				
	überwiegend Isolierglas- oder Schallschutzfenster	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Balkon bis 4 m ²	☐ 1		☐ 3
	Balkon über 4 m ² / Terrasse / Loggia / Wintergarten	☐ 1		☐ 3
	privat nutzbarer Garten	☐ 1		☐ 3
	komplette Einbauküche	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Gegensprechanlage mit Videoübertragung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	hochwertiges Parkett, Naturstein oder gleichwertiger Bodenbelag	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Fußbodenheizung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	sonstiges	[.....] 1		
Energiesparende Ausstattung				
	moderne energiesparende Heizungsanlage	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Solaranlage (Strom- oder Warmwassergewinnung)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	wärmegeämmte Fassade des Hauses	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	wärmegeämmtes Hausdach	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	wärmegeämmte Decke im Keller	☐ 1	☐ 2	☐ 3
11.	Wurden in den letzten 3 Jahren Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung oder im Haus durchgeführt?	Nein ☐ 1 Ja, sie sind abgeschlossen ☐ 2 Ja, es laufen gerade solche Maßnahmen ☐ 3 sie sind angekündigt worden ☐ 4		
12.	Wenn Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung oder im Haus angekündigt oder abgeschlossen wurden, welche Maßnahmen sind das? (Mehrfachantworten sind möglich)	moderne energiesparende Heizungsanlage ☐ 1 neue wärmedämmende Isolierglasfenster ☐ 1 Wärmedämmung der Hausfassade ☐ 1 Dämmung der Kellerdecke /des Hausdachs ☐ 1 Solaranlage (Strom- oder Warmwassergewinnung) ☐ 1 Balkon ☐ 1 Sonstiges [.....] 1		
	Wie hat /soll sich Ihre Miete durch diese Maßnahmen erhöhen?	[..... ,] € mehr im Monat ab [(Jahr:).....]		
13.	Durch Verbesserung der Ausstattung der Wohnung oder des Hauses würde die Miete steigen. Für welche Ausstattung wären Sie bereit, mehr Miete zu zahlen?			
	[.....] 2			
	Ich habe kein Interesse an Ausstattungsverbesserungen, wenn die Miete steigt.			☐ 1

14.	Wieviel <u>Miete</u> zahlen Sie monatlich dem Eigentümer für Ihre Wohnung <u>insgesamt</u>? (Halten Sie sich am besten an die Summe, die Sie monatlich dem Haus-/Wohnungseigentümer bzw. der Hausverwaltung überweisen. Die Gesamtmiete ist in der Regel die Summe der Grundmiete, kalten Betriebskosten sowie Kosten für Heizung und Warmwasser (bei einer Zentralheizung). Eventuell kommen noch Zuschläge, z.B. für eine Untervermietung, hinzu.) (Kosten für Strom und Telefon/Internet sind <u>nicht</u> Teil der Gesamtmiete. Sollen Sie über eine Gas-Etagenheizung verfügen und somit in der Regel Ihre Heizkosten separat von der Miete bezahlen (bspw. über die Gasrechnung), sind auch die Heizkosten nicht Teil der Gesamtmiete).				
	Gesamtmiete / Bruttowarmmiete	[..... ,] €			
	Wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen kalten Betriebskosten , d.h. monatlichen Vorauszahlungen für Wasser, Abwasser, Hausreinigung, Grünpflege usw.? (Heizung und Warmwasser nicht einbezogen)				
	kalte Betriebskosten	[..... ,] €			
	Falls Sie eine Zentralheizung haben, wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser ? (Sollte ihre Wohnung über eine Gas-Etagenheizung verfügen, dann tragen Sie bitte die Heizkosten bei Frage 15 ein.)				
	Heizung und Warmwasser	[..... ,] €			
	Wie hoch ist die verbleibende Grundmiete , die Sie an den Eigentümer zahlen? (Nach Abzug aller Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen)				
	Verbleibende Grundmiete/ Nettokaltemiete	[..... ,] €			
15.	Falls Sie keine Zentralheizung sondern eine Gas-Etagenheizung haben, wie hoch sind Ihre eigenen Kosten für Heizung und Warmwasser ?				
	☐ ₁ Im Monatsdurchschnitt	[..... ,] €			
	☐ ₂ oder im Jahr				
16.	Wird Ihre Miete vom Job-Center oder vom Landkreis im Rahmen von ALG II oder Grundsicherung erstattet?		Ja, monatlich [.....]€ ₁ Nein ☐ ₂		
17.	Erhalten Sie Wohngeld ?		Ja, monatlich [.....]€ ₁ Nein ☐ ₂		
18.	Werden in Ihrem Haus Wohnungen für gewerbliche Zwecke genutzt?	Nein	Ja	wenn ja, wie viele?	
	Büros, Arztpraxen etc.	☐ ₁	☐ ₂	[.....]	
	Ferienwohnungen	☐ ₁	☐ ₂	[.....]	
19.	Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
	Größe der Wohnung	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₄
	Ausstattung der Wohnung	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₄
	Baulicher Zustand der Wohnung	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₄
	Baulicher Zustand des Gebäudes	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₄
	Miethöhe im Verhältnis zur Größe/ Ausstattung	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₄
20.	Welche Mängel hat Ihre Wohnung? (Mehrfachantworten sind möglich)	keine ☐ ₁ Feuchtigkeit / Schimmel ☐ ₁ Fenster undicht ☐ ₁ Heizung defekt ☐ ₁ Sanitär defekt ☐ ₁ Elektro defekt ☐ ₁ Sonstiges [..... ₁			

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zu Ihrem **Haushalt**:

21.	Bitte geben Sie für sich und die übrigen Personen im Haushalt das Alter und das Geschlecht sowie die Nationalität an!					
	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Geburtsjahr	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
weiblich	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
männlich	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Nationalität	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
Einbürgerung ja	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Anzahl aller im Haushalt lebenden Personen:			[.....]			

22.	Welche Qualifikation bzw. welchen Abschluss haben Sie und die anderen Haushaltsmitglieder, die älter als 15 Jahre sind?	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	noch keine abgeschlossene berufliche Ausbildung	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
	Facharbeiter/in / beruflicher Abschluss	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
	Meister	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
	Fachhochschulabschluss	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
	Hochschulabschluss	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5

23.	Welche Stellung haben Sie und die übrigen Haushaltsmitglieder, die älter als 15 Jahre sind, im Berufsleben ?	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Beamte/r	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
	Selbstständig / Freischaffend	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
	Angestellte/r	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
	Arbeiter/in	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
	Rentner/in	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5
	Arbeitslose/r: ALG I	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6
	Arbeitslose/r: ALG II (Hartz IV)	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7
	Empfänger/in von Grundsicherung	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8
	Beschäftigungsmaßn./Umschulung	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9
	Student/in	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10
	Auszubildende/r	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11
	Hausfrau/mann	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12
	Schüler/in	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13
	Sonstiges [.....]	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14
	Wird (zusätzlich) ein Mini-Job ausgeübt?	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1

24.	Wie hoch war das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushalts im Durchschnitt des vorigen Jahres?	[.....] €
(Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, Bafög, aber nicht das Wohngeld!) (Auch im Falle von Wohngemeinschaften bitte das Einkommen von allen Bewohner/innen zusammenzählen!)		

25.	Wie hat sich das Nettoeinkommen Ihres Haushalts in den letzten 3 Jahren verändert ?	ist weniger geworden	ist etwa gleich geblieben	hat sich erhöht
	Das Haushalts-Nettoeinkommen ...	☐ 1	☐ 2	☐ 3

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zur Nutzung und Beurteilung Ihres **Wohngebietes**:

26. Wie oft nutzen Sie bzw. Personen Ihres Haushalts die unten aufgeführten **Einrichtungen** in Ihrem **Wohnumfeld**? Wie **bewerten** Sie deren **Qualität**?
(Mehrfachantworten sind möglich. Schulsporthallen, die lediglich Ihr(e) Kind(er) im Rahmen des Sportunterrichts nutzen, bitte bei „Sportanlagen“ nicht ankreuzen.)

	Nutzung				Bewertung				Fehlt
	oft	gelegentlich	selten	nie	sehr gut	überwiegend gut	eher mangelhaft	schlecht / sehr schlecht	fehlen im Gebiet
Einkaufsmöglichkeiten tägl. Be-	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Kindertagesstätten / Hort					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Schulen					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Jugendfreizeiteinrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Spielplätze	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Sportanlagen / Sportmöglichkei-	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Grünanlagen / Parks	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Cafés / Kneipen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
kulturelle Einrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Begegnungsstätten / Kieztreffs	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Senioren(freizeit)einrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Beratungsstellen (Sozial-, Mieten-, Gesundheits- usw.)	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Nachbarschaft im Gebiet	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Verkehrssituation im Gebiet					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Qualität des Straßenraums					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Sonstiges: [.....]	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1

27. Falls Sie Kinder im Kita- oder Schulalter haben, welche Einrichtungen nutzen Sie und wo befinden sich diese? (Mehrfachantworten sind möglich)

	in Wohnnähe und zu Fuß erreichbar	weiter entfernt, aber in Wustermark	außerhalb von Wustermark
Kinderbetreuungseinrichtung (Kita)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
öffentliche Grundschule	☐ 1	☐ 2	☐ 3
private Grundschule	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Sonstiges: [.....]	☐ 1	☐ 2	☐ 3

28. Wie sind die Kontakte der Nachbarn und Nachbarinnen im Haus untereinander?
(Mehrfachantworten sind nicht möglich. Bitte entscheiden Sie sich für eine am ehesten zutreffende Beschreibung.)

Es gibt **enge Kontakte** in der Nachbarschaft und eine **große Bereitschaft sich untereinander zu helfen.** ☐ 1

Die meisten Mieter/innen kennen sich und unterhalten sich gelegentlich, man **hilft sich gegenseitig** in kleinen Dingen. ☐ 2

Man kennt und **grüßt sich.** ☐ 3

Hier stehen **nur wenige** miteinander in **Kontakt**, die meisten laufen aneinander vorbei. ☐ 4

Hier kennt und begrüßt sich **fast keiner.** ☐ 5

29. Von kleinen Gefälligkeiten abgesehen, welche Art von Kontakten bestehen mit Ihren Nachbarn und Nachbarinnen im Haus?
(Mehrfachantworten sind möglich)

keine ☐ 1

kann ich nicht beurteilen ☐ 1

Hilfe bei Erledigung von Einkäufen ☐ 1

Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren etc. ☐ 1

Beratung bei Problemen ☐ 1

gemeinsame Freizeitaktivitäten ☐ 1

Sonstiges [.....] ☐ 1

30.	Welche Verkehrsmittel benutzen die Personen Ihres Haushalts hauptsächlich auf dem Weg zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz? (Mehrfachantworten sind möglich)?	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Auto	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
	Fahrrad	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
	Bus/Bahn	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
	ausschließlich zu Fuß	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
	Sonstiges [.....]	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5

31.	Wie viele Autos besitzt Ihr Haushalt?	Anzahl [.....]
------------	--	----------------

32.	Was schätzen Sie persönlich an Ihrem Wohngebiet besonders?
	[.....]
	[.....]

33.	Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten 3 Jahren in Ihrem Wohngebiet Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben?	Ja, es gab überwiegend positive Veränderungen	☐ 1
		Ja, es gab sowohl positive als auch negative Veränderungen	☐ 2
		Ja, es gab überwiegend negative Veränderungen	☐ 3
		Nein, es gab keine spürbaren Veränderungen	☐ 4
		Wenn ja, welche sind das? [.....]	
	[.....]		

Abschließend noch 3 Fragen zu möglichen Absichten, Ihre **Wohnsituation zu verändern**:

34.	Haben Sie als Haushalt vor, in absehbarer Zeit aus Ihrer Wohnung auszuziehen ?	Nein	☐ 1
		noch unentschieden	☐ 2
		Ja	☐ 3

35.	Wo möchten Sie hinziehen , sollten Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen bzw. ausziehen müssen?	in der Gegend bleiben	☐ 1
		aus dieser Gegend wegziehen	☐ 2
		das weiß ich noch nicht	☐ 3

36.	Aus welchen aktuellen Gründen planen Sie einen Auszug oder sehen gegebenenfalls, dass Sie in näherer Zukunft aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen? (Mehrfachantworten sind möglich)		
	wohnungsbedingte Gründe	zu teuer ☐ 1 zu klein ☐ 1 zu groß ☐ 1	
	mietbedingte Gründe	Eigenbedarf des Eigentümers ☐ 1 Kündigung aus anderem Grund ☐ 1	
	Eigentumsbildung	Umzug in Eigentumswohnung ☐ 1 Bau eines Eigenheimes ☐ 1	
	Gründe im Wohnumfeld	zu laut ☐ 1 zu schmutzig ☐ 1 nicht kinderfreundlich ☐ 1	
	Private Gründe	Beruf / Arbeit ☐ 1 Familie ☐ 1	
	andere Gründe	[.....] 1	

37.	Zusätzliche Kommentare / Anmerkungen
	[.....]
	[.....]

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Datenschutzerklärung: Die Handhabung und Auswertung der im Fragebogen erhobenen Daten, einschließlich der sachgerechten Vernichtung des Fragebogens nach Abschluss der Untersuchung, erfolgt gemäß den Bestimmungen des Brandenburger Datenschutzgesetzes.