
Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

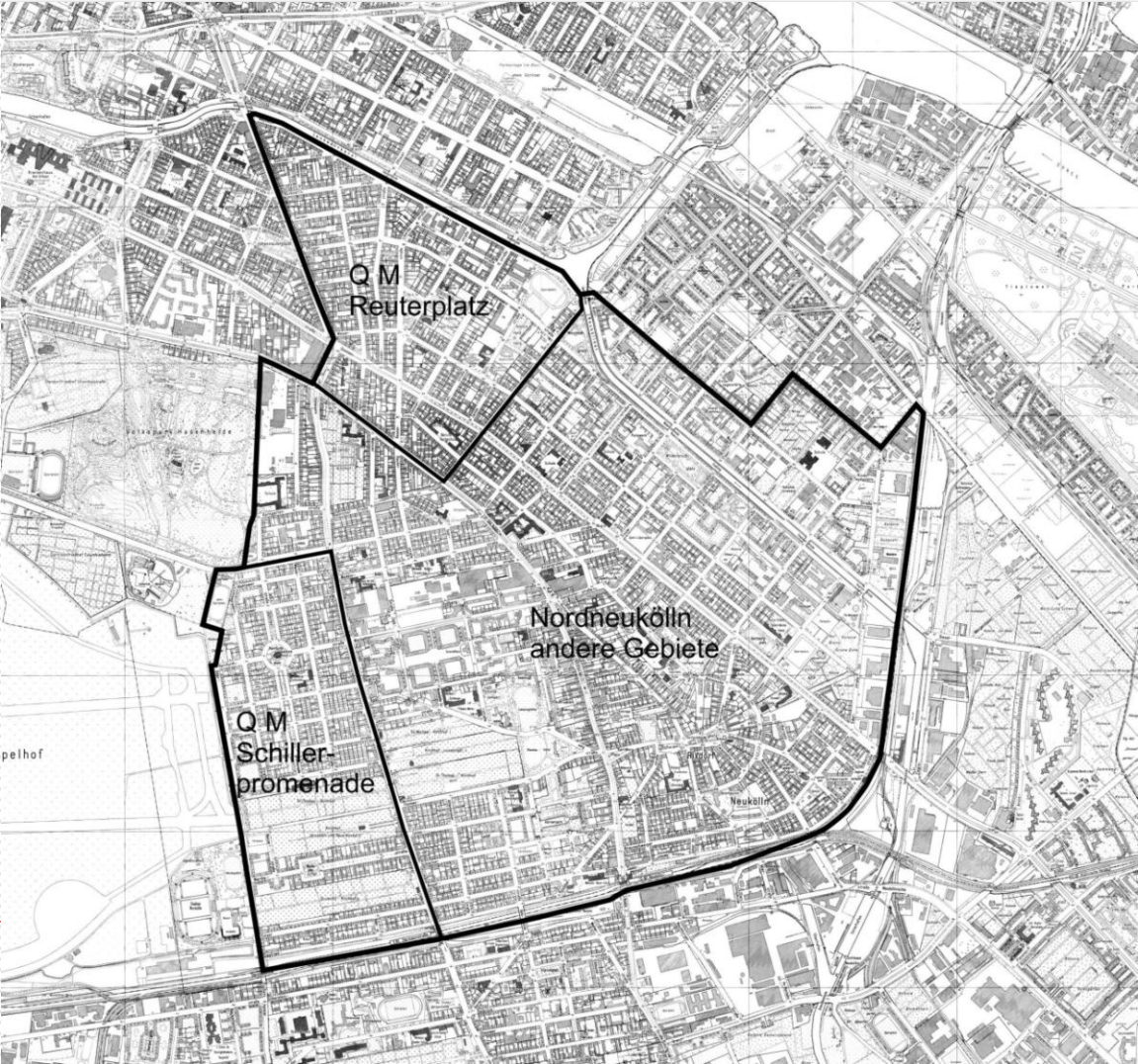
Sigmar Gude
TOPOS Stadtforschung
12.03.2012

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Aufgabenstellung :

- Veränderung der Sozialstruktur in den letzten Jahren,
- welche neueren Entwicklungen sind erkennbar,
- Entwicklung der Wohnsituation, der Mietenstruktur und der Mietbelastung
- Auswirkung städtebaulicher Veränderungen (v.a. Flugfeld Tempelhof) auf die Gebietsentwicklung

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Vorgehensweise

- Repräsentative Erhebung (schriftliche Befragung) in drei Gebieten:
 - QM-Gebiet Reuterplatz
 - QM-Gebiet Schillerpromenade
 - alle übrigen Wohngebiete Nordneuköllns innerhalb der S-Bahn
- Verteilung von jeweils 3.000 Befragungsunterlagen (Anschreiben, Fragebogen, Erläuterungsbogen, Freiumschlag)
- Verteilungsschlüssel: jede 4. bzw. jede 12. Wohnung
- hoher Rücklauf – gut 600 pro Gebietsteil (ca. 20%) – weist auf hohes Interesse in der Bevölkerung hin
- zufrieden stellende Repräsentativität (mittlere Jahrgänge etwas zu hoch, Ältere ab 55 etwas zu niedrig)

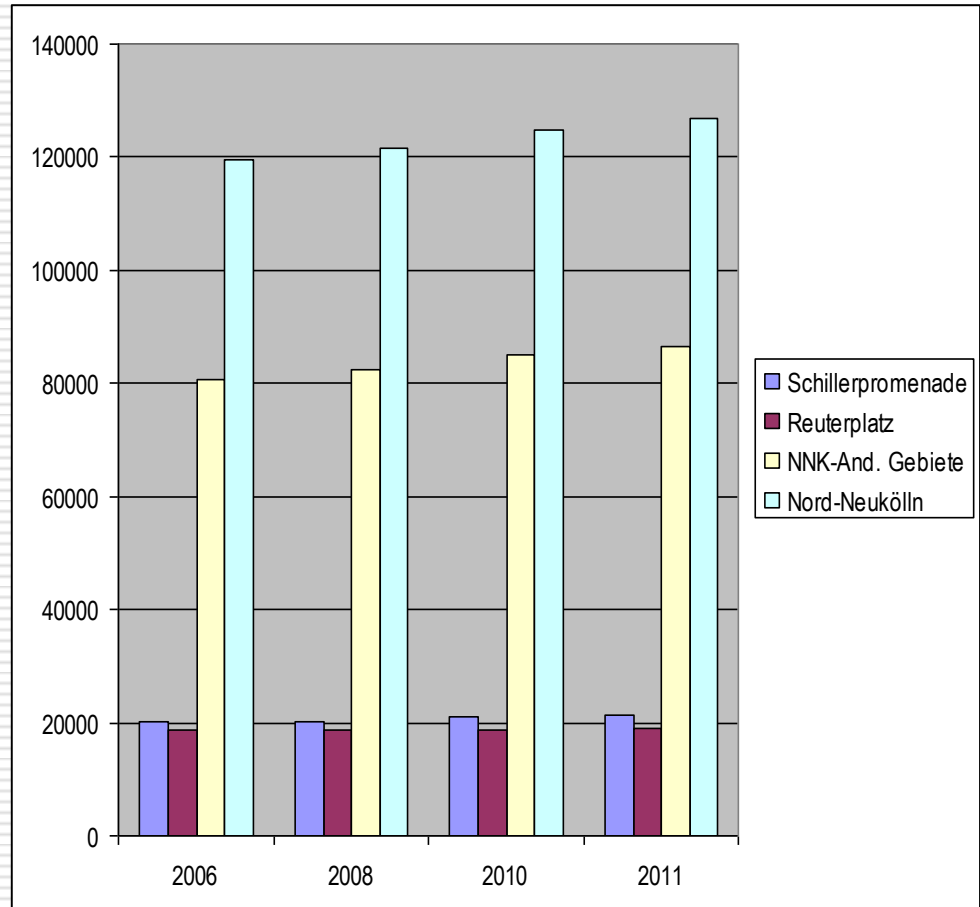
Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Bevölkerungsentwicklung 2006 – 2011

Die Einwohnerzahl hat in NNK seit 2006 deutlich (+6%) zugenommen. (Berlin +3,3%, Neukölln +3,5%)

Ursache: sinkender Wohnungsleerstand

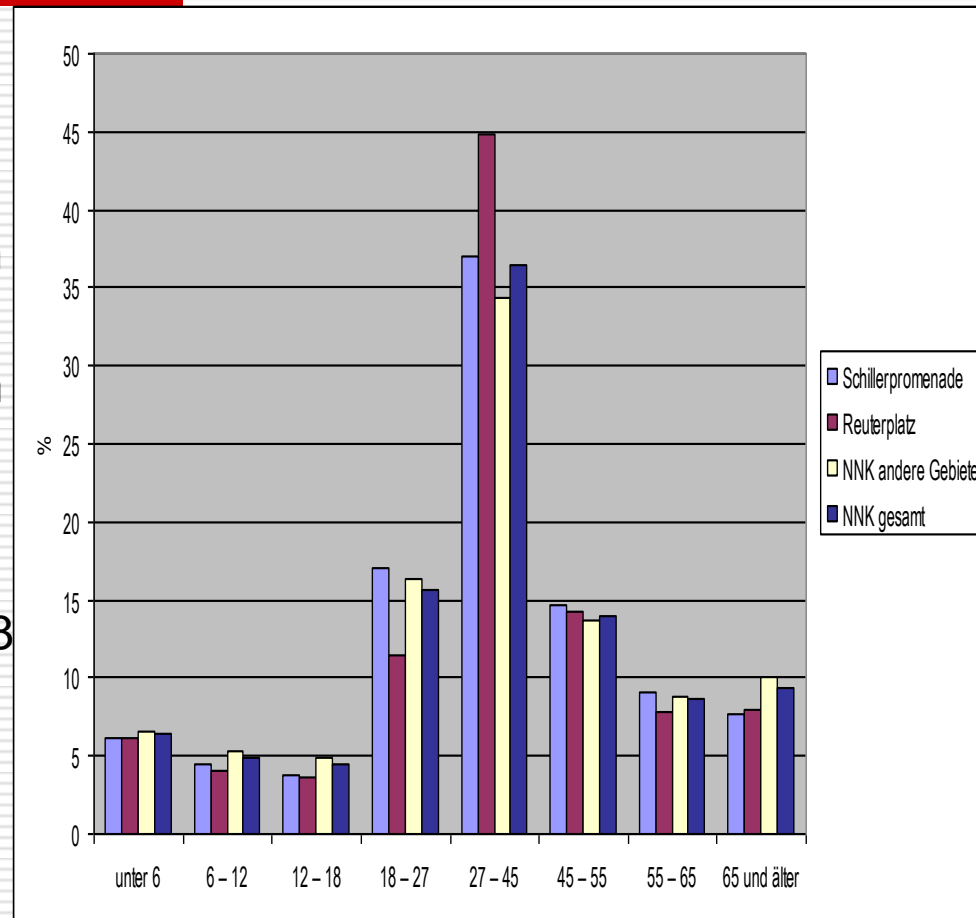
Lediglich das Gebiet Reuterplatz hat in den letzten 5 Jahren eine schwächere Zunahme (+ 1,3) erlebt.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Altersstruktur im Vergleich

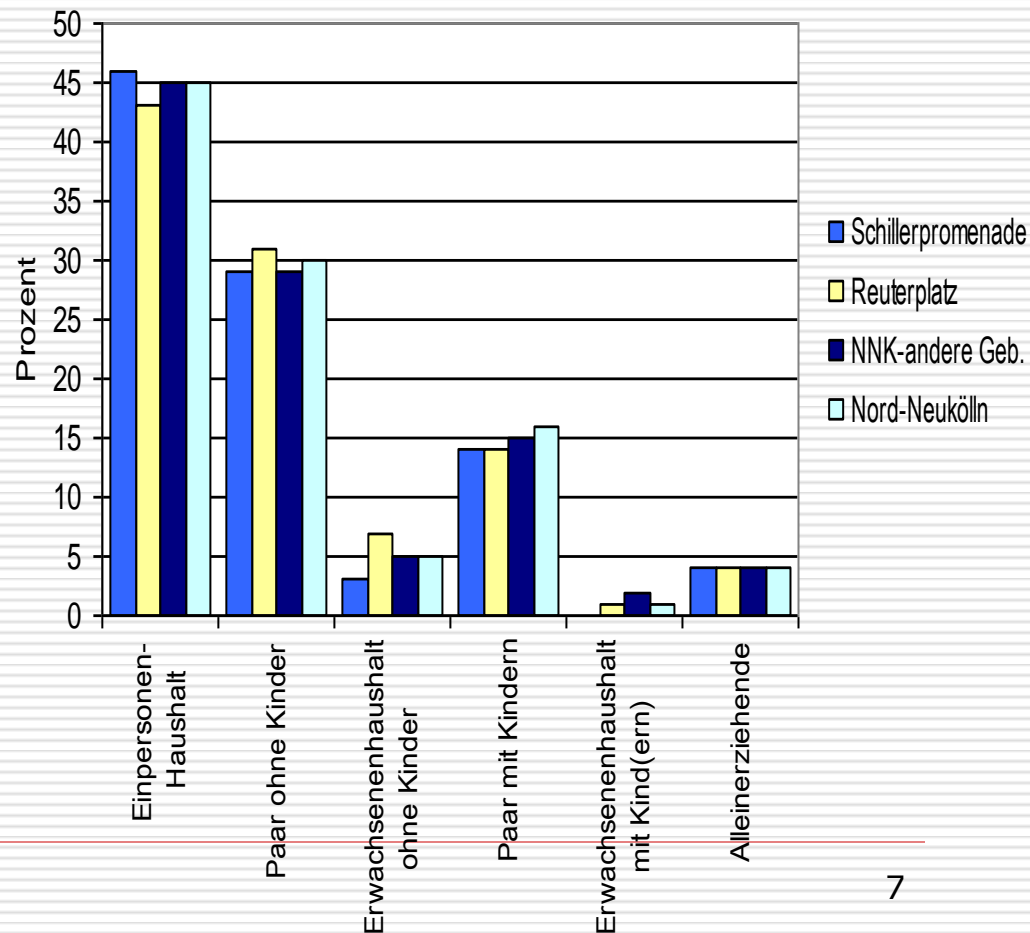
- Enorm hoher Anteil der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren
- Am stärksten am Reuterplatz (auch bei Migranten)
- Schillerpromenade gegenüber dem Rest von Nord-Neukölln ebenfalls erhöht, allerdings deutlich schwächer.
- Anteil der Altersgruppe zwischen 18 und 27 Jahren am Reuterplatz unterdurchschnittlich
- Sehr geringer Altenanteil



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Haushaltstypen

- Hoher Anteil **Einpersonenhaushalte**, vor allem in der Schillerpromenade
- Reuterplatz mehr **Paare ohne Kinder**
- Anteil der **Familien mit Kindern** unter 18 Jahren: 21 % (Berlin 15,5%)
In Migrantenhaushalten 27%.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Erwerbstätigkeit

- Hohe **Erwerbsquote** in allen Gebieten, am höchsten am Reuterplatz
- Hohe **Erwerbslosigkeit** in Nordneukölln, vor allem im Gebiet Schillerpromenade. Ausnahme Reuterplatz
- Anteil der **Haushalte mit Erwerbseinkommen** im Gebiet Reuterplatz besonders hoch.
- **Studentenanteil** (14%) wie in den benachbarten Kreuzberger Gebieten, lediglich am Reuterplatz niedriger (11%).

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einkommensverhältnisse

Reuterplatz

- auf Berliner Niveau
- 10% über dem Nordneuköllner Durchschnitt und 20% über der Schillerpromenade.
- 25% unter Kollwitzplatz-Nord (als Beispiel eines Gebietes mit anderer Sozialstruktur)
- Migranten am Reuterplatz liegen 10% über den Migranten in den anderen Gebieten

• Schillerpromenade

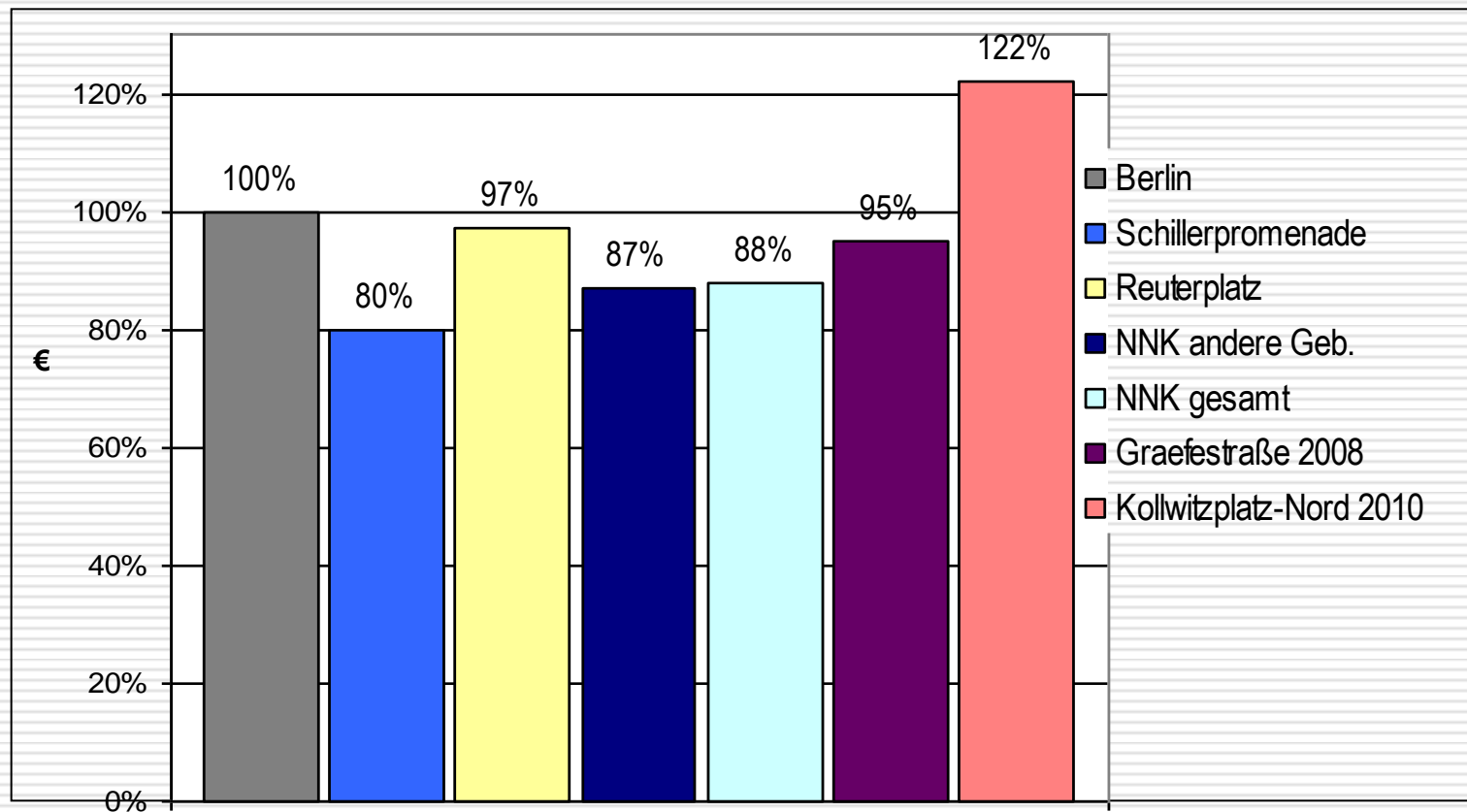
- 10% unterhalb des Nordneuköllner Durchschnitts
- hoher Anteil an Haushalten mit sehr geringen Einkommen.

• Nord-Neukölln

- gut 10% unter Berliner Durchschnitt
-

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einkommensniveau der Haushalte im Gebietsvergleich (Berlin = 100%)



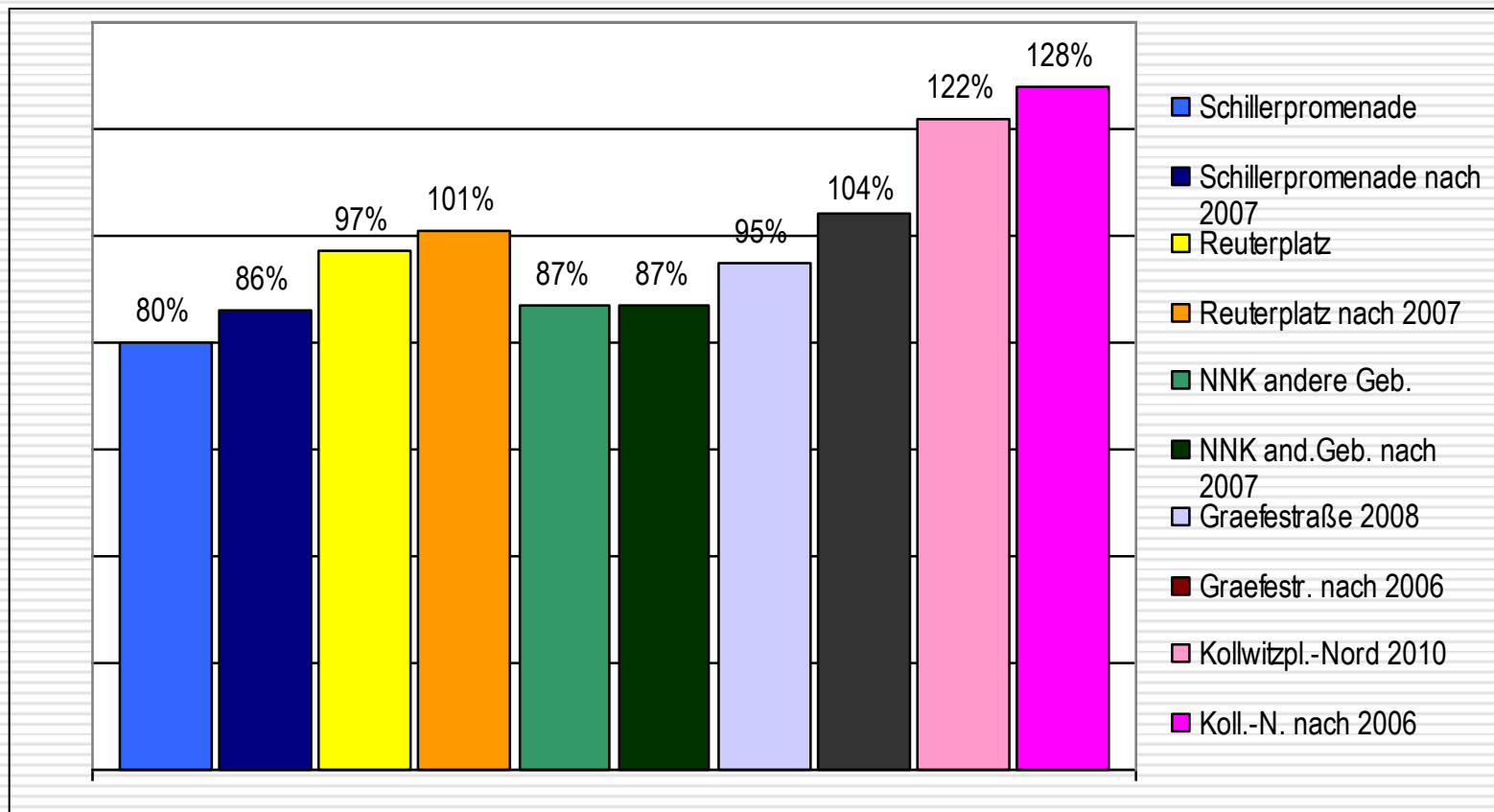
Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Äquivalenzeinkommen der Haushalte - Zuzug ab 2008

- Die **zuwandernden Haushalte haben ein etwas höheres Einkommen** als die bereits länger im Gebiet lebenden.
- Es ist also davon auszugehen, dass die **sozialen Mischungsverhältnisse** verändert werden.
- Allerdings sind die **Einkommenshöhen** auch der Zuwanderer im Vergleich zu Berlin und anderen Gebieten weiterhin deutlich **unterdurchschnittlich**.
- Lediglich im Gebiet **Reuterplatz** erreichen die Zuwanderer das Berliner Einkommensniveau.
- Die Einkommensstruktur der Zuwanderer in der **Schillerpromenade** hat sich in den letzten Jahren derjenigen der Zuwanderer im restlichen Nordneukölln angepasst.

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einkommensniveau der Haushalte - Zuzug ab 2008 (Berlin = 100%)



Wohndauer und Fluktuation

- Wohnungs- und Gebietsfluktuation in der **Schillerpromenade** am höchsten und die Wohndauer am kürzesten.
- **Reuterplatz** hat geringste Fluktuation.
- Fluktuationsgeschehen entspricht dem Durchschnitt der von uns in der Berliner Innenstadt untersuchten Gebieten.

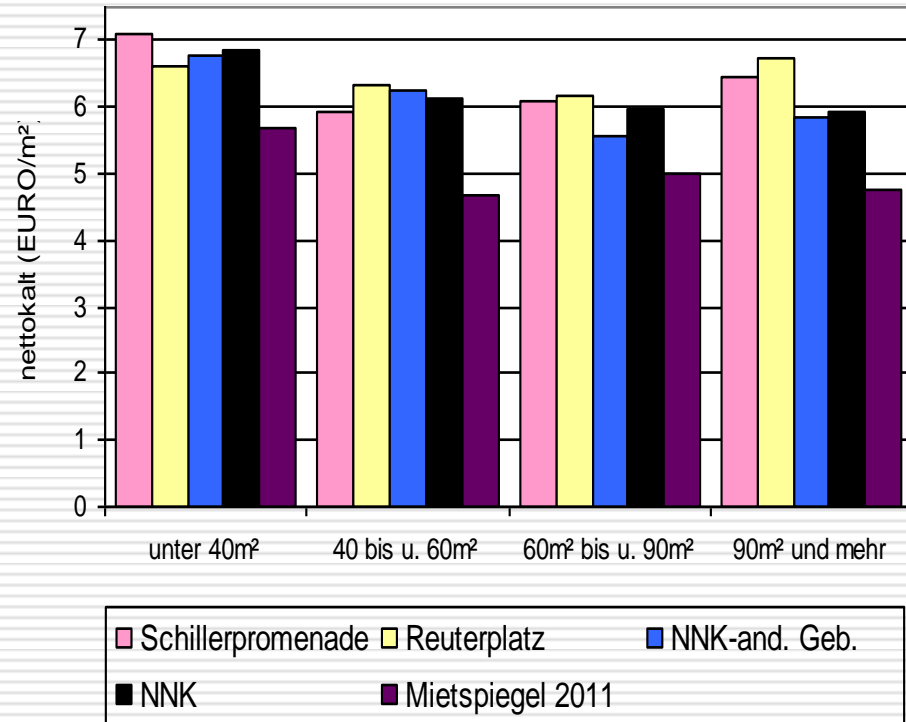
Wohnverhältnisse

- Gut 85% aller Wohnungen haben Vollstandard.
- Wohnungen vergleichsweise klein, vor allem **Schillerpromenade**.
- Wohnflächenverbrauch gering, vor allem **Schillerpromenade**.
- Anteil selbst genutzter Eigentumswohnungen bei 5%.

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Mieten der Vollstandardwohnungen bei Einzug nach 2009 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011

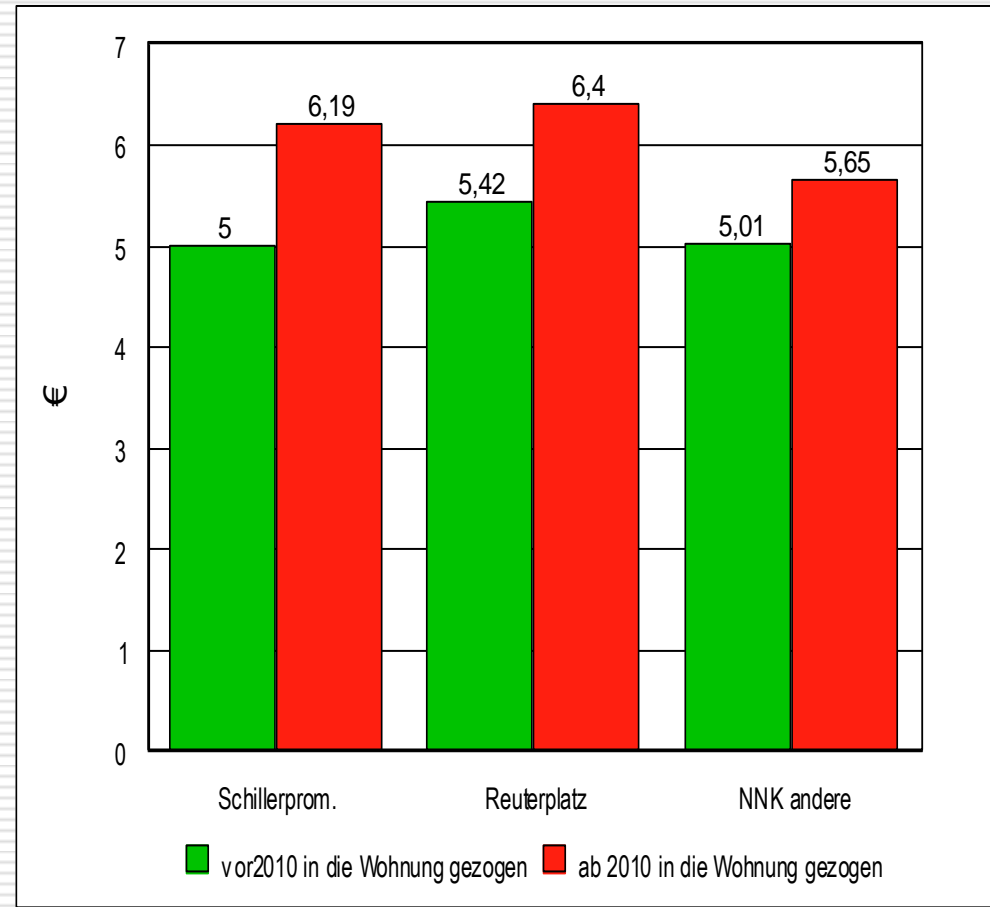
- Bei Neuvermietung in den letzten Jahren liegen die Mieten deutlich über dem Gebietsschnitt.
- Die höchsten Mieten werden dabei am Reuterplatz gezahlt, vor der Schillerpromenade.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Mieten der Vollstandardwohnungen bei Einzug bis 2009 und nach 2009

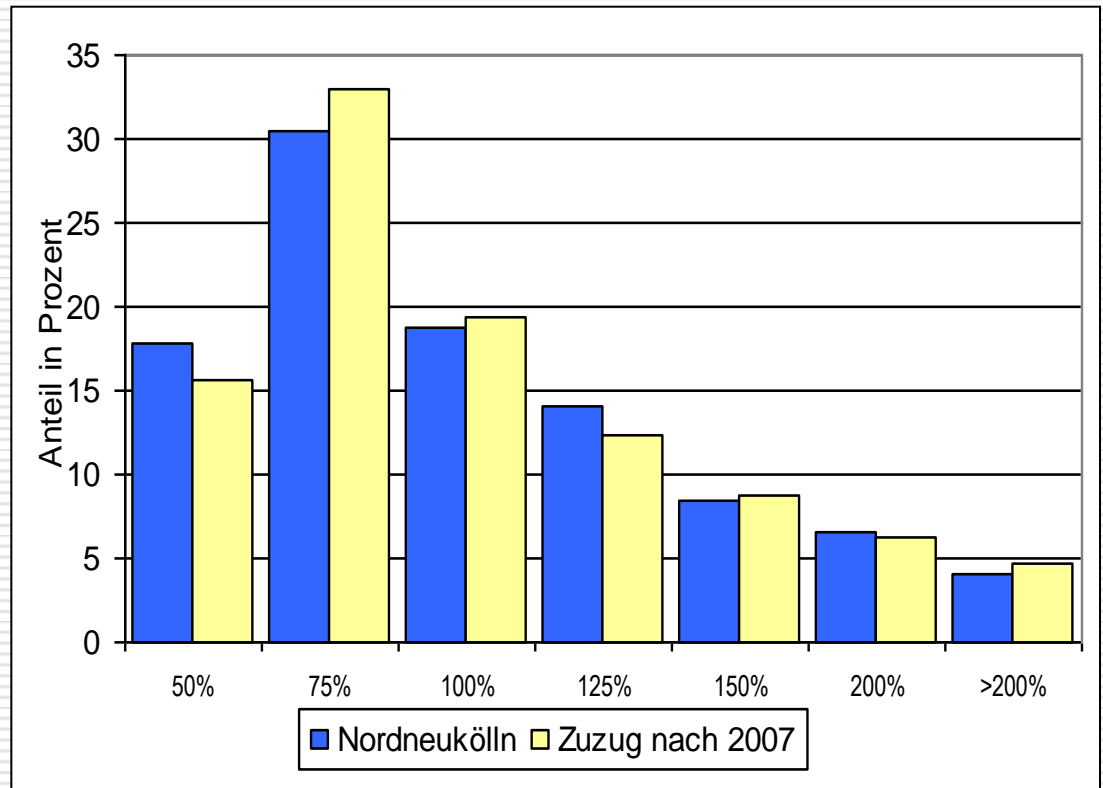
- Die Mietdifferenz zwischen den bis und den nach 2009 Zugezogenen ist in der Schillerpromenade am größten (+ 24%).
- Anstieg Angebotspreise nach GSW/CBRE in Neukölln-Nord von 2010 auf 2011 +13,5%



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einkommensstruktur bei Einzug bis und nach 2007 in Nordneukölln

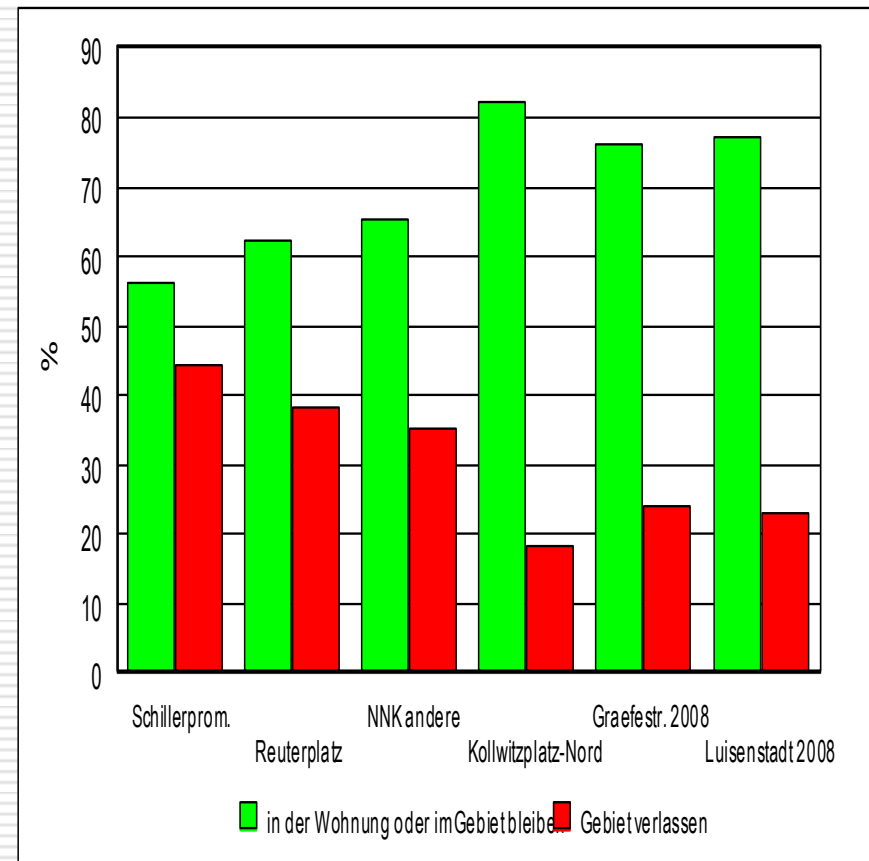
- Arme Haushalte werden durch etwas weniger arme Haushalte ersetzt.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

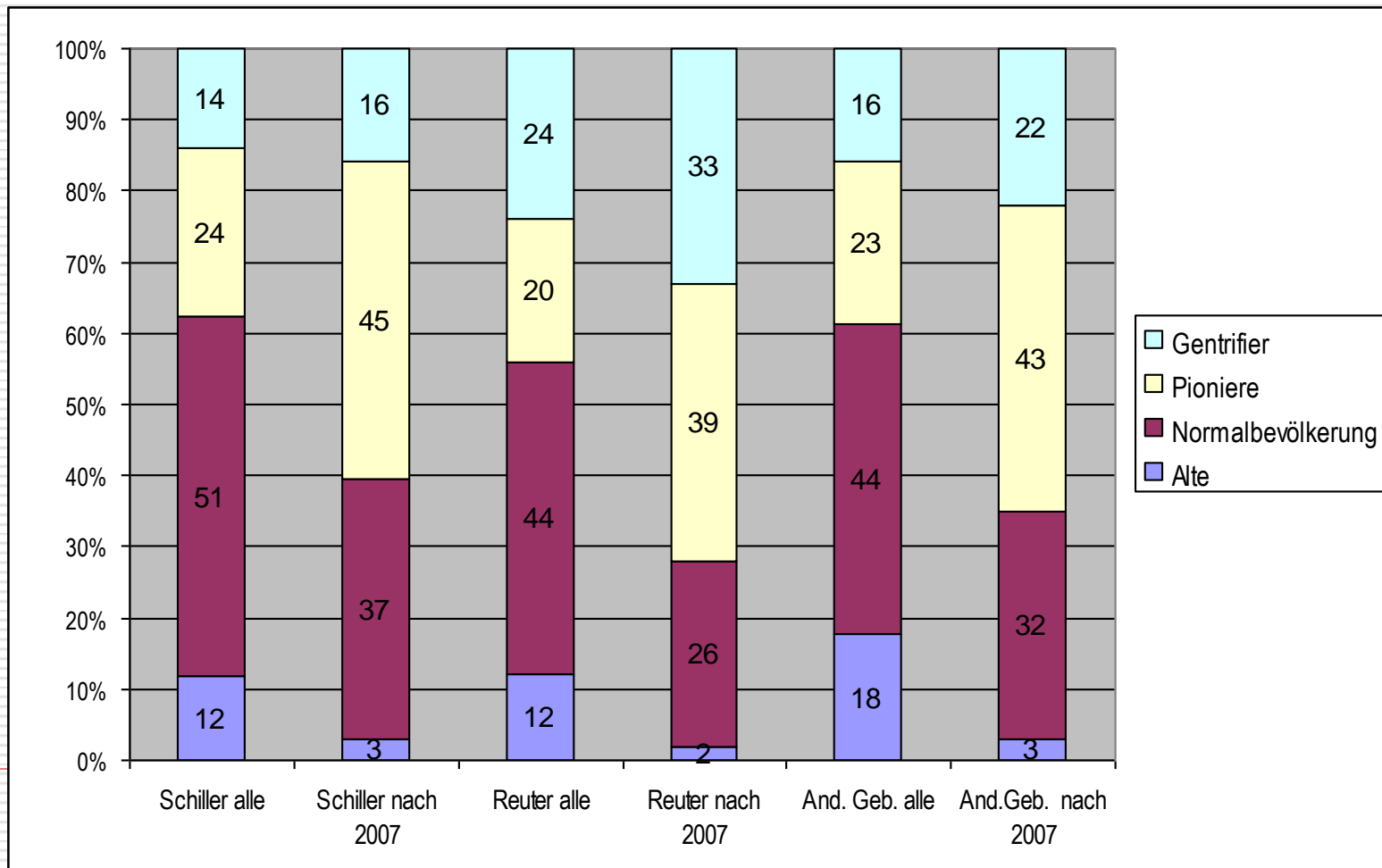
Bleibe- und Wegzugsabsicht

- Die Gebietsbindung ist unterdurchschnittlich, am schwächsten in der Schillerpromenade.
- Das Gebiet Reuterplatz liegt sogar unter den restlichen Nord-Neuköllner Gebieten.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

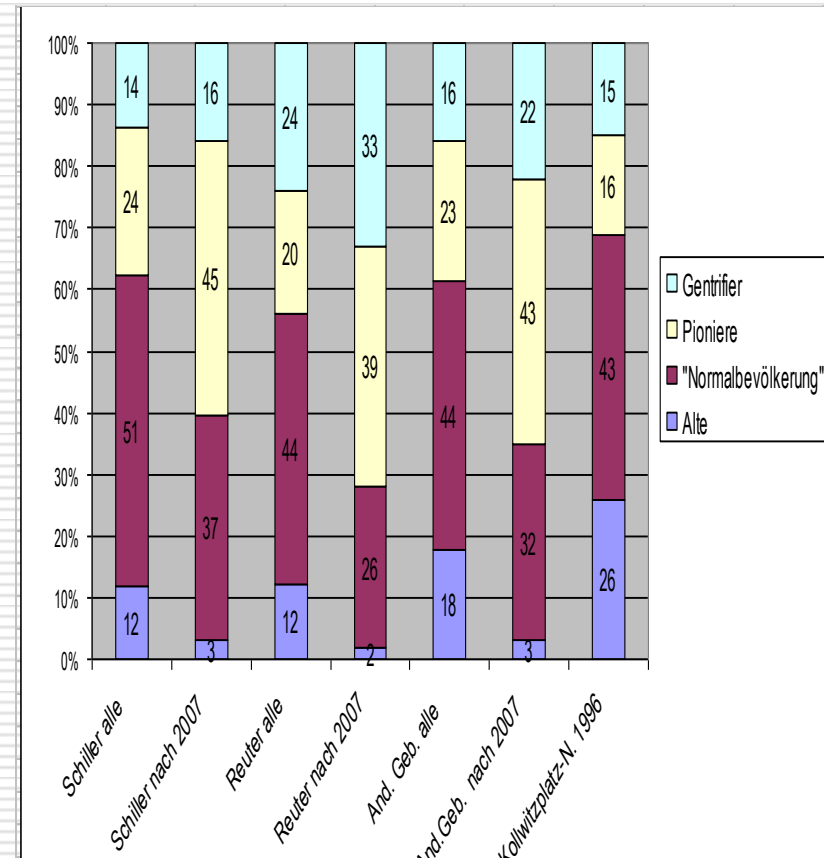
Einschätzung von Gentrifizierungsentwicklungen in Nord-Neukölln



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einschätzung von Gentrifizierungs-entwicklungen in Nord-Neukölln

- Deutliche soziostrukturelle **Veränderungstendenzen** sind nur im Gebiet **Reuterplatz** zu erkennen.
- Der **sehr hohe Anteil der Pioniere** – zumeist Studenten – unter den Zuwanderern sorgt für eine sichtbare Veränderung des Straßenbilds und einiger Angebotsstrukturen.
- auf den Zuzug von Pionieren folgt nicht zwangsläufig eine Gentrifizierung.



Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Einschätzung von Gentrifizierungsentwicklungen in Nord-Neukölln

- Gentrifizierung: Austausch einer statusniedrigeren Bewohnergruppe durch eine andere mit höherem Status/Einkommen und einem anderen Lebensstil.
- Im Gentrifizierungsprozess: Veränderung des Gebietscharakters und der Angebotsstrukturen für Freizeit und Kultur

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Reuterplatz

- **Der Reuterplatz unterscheidet sich deutlich von den anderen Nord-Neuköllner Gebieten.**
- **Im Reuterplatz gibt es einen relevanten Anteil an Gentrifiern, der weiter wächst.**
- **Er entwickelt sich ähnlich wie das Nachbargebiet Graefestraße.**
- **Er ist nicht mit Gebieten wie im Süden des Prenzlauer Berg oder Mitte (alt) vergleichbar.**
- **Pioniere haben es schwer, ins Gebiet zu kommen.**
- **Es ist mit einer weiteren, kontinuierlichen, aber langsam verlaufenden Fortsetzung des Entwicklungstrends zu rechnen.**

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

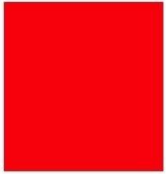
Schillerpromenade

- Ein Gentrifizierungsprozess hat nicht begonnen.
- Die Mietentwicklung und das leicht erhöhte Einkommensniveau der Zuwanderer weist aber darauf hin, dass die Anziehungskraft des Gebietes (Tempelhofer Feld) gewachsen ist.
- Gebietsstruktur, Wohnungsstruktur und Bevölkerungsstruktur lassen keine schnelle Änderung des gegenwärtigen Zustands erwarten.

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Restliche Gebiete Nord-Neuköllns

- Aktuelle Entwicklung ähnelt der Schillerpromenade.
- Abgesehen von kleinräumigen Besonderheiten (z. B. direkt am Richardplatz) keine grundlegende sozialstrukturelle Veränderung und Aufwertung zu erkennen.
- Ein durchgreifender Gentrifizierungsprozess ist nicht zu erwarten.



TOPOS

S T A D T P L A N U N G
L A N D S C H A F T S P L A N U N G
S T A D T F O R S C H U N G

B A D E N S C H E S T R . 2 9
1 0 7 1 5 B E R L I N
T E L 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 0
F A X 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 1 3
www.topos-planung.de
mail@topos-planung.de

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

- Das **Äquivalenzeinkommen** macht die Einkommensstruktur unterschiedlicher Haushaltsgrößen vergleichbar.
- Mit dem Äquivalenzeinkommen werden die Armutsquoten berechnet.
- 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 Jahre mit 0,5 und jedes Kind bis 15 Jahre mit 0,3 gewertet.
- *Ein Paar ohne Kinder hat die Äquivalenzkennziffer 1,5 (Einkommen 3.000 € Äquivalenzeinkommen 2.000 €), ein Paar mit zwei kleinen Kindern 2,1 (Einkommen 3.000 € Äquivalenzeinkommen 1.429 €).*

Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln

Mieten der Vollstandardwohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011

- Quadratmetermieten der Vollstandardwohnungen in fast allen Kategorien über den Werten des Berliner Mietspiegels 2011 (Altbauten bis 1918)
- Je größer die Wohnung, desto stärker weichen die Mieten am Reuterplatz nach oben von den Mieten in den anderen Gebieten ab.

