

Extra Buch

Modernes Antiquariat
Mehringdamm 66
10961 Berlin – Kreuzberg



Inhalt

Die Geschichte des Ladens

Die Räume

Der Standort

Lage, ÖPNV

Kundenstruktur

WG-Struktur

Die Finanzen

Bilanz, WG-Statistik

Kostenstruktur

Personalstruktur

Warenbeschaffung

MA-Anbieter

BS

Ladenmiete

Sonstiges

Umfeld-Analyse

Die Geschichte des Ladens

- seit 2003 am Mehringdamm
- entstanden aus dem Erbe der Buchhandlung Kiepert (Kiepert-Extra)
- zwischenzeitlich im Besitz der GMA (Großhandel für Mod. Antiquariat)
- 2005 Übernahme durch Belegschaft
- zunächst nur Inhaber im Team, später auch Angestellte
- seit 2019 alleinige Geschäftsführung durch Christiane Bauch und Ulrich Peters

Extra-Buch ist ein traditionsreiches Unternehmen und das schönste Moderne Antiquariat in Berlin. Hier ist die Liebe zum Buch noch greifbar, das Sortiment handverlesen. Denn für jedes Gebiet ist eine Person zuständig, die die Titel aus den zahlreichen Angeboten der Großhändler aussucht, auspreist und präsentiert. Hier hat eben alles ein Gesicht.

Durch die langjährige Geschichte am Standort ist Extra-Buch über die Grenzen Kreuzbergs hinaus bekannt und geschätzt. Nicht selten kommen Kunden aus anderen Bezirken zu uns, weil sie in ihrer Wohnnähe keinen Laden mit vergleichbarer Buchauswahl haben. Aber dass man uns auch etwas weiter entfernt kennt, ist ohnehin kein Wunder, liegen doch unsere Wurzeln in der legendären Buchhandlung Kiepert, die aus der Geschichte des Berliner Buchhandels gar nicht wegzudenken ist. Das hat bis heute Spuren hinterlassen: Die Regale und vor allem die markanten blauen Wagen stammen noch aus der Kiepert-Zeit.

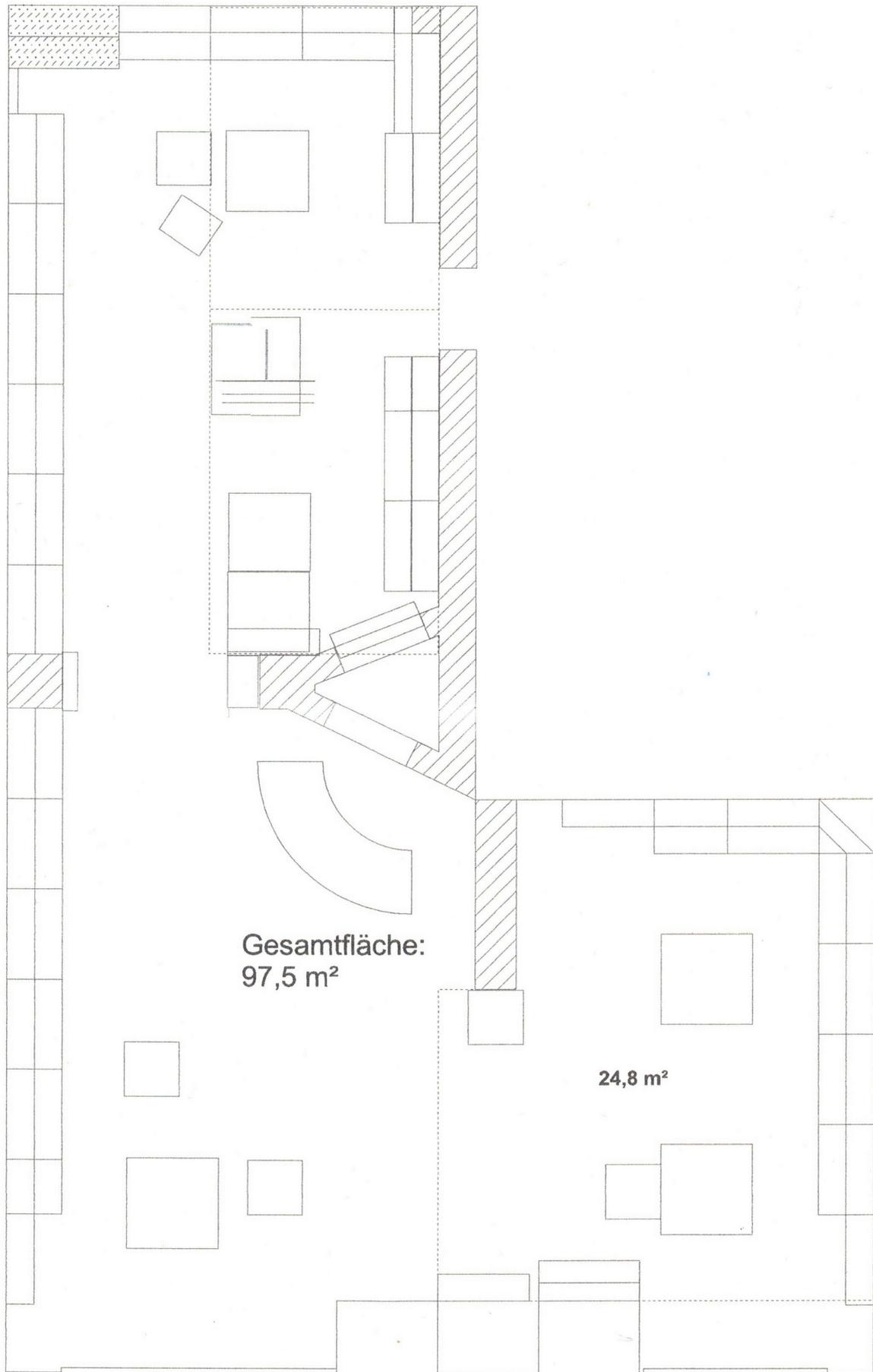
Extra-Buch zeichnet sich durch das Besondere und das Persönliche aus. Die üppigen Auslagen im Außenbereich und die kleinen Preise locken viele Menschen an, denen sich der Laden zugleich dadurch öffnet, dass er nicht steril und atmosphärisch angenehm wirkt, ohne jede Überheblichkeit. Atmosphäre ausstrahlt. Hier ist man willkommen, hier lacht man viel, hier ist "Wohnzimmer". Das breit gefächerte Sortiment tut sein Übriges. Es gibt so viel Spezielles und Unerwartetes zu entdecken, dass man meistens fündig wird, auch wenn der eigentlich gesuchte Titel gar nicht vorrätig ist.

Die Etablierung von Extra-Buch und sein exzellenter Ruf auch bei den Geschäftspartnern (Lieferanten etc.) bieten insbesondere Quereinsteigern und jungen Geschäftsgründern eine ideale Plattform, um ein neues Kapitel aufzuschlagen und die Geschichte dieses schönen Ladens fortzuschreiben.

Die Räume

- **140,54 qm** Gesamtfläche
(inkl. Lagerraum, Flur, Küche u. 2 Toiletten)
- **97,50 qm** anteilige Fläche der **Verkaufsräume**
(zzgl. 18qm Verkaufsfläche vor dem Laden)
- ca. 140 qm Keller - Lagerfläche
(Laden ist komplett unterkellert)
- Personalraum mit Küche, Sitzmöglichkeiten, abschließbaren Metallspinden (5),
Kühlschrank, Mikrowelle, Wasserkocher
- Fensterfront mit Schriftzug
 - zwei gestaltbare Schaufenster
 - zwei abschließbare Schaukästen
- komplett ausgestattet mit
 - Buchregalen, ca. 90% Vollholz, 10% Metallregale (Regalbretter fast alle variabel), Beschriftung individuell gestaltbar
 - einer Bilderbuchschränke
 - CD-Regalen
 - Kassentresen mit Stauraum
 - 3 großen Bücherwagen für frontale Präsentation draußen (wetterfest bespannt, beleuchtet)
 - 2 Wagen für Taschenbücher (Rückenpräsentation) sowie einem Tisch und einem Staffelnwagen für wechselnde Auslagen
 - Lagerregalen im Flur, Lagerraum und Keller
 - Palettenlagerplätze im Keller
- weiteres Inventar
 - manuelle Kasse
 - Wlan-Router
 - Telefon
 - 3 Etikettiermaschinen inkl. Etiketten
 - 3 Geschenkpapierhalter inkl. Schneidevorrichtung
 - 2 Laptops
 - Leiter
 - Lampen
 - Palettenwagen
 - tägliches Equipment (Schere, Stifte, Klebeband, Packmaterial, Lesezeichen, Stoffbeutel, Tüten...)

Ladenlokal



Der Standort

- Mehringdamm 66
- Berlin - Kreuzberg
- unmittelbare Nähe zu **Bergmannkiez** und zum Viktoriapark (**Kreuzberg**)
- florierendes Café rechterhand des Ladens, Biomarkt linkerhand

- **öffentliche Parkplätze** vor der Tür (Parkraumbewirtschaftung)

- **ÖPNV:**
 - U Mehringdamm (U6+U7) - 400 m fußläufig
 - U Mehringdamm (Bus 140, M19) - 350 m fußläufig
 - U Platz der Luftbrücke (U6, M43) - 450 m fußläufig
 - S+U Yorckstraße (S1, S2, S25, S26, U7) - 1,1 km fußläufig (oder mit M19)

- 2 Grundschulen, 1 Oberschule, 4 Kindergärten im Einzugsgebiet
- Zusammenarbeit mit Charlotte-Salomon-GS, Adolf-Glaßbrenner-GS, Leo-Lionni-GS (Wedding)
- Werbepartner: Kreuzberger Chronik, Familienzentrum Mehringdamm, Adolf-Glaßbrenner-GS
- Webpräsenz ohne Shop
- aktiver Facebook- und Instagram-Account (190/173 Follower; Stand Juli 2024)

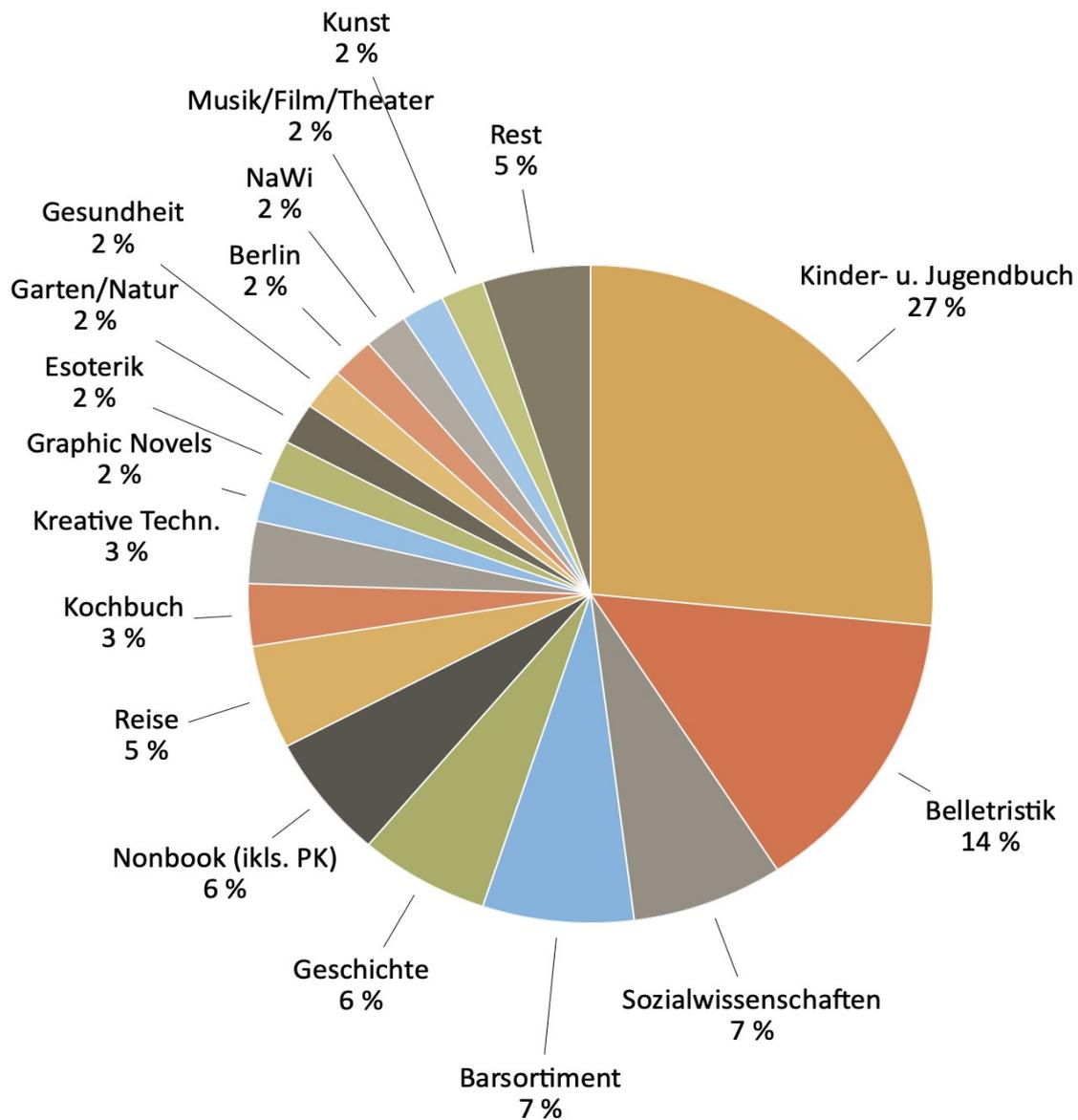
Kundenstruktur

- ausgewogene Mischung aus Stamm- und Laufkundschaft
- viele Touristen bzw. Besucher des Kiezes (Bergmannstraße, Viktoriapark) entdecken den Laden
- zahlreiche Wiederkehrer ("Wir sind von hier weggezogen, aber immer wenn wir herkommen, gehört ein Besuch bei euch zum Pflichtprogramm.")
- Männer und Frauen halten sich die Waage
- viele Familien mit Kindern
- junge, preis- und umweltbewusste Menschen
- sozial heterogene Kundschaft (Menschen mit und ohne höheren Bildungsabschluss)

Warengruppen-Struktur

- allgemeines Sortiment mit hoher Breite
 - Standsäulen: Kinder- und Jugendbuch, Belletristik, Reiseführer, Sozialwissenschaften
 - darüber hinaus: Foto, Mode, Film, Theater, Musik, Papeterie (Notizbücher), kreative Techniken, Kunst, Architektur, Interieur, Garten und Natur, Hörbücher, Graphic Novels, Ratgeber Gesundheit, Kochbuch, Berlin, Sprache, Grußkarten...

Warengruppen-Statistik



Rest: Foto/Mode, Architektur/Interieur, Sprachen, Geschenkbuch, Hörbuch, Verkehr, Gutschein

Vertriebskanäle
ca. 97% Laden, ca. 3% online (amazon + booklooker)

Kostenstruktur

Miete

- 3191,25€ brutto warm
 - mündliche Zusage des Vermieters liegt vor, dass Mietvertrag fortgeführt werden kann
 - gutes Verhältnis zum Vermieter, welcher selbst Kunde ist und ein Interesse am Fortbestehen der Buchhandlung hat

Personal

- 2 engagierte Mitarbeiterinnen im Geschäft: 19 Stunden, 24,75 Stunden
- eine zuverlässige Reinigungskraft auf Minijob-Basis
- Steuerbüro + Lohnkostenabrechnung extern

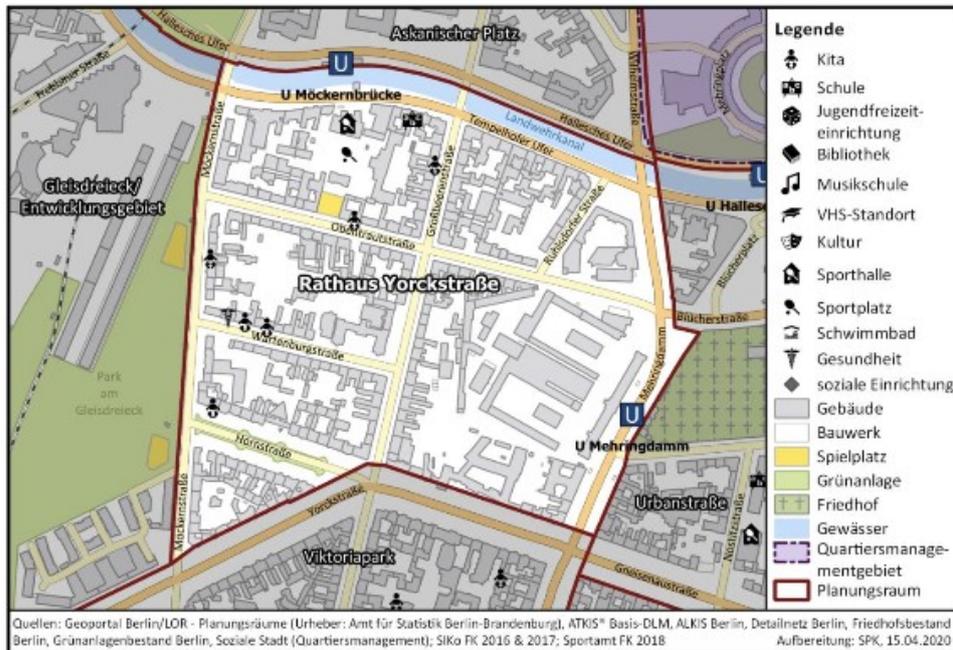
Warenbeschaffung

- langjährige Zusammenarbeit mit Großhändlern für Modernes Antiquariat, z.B. mit Avus Buch & Medien, Buchvertrieb Blank, A43 Kulturgut, Fourier Verlag, Panorama Verlag, Jacobs & Jacobs Restseller, art book cologne
- direkter Kontakt zu Verlagen (Gerstenberg, Suhrkamp, Verbrecher Verlag, März Verlag)
- Libri Barsortiment

Umfeldanalyse

- Durchschnittsalter des Kiezes: 39,2%
- Bevölkerungswachstum leicht, aber konstant
- Zunahme der Menschen in sozialversicherter Beschäftigung
- Arbeitslosigkeit sinkt
- fröhlich-bunter Kiez
- belebte Bergmannstraße mit vielen alteingesessenen und kleinen Läden in unmittelbarer Nähe (Kooperationen möglich)
- Kreuzbergfestival
- Karneval der Kulturen
- Mustafas Gemüsekebab und Curry 36 als Touristen-Magneten (bis zu Extrabuch aufgeessen)
- Verlage im Kiez:
 - März
 - Verbrecher
 - Ueberreuter
 - Matthes & Seitz

2.1.6 Kurzprofil Rathaus Yorckstraße (02020202)



Überblick:

Der Planungsraum (PLR) Rathaus Yorckstraße ist Teil der Bezirksregion (BZR) Tempelhofer Vorstadt. Der PLR ist geprägt durch stark verdichtete Blockbebauungen der Gründerzeit in vorrangig einfachen Wohnlagen sowie Nutzungen durch Verwaltung (u.a. Rathaus Yorckstraße) und Gewerbe. Große Teile des Gebietes sind dem sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße zugeordnet. Mit Blick auf Erwerbsbeteiligung, Transferbezug und die gesundheitliche Versorgung der Einschüler*innen liegt der PLR im bezirklichen Mittelfeld. Aus diesem Grund wird dem PLR im Monitoring Soziale Stadtentwicklung ein mittlerer Status mit stabiler Dynamik zugewiesen. Herausforderungen stellen die erhöhte Luft- und thermische Belastung sowie, im nordwestlichen Teil des PLR, die wohnortnahe Grünflächenversorgung dar. Die gemeinwohl-orientierte Entwicklung des Sanierungsgebietes Rathausblock/Dragonereal wird wichtige Impulse für die Entwicklung des Planungsraumes geben.

Demografie:

- ist mit 6.099 Einwohner*innen (EW) ein kleiner PLR (Stand: 31.12.2018)
- Durchschnittsalter: 38,3 Jahre
- Bevölkerungswachstum 2013 bis 2018 von 5,8 %
- 44,6 % der EW haben einen Migrationshintergrund (davon 33,4 % aus Ländern der EU, 15,9 % aus arabischen Staaten und ca. 15,7 % Türkeistämmige)

Tabelle 1: Demographische Grundzahlen¹

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
Bevölkerungswachstum 2017 - 2018	1,7 %	1,8 %	1,0 %	↗
C2 Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	1,0	1,2	0,9	.
B1 Anteil unter 18-Jähriger an allen EW	17 %	15 %	16 %	→
B2 Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen EW	10 %	10 %	19 %	→
T3 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW	45 %	44 %	34 %	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; (↗) Entwicklung in den letzten 5 Jahren im PLR

Soziale und gesundheitliche Lage:

- Kernindikatoren zur sozialen Lage weisen auf einen durchschnittlichen Planungsraum hin
- deutliche Zunahme des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um 18 Prozentpunkte in den letzten 5 Jahren (2013-2018)
- gesundheitliche Situation der Einschüler*innen ist leicht überdurchschnittlich, etwa 16 % der Einschüler*innen haben Defizite in der deutschen Sprache

Tabelle 2: Soziale und gesundheitliche Lage

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
D1	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ¹	48 %	51 %	54 %	↗
D2	Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III ¹	6,1 %	6,4 %	5,8 %	→
D4	Anteil aller Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an EW im Alter von 0 bis unter 65 Jahre ¹	17 %	17 %	17 %	.
D6	Anteil Empfänger*innen von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an EW dieser Altersgruppe ¹	14 %	13 %	5,9 %	↗
	Einschüler*innen aus Familien mit „niedrigem Sozialstatus“ (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	19 %	24 %	19 % ²	.
	Anteil Einschüler*innen mit naturgesunden/versorgten Milchgebissen (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	92 %	89 %	87 % ³	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; ²eigene Berechnungen auf Basis der bezirklichen ESU-Datenbank, Stand: 2017; ³gemäß Grundauswertung der Einschulungsdaten für 2016 (SenGGP)

Wohnen:

- weiterhin befinden sich viele Wohnungen in einfachen Wohnlagen (77 % einfache Wohnlage, 33 % mittlere Wohnlage (AfS StatIS-BBB für 2018))
- PLR geprägt durch verdichtete Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern
- Angebotsmiete liegt unter dem bezirklichen Durchschnitt
- ein großer Teil des PLR ist dem sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße zugeordnet

Tabelle 3: Wohnsituation

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
	Anteil Wohnungen in einfacher Wohnlage ¹	77 %	54 %	38 %	→
C1	Anteil EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an der Adresse ²	59 %	59 %	64 %	↗
T1	Relation Wohnungsumwandlungen je 1000 Bestandswohnungen ²	5	17	6,6	→
	Median Angebotsmiete für Neuvermietungen (nettokalt je qm) ³	12,00 €	12,94 €	10,32 €	.

Quelle: ¹Abgestimmter Datenpool Berlin (AfS), Stand: 2018; ²PRISMA, Stand 2018; ³IBB Wohnungsmarktbericht, Stand: 2018 und interaktive Karte zum Bericht auf <https://public.tableau.com/profile/investitionsbank.berlin#!/> (Datenbasis der Mietwerte: Annoncen auf ImmobilienScout24)

(Soziale) Infrastruktur:

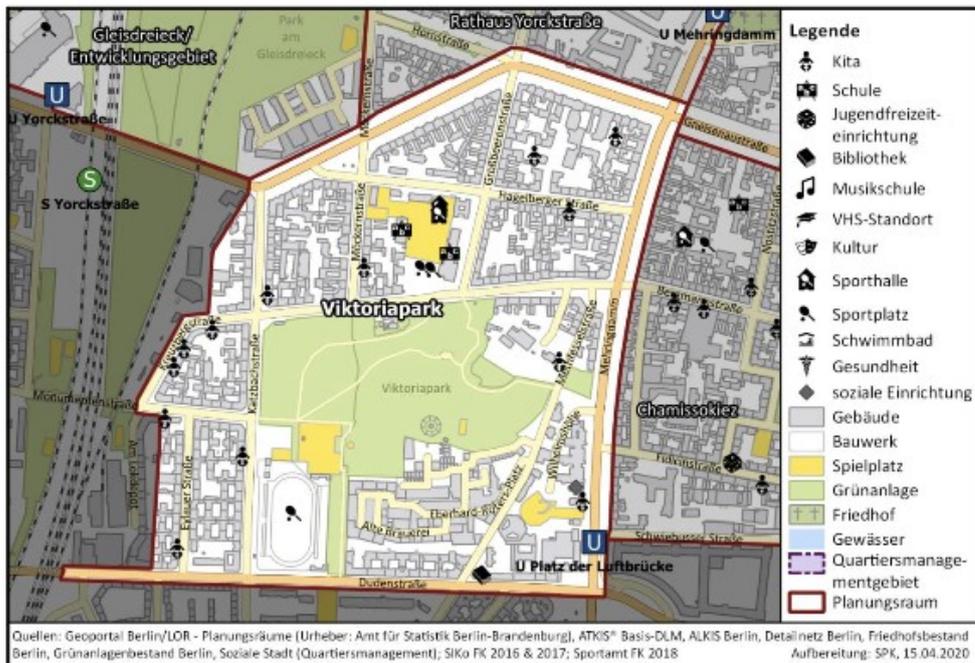
- durchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen
- Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen unterdurchschnittlich, allerdings Nähe zu großer siedlungsnaher Grünfläche (Park am Gleisdreieck)
- Grundschulversorgung ist gesichert (Grundschulplanungsregion II)
- besondere Einrichtungen: Café Beispiellos - LOST IN SPACE (Beratungsstelle für glücksspielabhängige/computerspielsüchtige Menschen und deren Angehörige)

Tabelle 4: Infrastruktur

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
A4	Öffentliche Grünflächen insgesamt (qm je EW) ¹	1,3	7,2	16,2	.
A5	Öffentliche Spielplatzflächen (qm je EW) ¹	0,7	0,6	0,6	.
A6	Betreuungsquote für unter 7-Jährige (öff. gefördert, nur BZR) ¹	65 %	65 %	64 %	↗
	Versorgungsgrad Grundschule (Grundschulplanungsregion I) ²	120 %	110,6 %	-	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand: 2018; ²Fortschreibung SIKo 2017/2018

2.1.7 Kurzprofil Viktoriapark (02020203)



Überblick:

Der Planungsraum (PLR) Viktoriapark ist Teil der Bezirksregion (BZR) Tempelhofer Vorstadt. Der PLR ist vorrangig durch verdichtete Blockrandbebauung der Gründerzeit in einfachen Wohnlagen geprägt. Der gleichnamige Viktoriapark überdeckt ca. 17 % des PLR und wird vom Kreuzberg – Berlins höchster innerstädtischer Erhebung – geprägt. Der Park zieht sowohl Anwohner*innen als auch Tourist*innen an. Vergleichsweise viele Wohnungsumwandlungen hin zu Wohneigentum deuten darauf hin, dass die Attraktivität des Umfeldes von der Immobilienwirtschaft gewinnbringend genutzt werden soll. Deutliche Verbesserungen der Beschäftigungssituation der Einwohner*innen (EW) verweisen ebenfalls auf Aufwertungsprozesse. Eine Herausforderung liegt daher im Bereich des Mieterschutzes. Weitere Herausforderungen liegen in der hohen Luft- und bioklimatischen Belastung. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird der PLR mit einem mittleren Status bei stabiler Dynamik eingestuft.

Demografie:

- ist mit 11.056 Einwohner*innen (EW) ein mittelgroßer PLR (Stand: 31.12.2018)
- die demografische Struktur entspricht der des Bezirks, das Durchschnittsalter beträgt 39,2 Jahre
- starkes Bevölkerungswachstum zwischen 2013 und 2018 (4,9 %)
- 39,9 % der EW haben einen Migrationshintergrund (davon: 41,0 % aus Ländern der EU, 14,3 % Türkeistämmige und 9,1 % aus arabischen Staaten)

Tabelle 1: Demographische Grundzahlen¹

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
Bevölkerungswachstum 2017 - 2018	1,2 %	1,8 %	1,0 %	↗
C2 Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	0,4	1,2	0,9	.
B1 Anteil unter 18-Jähriger an allen EW	15 %	15 %	16 %	→
B2 Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen EW	11 %	10 %	19 %	→
T3 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW	40 %	44 %	34 %	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; (↗) Entwicklung in den letzten 5 Jahren im PLR

Soziale und gesundheitliche Lage:

- gut die Hälfte der Einwohner*innen zwischen 15 und 65 Jahren sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt; deutlicher Anstieg in den letzten 5 Jahren
- Anteil an Arbeitslosen hat seit 2013 um 1,9 Prozentpunkte abgenommen
- unterdurchschnittlicher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften
- soziale und gesundheitliche Situation der Einschüler*innen ist vergleichsweise gut

Tabelle 2: Soziale und gesundheitliche Lage

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
D1 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ¹	51 %	51 %	54 %	↗
D2 Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III ¹	5,0 %	6,4 %	5,8 %	→
D4 Anteil aller Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an EW im Alter von 0 bis unter 65 Jahre ¹	12 %	17 %	17 %	.
D6 Anteil Empfänger*innen von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an EW dieser Altersgruppe ¹	12 %	13 %	5,9 %	↗
Einschüler*innen aus Familien mit „niedrigem Sozialstatus“ (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	14 %	24 %	19 % ²	.
Anteil Einschüler*innen mit naturgesunden/versorgten Milchgebissen (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	93 %	89 %	87 % ³	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; ²eigene Berechnungen auf Basis der bezirklichen ESU-Datenbank, Stand: 2017; ³gemäß Grundauswertung der Einschulungsdaten für 2016 (SenGPG)

Wohnen:

- 72 % einfache Wohnlage, 28 % mittlere Wohnlage (AfS StatIS-BBB 31.12.2018) (vgl.: 95 % einfache Wohnlage, 5 % mittlere Wohnlage 2013)
- 94 % verdichtete Blockrandbebauung der Gründerzeit, 6 % Großsiedlungen der 60er-80er Jahre
- Angebotsmieten liegen leicht über dem bezirklichen Durchschnitt
- 61 % der EW wohnt mindestens 5 Jahre an derselben Adresse (steigende Tendenz)
- etwa die Hälfte des PLR ist dem sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße zugeordnet

Tabelle 3: Wohnsituation

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
Anteil Wohnungen in einfacher Wohnlage ¹	72 %	54 %	38 %	↘
C1 Anteil EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an der Adresse ²	61 %	59 %	64 %	↗
T1 Relation Wohnungsumwandlungen je 1000 Bestandswohnungen ²	18	17	6,6	→
Median Angebotsmiete für Neuvermietungen (nettokalt je qm) ³	13,00 €	12,94 €	10,32 €	.

Quelle: ¹Abgestimmter Datenpool Berlin (AfS), Stand: 2018; ² PRISMA, Stand 2018; ³IBB Wohnungsmarktbericht, Stand: 2018 und interaktive Karte zum Bericht auf <https://public.tableau.com/profile/investitionsbank.berlin#!/> (Datenbasis der Mietwerter: Annoncen auf ImmobilienScout24)

(Soziale) Infrastruktur:

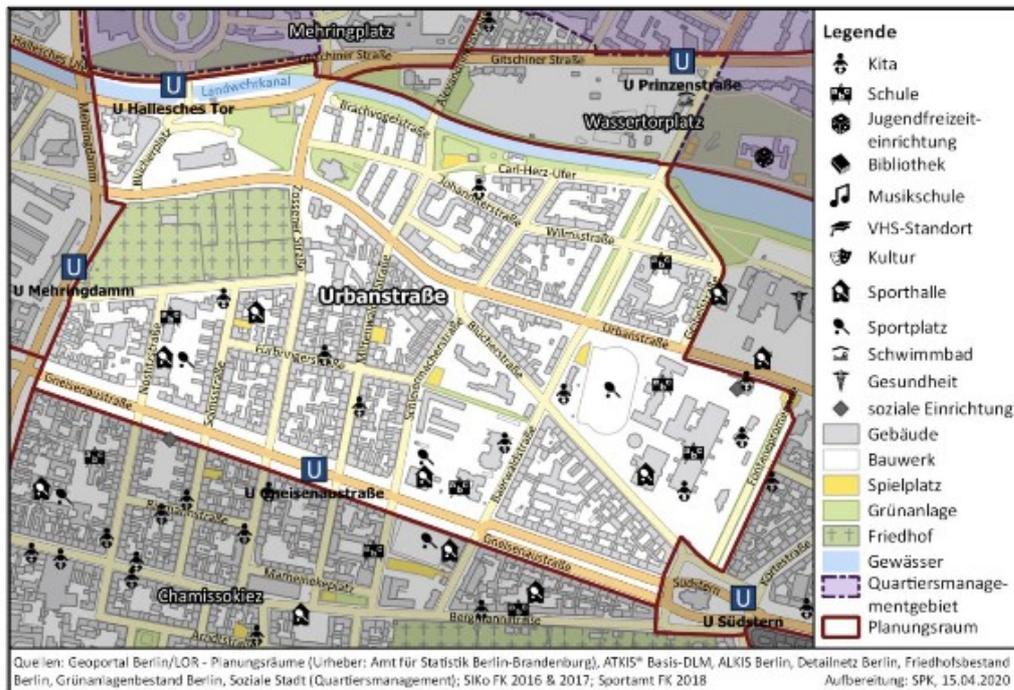
- Grundschulversorgung ist gesichert (Grundschulplanungsregion II)
- durchschnittliche Betreuungsquote für Kinder unter 7 Jahren
- sehr gute Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen, Grund: Viktoriapark – zudem Nähe zum Park am Gleisdreieck
- Auswahl besonderer Einrichtungen: Familienzentrum Mehringdamm, Friedrich-von-Raumer-Bibliothek

Tabelle 4: Infrastruktur

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
A4 Öffentliche Grünflächen insgesamt (qm je EW) ¹	13	7,2	16,2	.
A5 Öffentliche Spielplatzflächen (qm je EW) ¹	1,4	0,6	0,6	.
A6 Betreuungsquote für unter 7-Jährige (öff. gefördert, nur BZR) ¹	65 %	65 %	64 %	↗
Versorgungsgrad Grundschule (Grundschulplanungsregion I) ²	120 %	110,6 %	-	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand: 2018; ²Fortschreibung SIKo 2017/2018

2.1.8 Kurzprofil Urbanstraße (02020204)



Überblick:

Der Planungsraum (PLR) Urbanstraße ist Teil der Bezirksregion (BZR) Tempelhofer Vorstadt. Er weist hauptsächlich Blockrandbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen, Zellenbebauung seit den 1950er Jahren und hohe Bebauung der Nachkriegszeit in überwiegend einfacher Wohnlage auf und ist zwischen Gneisenau- und Urbanstraße zu großen Teilen als soziales Erhaltungsgebiet definiert (soziales Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord). Die demografische Struktur entspricht der des Bezirks. Indikatoren zur gesundheitlichen Situation und sozialen Lage der Einschüler*innen weisen im Bezirksvergleich auf ein stabiles Umfeld hin. Die Umweltbelastung durch Lärm, Luftverschmutzung und thermische Belastung ist, vor allem entlang der Hauptverkehrswege, hoch. Eine weitere Herausforderung stellt die mangelhafte Grünflächen- und Spielplatzversorgung dar. Insgesamt wird dem PLR ein mittlerer Status mit stabiler Dynamik zugewiesen.

Demografie:

- ist mit 12.808 Einwohner*innen (EW) ein mittelgroßer PLR (Stand: 31.12.2018)
- Durchschnittsalter: 39,0 Jahre
- Bevölkerungswachstum 2013 bis 2018 von 5,9 %
- 43,2 % der EW haben einen Migrationshintergrund (davon: 40,5 % aus Ländern der EU, 16,1 % Türkeistämmige und 8,0 % aus arabischen Staaten)

Tabelle 1: Demographische Grundzahlen¹

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
Bevölkerungswachstum 2017 - 2018	1,9 %	1,8 %	1,0 %	↗
C2 Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	1,2	1,2	0,9	.
B1 Anteil unter 18-Jähriger an allen EW	14 %	15 %	16 %	→
B2 Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen EW	9,9 %	10 %	19 %	→
T3 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW	43 %	44 %	34 %	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; (↗) Entwicklung in den letzten 5 Jahren im PLR

Soziale und gesundheitliche Lage:

- deutliche Zunahme des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in den letzten 5 Jahren, weniger Arbeitslose
- SGB II-Hilfequote deutlich unter bezirklichem Durchschnitt
- Anteil von Kindern aus Familien mit niedrigem Sozialstatus ist unterdurchschnittlich
- gesundheitliche Situation der Einschüler*innen ist durchschnittlich

Tabelle 2: Soziale und gesundheitliche Lage

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
D1	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ¹	48 %	51 %	54 %	↗
D2	Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III ¹	5,5 %	6,4 %	5,8 %	↘
D4	Anteil aller Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an EW im Alter von 0 bis unter 65 Jahre ¹	13 %	17 %	17 %	.
D6	Anteil Empfänger*innen von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an EW dieser Altersgruppe ¹	14 %	13 %	5,9 %	→
	Einschüler*innen aus Familien mit „niedrigem Sozialstatus“ (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	17 %	24 %	19 % ²	.
	Anteil Einschüler*innen mit naturgesunden/versorgten Milchgebissen (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	87 %	89 %	87 % ³	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; ²eigene Berechnungen auf Basis der bezirklichen ESU-Datenbank, Stand: 2017; ³gemäß Grundauswertung der Einschulungsdaten für 2016 (SenGPG)

Wohnen:

- 87,5 % einfache Wohnlage, 12,5 % mittlere Wohnlage (Afs StatIS-BBB für 2018)
- Blockrandbebauung der Gründerzeit (teilweise mit massiven Veränderungen) und Zellenbebauung seit den 1950er Jahren
- Angebotsmieten liegen geringfügig unter dem bezirklichen Durchschnitt
- steigende Wohndauer
- südwestlicher Bereich des PLR ist dem sozialen Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord zugeordnet

Tabelle 3: Wohnsituation

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
	Anteil Wohnungen in einfacher Wohnlage ¹	88 %	54 %	38 %	→
C1	Anteil EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an der Adresse ²	59 %	59 %	64 %	↗
T1	Relation Wohnungsumwandlungen je 1000 Bestandswohnungen ²	32	17	6,6	→
	Median Angebotsmiete für Neuvermietungen (nettokalt je qm) ³	12,50 €	12,94 €	10,32 €	↗

Quelle: ¹Abgestimmter Datenpool Berlin (Afs), Stand: 2018; ² PRISMA, Stand 2018; ³IBB Wohnungsmarktbericht, Stand: 2018 und interaktive Karte zum Bericht auf <https://public.tableau.com/profile/investitionsbank.berlin#!/> (Datenbasis der Mietwerte: Annoncen auf ImmobilienScout24)

(Soziale) Infrastruktur:

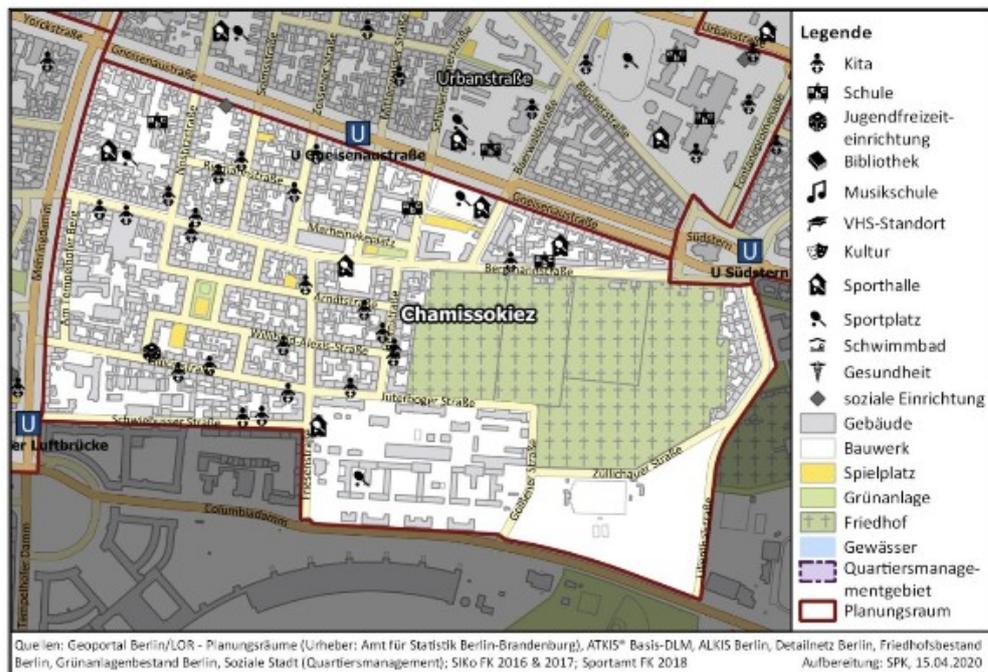
- ausreichend Grundschulplätze in der Grundschulplanungsregion
- unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen
- keine Kinder-, Jugend- und Freizeiteinrichtungen
- Förderkulissen: Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt, Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Urbanstraße
- besonderer Einrichtungen: Nachbarschaftshaus Urbanstraße, Zentral- und Landesbibliothek Berlin

Tabelle 4: Infrastruktur

	(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
A4	Öffentliche Grünflächen insgesamt (qm je EW) ¹	3,8	7,2	16,2	.
A5	Öffentliche Spielplatzflächen (qm je EW) ¹	0,3	0,6	0,6	.
A6	Betreuungsquote für unter 7-Jährige (öff. gefördert, nur BZR) ¹	65 %	65 %	64 %	↗
	Versorgungsgrad Grundschule (Grundschulplanungsregion I) ²	120 %	110,6 %	-	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand: 2018; ²Fortschreibung SIKo 2017/2018

2.1.9 Kurzprofil Chamissokiez (02020205)



Überblick:

Der Planungsraum (PLR) Chamissokiez ist Teil der Bezirksregion (BZR) Tempelhofer Vorstadt. Er weist hauptsächlich Blockrandbebauung der Gründerzeit in mittlerer Wohnlage auf und ist zu großen Teilen als soziales Erhaltungsgebiet (Bergmannstraße Nord, Chamissoplatz) definiert. Die Friedhöfe an der Bergmannstraße nehmen dabei knapp 20 % der Gesamtfläche des PLR ein. Mit Blick auf den Bezug von Transferleistungen und die gesundheitliche Versorgung der Einschüler*innen liegt der PLR im oberen bezirklichen Mittelfeld. Im Gegensatz zu anderen PLR ist hier neben der deutlichen Zunahme des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter auch die Zahl der Arbeitslosen in den letzten 5 Jahren deutlich gesunken. Die Umweltbelastung durch Lärm, Luftverschmutzung und thermischer Beeinträchtigung ist relativ gering. Insgesamt wird dem PLR ein mittlerer Status mit stabiler Dynamik zugewiesen.

Demografie:

- ist mit 15.107 Einwohner*innen (EW) ein großer PLR (Stand: 31.12.2018)
- Bevölkerungswachstum 2013 bis 2018 von 1,2 %
- Durchschnittsalter: 40,0 Jahre
- 41,5 % der EW haben einen Migrationshintergrund (davon 34,7 % aus Ländern der EU, 20,9 % Türkeistämmige und 5,6 % aus arabischen Staaten)

Tabelle 1: Demographische Grundzahlen¹

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	↗
Bevölkerungswachstum 2017 - 2018	0,7 %	1,8 %	1,0 %	→
C2 Wanderungssaldo gesamt (je 100 EW)	0,6	1,2	0,9	.
B1 Anteil unter 18-Jähriger an allen EW	14 %	15 %	16 %	→
B2 Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen EW	11 %	10 %	19 %	→
T3 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an allen EW	42 %	44 %	34 %	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; (↗) Entwicklung in den letzten 5 Jahren im PLR

Soziale und gesundheitliche Lage:

- deutliche Zunahme des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in den letzten 5 Jahren, weniger Arbeitslose
- Anteil aller Personen in Bedarfsgemeinschaften ist leicht gesunken
- relativ wenige Einschüler*innen aus Familien mit „niedrigem Sozialstatus“
- gesundheitliche Situation der Einschüler*innen ist überdurchschnittlich

Tabelle 2: Soziale und gesundheitliche Lage

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	
D1 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ¹	48 %	51 %	54 %	↗
D2 Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III ¹	5,2 %	6,4 %	5,8 %	↘
D4 Anteil aller Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an EW im Alter von 0 bis unter 65 Jahre ¹	12 %	17 %	17 %	.
D6 Anteil Empfänger*innen von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an EW dieser Altersgruppe ¹	13 %	13 %	5,9 %	→
Einschüler*innen aus Familien mit „niedrigem Sozialstatus“ (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	11 %	24 %	19 % ²	.
Anteil Einschüler*innen mit naturgesunden/versorgten Milchgebissen (ESU 2013-2017 kumuliert, ohne „Rücksteller“) ²	94 %	89 %	87 % ³	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand 2018; ²eigene Berechnungen auf Basis der bezirklichen ESU-Datenbank, Stand: 2017; ³gemäß Grundauswertung der Einschulungsdaten für 2016 (SenGPG)

Wohnen:

- 27 % einfache Wohnlage, 73 % mittlere Wohnlage (Afs StatIS-BBB für 2018) (vgl.: 32 % einfache Wohnlage, 68 % mittlere Wohnlage 2013)
- Blockrandbebauung der Gründerzeit (hohe urbane Dichte mit diversen nicht bebauten Flächen)
- Angebotsmieten liegen geringfügig über dem bezirklichen Durchschnitt
- relativ geringe Wohnmobilität, steigende Wohndauer
- ein Großteil des PLR ist den sozialen Erhaltungsgebieten Bergmannstraße Nord und Chamissoplatz zugeordnet

Tabelle 3: Wohnsituation

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	
Anteil Wohnungen in einfacher Wohnlage ¹	27 %	54 %	38 %	↘
C1 Anteil EW mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an der Adresse ²	65 %	59 %	64 %	↗
T1 Relation Wohnungsumwandlungen je 1000 Bestandswohnungen ²	6	17	6,6	→
Median Angebotsmiete für Neuvermietungen (nettokal je qm) ³	13,10 €	12,94 €	10,32 €	↗

Quelle: ¹Abgestimmter Datenpool Berlin (Afs), Stand: 2018; ² PRISMA, Stand 2018; ³IBB Wohnungsmarktbericht, Stand: 2018 und interaktive Karte zum Bericht auf <https://public.tableau.com/profile/investitionsbank.berlin#!/> (Datenbasis der Mietwerte: Annoncen auf ImmobilienScout24)

(Soziale) Infrastruktur:

- ausreichend Grundschulplätze in der Grundschulplanungsregion
- unterdurchschnittliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen
- Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Urbanstraße
- Auswahl besonderer Einrichtungen: DTK-Wasserturm (Jugend-, Kultur- und Kommunikationszentrum), Mehrgenerationenhaus Gneisenastraße (Nachbarschafts-Treffpunkt)

Tabelle 4: Infrastruktur

(Kern-) Indikator	PLR	Bezirk	Berlin	
A4 Öffentliche Grünflächen insgesamt (qm je EW) ¹	0,7	7,2	16,2	.
A5 Öffentliche Spielplatzflächen (qm je EW) ¹	0,3	0,6	0,6	.
A6 Betreuungsquote für unter 7-Jährige (öff. gefördert, nur BZR) ¹	65 %	65 %	64 %	↗
Versorgungsgrad Grundschule (Grundschulplanungsregion I) ²	120 %	110,6 %	-	.

Quelle: ¹PRISMA, Stand: 2018; ²Fortschreibung SIKo 2017/2018

Potentiale

- Warenakquise
 - Verlagskontakte ausbauen
- Sortimentserweiterung
 - englischsprachiges Sortiment erweitern
 - Neubuch aufnehmen, z.B: als reine Verlagsbuchhandlung von umliegenden (Kiez-)Verlagen
- Kundenakquise
 - Kitas, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen
 - öffentliche Bibliotheken (Zentral- und Landesbibliothek in der Nähe)
 - Bonuskarte möglich auf nichtpreisgebundene Ware
- Onlineshop/Digitalisierung
- Warenwirtschaftssystem/Digitalisierung
- Social Media ausbauen
 - Kooperation mit erfolgreichem Café von nebenan
- Konzept "Modernes Antiquariat" verdeutlichen und verständlich machen