



**ERMITTLUNG VON POTENZIELLEN ANWENDUNGSGEBIETEN FÜR DAS  
SOZIALE ERHALTUNGSRECHT GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1  
NUMMER 2 BAUGB ODER ANDERER STÄDTEBAULICHER REGULUNGS-  
INSTRUMENTE ZUM SCHUTZ DER ZUSAMMENSETZUNG DER  
WOHNBEVÖLKERUNG IM BEZIRK NEUKÖLLN (GROBScreenING)**



## Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln-  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Str.83  
12043 Berlin

## Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer Roland Schröder  
Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93  
Fax: 030 – 816 16 03 91  
[www.LPGmbH.de](http://www.LPGmbH.de)

## Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher  
M.Sc. Wiebke Köker  
Dipl.-Ing. Roland Schröder  
B. Sc. Oliver Frühauf

## Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Oktober/November 2018

## Stand:

12.12.2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass für die Voruntersuchung im Bezirk Neukölln .....	5
1.2 Methodisches Vorgehen .....	6
<b>2. Potenzielle Anwendungsbereiche für das soziale Erhaltungsrecht im Bezirk Neukölln – Typologisierung nach Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen (Modul 1)</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Handlungsbedarf in potenziellen Anwendungsbereichen – Analyse Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial (Modul 2) ....</b>	<b>12</b>
3.1 Systematik der Plandarstellung .....	12
3.2 Aufwertungspotenzial.....	12
3.2.1 Gebäudealter und Wohnfläche .....	14
3.2.2 Kleinraumwohnungen .....	15
3.2.3 Eigentümerstruktur.....	16
3.2.4 Anteil und Entwicklung der Sozialwohnungen .....	19
3.2.5 Zusammenführung Aufwertungspotenzial.....	21
3.3 Aufwertungsdruck.....	22
3.3.1 Angebotsmieten .....	23
3.3.2 Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe .....	25
3.3.3 Zusammenführung Aufwertungsdruck.....	27
3.4 Verdrängungspotenzial.....	28
3.4.1 Kenndaten zum Erwerbsleben.....	29
3.4.2 Wohndauer und Wanderung.....	34
3.4.3 Demographische Zusammensetzung .....	36
3.4.4 Zusammenführung Verdrängungspotenzial .....	39
<b>4. Einschätzung der potenziellen Anwendungsbereiche für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung - Verschneidung der Ergebnisse der Typologisierung (Modul 1) mit analysierten Handlungsbedarfen (Modul 2) .....</b>	<b>40</b>
4.1 Untersuchungsgebiet 1: Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg.....	41
4.2 Untersuchungsgebiet 2: Hufeisensiedlung/Parchimer Allee .....	45
4.3 Untersuchungsgebiet 3: Gropiusstadt.....	49
4.4 Beobachtungsgebiet 1 Weiße Siedlung.....	61
4.5 Beobachtungsgebiet 2 High-Deck-Siedlung im Planungsraum Schulenburgpark.....	65
<b>5. Fazit und weiteres Vorgehen .....</b>	<b>69</b>
5.1 Kriterien für vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht .....	72
5.2 Weiteres Vorgehen für die Anwendung einer Umstrukturierungsverordnung.....	72
5.3 Kriterien für ein Monitoring in den Beobachtungsgebieten .....	73

<b>6. Verzeichnisse .....</b>	<b>74</b>
6.1 Abbildungsverzeichnis .....	74
6.2 Tabellenverzeichnis .....	75
<b>7. Quellen.....</b>	<b>76</b>
7.1 Literatur und Statistik.....	76
7.2 Internetquellen.....	76
7.3 Rechtsquellen.....	77

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass für die Voruntersuchung im Bezirk Neukölln

Im Zwischenbericht des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Maßnahmen zur Bestandssicherung und zum Erhalt bedarfsgerechten Wohnraums für verschiedene Bevölkerungsgruppen formuliert, um „sozial und funktional vielfältige Quartiere“ sowie „bezahlbarer Wohnraum für alle“ zu erhalten. Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben müssen. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungszusammensetzung, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, so dass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur möglich sind. Mit dem sozialen Erhaltungsrecht kann „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“<sup>1</sup>

Aufgrund des stetigen Bevölkerungszuwachses, des knapper werdenden Wohnraumangebots, der Inwertsetzungsstrategien der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie drastischer Mietsteigerungen wird das städtebauliche Instrument in den vergangenen Jahren immer stärker von den Berliner Bezirken eingesetzt. Auch in Neukölln wurden in den Jahren 2015 bis 2017 sieben soziale Erhaltungsgebiete im Norden des Bezirks festgesetzt. Die bisherigen Erhaltungsgebiete kennzeichnen sich durch eine gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit umfassenden energetischen Modernisierungspotenzialen, einen hohen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck, der sich in steigenden Umwandlungen, Angebotsmieten und Modernisierungsmaßnahmen zeigt sowie ein hohes Verdrängungspotenzial aufgrund der Sozial- und Einkommensstruktur sowie der Mietbelastung. Mit den Festsetzungen der sozialen Erhaltungsquartiere Wedding, Lichtenberg, Schöneeweide und Tempelhof sowie dem Quartier Silbersteinstraße/Glasower Straße in Neukölln wird deutlich, dass immer mehr Quartiere Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen unterliegen, die längst nicht mehr auf die Quartiere innerhalb des S-Bahn-Rings beschränkt sind.

Aus diesem Grund ist eine Überprüfung der übrigen Wohnquartiere im Bezirk Neukölln, die nicht bereits im Rahmen von Voruntersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht analysiert wurden, sinnvoll und gerechtfertigt, um bereits stattfindende oder absehbare Veränderungen identifizieren und mit den richtigen städtebaulichen Instrumenten darauf reagieren zu können. Das Untersuchungsgebiet ist durch eine heterogene Bau-, Nutzungs-, Eigentümer- und Einwohnerstruktur gekennzeichnet. So befinden sich etwa die Großwohnsiedlungen Gropiusstadt, Weiße Siedlung und High-Deck-Siedlung aus den 1960er bis 1980er Jahren, die Hufeisensiedlung Britz aus den 1920er Jahren sowie eine Vielzahl von Siedlungen aus den 1950er Jahren in den Ortsteilen Britz, Buckow und Rudow im Untersuchungsgebiet. Hinzu kommen große Grün- und Freiflächen wie der Britzer Garten, Kleingartenanlagen und Gebiete, die stark durch Einfamilienhäuser geprägt sind. Insbesondere in den Großwohnsiedlungen kommen zusätzliche Programme wie das Quartiersmanagementverfahren zum Einsatz.

<sup>1</sup> BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

Mit dem Grobscreening wurde ein erster Verfahrensschritt zur Identifizierung von Gebieten durchgeführt, für die der Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung oder alternativer städtebaulicher Instrumente zum Schutz der Wohnbevölkerung und zur Verhinderung negativer städtebaulicher Folgen in Frage kommen. Dazu wurden

- die städtebaulichen und soziodemografischen Strukturen unter Anwendung eines Indikatorensets aus sekundärstatistischen Daten analysiert,
- das bauliche Aufwertungspotenzial, der derzeitige und zukünftige Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial abgeleitet,
- darauf aufbauend Verdachtsgebiete identifiziert, die die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung oder alternativer städtebaulicher Instrumente erfüllen und
- abschließend der weitere, vertiefende Untersuchungsbedarf skizziert, um den späteren rechtssicheren Einsatz der Instrumente gewährleisten zu können.

Im Ergebnis des Grobscreenings liegen Empfehlungen für räumlich klar abgegrenzte Stadtquartiere vor, in denen die Bedingungen und die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung oder der Einsatz alternativer städtebaulicher Instrumente zum Schutz der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen vorliegen und die für weitere Untersuchungen oder eine fortlaufende Beobachtung in Frage kommen.

## **1.2 Methodisches Vorgehen**

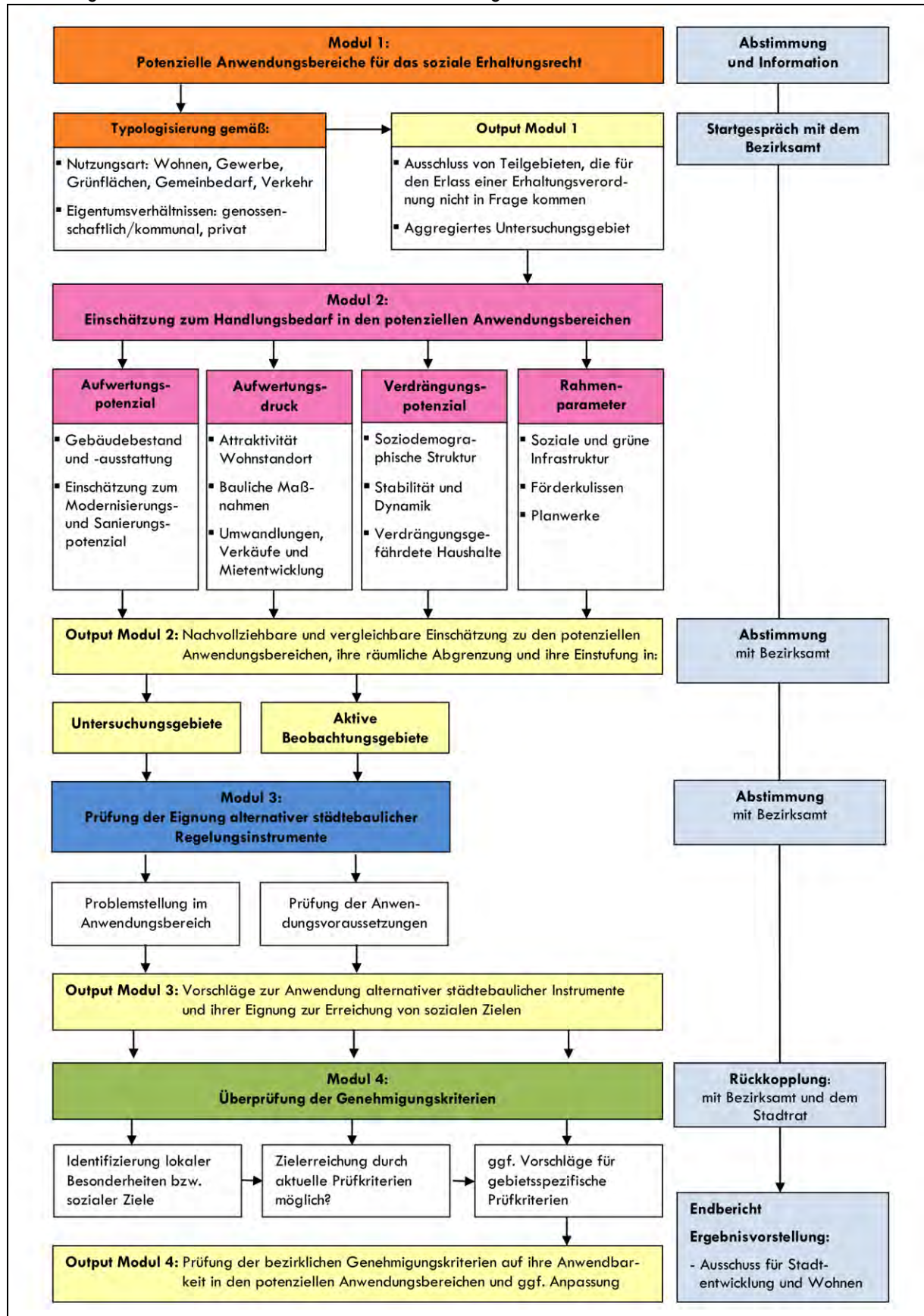
Die Untersuchung fußt auf einem in der Praxis bewährten Indikatorensystem aus sekundärstatistischem Datenmaterial, mit dessen Hilfe eine erste Einschätzung zum Aufwertungspotenzial, dem Aufwertungsdruck und dem Verdrängungspotenzial, d. h. zur Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben werden kann.<sup>2</sup> Die Bearbeitung erfolgte gemäß Abbildung 1 in vier Modulen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Voruntersuchungen zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für die Gebiete Reuterplatz und Schillerpromenade im Bezirk Neukölln sowie die bezirksweiten Grobscreenings für die Bezirke Mitte, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg.



Abbildung 1: Schematischer Aufbau der Untersuchung

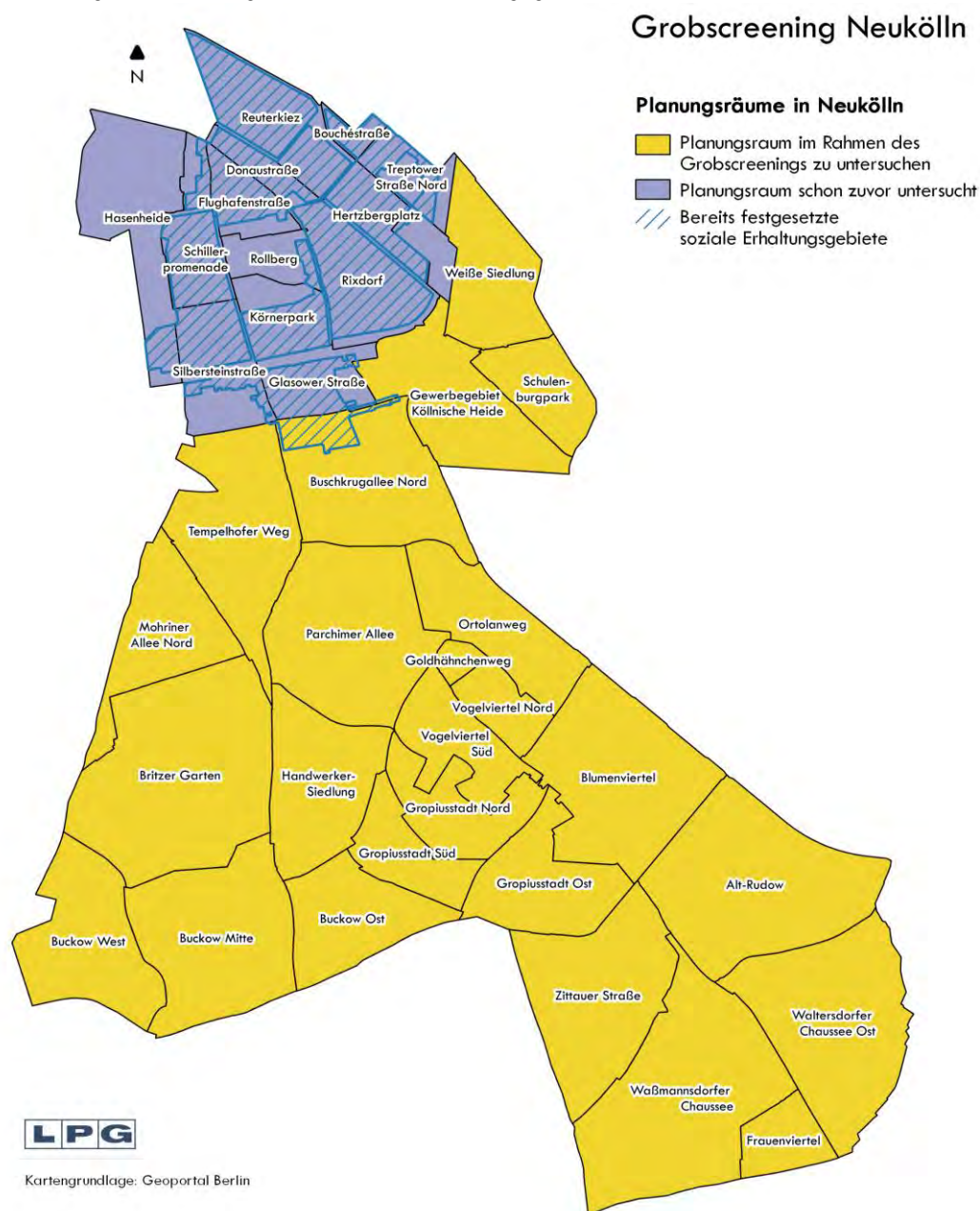


Quelle: LPG mbH

## 2. Potenzielle Anwendungsbereiche für das soziale Erhaltungsrecht im Bezirk Neukölln – Typologisierung nach Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen (Modul 1)

Insgesamt wurden im Rahmen des Grobscreenings 25 Planungsräume wie in Abbildung 2 dargestellt, betrachtet. Darunter befanden sich alle Planungsräume der Ortsteile Rudow, Britz, Buckow und Gropiusstadt sowie 3 Planungsräume des Ortsteils Neukölln. Die nördlichen Planungsräume Neuköllns, in der Abbildung farblich abgesetzt, wurden nicht weiter analysiert, da sie bereits als soziales Erhaltungsgebiets festgesetzt sind und daher nicht als Untersuchungsgegenstand des Grobscreenings zu nennen sind.

Abbildung 2: Planungsräume im Untersuchungsgebiet



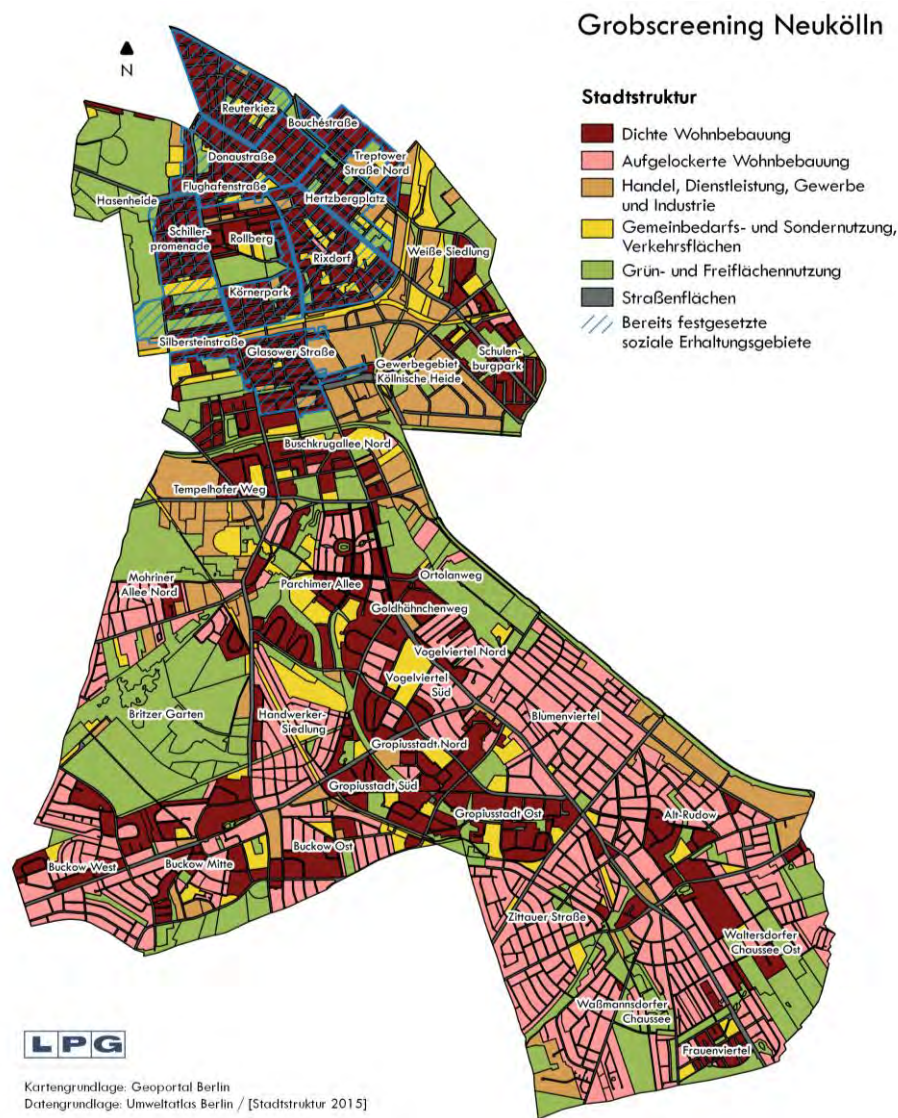
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung



Die dargestellten Planungsräume des Untersuchungsgebietes wurden im Rahmen des Moduls 1 hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur sowie der Einwohnerzahl analysiert, um einzelne Stadträume voneinander abzugrenzen und typologisieren zu können. Zunächst wurden jedoch alle Räume von einer tiefgreifenden Analyse ausgeschlossen, welche sich bereits in einem sozialen Erhaltungsgebiet befinden. Hierzu zählen die zwischen den Jahren 2015 und 2017 festgesetzten Gebiete, Körnerpark, Silbersteinstraße/Glasower Straße, Reuterplatz, Flughafenstraße/Donaustraße, Hertzbergplatz/Treptower Straße, Schillerpromenade sowie das Gebiet Rixdorf. Daraufhin wurde in den übrigen Räumen die Nutzungsstruktur auf Grundlage von Sekundärdaten und einer Luftbildanalyse betrachtet, wobei weitere Gebiete identifiziert wurden, die nicht von Wohnnutzung geprägt sind.

Für die weitere städtebauliche Analyse war die Bebauungsstruktur von besonderer Bedeutung. Hierbei wurden die bauliche Struktur und die Bausubstanz im Zusammenhang mit der Nutzungsstruktur betrachtet. Um den Begründungszusammenhang für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung herzustellen, ist es erforderlich, negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer solchen Verordnung herauszuarbeiten. Daraus leitet sich ab, dass das abzugrenzende Erhaltungsgebiet über ein gewisses städtebauliches Gewicht (=betroffene Gebäude, Wohnungen, Personen) verfügen muss. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebiets kommt daher nicht für einzelne oder wenige Mietshäuser in Frage, obwohl diese ggf. über bauliche Aufwertungspotenziale verfügen. Aus der Veränderung der Zusammensetzung der betroffenen Bevölkerung müssen sich negative städtebauliche Folgewirkungen ableiten lassen, die bei einzelnen Häusern nicht nachweisbar sein dürften. Daher sind für diese Untersuchung insbesondere Wohngebiete mit dichter Wohnbebauung und einem hohen Mietwohnungsanteil von Bedeutung. Dazu gehören vor allem dieutzungsgemischten innerstädtischen Gründerzeitquartiere, die eine große Beliebtheit genießen, weswegen sie unter einem erhöhten Aufwertungsdruck stehen, aber auch Wohnsiedlungen mit Zeilenbebauung und hohem Grünanteil sowie Großwohnsiedlungen. Von geringerer Bedeutung sind dagegen Gebiete mit geringer Dichte, wie Einfamilien- und Reihenhäuser, bzw. ohne Bedeutung Gewässer, Grün- und Freiflächen, Gebiete mit hohem Gewerbeanteil, Gebiete für den Gemeindebedarf und mit Sondernutzungen sowie weitere nicht in Frage kommende Strukturtypen wie beispielsweise Verkehrsflächen. Diese Gebiete wurden somit nicht in die weiteren Analyseschritte mit einbezogen.

Abbildung 3: Bau- und Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

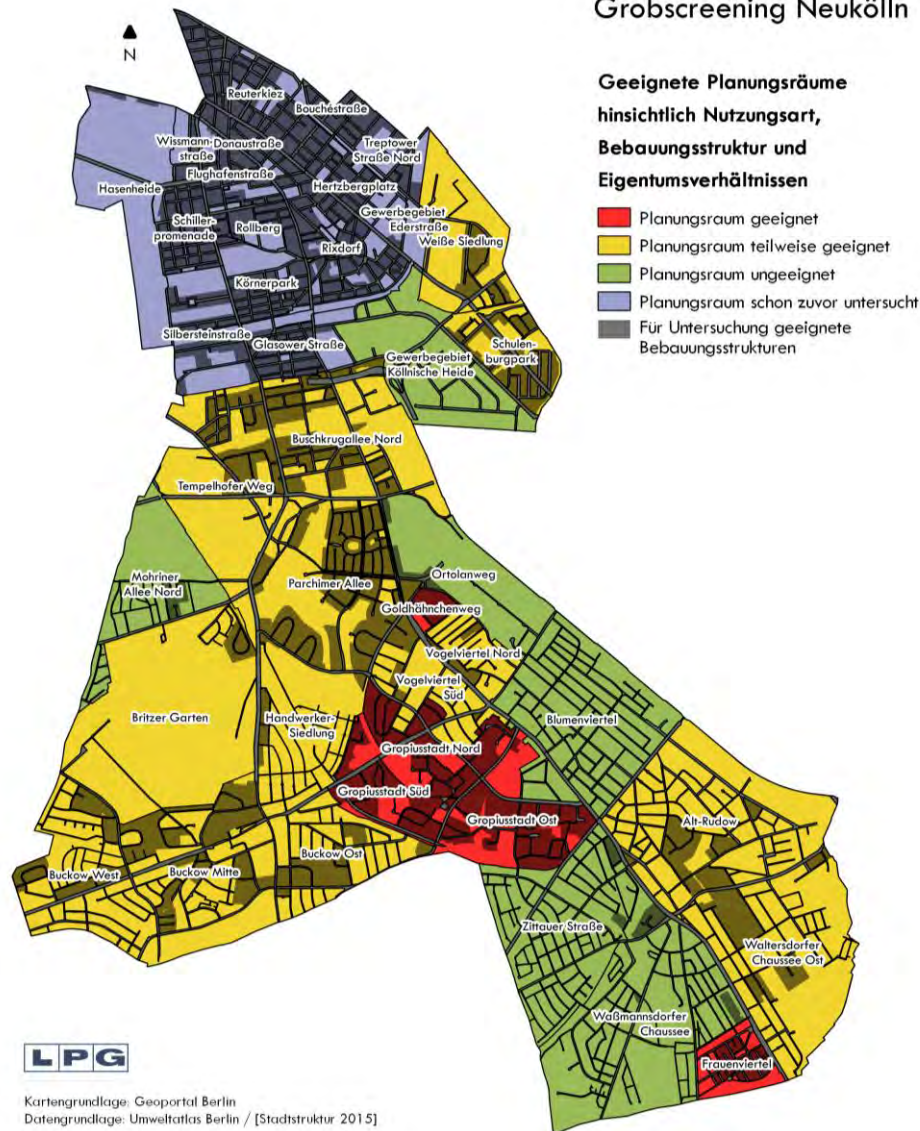


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 4 auf der folgenden Seite stellt die Ergebnisse der Typologisierung des Untersuchungsgebiets dar. Gemäß der analysierten Nutzungsart, der Baustruktur sowie der vorliegenden Eigentumsverhältnisse kommen folgende größere zusammenhängende Gebiete für eine soziale Erhaltungsverordnung nicht in Frage bzw. sind bereits soziales Erhaltungsgebiet:

- die sozialen Erhaltungsverordnungsgebiete nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB Körnerstraße, Silbersteinstraße/ Glasower Straße, Reuterstraße, Flughafenstraße/ Donaustraße, Hertzbergplatz/ Treptower Straße, Schillerpromenade sowie das Gebiet Rixdorf,
- die Planungsräume Ortolanweg, Blumenviertel, Zittauer Straße, Waßmannsdorfer Chaussee, Mohriner Allee Nord sind ebenso wie weite Teile der Planungsräume Britzer Garten, Buckow West, - Mitte und -Ost, Alt-Rudow, Waltersdorfer Chaussee Ost aufgrund ihrer Bebauungsstruktur (Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und Villengebiete) ungeeignet. Der Planungsraum Gewerbegebiet Köllnische Heide ist aufgrund von Gewerbe-, Industrie- und Mischgebietsstrukturen ebenfalls nachrangig zu betrachten.

Abbildung 4: Geeignete Planungsräume im Untersuchungsgebiet  
Grob screening Neukölln



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das auf diesem Wege konkretisierte Untersuchungsgebiet wurde daran anknüpfend hinsichtlich der im Folgenden beschriebenen Analyse auf das grundsätzliche Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen überprüft.

In Modul 2 wurden die Planungsräume und statistischen Blöcke anhand von Indikatoren hinsichtlich des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials nach einem einheitlichen Punktesystem mit anschließender Gewichtung vergleichend analysiert sowie innerhalb dieser Systematik in Bezug zum Bezirk und dem Land Berlin gesetzt. Die einzelnen Indikatoren wurden zum letztmöglich verfügbaren Datenstand analysiert, um die gegenwärtige Situation im Untersuchungsgebiet und seinen Teilräumen abbilden zu können. Zudem wurde aufgezeigt, in welchen Teilräumen eine besondere Dynamik feststellbar ist. Dazu wurden die über verschiedene Jahrescheiben erhobenen Daten und Indikatoren auf ihre Veränderung hin untersucht. In der Regel wurde dazu pro Einzelindikator die Entwicklung der letzten fünf Jahre aufbereitet. Die Quellen und Datenstände der statistischen Daten werden im Kapitel 3 dargestellt.

### 3. Handlungsbedarf in potenziellen Anwendungsbereichen – Analyse Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial (Modul 2)

#### 3.1 Systematik der Plandarstellung

Auf Basis der Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse (quantitative Analyse), erfolgt jeweils eine Einstufung des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials in verschiedene Kategorien.

#### 3.2 Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können. Im Folgenden werden die verwendeten Indikatoren kurz erläutert:

Hinsichtlich des **Gebäudealters** sind im Zusammenhang mit dem Milieuschutz vor allem Gebäude aus der Gründerzeit von Bedeutung, da diese durch u. a. hohe Wohnräume und ein attraktives gemischtes Wohnumfeld eine hohe Nachfrage genießen und somit besonders interessant für Investoren sind. Zudem rückt bei einem älteren Baubestand eine energetische Modernisierung immer näher in den Fokus, wobei die Kosten auf die Miete umgelegt werden können. Dies betrifft auch Gebäude in Blockrandbebauung sowie Zeilenbauten der 1920er bis 1980er Jahre. Der Indikator **Kleinraumwohnungen** ist im Sinne des Milieuschutzes von Bedeutung, da bei diesen in der Regel ein Potential für Wohnungszusammenlegungen besteht. So geht vor dem Hintergrund steigender Wohnfläche pro Person wertvoller Wohnraum verloren, wobei vor allem eine starke Nachfrage bei kleinen Wohnungen besteht. Dasselbe gilt für Wohnungen mit einer geringen Fläche. Deswegen war für die Untersuchung vor allem das Kleinraumwohnungsangebot mit einer Fläche unter 40 m<sup>2</sup> wichtig.

Ein weiterer Indikator ist die **Eigentümerstruktur**. Kommunale Wohnungsunternehmen sind dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet und Genossenschaften handeln im Interesse ihrer Mitglieder. Beide Eigentumsformen handeln nach anderen marktwirtschaftlichen Grundsätzen als private Unternehmen oder Immobilienfonds. Daher werden in kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen in der Regel vergleichsweise geringere Mieten erhoben und auch Modernisierungsmaßnahmen werden eher sozialverträglich durchgeführt. Diese Verpflichtung wird bei den kommunalen Wohnungsunternehmen durch das "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" unterstrichen. Ein hoher Anteil an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbeständen in einem Planungsraum wirkt sich demnach dämpfend auf das Aufwertungspotential aus. Gesteigert wird das Aufwertungspotential andererseits durch einen hohen Anteil an Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen und privaten Wohnungsunternehmen, welche ihren Bestand frei auf dem Markt anbieten. In Gebieten mit einem hohen Anteil an Eigentümergemeinschaften ist das Aufwertungspotenzial dagegen als gering einzuschätzen, da bereits ein Großteil der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurde. In Tabelle 1 sind Bezugsebenen, Datenstände und Quellen der einzelnen Indikatoren zusammengestellt. Die wichtigsten Indikatoren sind nachfolgend in einzelnen Karten aufbereitet.



**Sozial- und belegungsgebundene Wohnungen** unterliegen als staatlich geförderte Mietwohnungen besonderen Konditionen im Hinblick auf die Anmietung (Wohnberechtigungsschein) und die Miethöhe. Sozialwohnungen sollen insbesondere bestimmten sozialen Gruppen zu Gute kommen, bspw. Haushalten, die über geringe Einkommen verfügen. Ein hoher Anteil an Sozialwohnungen wirkt sich dämpfend auf das Aufwertungspotenzial auf und trägt zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums bei. Das Auslaufen von Sozialwohnungen kann jedoch den Druck auf den lokalen Wohnungsmärkten erhöhen. Denn mit dem Auslaufen der Sozialbindung fällt die Mietpreisbindung weg und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen mit dem Land Berlin, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Tabelle 1: Indikatoren zum Wohnungsbestand (Aufwertungspotenzial)

Indikator	Quelle	Datenstand
Gebäudealter	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011	09.05.2011
Kleinraumwohnungen		
Eigentümerstruktur		
Sozialwohnungen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E	31.12.2017

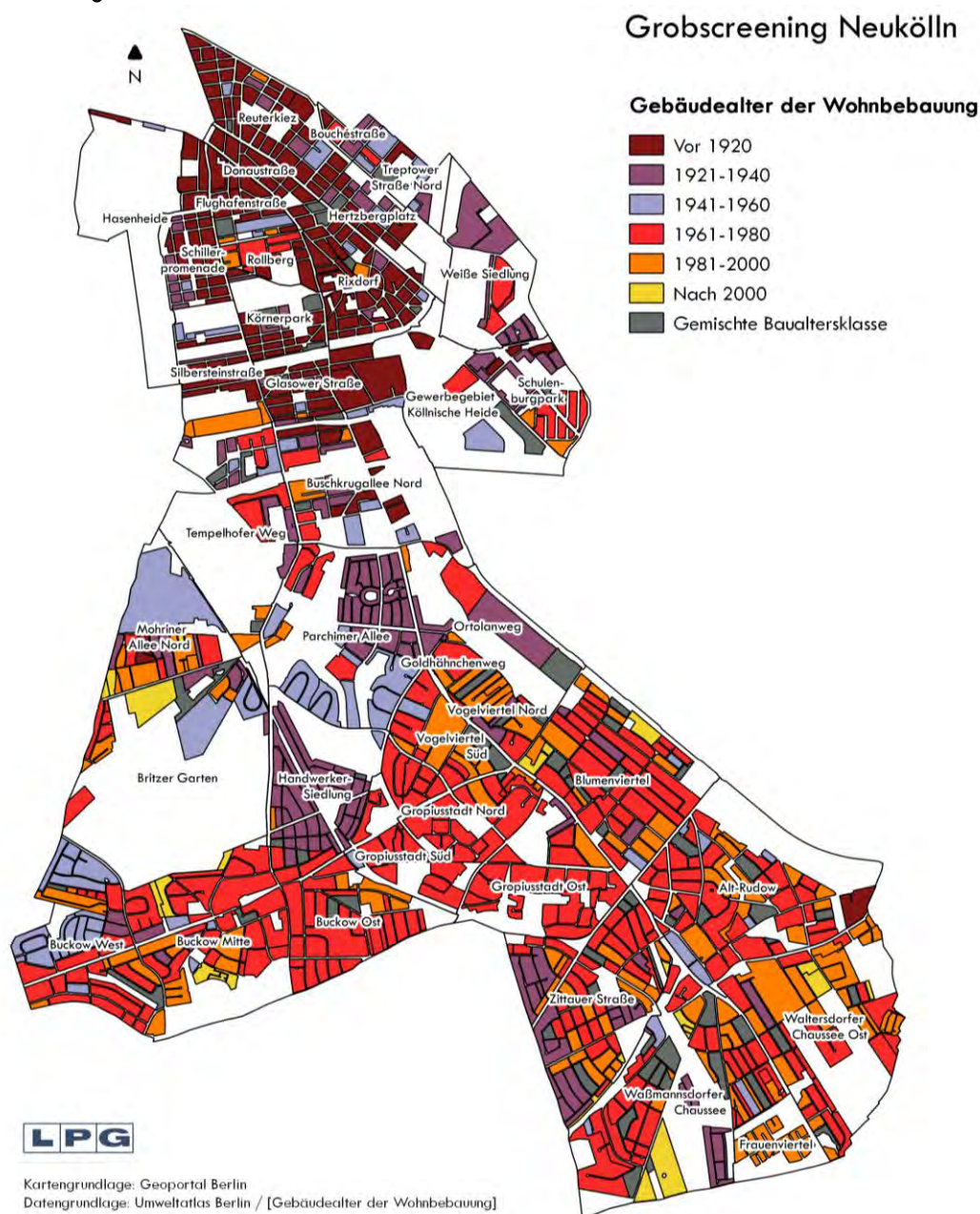
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



### 3.2.1 Gebäudealter und Wohnfläche

In Abbildung 5 ist für jeden statistischen Block das überwiegende Gebäudealter vereinfacht dargestellt. Besonders der nördliche Teil Neuköllns ist durch Altbauten geprägt, die vor 1920 errichtet wurden. Die Hufeisensiedlung im Planungsraum Parchimer Allee ist zwischen 1921 und 1940 entstanden und unterliegt dem Denkmalschutz. Darüber hinaus ist der Bezirk stark von Gebäuden geprägt, die zwischen den Jahren 1961 und 1980 errichtet wurden. Hierzu zählt allem voran die Gropiusstadt, die sich über die Planungsräume Gropiusstadt Nord, Süd und Ost erstreckt sowie weite Teile der Planungsräume Buckow Ost und Buckow Mitte sowie Blumenviertel. Die übrigen Gebiete sind zumeist durch Nachkriegsbauten und Baustrukturen aus den 1920er und 1930er sowie 1950er und 1960er Jahren geprägt.

Abbildung 5: Gebäudealter im Bezirk Neukölln

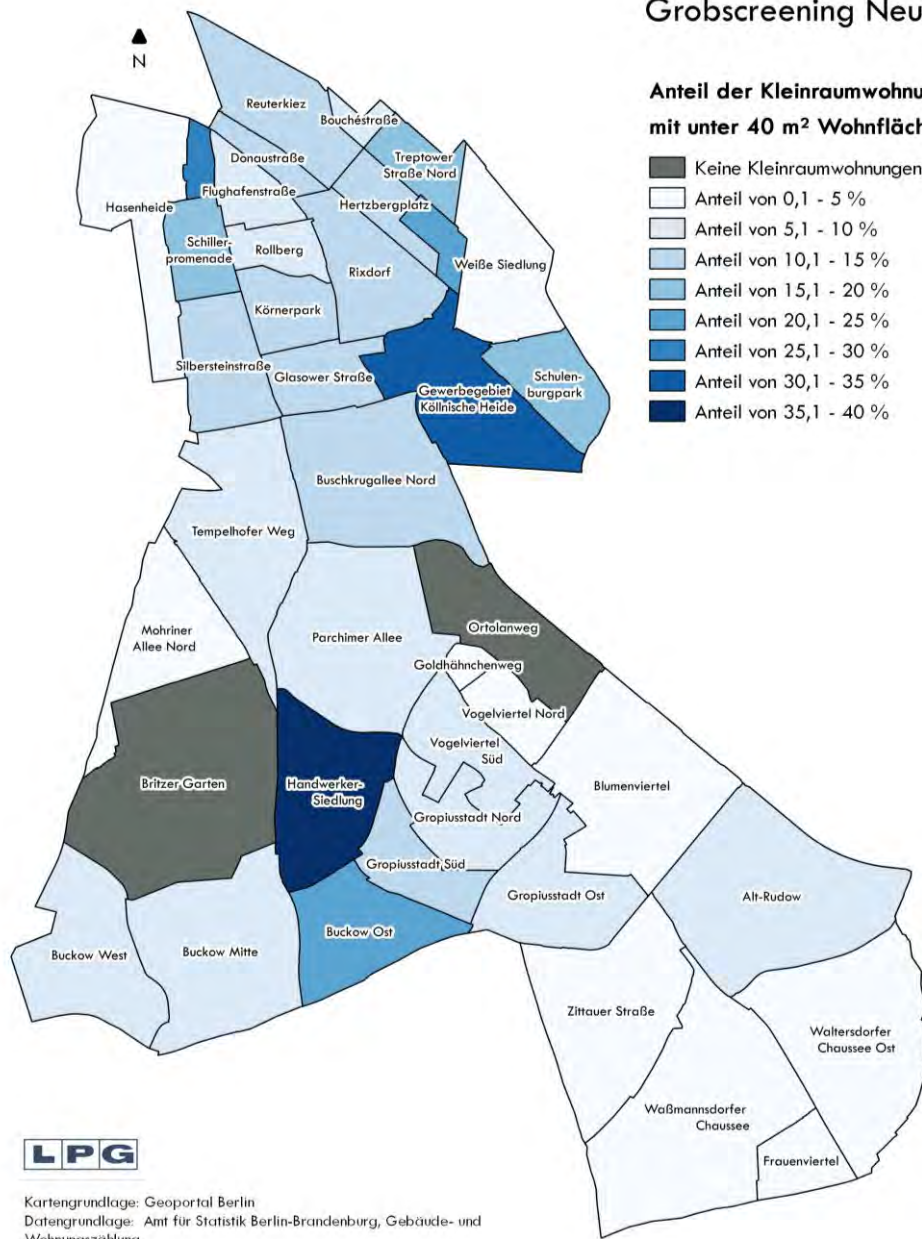


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.2.2 Kleinraumwohnungen

In der Abbildung 6 ist der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40,0 qm am Wohnungsbestand der statistischen Planungsräume dargestellt. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Kleinraumwohnungen kann vor allem in den Planungsräumen Handwerkersiedlung und Gewerbegebiet Köllnische Heide festgestellt werden. Der hohe Anteil der Kleinraumwohnungen im Gewerbegebiet Köllnische Heide ist auf die geringe Gesamtwohnungsanzahl zurückzuführen, während der Planungsräum Handwerkersiedlung eine hohe absolute Anzahl kleinräumiger Wohnungen aufweist. Generell ist hervorzuheben, dass der Neuköllner Norden mit einem Anteil von 10 bis 15 % einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen aufweist als der Süden des Bezirks, in welchem maximal 10 % Wohnungen unter 40qm vorzufinden sind.

Abbildung 6: Anteil an Kleinraumwohnungen mit unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Grob screening Neukölln

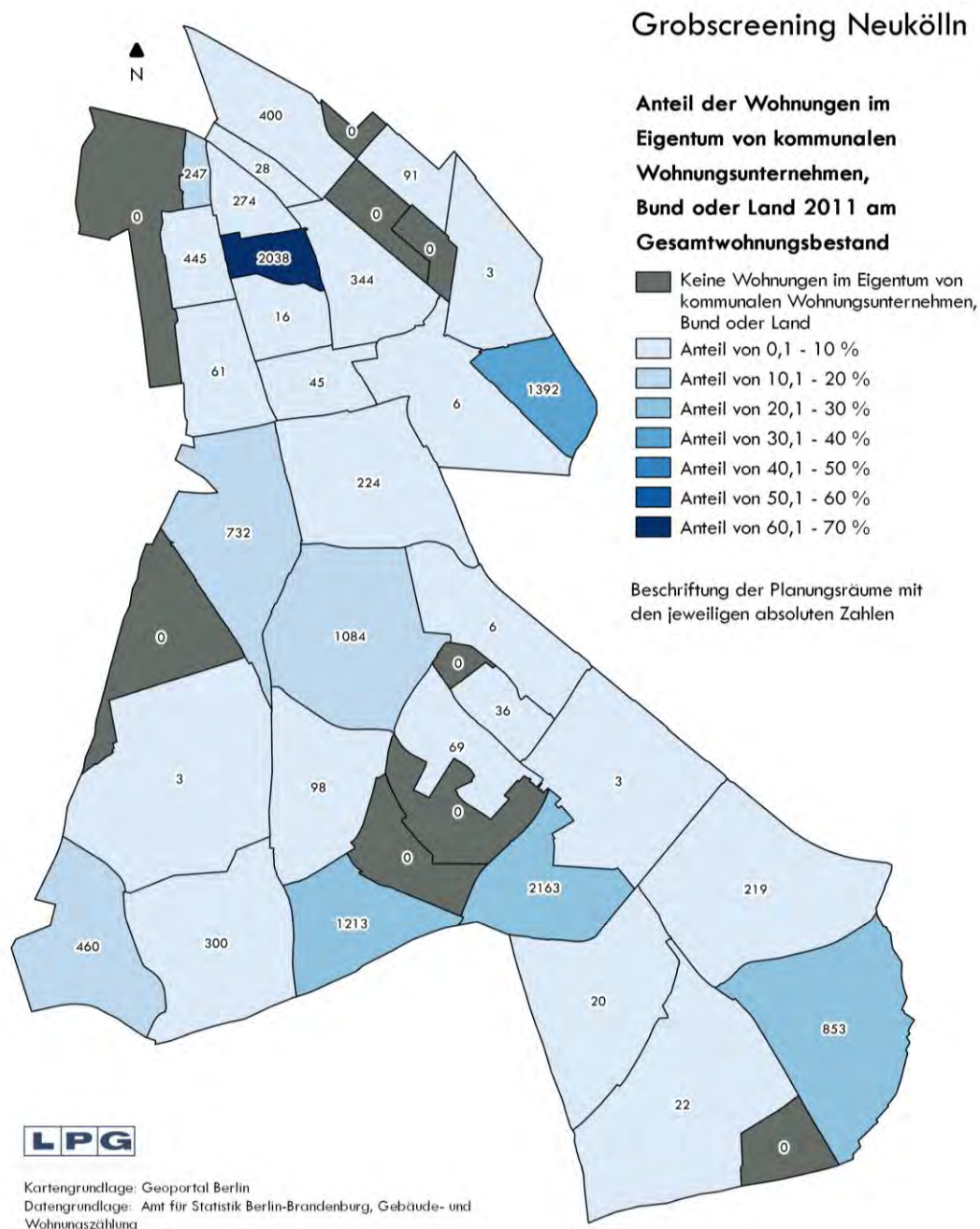


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.2.3 Eigentümerstruktur

In Abbildung 7 ist der Anteil von kommunalen Wohnungen für die Planungsräume des Bezirks dargestellt. Es lassen sich fünf Teilgebiete identifizieren, die besonders stark durch kommunalen Wohnungsbestand geprägt sind. Dies betrifft zum einen den Planungsraum Rollberg im Norden des Bezirks, den Bereich Schulenburgpark im Nordosten Neuköllns sowie den Planungsräume Parchimer Allee, Gropiusstadt Ost, Buckow Ost und Waltersdorfer Chaussee Ost. Alle übrigen Gebiete sind stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsverhältnisse und teilweise auch Genossenschaften geprägt (siehe Abbildung 8 und 9).

Abbildung 7: Kommunalen Wohnungsbestand

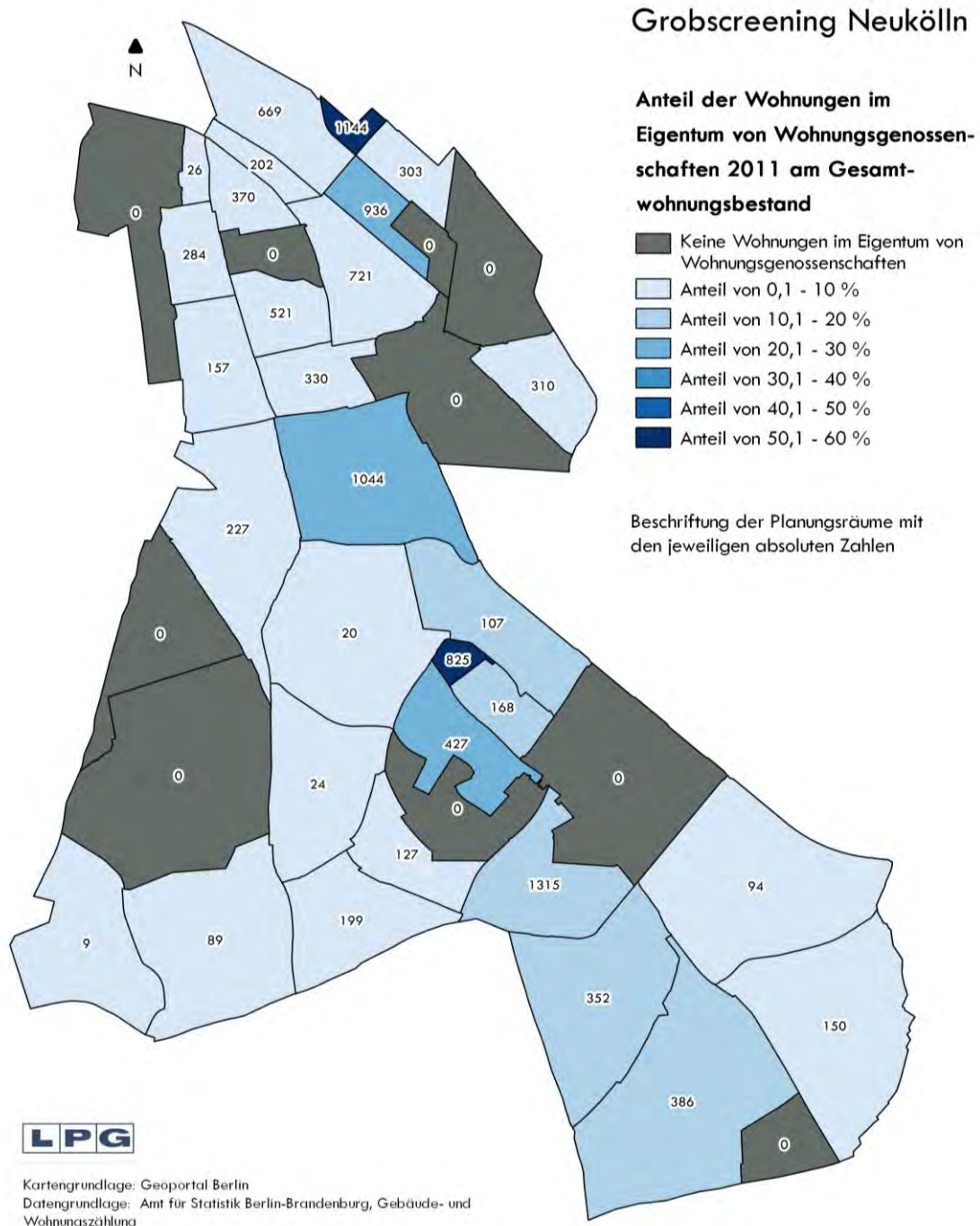


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Anhand der Abbildung 8 werden Wohnungen, die im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften liegen innerhalb des Bezirks anschaulich verortet. Es wird deutlich, dass diese zu besonders großen Teilen in den Planungsräumen Buschkrugallee Nord, in der Gropiusstadt Ost und am Hetzbergplatz/ Treptower Straße und dem Goldhähnchenweg zu lokalisieren sind.

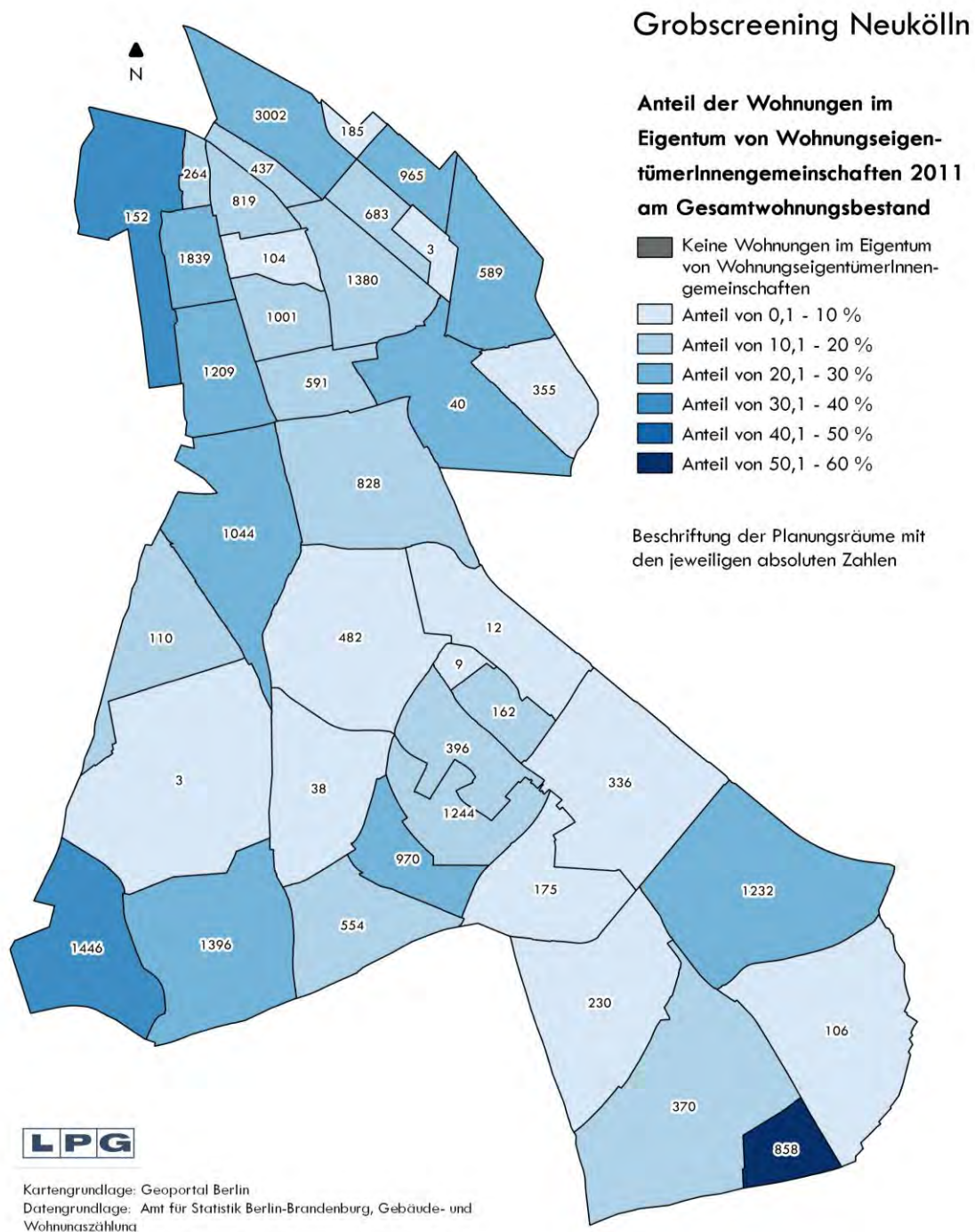
Abbildung 8: Genossenschaftlicher Wohnungsbestand



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

In der Abbildung 9 ist der Anteil an WohnungseigentümerInnengemeinschaften am Wohnungsbestand dargestellt, d. h. Wohnungen, die in Einzeleigentum aufgeteilt sind. Hohe Anteile sind im Planungsraum Frauenviertel, den Buckower Planungsräumen sowie in einigen sozialen Erhaltungsgebieten im Norden Neuköllns festzustellen. Auch die Planungsräume Weiße Siedlung und Gropiusstadt Süd sind hervorzuheben. Absolute Zahlen zeigen besonders für die Planungsräume Schillerpromenade, Reuterkiez, Buckow Mitte und Buckow-West, Gropiusstadt Nord und Alt-Rudow hohe Werte.

Abbildung 9: WohnungseigentümerInnengemeinschaften



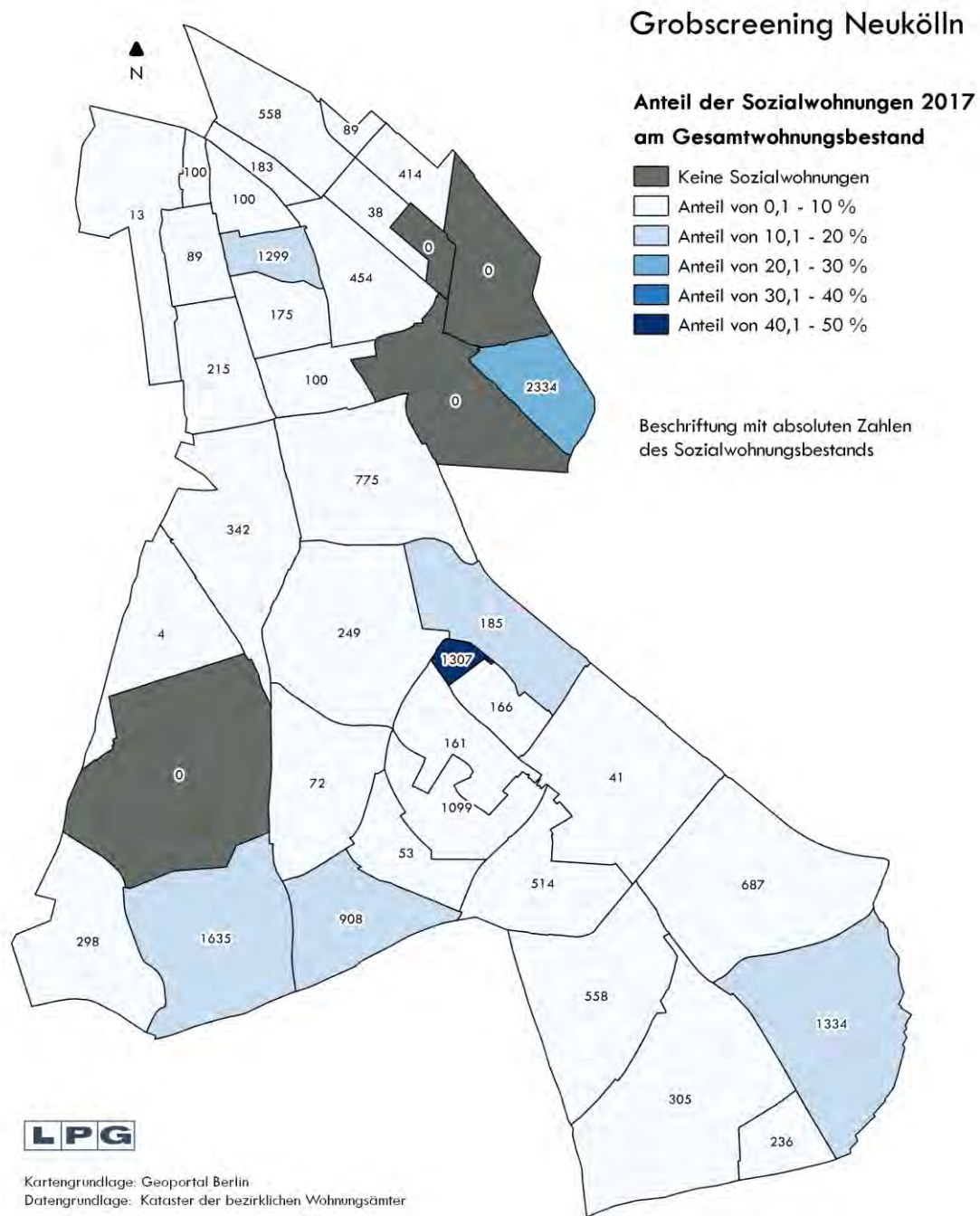
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



### 3.2.4 Anteil und Entwicklung der Sozialwohnungen

In der Abbildung 10 ist der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand und die absolute Anzahl der Sozialwohnungen in den Planungsräumen des Bezirks Neukölln dargestellt. Einen hohen Anteil an Sozialwohnungen haben die Planungsräume Goldhähnchenweg (86 %), Schulenburgpark (59 %), Rollberg (39 %) und Waltersdorfer Chaussee Ost (38 %). Hervorzuheben sind außerdem die Planungsräume Buckow Mitte, Buckow Ost und die Gropiusstadt Nord, die jeweils eine hohe absolute Anzahl an Sozialwohnungen aufweisen.

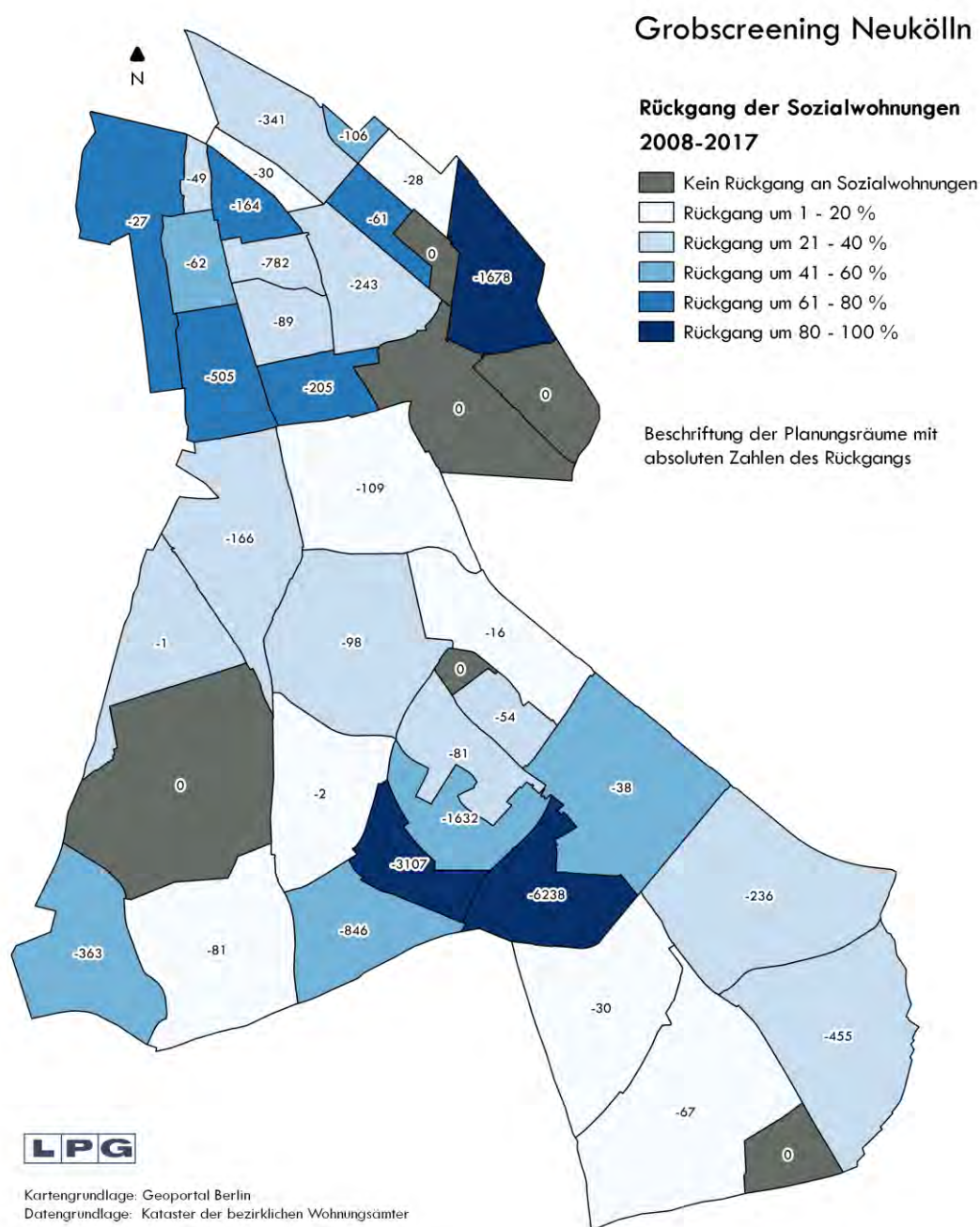
Abbildung 10: Anteil der Sozialwohnungen im Jahr 2017 am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Wird die Entwicklung der Sozialwohnungen zwischen den Jahren 2008 und 2017 betrachtet (vgl. Abbildung 11), fällt auf, dass sich der Rückgang der Sozialwohnungen im Bezirk besonders auf drei Planungsräume konzentriert: in den Planungsräumen Gropiusstadt Süd, Gropiusstadt Ost und Weiße Siedlung sind mehr als 11.000 Sozialwohnungen aus der Bindung ausgelaufen. In der Weißen Siedlung sind alle Sozialbindungen ausgelaufen. Darüber hinaus gab es in fast allen Planungsräumen einen Rückgang der Sozialwohnungsbestände. Der Planungsraum Gropiusstadt Nord ist hinsichtlich des absoluten Rückgangs der Sozialwohnungen ergänzend zu nennen (-1.632 Wohnungen). Insgesamt kann je nach Planungsraum von einer hohen Anzahl von Wohnungen gesprochen werden, die nun auf dem freien Markt keinen besonderen Konditionen mehr unterliegen.

Abbildung 11: Entwicklung der Sozialwohnungen zwischen den Jahren 2008 und 2017

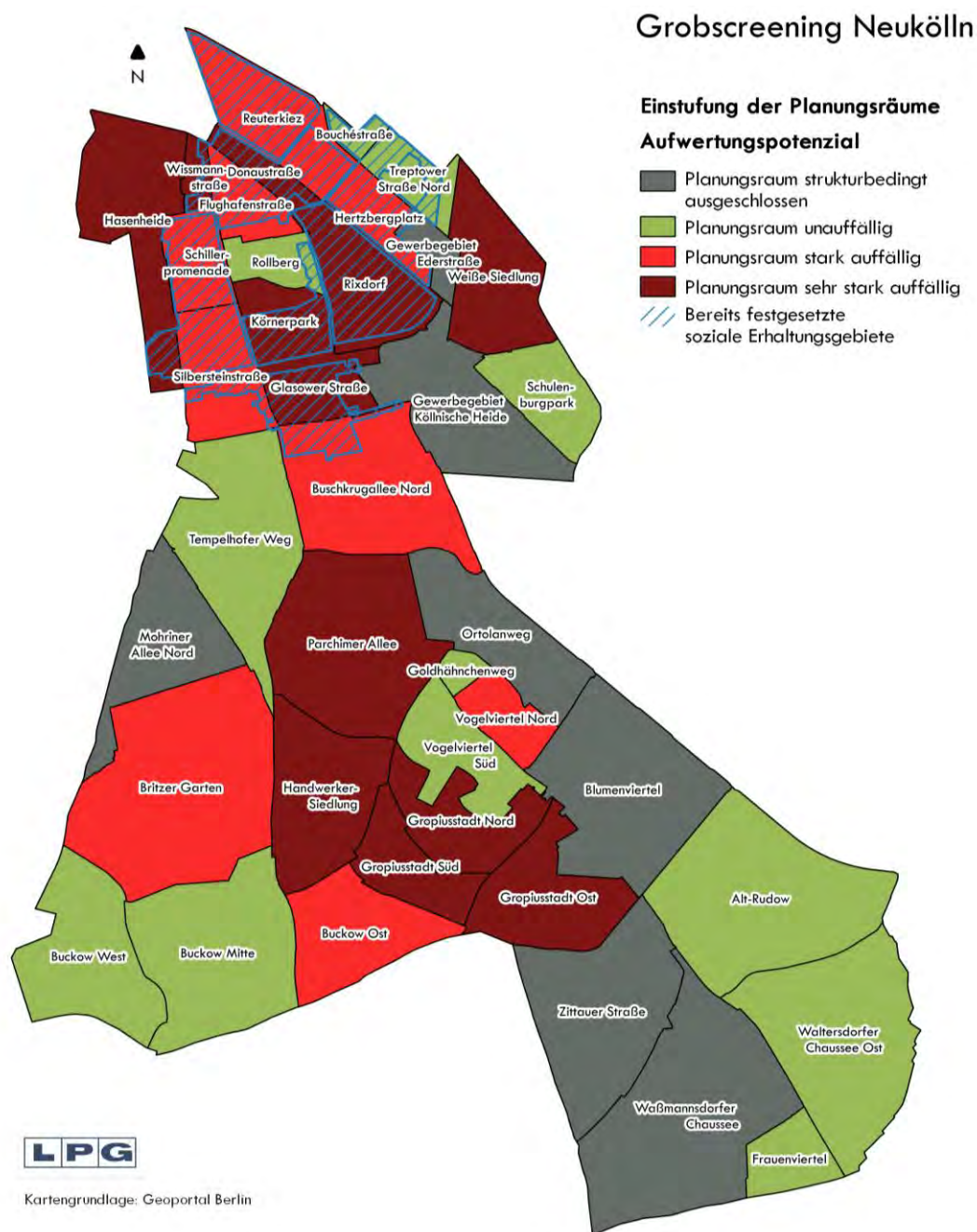


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.2.5 Zusammenführung Aufwertungspotenzial

Abbildung 12 verdeutlicht, dass in vielen Planungsräumen des Untersuchungsgebietes ein stark auffälliges bis sehr stark auffälliges Aufwertungspotenzial feststellbar ist. Zu den Planungsräumen, in denen ein sehr starkes Aufwertungspotenzial festzustellen ist, zählen neben den bereits festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten im Norden Neuköllns die drei Planungsräume der Gropiusstadt sowie die Planungsräume Parchimer Allee mit der Hufeisensiedlung, die Handwerker-Siedlung und der Planungsraum Weiße Siedlung. Stark auffällige Daten zum Aufwertungspotenzial liefern die Planungsräume Buschkrugallee Nord, Buckow Ost, Britzer Garten sowie weitere Räume bereits festgesetzter sozialer Erhaltungsgebiete.

Abbildung 12: Aufwertungspotenzial auf Planungsraumbene



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



### 3.3 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu wurden die Dynamik des Wohnungsmarktes in den Teilräumen und die Attraktivität der Wohnstandorte beleuchtet. Im Folgenden werden die verwendeten Indikatoren kurz erläutert.

Die **Angebotsmiete** umfasst die monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>, die durchschnittlich bei Wieder-, Erst- oder Neuvermietung einer Wohnung auf dem freien Markt gefordert wird und unterscheidet sich dementsprechend von den Mieten in einem bestehenden Mietverhältnis (Bestandsmieten). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Angebotsmieten im Jahr 2017 sowie die Entwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2017 untersucht. Der Indikator **Grundbuchumschreibung** beschreibt wie viele Grundbuchumschreibungen es in den Planungsräumen gegeben hat, d. h. wie viele Wohneinheiten in Eigentum umgewandelt wurden. Ein hoher Anteil an Grundbuchumschreibungen belegt die Attraktivität zur Eigentumbildung. Daneben wurde der Anteil der **Wohnungsverkäufe** am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand im Zeitraum 2008 bis 2017 untersucht. Ein hoher Anteil und ein tendenzieller Anstieg der Wohnungsverkäufe lassen auf eine steigende Aufwertungs dynamik schließen.

In Tabelle 2 sind Bezugsebenen, Datenstände und Quellen der einzelnen Indikatoren zusammengestellt. Die wichtigsten Indikatoren sind nachfolgend in einzelnen Karten aufbereitet.

Tabelle 2: Immobilienwirtschaftliche/Entwicklungsindikatoren (Aufwertungsdruck)<sup>3</sup>

Indikator	Quelle	Datenstand
Angebotsmieten	IDN Immodaten bis 2012/13; Immobilien-Scout 2013/14/GEWOS 2015; Immobilien-Scout/RegioKontext	31.12.2017
Grundbuchumschreibungen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E	31.12.2017
Wohnungsverkäufe	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E	31.12.2017

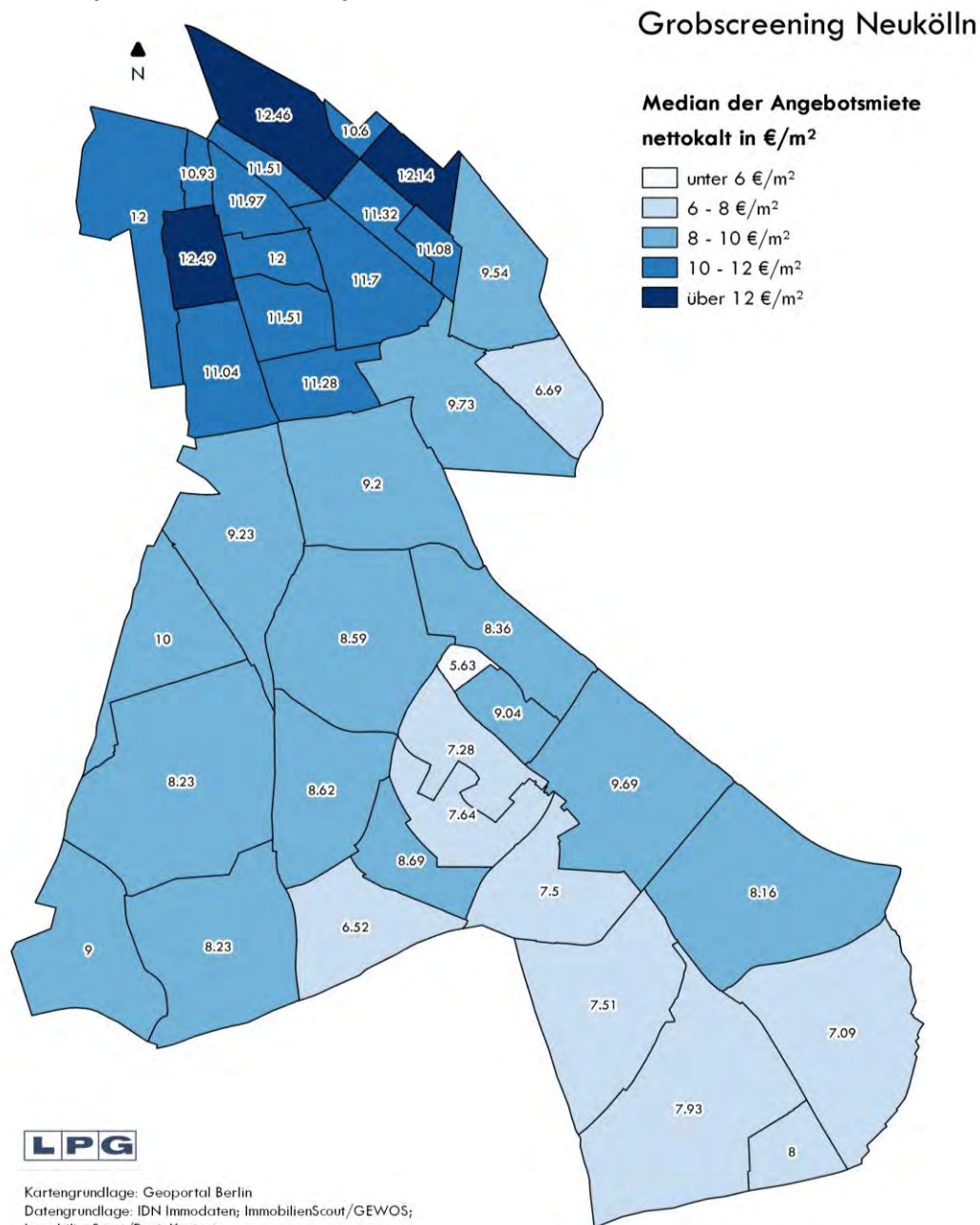
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>3</sup> Anmerkungen: Baugenehmigungen sowie Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden Adressen-genau ausgewertet und den Planungsräumen zugeordnet. Der Angebotsmietpreis bezieht sich auf den Median.

### 3.3.1 Angebotsmieten

Abbildung 13 stellt die Angebotsmieten (Median) für die Planungsräume und die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre dar. Auf den ersten Blick lässt sich feststellen, dass im Bezirk Neukölln ein starkes Nord-Süd-Gefälle vorliegt. Während die Angebotsmiete in den nördlichen Planungsräumen im Schnitt zwischen 10 und 12 Euro pro Quadratmeter, in den Planungsräumen Reuterkiez, Treptower Straße Nord und Schillerpromenade sogar über 12 Euro pro Quadratmeter liegt, weisen die südlichen Planungsräume Angebotsmieten von 6 bis 8 Euro pro Quadratmeter auf. Der Großteil des Bezirks liegt bei Angebotsmietpreisen zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 13: Median der Angebotsmieten im Jahr 2017

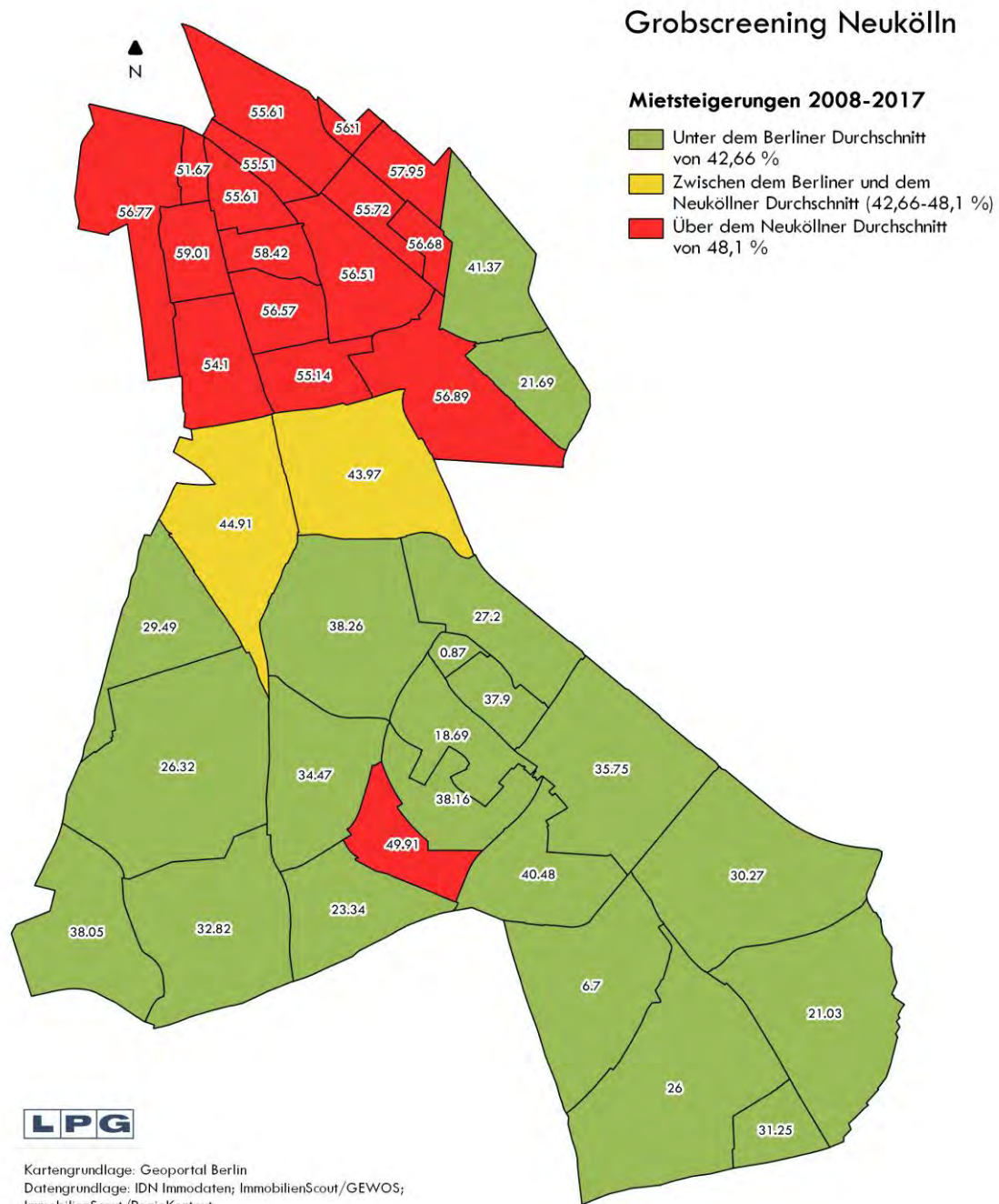


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Abbildung 14 veranschaulicht die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen den Jahren 2008 und 2017. Anhand der Karte lassen sich Planungsräume identifizieren, welche von einer außergewöhnlichen Mietentwicklung geprägt sind, die zum Teil deutlich über dem Neuköllner Durchschnitt liegen. Hierzu zählen zum einen die nördlichen Gebiete Neuköllns sowie der Planungsraum Gropiusstadt Süd. Ebenfalls von einer starken Dynamik gekennzeichnet sind die Angebotsmieten in den Planungsräumen Tempelhofer Weg und Buschkrugallee Nord.

Abbildung 14: Entwicklung der Angebotsmieten (Median) im Zeitraum 2008 bis 2017



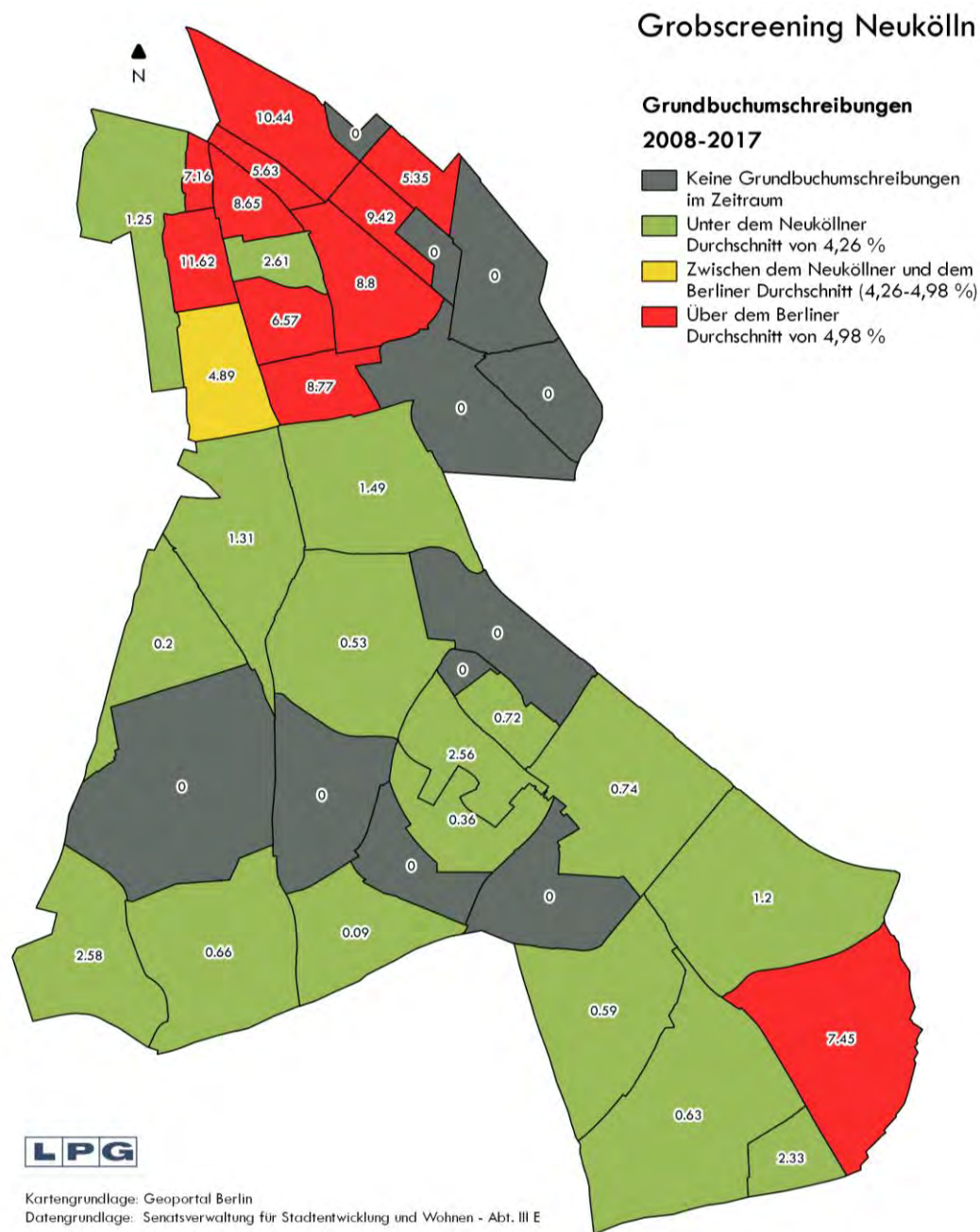
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.3.2 Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe

#### Grundbuchumschreibungen

Die im Zeitraum der Jahre 2008 bis 2017 dokumentierten Grundbuchumschreibungen sind in der Abbildung 15 anteilig dargestellt. Eine erhöhte Konzentration von Grundbuchumschreibungen ist in den nördlichen Planungsräumen des Bezirks Neuköllns festzustellen. Ebenfalls auffällig höhere Werte zeigen sich für den Planungsraum Waltersdorfer Chaussee Ost, die auf eine steigende Attraktivität der Eigentumbildung hindeuten.

Abbildung 15: Grundbuchumschreibungen in den Jahren 2008 bis 2017

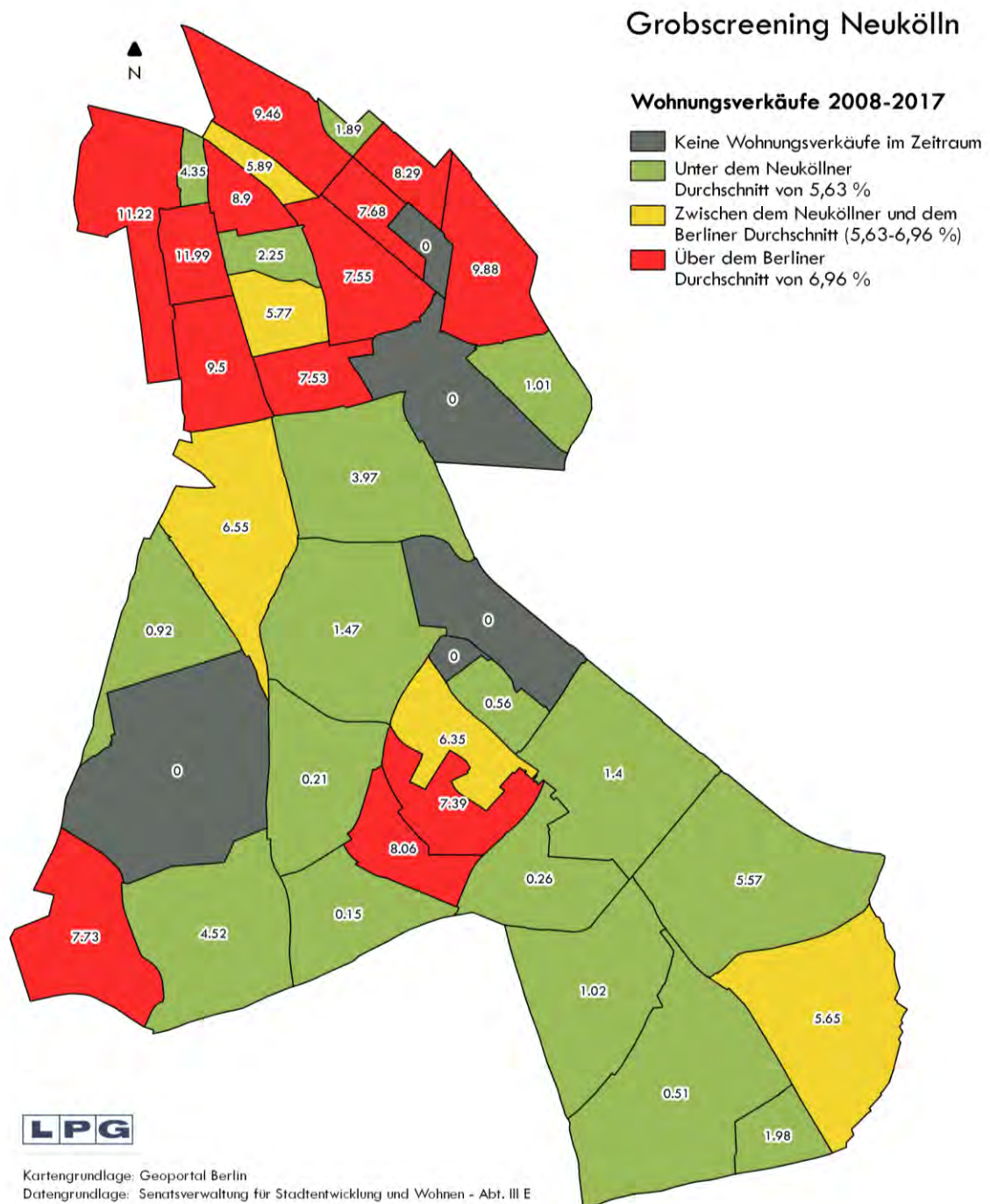


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

## Wohnungsverkäufe

Die Zahl der Wohnungsverkäufe im Zeitraum der Jahre 2008 bis 2017 zeigt anhand der Abbildung 16, dass flächendeckend eine steigende Dynamik im Bezirk Neukölln feststellbar ist, die sich besonders auf die Planungsräume im Norden Neuköllns konzentriert. Dort ist eine sehr ausgeprägte Verkaufsdynamik nachzuweisen, ebenso wie in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Süd und Buckow West.

Abbildung 16: Wohnungsverkäufe und Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren



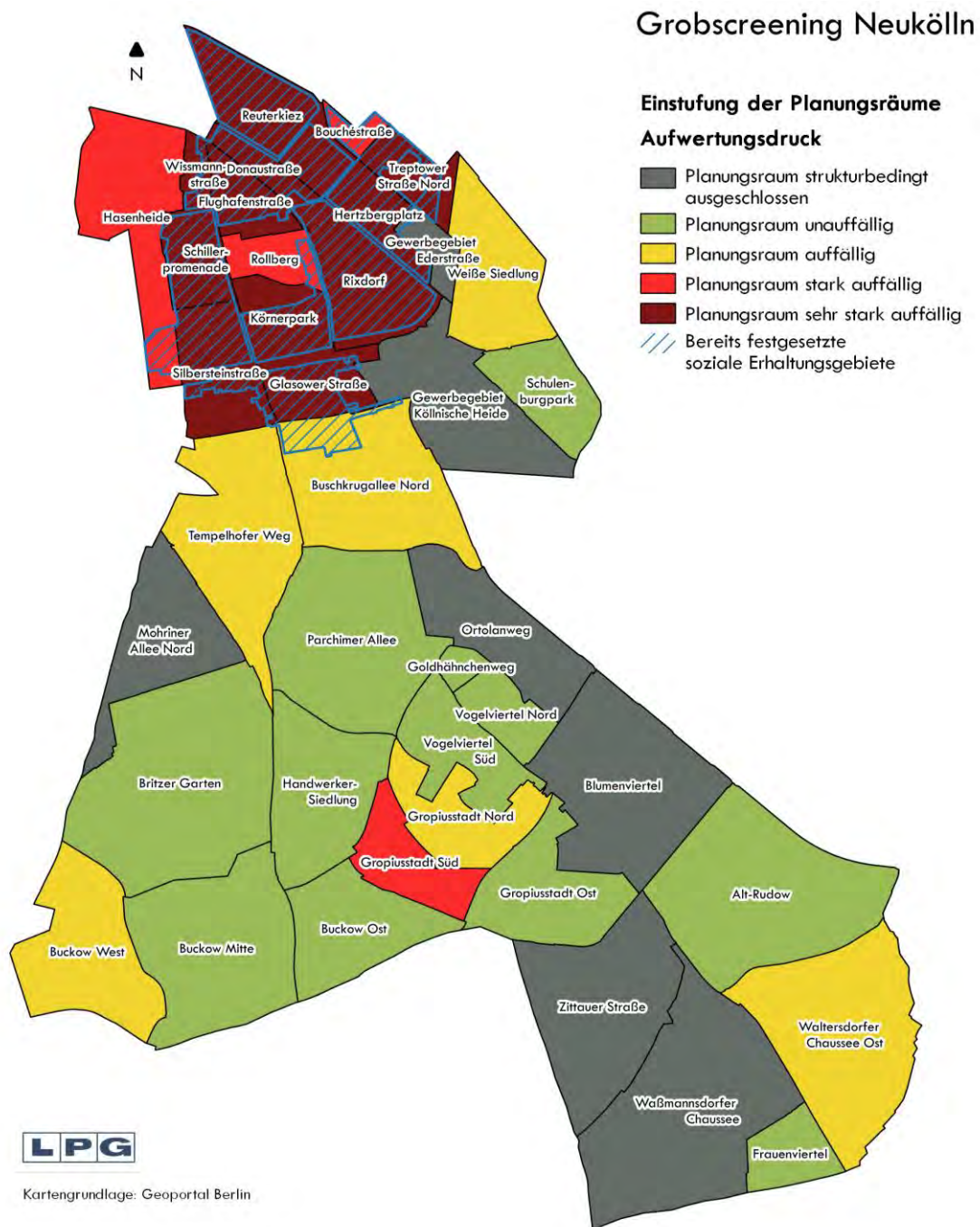
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



### 3.3.3 Zusammenführung Aufwertungsdruck

In der Zusammenschau der Indikatoren wird der Aufwertungsdruck für die Planungsräume des Untersuchungsgebietes überwiegend als auffällig bis stark auffällig und sehr stark auffällig eingestuft wie Abbildung 17 zeigt. Eine Konzentration sehr stark auffälliger Planungsräume umfasst die bereits festgesetzten soziale Erhaltungsgebiete im Neuköllner Norden. Darüber hinaus ist das Gebiet Gropiusstadt Süd besonders auffällig, ebenso wie an den Norden Neuköllns anschließende Planungsräume wie Buschkrugallee Nord, Weiße Siedlung und Tempelhofer Weg.

Abbildung 17: Aufwertungsdruck auf Planungsebene



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.4 Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche sozialen Voraussetzungen können – in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck – zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen bzw. zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab? Im Folgenden werden die verwendeten Indikatoren kurz erläutert.

Im Rahmen der Bewertung des Verdrängungspotenzials werden die **sozialen Kenndaten zum Erwerbsleben** untersucht. Eine im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts besonders schützenswerte Personengruppe bilden dabei Transferleistungsbezieher, da sie einerseits wichtig für die soziale Durchmischung des Quartiers sind und andererseits aufgrund ihrer geringen finanziellen Möglichkeiten schnell Verdrängungsprozessen unterliegen. Gleiches gilt für den Indikator **Grundsicherung und Bedarfsgemeinschaften**. Um eine Veränderung feststellen zu können, wird sowohl der derzeitige Anteil an der Bevölkerung untersucht als auch die Veränderung dieses Anteils in den letzten fünf Jahren. Der Anteil an Bewohnern mit einer **Wohndauer** über fünf Jahre an derselben Adresse und das **Wanderungssaldo** aufgeteilt nach verschiedenen Bewohnergruppen sind wichtige Indikatoren, um Dynamiken auf dem Mietmarkt und Verdrängungsprozesse aufdecken und analysieren zu können. BewohnerInnen mit einer hohen Wohndauer finden in der Regel keinen vergleichbar kostengünstigen Wohnraum im Gebiet, da die Angebotsmieten deutlich über den Bestandsmieten liegen. Die Ermittlung der Zusammensetzung der Bevölkerung ist die Voraussetzung, um Teilräume beschreiben zu können. Bei der Betrachtung des Verdrängungspotenzials sind dabei insbesondere der **Anteil der AusländerInnen sowie der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund** von Bedeutung, da diese Gruppen oft frühzeitig und in besonderem Maße von Verdrängungsprozessen betroffen sind. In Tabelle 3 sind die Datenstände und Quellen der einzelnen Indikatoren zusammengestellt. Die wichtigsten Indikatoren sind nachfolgend in einzelnen Karten aufbereitet.

Tabelle 3: Soziodemografische Indikatoren (Verdrängungspotenzial)

Indikator	Quelle	Datenstand
Erwerbsleben - Beschäftigte (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Beziehende Transferleistungen nach Altersgruppen (SGB II, III))	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	31.12.2016
Wohndauer (EW mit min. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse) und Wanderung	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	31.12.2016
Demographische Zusammensetzung (Anteil AusländerInnen und Menschen mit Migrationshintergrund)	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	31.12.2016
Grundsicherung und Bedarfsgemeinschaften (Beziehende Grundsicherung, Personen in Bedarfsgemeinschaften)	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen	31.12.2016

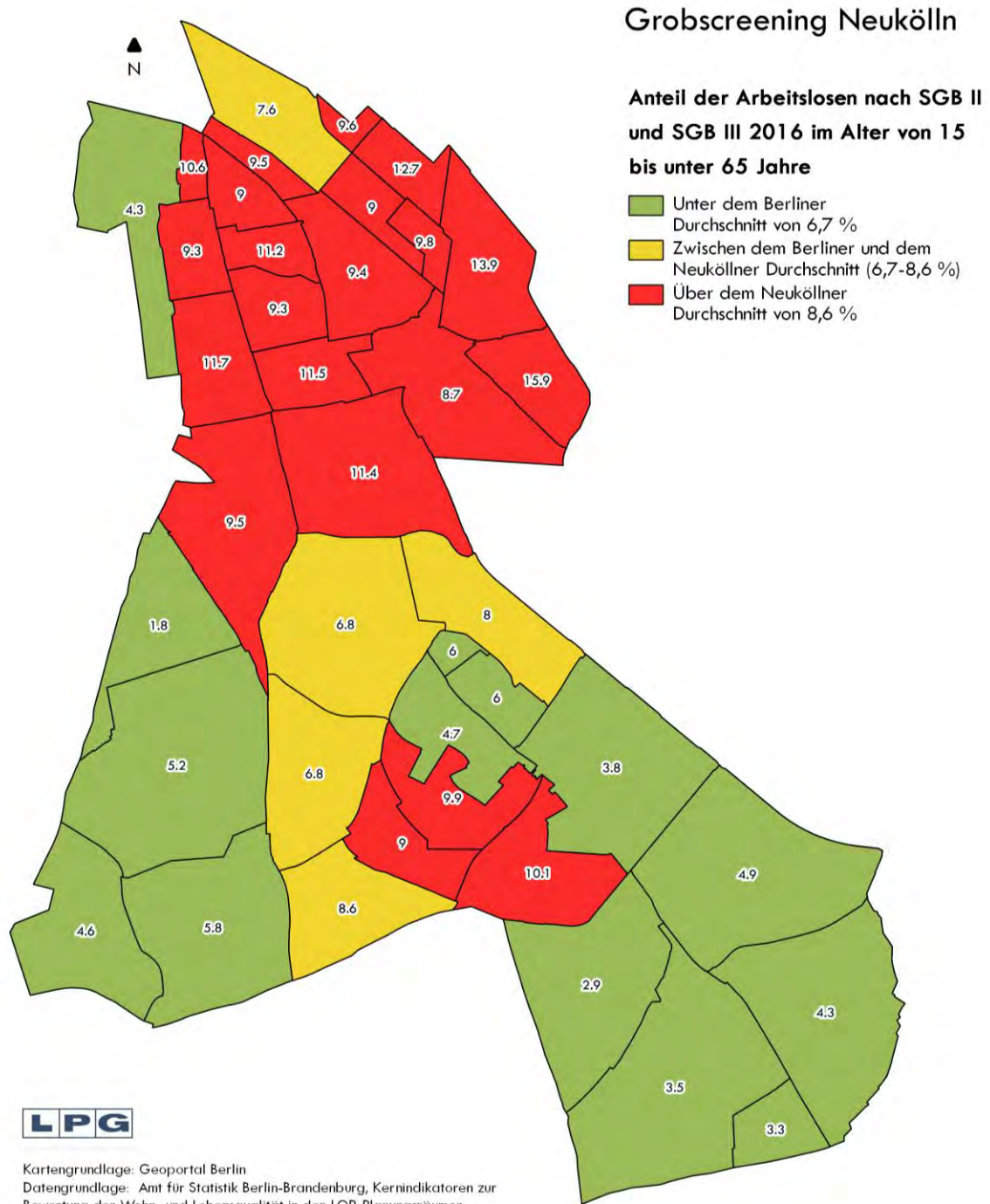
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH





In Abbildung 15 ist der Anteil an Arbeitslosen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren an allen Einwohnerinnen und Einwohnern pro Planungsraum dargestellt. Auch bei der Betrachtung des Arbeitslosenanteils fallen die Planungsräume im Neuköllner Norden sowie die drei Planungsräume der Gropiusstadt auf. Die Planungsräume in den Randbereichen des Bezirks haben vor allem im Süden Neuköllns sehr geringe Werte.

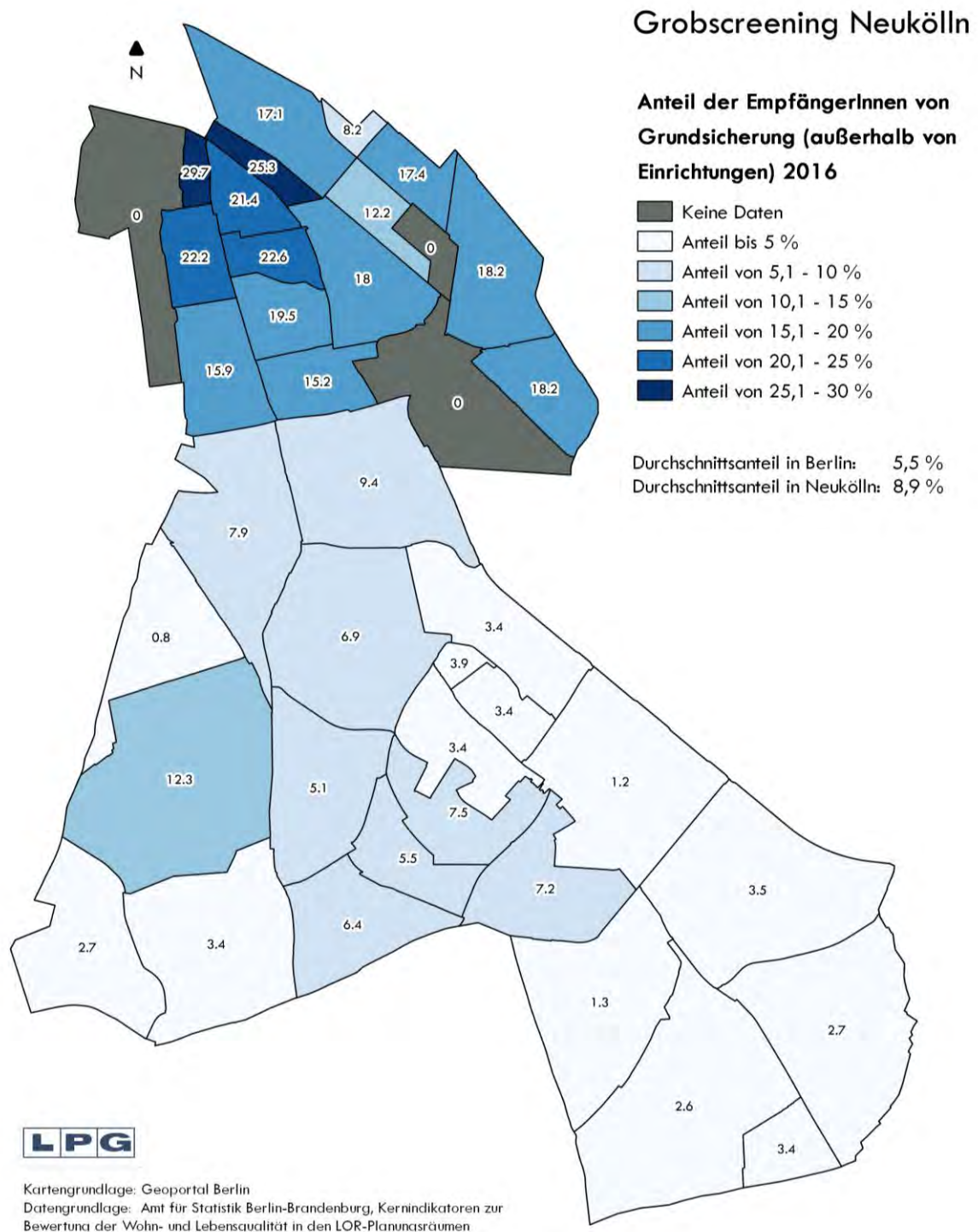
Abbildung 15: Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Alter von 15 bis 65 Jahren



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Abbildung 16 gibt Aufschluss über die Verteilung der GrundsicherungsempfängerInnen im Jahr 2016. Die Abbildung verdeutlicht, dass die Anteile der Grundsicherungsempfänger unter den Planungsräumen stark variieren. Während in den südöstlichen Planungsräumen des Bezirks die Werte fast durchweg unter 4 % liegen, sind für das Zentrum des Bezirks Werte zwischen 5 und knapp 10 % zu verzeichnen. Die nördlichen Planungsräume stehen mit höheren Anteilen der Grundsicherungsempfänger hervor. Dort liegen die Werte zwischen 12 und knapp 30 %.

Abbildung 16: Verteilung der Grundsicherungsempfänger im Jahr 2016.

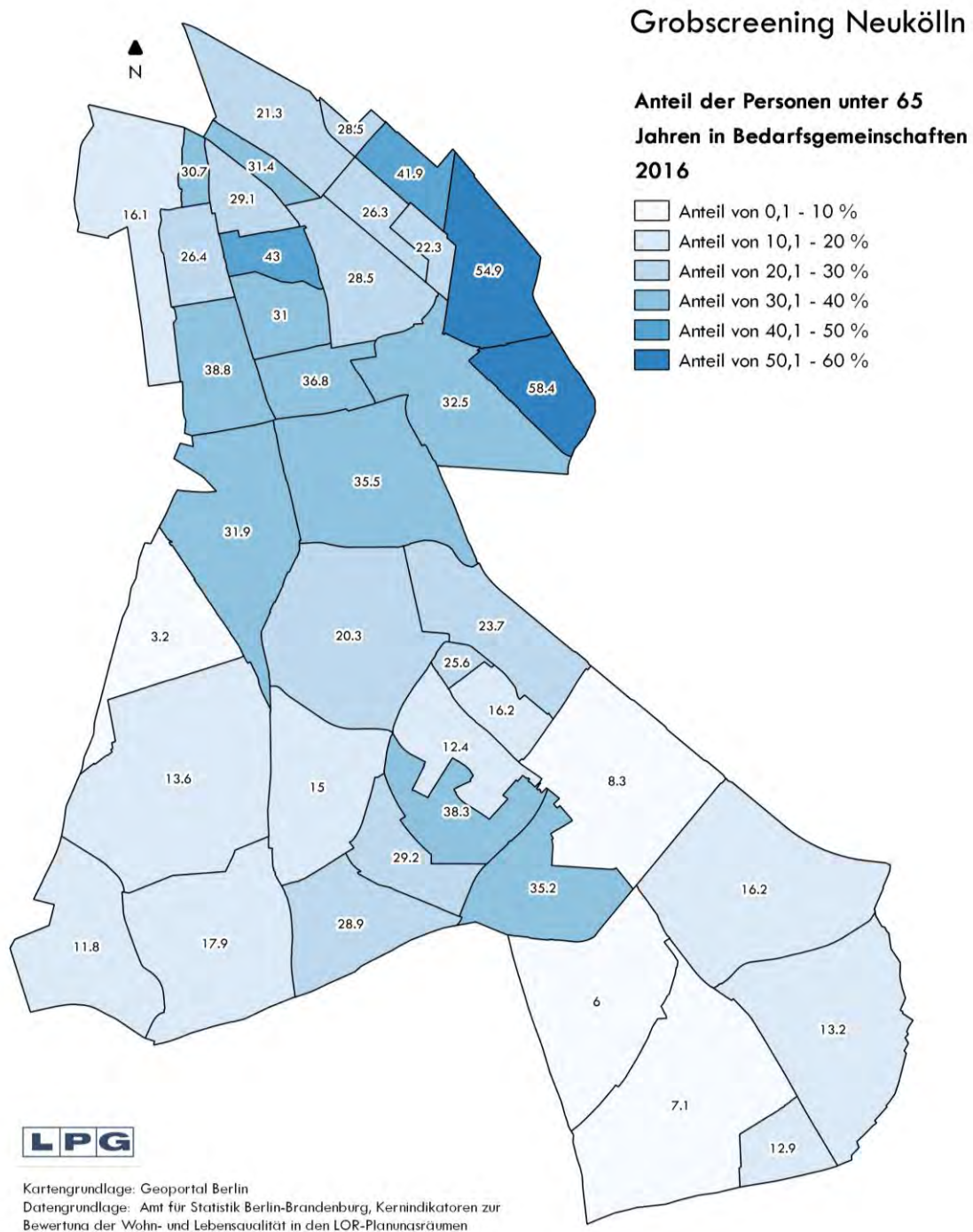


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Abbildung 17 zeigt aufgegliedert nach den Planungsräumen des Bezirks Neukölln die jeweiligen Anteile der Personen in Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren für das Jahr 2016. Die Planungsräume Gropiusstadt Nord und Ost sowie die Planungsräume im Norden des Bezirks weisen hohe Werte auf. Mit Werten über 50 % haben die Planungsräume Weiße Siedlung und Schulenburgpark die höchsten Anteile von Personen unter 65 Jahren in Bedarfsgemeinschaften.

Abbildung 17: Anteil der Personen unter 65 Jahren in Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2016

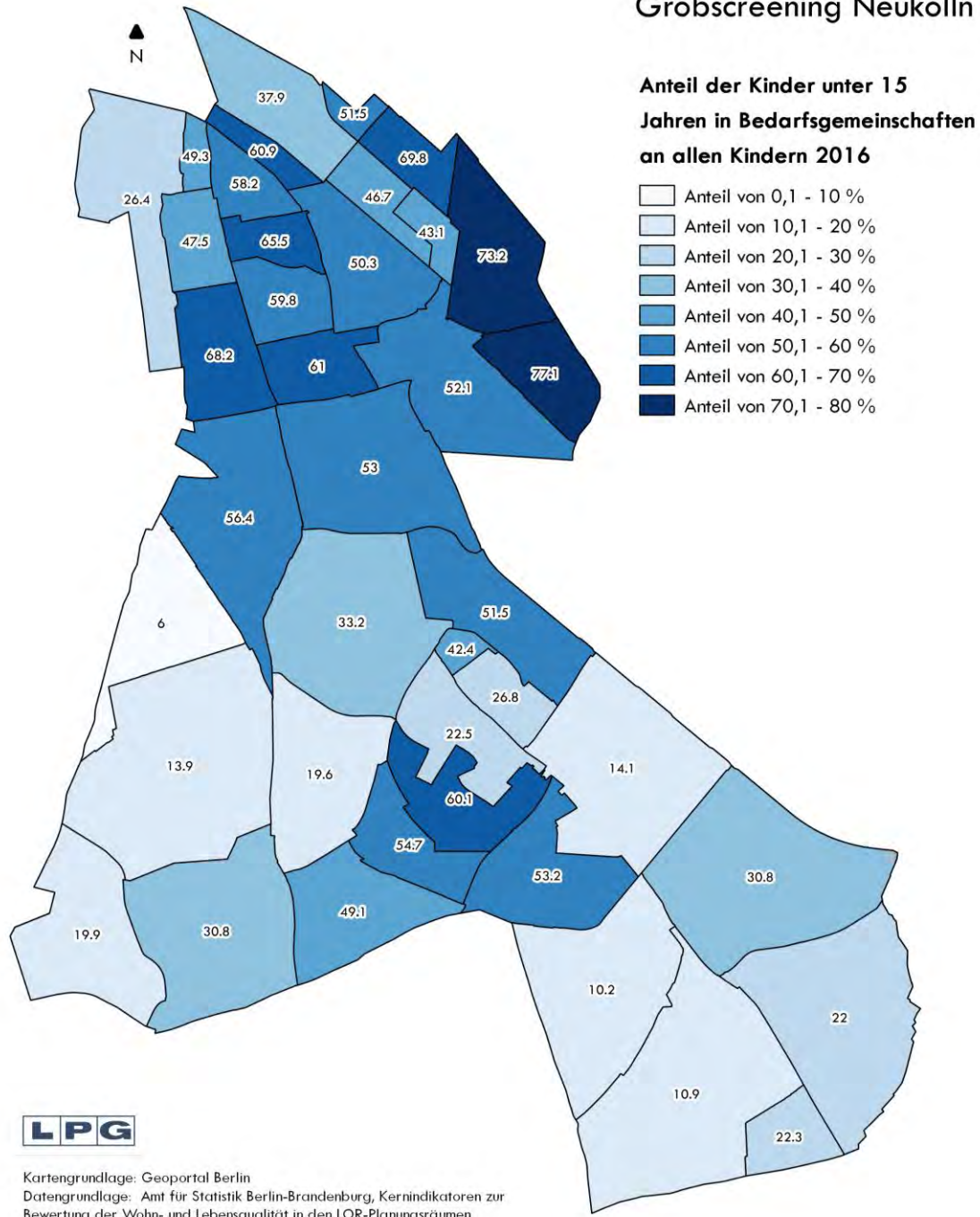


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Die höchsten Werte für die Anteile der Kinder in Bedarfsgemeinschaften sind in den Planungsräumen Weiße Siedlung und Schulenburgpark mit Werten von über 70 % festzustellen. Generell sind es im Norden Neuköllns, aber auch in den Planungsräumen der Gropiusstadt, über die Hälfte der Kinder, die in Bedarfsgemeinschaften leben (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Anteil der Kinder unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2016  
**Grobscreening Neukölln**

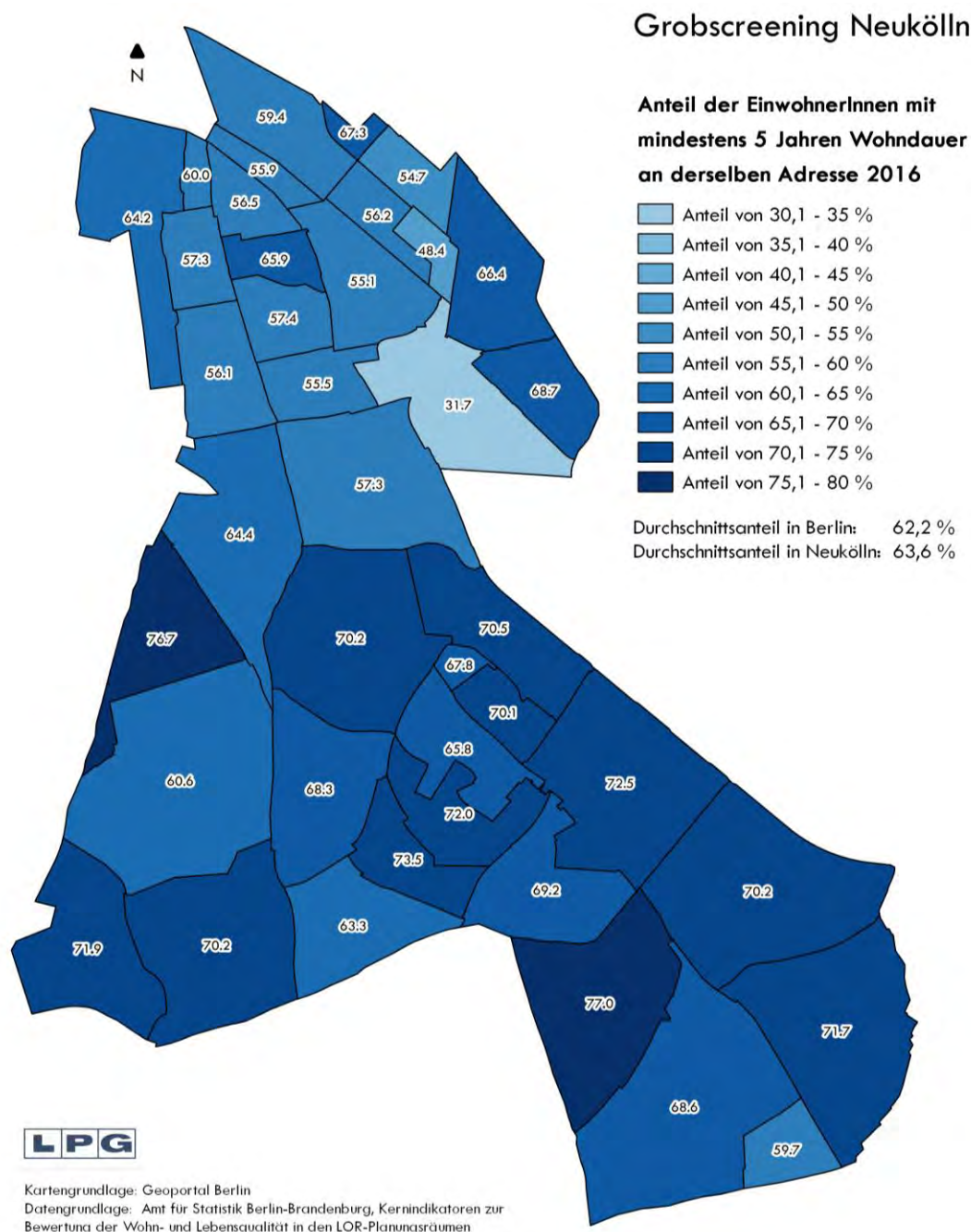


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH.

### 3.4.2 Wohndauer und Wanderung

Der Anteil an EinwohnerInnen mit einer Wohndauer von mindestens fünf Jahren an derselben Adresse ist für das Jahr 2016 in der Abbildung 22 dargestellt. Ein sehr hoher Anteil mit über 75 % der EinwohnerInnen mit einer Wohndauer von über 5 Jahren an derselben Adresse ist in den Planungs- räumen Zittauer Straße und Mohriner Allee Nord festzustellen. Im Allgemeinen ist der Anteil der EinwohnerInnen, die bereits länger als 5 Jahre im Bezirk an derselben Adresse gemeldet sind, eben- falls sehr hoch: bis auf die Gewerbegebiete Kölnische Heide und Ederstraße weisen alle Planungs- räume Werte von über 50 % auf.

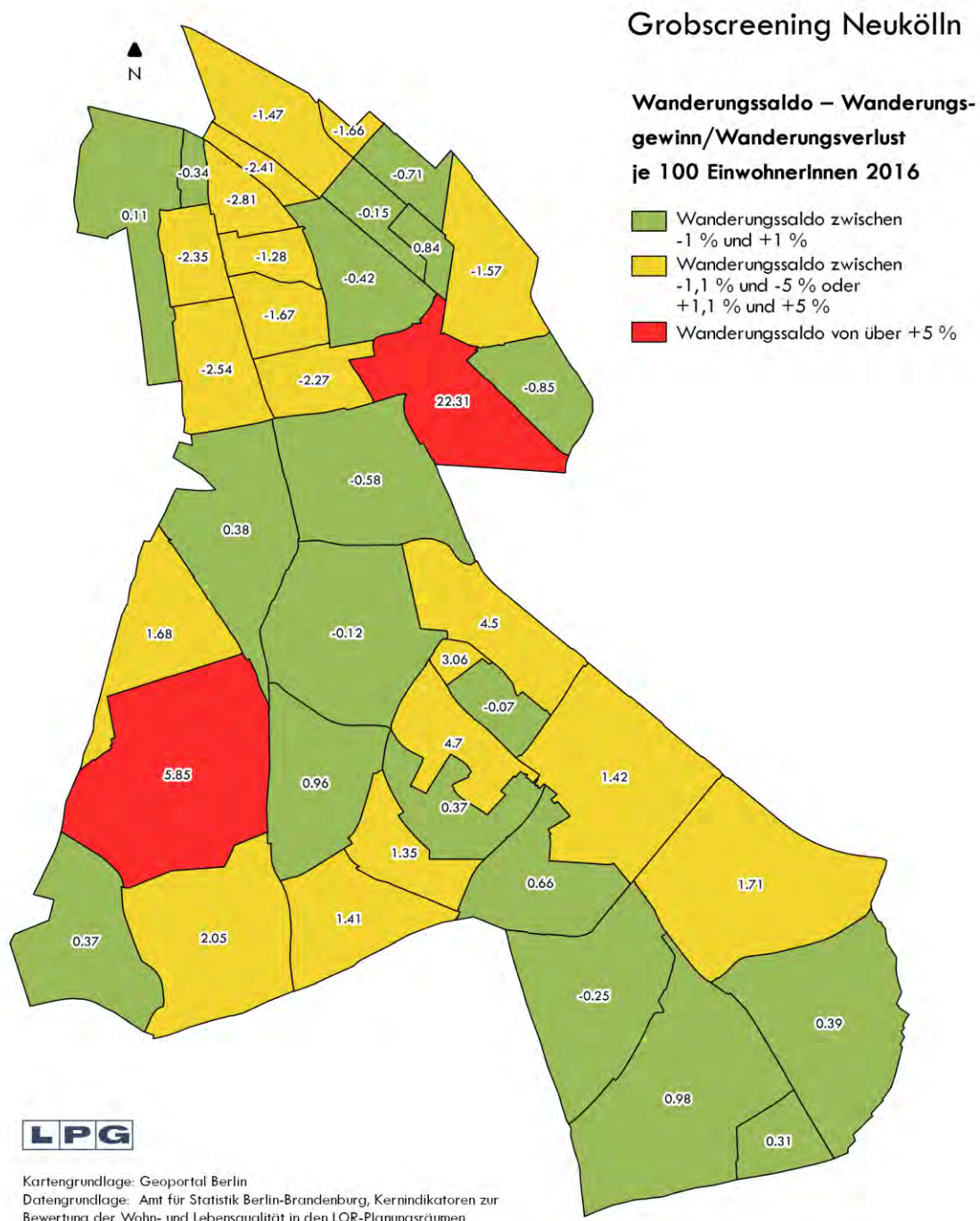
Abbildung 19: Wohndauer von mindestens 5 Jahren an derselben Adresse



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Das Wanderungssaldo der Bevölkerung ist auf Ebene der Planungsräume in Abbildung 20 dargestellt. Generell ist das Wanderungssaldo in Neukölln ausgeglichen, wobei es in Nord-Neukölln eher zu einer leichten Bevölkerungsabnahme und im Süden zu einem leichten Zuzug kommt. Die herausragenden Werte der Planungsräume Gewebegebiet Köllnische Heide und Britzer Garten sind damit zu erklären, dass sich die Prozentzahlen nur auf geringe Gesamtbevölkerungszahlen beziehen, da Wohnen in diesen Planungsräumen nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Abbildung 20: Wanderungssaldo – Wanderungsgewinn/Wanderungsverlust je 100 Einwohner im Jahr 2016



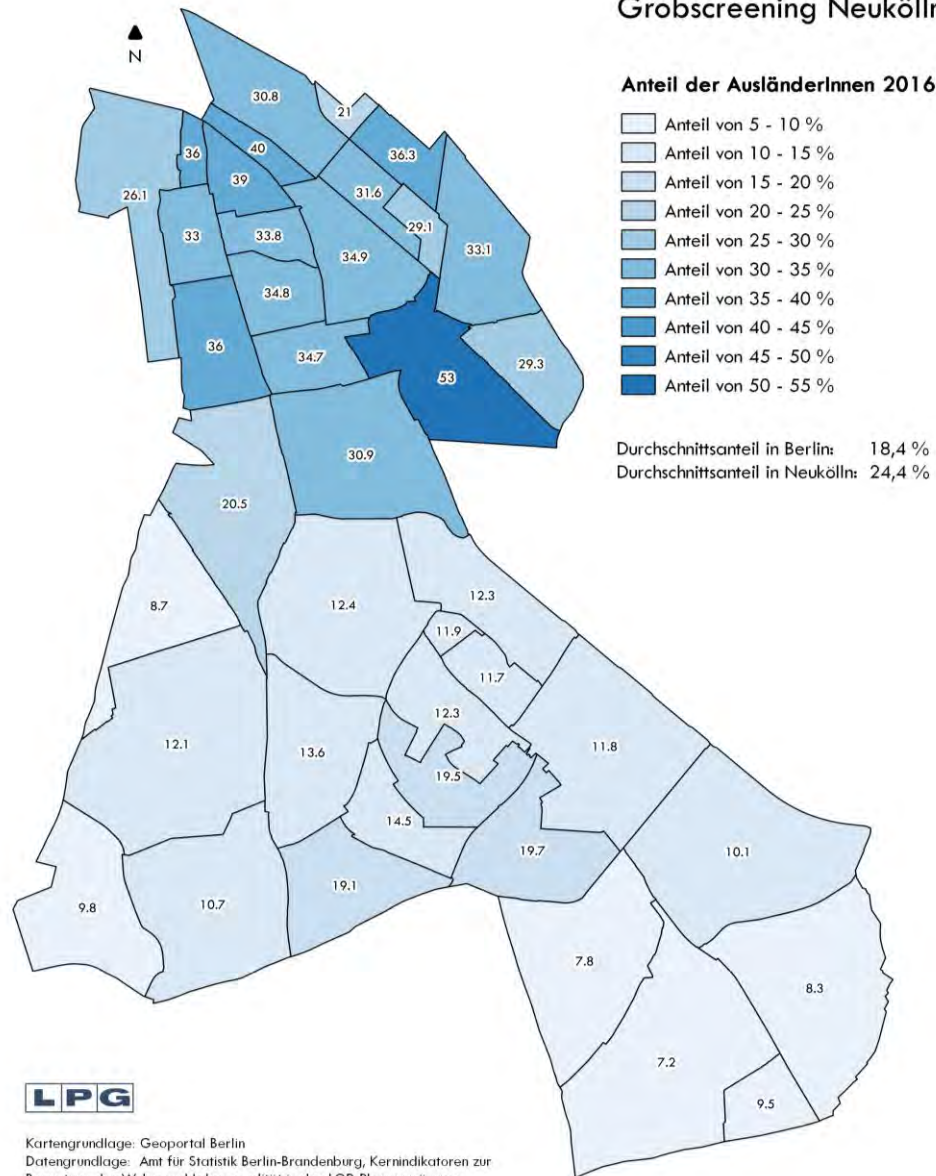
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



### 3.4.3 Demographische Zusammensetzung

In den Abbildungen 21 und 22 wird die Herkunft der EinwohnerInnen im Bezirk Neukölln veranschaulicht. Die Abbildung 21 zeigt deutlich, dass sich der Bezirk diesbezüglich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilen lässt. Nord-Neukölln weist einen höheren Anteil an AusländerInnen unter allen EinwohnerInnen auf, die über dem Berliner, wie auch über dem Neuköllner Durchschnitt liegen, während der Süden des Bezirks unter beiden Durchschnittswerten liegt. Die Planungsräume Gropiusstadt Nord und Ost sowie der Planungsraum Buckow Ost weisen Werte auf, die darauf schließen lassen, dass der Anteil der AusländerInnen unter den EinwohnerInnen über dem Berliner Durchschnitt von etwa 18 % liegt. Dass die Werte für den Planungsraum Gewerbegebiet Köllnische Heide im Vergleich zu den anderen Planungsräumen einen überdurchschnittlich hohen Wert aufweisen, ist der geringen Einwohnerzahl in dem Planungsraum geschuldet.

Abbildung 21: Anteil der AusländerInnen an allen EinwohnerInnen im Jahr 2016  
Grob screening Neukölln



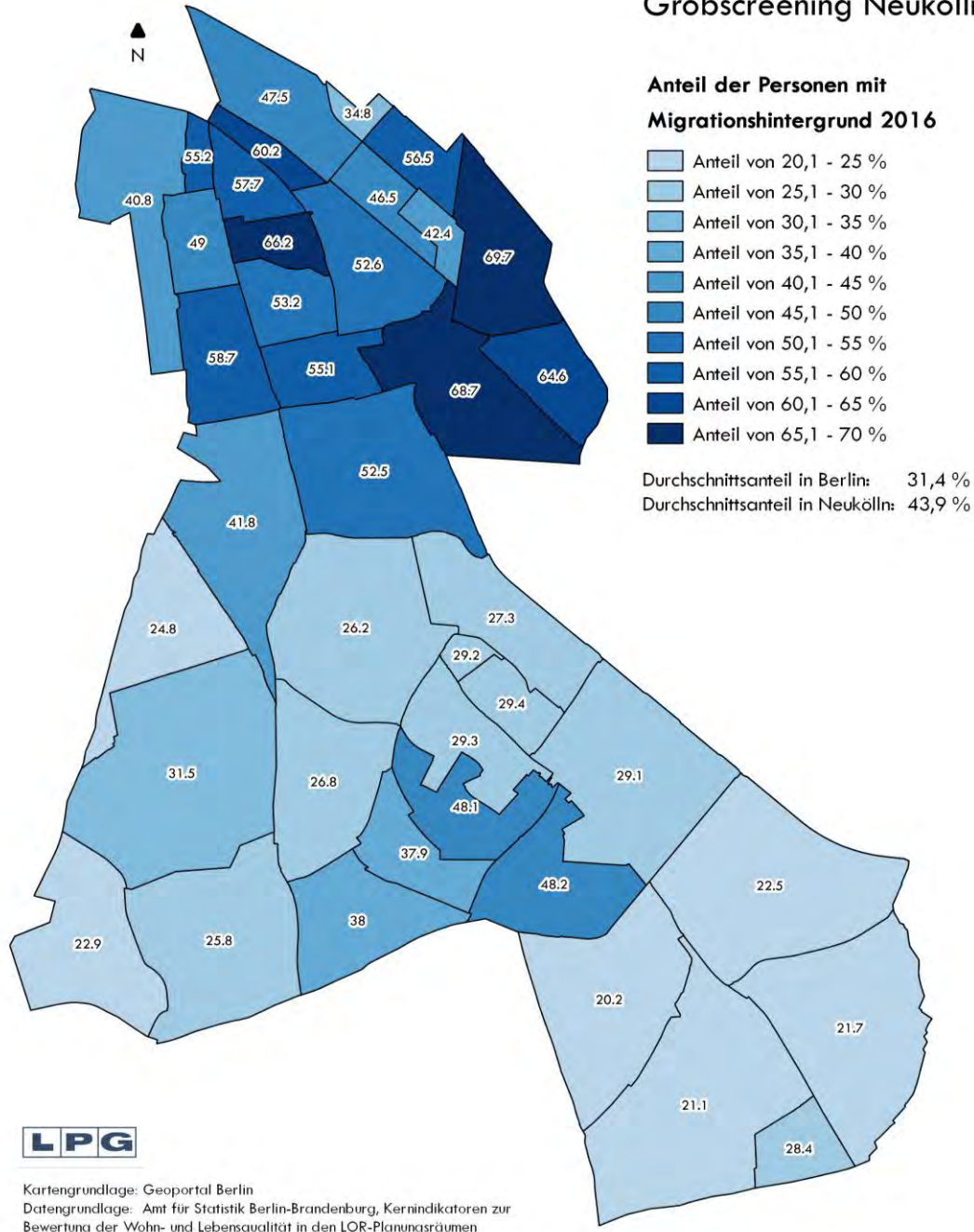
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Abbildung 22 zeigt ein sehr ähnliches Bild für den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund unter allen EinwohnerInnen des Bezirks. Es heben sich die nördlichen Planungsräume Neuköllns sowie die Planungsräume der Gropiusstadt vom Rest des Bezirks ab: Sie weisen zum Teil Werte auf, die doppelt so hoch sind wie die der übrigen Bezirke und im Gegenteil zu diesen größtenteils über dem Berliner und auch über dem Neuköllner Durchschnittswerten liegen.

Abbildung 22: Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen

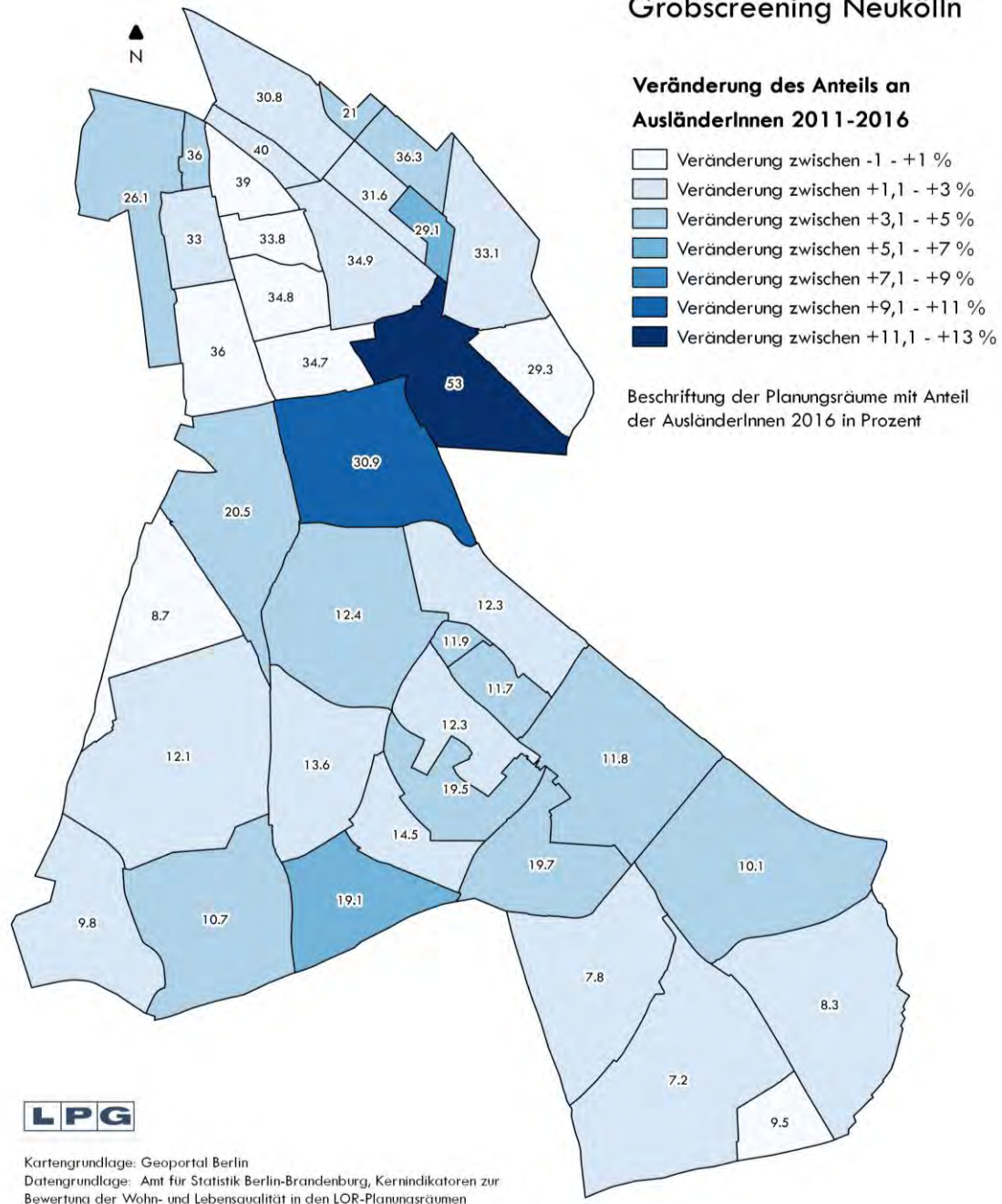
### Grobscreening Neukölln



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

In der Abbildung 23 ist die Veränderung des Anteils der AusländerInnen unter allen EinwohnerInnen des Bezirks innerhalb der Jahre 2011 und 2016 dargestellt. Hierbei zeigt sich deutlich, dass binnen der betrachteten 5 Jahre besonders im Planungsraum Gewerbegebiet Köllnische Heide (Steigerung von 11 bis 13 %) und im Planungsraum Buschkrugallee Nord mit einer Veränderung des Anteils von 9 bis 11 % eine starke Dynamik nachweisen lässt. Auch in den Planungsräumen Buckow Ost und Gewerbegebiet Ederstraße sind hohe Dynamiken feststellbar (steigende Anteile von 7 bis 9 %). 4

Abbildung 23: Veränderung des Anteils an AusländerInnen unter allen EinwohnerInnen  
Groscreening Neukölln



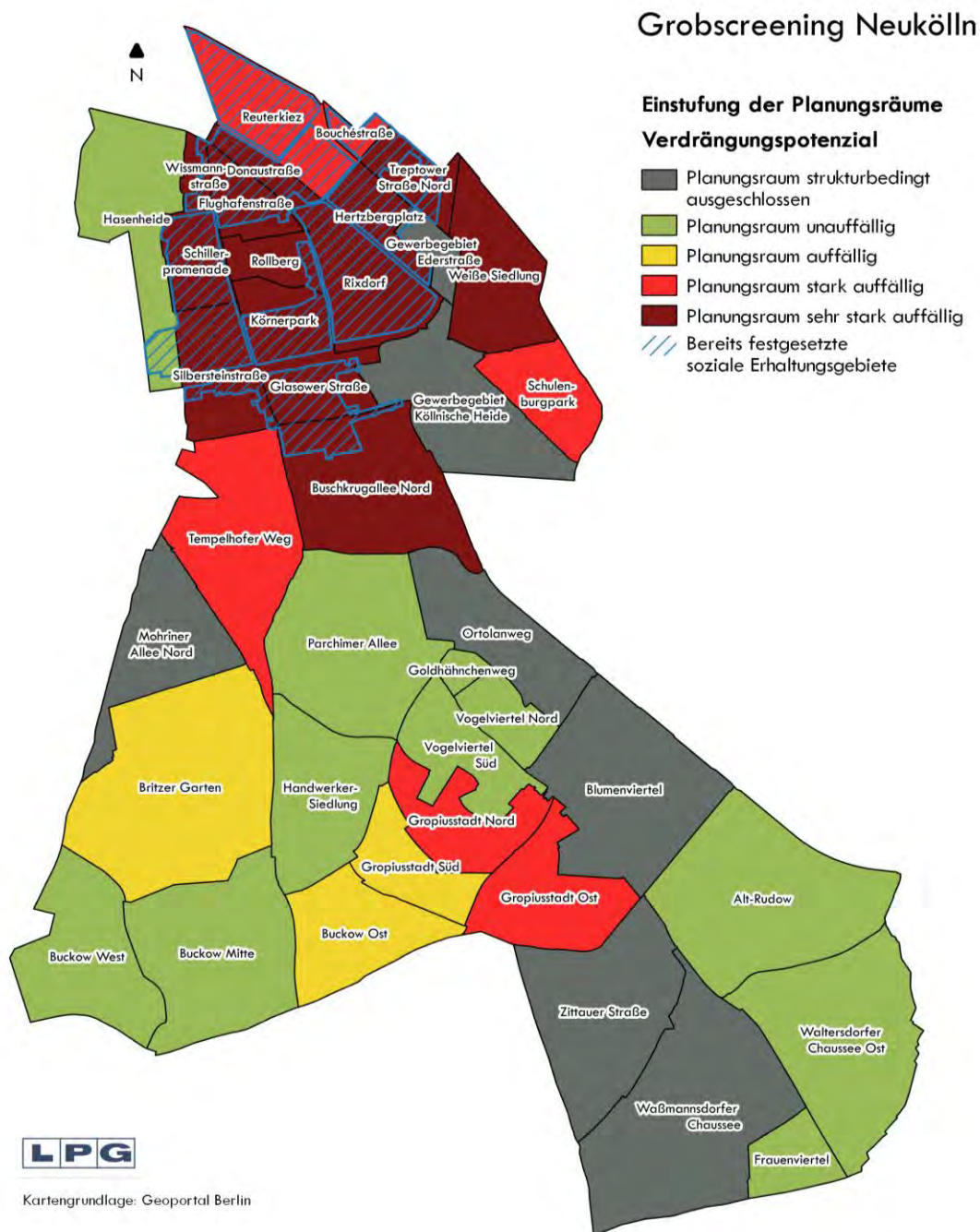
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>4</sup> Die auffälligen Prozentwerte der Gewerbegebiete Ederstraße und Köllnische Heide sind unter Berücksichtigung der geringen EinwohnerInnenzahl zu betrachten.

### 3.4.4 Zusammenführung Verdrängungspotenzial

Die Abbildung 24 belegt, dass besonders in den nördlichen Planungsräumen sowie in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Ost soziale Problemlagen identifiziert werden können. Deutlich wird, dass sich die bereits festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiete stark von den meisten Planungsräumen im Bezirk abheben. Ähnlich auffällige Werte zeigen nur die Planungsräume Weiße Siedlung und Buschkrugallee Nord. Stark auffällig sind die Planungsräume Schulenburgpark, Tempelhofer Weg sowie Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Ost. Darüber hinaus werden die Planungsräume Britzer Garten, Buckow Ost und Gropiusstadt Süd als auffällig bewertet.

Abbildung 24: Verdrängungspotenzial auf Planungsebene



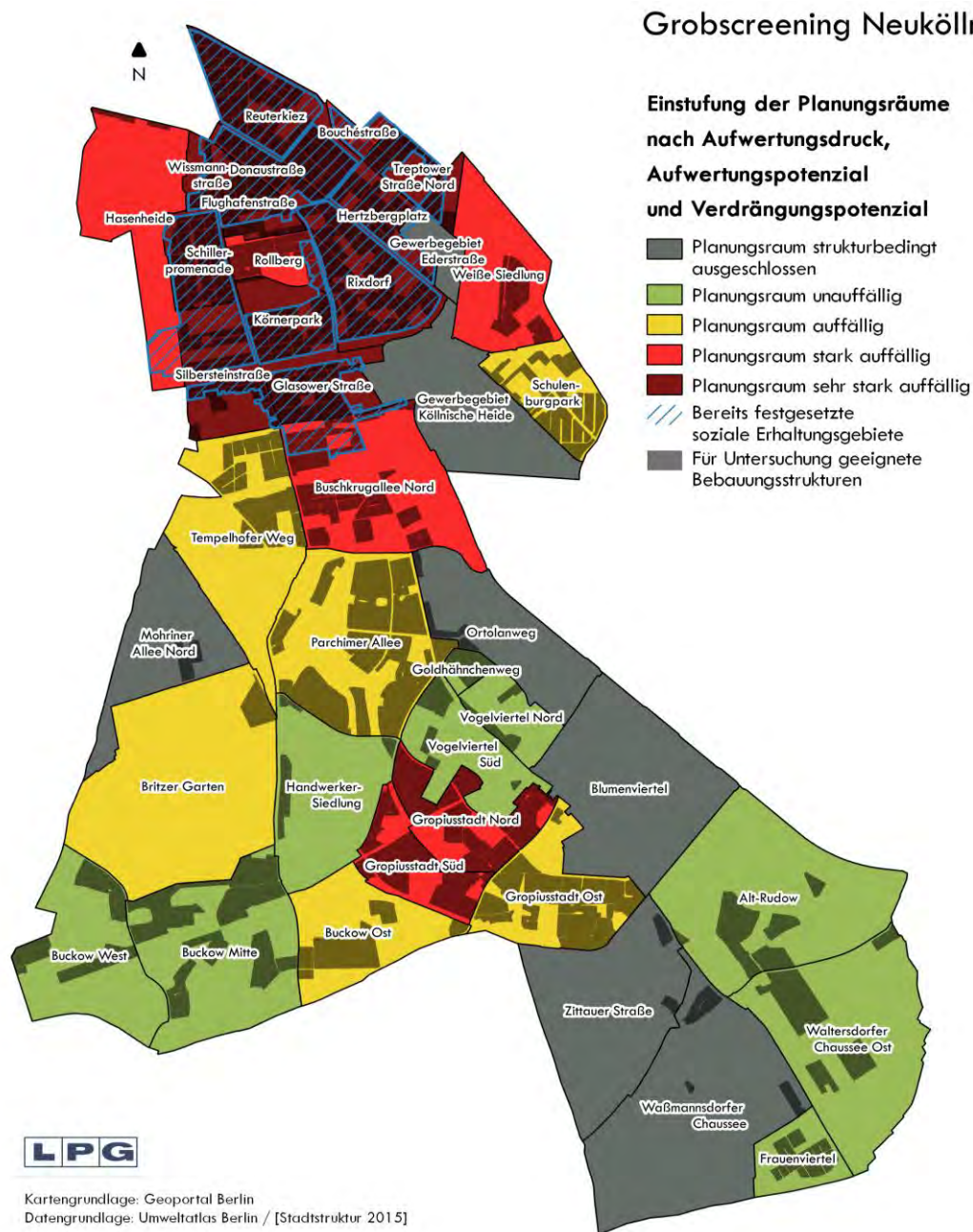
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



#### 4. Einschätzung der potenziellen Anwendungsbereiche für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung - Verschneidung der Ergebnisse der Typologisierung (Modul 1) mit analysierten Handlungsbedarfen (Modul 2)

Durch die Verschneidung der Ergebnisse der in Modul 2 analysierten Handlungsbedarfe hinsichtlich Aufwertungsdruck, Aufwertungspotenzial und Verdrängungspotenzial mit den zuvor als geeignet identifizierten Nutzungs- und Siedlungsstrukturen in Modul 1 ergibt sich, wie die Abbildung 25 zeigt, eine Einstufung der Planungsräume in **unauffällige, auffällige, stark auffällige** und **sehr stark auffällige Planungsräume**.

Abbildung 25: Einstufung der Planungsräume nach analysiertem Aufwertungsdruck, Aufwertungspotenzial und Verdrängungspotenzial



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung



Auf Grundlage dieser Zusammenführung der Ergebnisse aus Modul 1 und Modul 2 konnte anschließend eine präzise Analyse der Primärdaten anhand einer Ortsbegehung in einzelnen **Planungsräumen** durchgeführt, die sich im Zuge der Analyse der Sekundärdaten als **auffällig, stark auffällig** oder **sehr stark auffällig** herausgestellt haben. Hierbei wurde auch Planungsraumübergreifende Siedlungsstrukturen berücksichtigt, sodass blockweise die bestehenden Sanierungs- und Modernisierungspotenziale hinsichtlich der Merkmale Fassade, Fenster, Dach und Balkon festgestellt sowie ein allgemeiner Eindruck zu den einzelnen Gebieten gewonnen wurde. Außerdem wurde der bisherige Umwandlungsstatus blockscharf analysiert.

Die Vor-Ort-Begehung ermöglicht, eine finale Bewertung einzelner Planungsräume sowie Planungsraumübergreifender Siedlungsgebiete, die als Untersuchungsgebiete oder Beobachtungsgebiete für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung in Frage kommen. Insgesamt wurden drei Untersuchungsgebiete und zwei Beobachtungsgebiete im gesamten Bezirk Neukölln ermittelt für die im Folgenden eine block- und gebäudescharfe Darstellung und eine Begründung zur Einstufung der jeweiligen Gebiete folgt.

#### 4.1 Untersuchungsgebiet 1: Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg

Das Untersuchungsgebiet Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg erstreckt sich, wie die Abbildung 26 zeigt, nördlich des Britzer Verbindungskanals und wird durch die Autobahn A100 im Norden, den Tempelhofer Weg bzw. die dort angrenzende Grünfläche im Westen und östlich durch das angrenzende soziale Erhaltungsgebiet Silbersteinstraße begrenzt.

Abbildung 26: Untersuchungsgebiet Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

## Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse

Das Gebiet ist im östlichen Teilbereich (östlich des Britzer Damms) ist durch eine strukturell einheitliche Großwohnsiedlung aus den 1960er Jahren geprägt und umfasst darüber hinaus einzelne Altbauten, welche sich direkt am Britzer Damm befinden. Die Großwohnsiedlung befindet sich vollständig in privatem Eigentum eines Großeigentümers. Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets (westlich des Britzer Damms) ist hingegen durch Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung geprägt, die ein heterogenes Baualter aufweisen. Teilweise findet sich dort aus den 1920er Jahren Blockrandbebauung, überwiegend jedoch Mischbebauung der Nachkriegszeit, sprich aus den 1950er bis 1980er Jahren.

Hinsichtlich der Indikatoren zum **Aufwertungspotenzial** ist der Planungsraum Buschkrugallee Nord in der Gesamtbewertung als stark auffällig eingeordnet. Das Gebiet weist einen hohen Anteil verschiedener privatwirtschaftlicher Eigentümer auf und ist durch eine hohe Quote von Umwandlungen geprägt. Hierzu zählen unter anderem zwei größere Bereiche im Südwesten des dargestellten Untersuchungsgebiets, in denen binnen der letzten Jahre ganze Wohnblöcke umgewandelt wurden. Bis auf einen Wohnblock nördlich der Germaniapromenade, der sich im Eigentum einer Genossenschaft befindet., sind im gesamten Gebiet keine weiteren Gebäude in kommunalem Eigentum zu verorten. Die Analyse der Sekundärdaten zeigt darüber hinaus, dass im Gebiet ein höherer Kleinraumwohnungsbestand vorhanden ist (Planungsraum Buschkrugallee Nord 10 - 15 %). Ein Aspekt, welcher für ein generell hohes Aufwertungspotenzial des Gebiets spricht, ist die attraktive Wohnlage am Kanal.

In Bezug auf die Dynamik der Indikatoren zum **Aufwertungsdruck** besteht insbesondere für die vorhandenen Angebotsmieten ein großer Handlungsdruck. Für die westlich des Britzer Damms liegende Großwohnsiedlung werden nach vereinzelt Modernisierungsarbeiten Mietpreise von etwa 11,77 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, während für angrenzende bereits sanierte Altbauwohnungen Angebotsmieten zwischen 9,80 und 12,17 Euro pro Quadratmeter liegen.

Die Analyse der soziodemographischen Indikatoren des **Verdrängungspotenzials** unterstreicht, dass der Planungsraum Buschkrugallee Nord, in welchem sich ein Großteil des abgebildeten Untersuchungsgebiets befindet, zu den wenigen Planungsräumen gehört, die neben den bereits festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten im Norden Neuköllns sehr stark auffällige Indikatoren im Bereich des Verdrängungspotenzials aufweisen. Nahezu alle betrachteten Einzelindikatoren des Verdrängungspotenzials weichen von Durchschnittswerten der Stadt Berlin oder des Bezirks Neukölln ab. Der Anteil von SGB II- und SGB III-Beziehenden ist eine der höchsten Sozialleistungsbezugsquoten des gesamten Bezirks. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt im Planungsraum Buschkrugallee Nord mit 42,7 % ebenfalls weit unter dem Neuköllner und auch dem Berliner Durchschnitt. Sehr hohe Werte lassen sich in der Analyse des Verdrängungspotenzials darüber hinaus für die Indikatoren des Anteils der AusländerInnen bzw. der Menschen mit Migrationshintergrund herausstellen. Auch der Anteil von Personen zwischen 15 und 65 Jahren bzw. Kindern unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften ist auffallend hoch. Die folgende Tabelle 4 stellt alle Indikatoren der Sekundärdatenanalyse für das Gebiet noch einmal im Überblick dar.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg

Indikator	Gebiet Buschkrugallee Nord/ Tempelhofer Weg	Bezirk Neukölln	Stadt Berlin
<b>Aufwertungspotenzial</b>			
Gebäudealter	Durchmisch (Gründerzeit bis frühe 80er Jahre)	/	/
Eigentümerstruktur <sup>5</sup>	16% WBG/kommunal 24% WEG, 28% PP, 32% PWU	/	/
Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40qm	14,5%	10,2%	9,9 %
Anteil Sozialwohnungen 2017/ Entwicklung 2008- 2017	14,11% (-12,3%)	12,2% (-34,1%)	5,4 % (-40,5 %)
<b>Aufwertungsdruck</b>			
Angebotsmieten 2017/ Entwicklung 2008-2017	9,2 Euro/qm (+ 44%)	9,5 Euro/qm (+40,9%)	10,3 Euro/qm (+42,7%)
Anzahl der Wohnungsverkäufe 2008- 2017	3,97 %	2,8 %	3,5 %
Anzahl der Grundbuchumschreibungen 2008-2017	1,49 %	3,7 %	3,5 %
<b>Verdrängungspotenzial</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an EinwohnerInnen im Alter 15 bis 65 Jahre	42,7 %	46,5 %	51,3 %
Wohndauer (EW mit mind. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse)	57,3 %	63,6 %	62,2 %
Wanderungssaldo (Indikatorwert je 100 Einwohner in 2017)	-0,6 %	-0,3 %	1,6 %
Anteil AusländerInnen an allen EinwohnerInnen	30,9 %	24,4 %	18,4 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	52,5 %	43,9 %	31,4 %
Anteil Arbeitslose an allen EinwohnerInnen	11,4 %	8,6 %	6,7 %
Anteil Grundsicherungsempfänger an allen EinwohnerInnen	9,4 %	8,9 %	5,5 %
Anteil Personen an Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren	35,5 %	27,7 %	18,9 %

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>5</sup> WBG=Wohnungsgenossenschaft, kommunal = kommunales Wohnungsunternehmen, WEG= Wohnungseigentümergeinschaft, PP= Privatperson, PWU=privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen

## **Ergebnisse der Ortsbildanalyse**

Bei der **Vor-Ort-Begehung** wurde ein genereller Sanierungsstau im Gebiet festgestellt. Nördlich des Kanals befinden sich zahlreiche sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, die ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial aufweisen. Dieses betrifft sowohl die energetische Modernisierung, wie auch die Sanierung von Fassade und Fenstern. Bei der Vor-Ort-Begehung wurden auch aktuelle Sanierungsarbeiten dokumentiert. Am Treseburger Ufer 48 - 50 wird beispielsweise derzeit ein Dachgeschossausbau eines Altbaus vorgenommen, der ebenso wie vereinzelte bereits abgeschlossene Fassadensanierungen als Prototypen für weitere Sanierungsarbeiten betrachtet werden kann.

## **Empfehlung und Begründung**

Für das in Abbildung 26 abgrenzte Gebiet wird aufgrund des noch großflächig bestehenden Aufwertungspotenzials, des sehr hohen Verdrängungspotenzials und der anziehenden Dynamik der Indikatoren zum Aufwertungsdruck eine **vertiefende Untersuchung** empfohlen.

Bei der vertiefenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, wie sich die Bewohnerschaft im Detail zusammensetzt, sodass eine präzise Analyse des akuten Verdrängungspotenzials vorgenommen werden kann. Weiterhin ist eine Untersuchung des Gebäudezustands vorzunehmen, eine detaillierte Aussage zu vorliegenden Modernisierungspotenzialen hinsichtlich energetischer Modernisierung sowie Sanierung von Fenstern und Fassade getroffen werden kann. Auch Größe und Ausstattung der Wohnungen im Gebiet sind detailliert aufzunehmen, um Potenziale für Umwandlungen und potenzielle Grundrissveränderungen abschätzen zu können.



## 4.2 Untersuchungsgebiet 2: Hufeisensiedlung/Parchimer Allee

Das Untersuchungsgebiet Hufeisensiedlung/Parchimer Allee umfasst die unter Denkmalschutz stehende und zwischen den Jahren 1925 und 1933 errichtete Hufeisensiedlung und die Krugpfuhsiedlung sowie umliegende Wohnblöcke, wie es Abbildung 27 veranschaulicht. Das Gebiet wird im Nordosten sowie im Nordwesten durch angrenzende Grünflächen begrenzt. Im Südwesten bilden öffentliche und kommunale Gebäude die Grenze des Gebiets, während im Südosten zum einen die Gielower Straße und zum anderen die Straße „Grüner Weg“ die Begrenzung darstellen.

Abbildung 27: Untersuchungsgebiet Hufeisensiedlung/Parchimer Allee



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH.

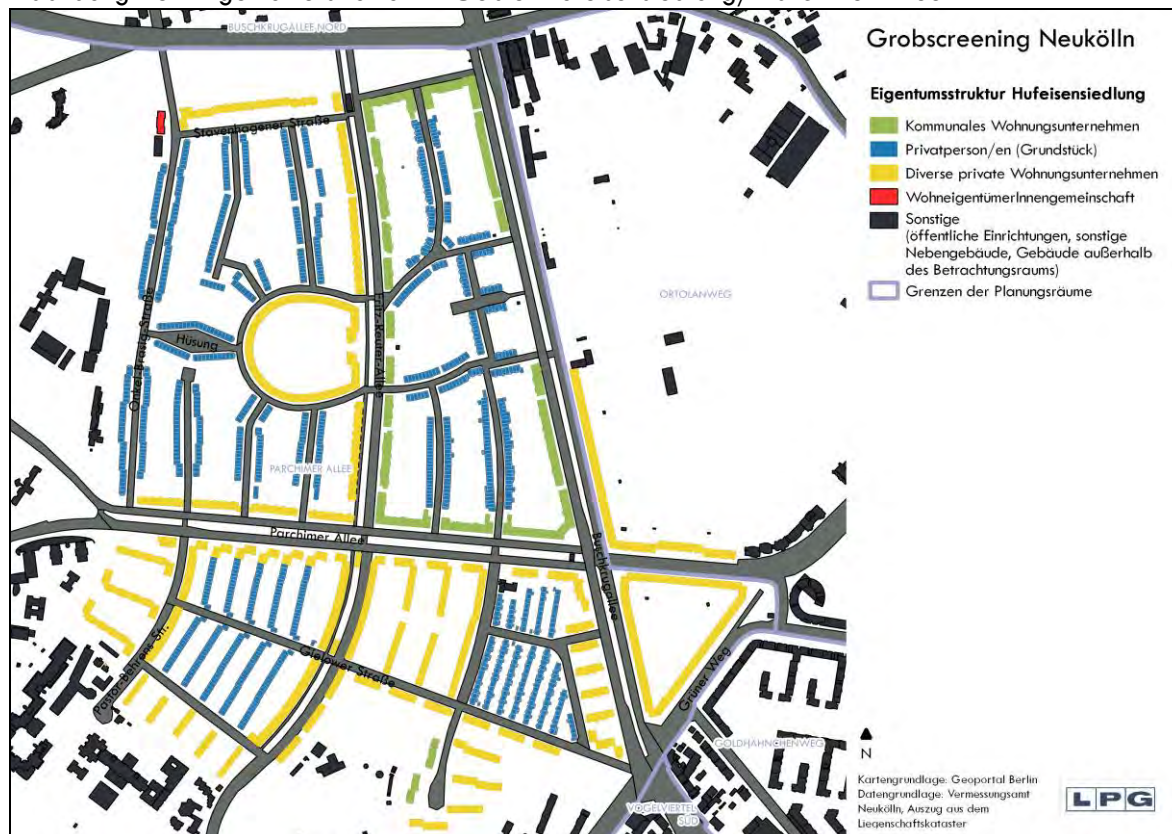
Die Blöcke des Planungsraums Parchimer Allee sind durch Großwohnsiedlungsstrukturen gekennzeichnet, die nur vereinzelt durch Mischbebauung und Zeilenbebauung unterbrochen wird. Der Denkmalschutz, welcher für die Hufeisensiedlung ausgesprochen wurde, qualifiziert einen Großteil des Gebiets als besondere Wohnlage.

### Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse

Im Untersuchungsgebiet sind vielfältige Eigentumsformen vorhanden, wie Abbildung 28 veranschaulicht. Die Hufeisensiedlung ist durch zahlreiche kleinteilige Einzeleigentümer geprägt, während sich umliegende Wohnblöcke und Zeilenbauten im Besitz einer Wohnungsgenossenschaft und eines privaten Großeigentümers befinden. Der Anteil an Sozialwohnungen ist mit 3,15 % im Planungsraum Parchimer Allee gering, in den letzten seit 2008 ist der Sozialwohnungsbestand um rund 28 % zurückgegangen. Diese Information ist besonders im Hinblick auf die Bewertung des **Aufwertungspotenzials** zu berücksichtigen, da privatwirtschaftliche Eigentümer durch das Auslaufen der Belegungsbin-

dungen potenziell immer eine Chance für eine Profitsteigerung sehen könnten. Die Gesamtbewertung der Indikatoren ist nicht nur wegen entsprechenden Daten zur Eigentümerstruktur und dem Baualter sehr stark auffällig. Auch der hohe Anteil an kleinräumigen Wohnungen unter 40 Quadratmetern trägt dazu bei, dass der Planungsraum in die höchste Kategorie im Bereich des Aufwertungspotenzials eingestuft wird.

Abbildung 28: Eigentümerstruktur im Gebiet Hufeisensiedlung/ Parchimer Allee



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Hinsichtlich der Indikatoren zum **Aufwertungsdruck** ist der Planungsraum eher unauffällig. Die Angebotsmieten liegen momentan zwischen 8,5 Euro und knapp 11 Euro pro Quadratmeter, auch die Anzahl der Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe sind bislang unauffällig und liegen noch unter Neuköllner Durchschnittswerten. Zieht man allerdings den anstehenden Auslauf der Belegungsbindungen in Betracht, könnte sich dies sehr bald ändern. Es bestehen in diesen Bereichen hohe bis sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen. Der derzeit als unauffällig analysierte Aufwertungsdruck könnte daher nur eine Momentaufnahme darstellen.

Bei der Betrachtung der soziodemographischen Indikatoren des **Verdrängungspotenzials** fällt auf, dass der Anteil der EinwohnerInnen, die mit einer Wohndauer von über fünf Jahren an derselben Adresse im Planungsraum wohnen, sehr hoch ist. Mit über 70 % liegt der Anteil sowohl über dem Neuköllner, als auch über dem Berliner Durchschnitt. Auch der Anteil der Grundsicherungsbeziehenden liegt mit knapp 7 % über dem Berliner Durchschnitt. Überdurchschnittlich niedrige Werte haben die Indikatoren Anteil der Arbeitslosen und Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften, sodass in der Gesamtbewertung des Verdrängungspotenzials der Planungsraum ebenfalls als unauffällig eingestuft wird. Tabelle 5 zeigt alle Indikatoren für den Planungsraum Parchimer Allee.

Tabelle 5: Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für den Planungsraum Parchimer Allee

Indikator	Planungsraum Parchimer Allee	Bezirk Neukölln	Stadt Berlin
<b>Aufwertungspotenzial</b>			
Gebäudealter	1921-1940	/	/
Eigentümerstruktur <sup>6</sup>	14% WBG/kommunal 6% WEG, 17% PP 62,8% PWU	/	/
Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40qm	6,6 %	10,2%	9,9 %
Anteil Sozialwohnungen 2017/ Entwicklung 2008- 2017	3,2% (-28,2%)	12,2% (-34,1%)	5,4 % (-40,5 %)
<b>Aufwertungsdruck</b>			
Angebotsmieten 2017/ Entwicklung 2008-2017	8,6 Euro/qm (+ 38,2%)	9,5 Euro/qm (+40,9%)	10,3 Euro/qm (+42,7%)
Anzahl der Wohnungsverkäufe 2008- 2017	1,47 %	2,8 %	3,5 %
Anzahl der Grundbuchumschreibungen 2008-2017	0.53 %	3,7 %	3,5 %
<b>Verdrängungspotenzial</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an EinwohnerInnen im Alter 15 bis 65 Jahre	55,5 %	46,5 %	51,3 %
Wohndauer (EW mit mind. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse)	70,2 %	63,6 %	62,2 %
Wanderungssaldo (Indikatorwert je 100 Einwohner in 2017)	-0,1 %	-0,3 %	1,6 %
Anteil AusländerInnen an allen EinwohnerInnen	12,4 %	24,4 %	18,4 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	26,2 %	43,9 %	31,4 %
Anteil Arbeitslose an allen EinwohnerInnen	6,8 %	8,6 %	6,7 %
Anteil Grundsicherungsempfänger an allen EinwohnerInnen	6,9 %	8,9 %	5,5 %
Anteil Personen an Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren	20,3 %	27,7 %	18,9 %

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>6</sup> WBG=Wohnungsgenossenschaft, kommunal = kommunales Wohnungsunternehmen, WEG= Wohnungseigentümergeinschaft, PP= Privatperson, PWU=privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen



## Ergebnisse der Ortsbildanalyse

Im Rahmen der **Ortsbegehung** des Gebiets Hufeisensiedlung/ Parchimer Allee konnte ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial im Hinblick auf die Fassaden und Fenster festgestellt werden. Hier wirken der Denkmalschutz bzw. die städtebauliche Erhaltungsverordnung als limitierende Faktoren. Einige Gebäude, z. B. im Bereich Fritz-Reuter-Allee/Gielower Straße weisen zudem Schäden an der Fassade auf, wie Abbildung 29 zeigt. Es ist aufgrund des Baualters davon auszugehen, dass auch im Inneren der Bestände umfassende Modernisierungspotenziale bestehen wie z. B. die Heizungs- und Sanitäreanlagen. Dies ist im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zu ermitteln.

Abbildung 29: bauliches Aufwertungspotenzial



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018

Abbildung 30: saniertes Gebäude



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018

Hinsichtlich des auf der Hufeisensiedlung liegenden Denkmalschutzes sind in dem Gebiet kaum bauliche Veränderungen an den Gebäudefassaden zu erwarten. Inwieweit der Denkmalschutz bauliche Veränderungen innerhalb der Gebäude, wie beispielsweise Grundrissänderungen, berücksichtigt ist zu prüfen. Angesichts der auslaufenden Belegungsbindungen, ist jedoch davon auszugehen, dass zahlreichen Wohnungen eine Umwandlung bevorstehen könnte.

## Empfehlung und Begründung

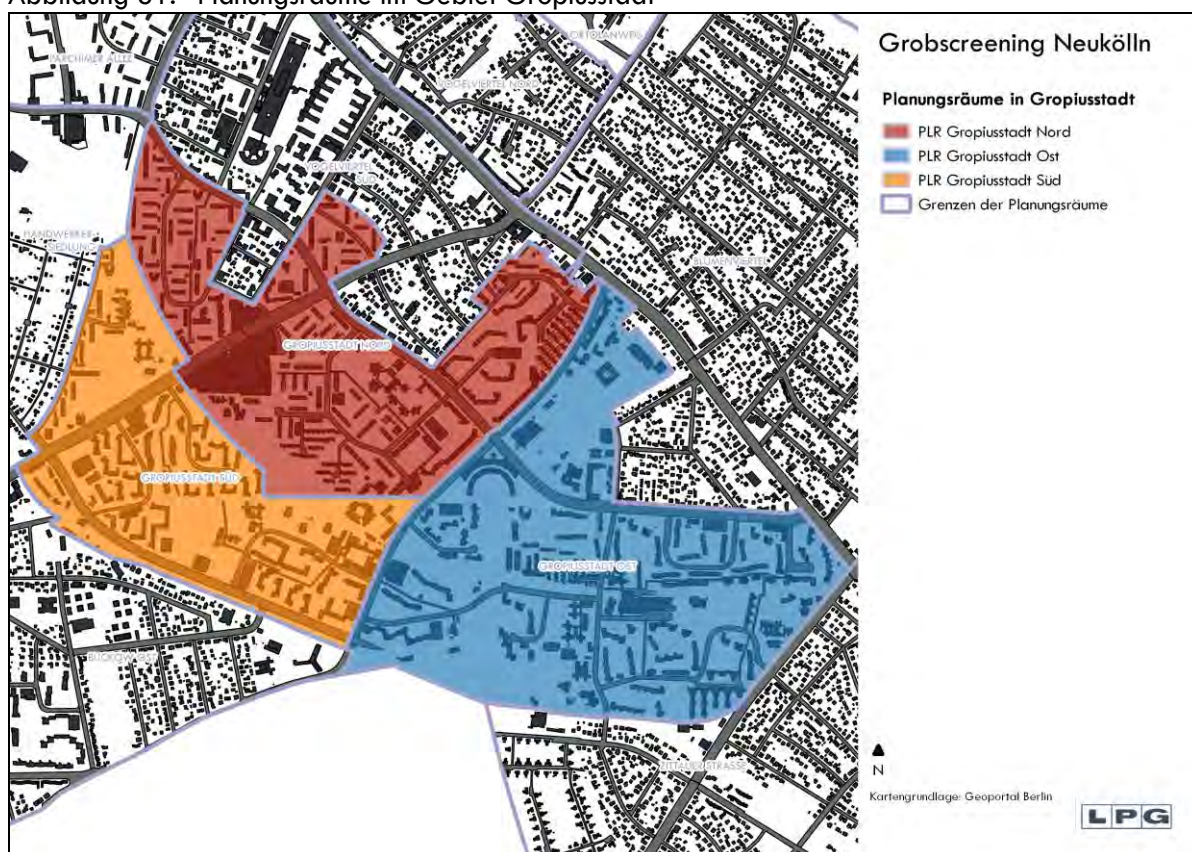
Im Ergebnis der Analyse wird für das in Abbildung 27 dargestellte Gebiete eine vertiefende Untersuchung vorgeschlagen, da die Analyse des Aufwertungspotenzials eine hohe Dynamik zeigt und im Rahmen der auslaufenden Belegungsbindungen der Umwandlung der Wohnungen, die privatwirtschaftlichen Eigentümern gehören, eine starke Verdrängungsdynamik zu erwarten ist. Der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung kann in diesem Sinne als sinnvolles Instrument betrachtet werden, um einer derartigen Umwandlungsdynamik zu begegnen.

Bei der vertiefenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, für welche Wohnungen auslaufende Belegungsbindungen vorliegen und wie sich im Detail die Bewohnerschaft betroffener Wohnblöcke zusammensetzt. Darüber hinaus ist der bauliche Zustand der Gebäude zu analysieren, sodass das Potenzial für anstehende Modernisierungsarbeiten abgeschätzt werden kann. Untersucht werden soll auch, wie der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung die Bewohner schützen kann und in wieweit sie den baulichen Denkmalschutz ergänzen kann. Sollte sich hierfür eine Kulisse ergeben ist die Anwendung des Vorkaufsrechts ebenfalls zu prüfen.

### 4.3 Untersuchungsgebiet 3: Gropiusstadt

Das in diesem Unterkapitel beschriebene Untersuchungsgebiet Gropiusstadt setzt sich aus den drei Planungsräumen Gropiusstadt Nord, Süd und Ost zusammen, die in der Abbildung 31 dargestellt sind. Im Rahmen des Moduls 2 wurden alle drei Planungsräume als potenzieller Anwendungsbereich für den Einsatz städtebaulicher Instrumente untersucht. Die Gebietsgrenzen des hier vorgeschlagenen Untersuchungsgebiets Gropiusstadt (siehe Abbildung 39) verlaufen nicht wie bei den anderen vorgeschlagenen Gebieten entlang der Planungsraumgrenzen, sondern orientieren sich an den im folgenden dargestellten Analyseergebnissen.

Abbildung 31: Planungsräume im Gebiet Gropiusstadt



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse

Die gesamte Gropiusstadt ist durch Großwohnsiedlungsblöcke geprägt, die zum Großteil in den 1960er Jahren entstanden sind. Insgesamt befinden sich in den drei Planungsräumen der Gropiusstadt 18.964 Wohnungen in Wohngebäuden.<sup>7</sup> Eine Vielzahl der Wohnungen wurde im Rahmen des sozialen Aufbauprogramms in Berlin zwischen den Jahren 1960 und 1968 im sozialen Wohnungsbau erbaut. In den vergangenen zehn Jahren sind in den drei Planungsräumen rund 11.000 Wohnungen aus der Sozialbindung ausgelaufen. In den Planungsräumen Gropiusstadt Ost und Süd entspricht der Rückgang 92,4 % bzw. 98,3 % der Sozialwohnungen. Im Planungsraum Gropiusstadt Nord ist der Sozialwohnungsbestand um rund 60 % zurückgegangen, während im Jahr 2017 der Anteil an Sozi-

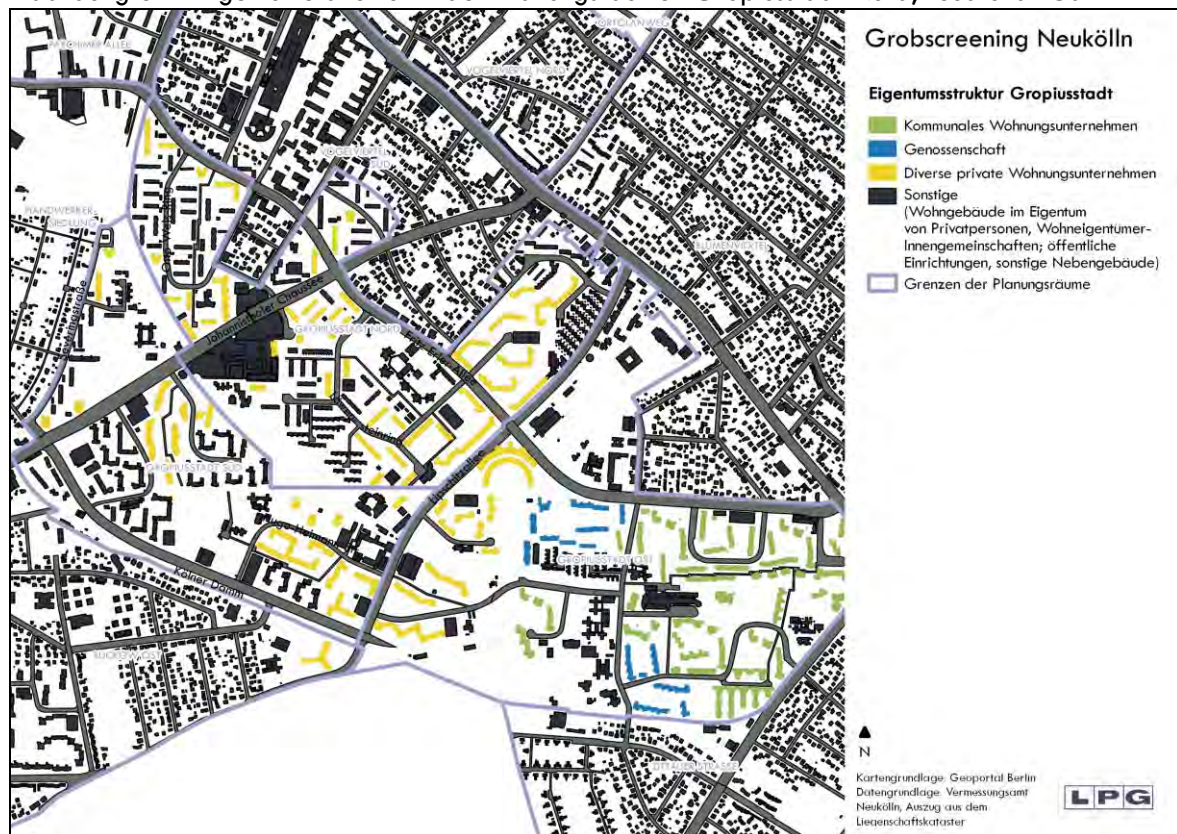
<sup>7</sup> Amt für Statistik, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017.



alwohnungen in diesem Planungsraum noch bei 17,4 % lag, was rund 1.100 Wohneinheiten entspricht.

Den Indikatoren des **Aufwertungspotenzials** zufolge ist besonders die Eigentümerstruktur der Planungsräume auffällig: die Planungsräume Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Süd werden durch wenige privatwirtschaftliche Großeigentümer dominiert (vgl. Abbildung 32), während sich im Planungsraum Gropiusstadt Ost östlich des Rudower Wäldchens fast ausschließlich genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestände befinden. In allen drei Planungsräumen bestehen große Potenziale für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Umwandlungspotenzial ist im Planungsraum Gropiusstadt Süd aufgrund des hohen Anteils an genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbeständen vergleichsweise jedoch als sehr gering einzuschätzen. Mit rund 11 % sind vor allem im Planungsraum Gropiusstadt Süd viele kleine Wohnungen mit einer Größe von weniger als 40 Quadratmetern vorhanden. Die Indikatoren des Aufwertungspotenzials sind daher insbesondere in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Süd stark ausgeprägt.

Abbildung 32: Eigentümerstruktur in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord, -Süd und -Ost



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die analysierten Indikatoren des **Aufwertungsdrucks** werden für den Planungsraum Gropiusstadt Süd als stark auffällig, für den Planungsraum Gropiusstadt Nord als auffällig und für den Planungsraum Gropiusstadt Ost als unauffällig eingestuft. Die analysierten Daten zur Angebotsmiete aus dem Jahr 2017 weisen für die Planungsräume Nord und Süd zwar eine Miete von durchschnittlich 8 bis 10 Euro pro Quadratmeter auf, aktuelle Angebotsmieten liegen jedoch je nach Eigentumsform bereits über 10 Euro pro Quadratmeter. Während die Daten zu Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen der Gropiusstadt unauffällig sind, waren bei der Analyse der Wohnungsverkäufe

Auffälligkeiten festzustellen: mit anteiligen Wohnungsverkäufen von 7 bis 8 % besteht in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Süd eine starke Dynamik, die auf einen wachsenden Aufwertungsdruck hindeutet. Hinzukommt das Auslaufen der restlichen Sozialbindungen, das den Aufwertungsdruck in der Gropiusstadt in den kommenden Jahren weiter erhöhen wird, da die Mietpreisbindung wegfällt und sich Mieterhöhungen für diese Wohnungen nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen mit dem Land Berlin, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) richten. Die Anpassung der Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete, mietpreiswirksame Modernisierungen und der Wegfall preisgünstigen Wohnraums sind mögliche Folgen dieser Entwicklung, die auch Einfluss auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben kann. Wie oben beschrieben, sind in den Planungsräumen Gropiusstadt Ost und Süd in den vergangenen Jahren bereits fast alle Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Diese Entwicklung ist künftig vor allem im Planungsraum Gropiusstadt Nord zu erwarten, da im Jahr 2017 noch rund 1.110 Wohnungen (17,4 %) einer Sozialbindung unterlagen.

Beim **Verdrängungspotenzial** sind zwischen den drei Planungsräumen Unterschiede festzustellen. Der Indikator zum Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist für alle drei Planungsräume Anteile über 50 % auf und ist damit unauffällig. Die Analyse des Arbeitslosenanteils unter allen EinwohnerInnen in den Planungsräumen erreicht mit 9 bis 10 % jedoch Werte, die weit über dem Berliner, wie auch über dem Neuköllner Durchschnitt, liegen. Auch der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohnern, die seit über 5 Jahren an derselben Adresse gemeldet sind und damit eine langfristige Wohndauer abbilden, ist überdurchschnittlich hoch. Dies spricht dafür, dass die BewohnerInnen potenziell stark von Verdrängungsdynamiken betroffen sein könnten. Hinzuzufügen ist, dass überdurchschnittlich viele Bewohnerinnen und Bewohner in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Süd einen Migrationshintergrund haben. Anteilig liegt dieser jeweils bei etwa 48 %, welcher sowohl über dem Berliner, als auch über dem Neuköllner Mittelwert, liegt. Der Anteil von Personen zwischen 15 und 65 Jahren, die einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II angehören, liegt für die Planungsräume zwischen 30 und 38 %, für den Anteil von Kindern bis 15 Jahren an Bedarfsgemeinschaften sogar zwischen 53 und 60 %. Auch durch diese Indikatoren ist ein stark auffälliges Verdrängungspotenzial in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord und Ost festzustellen. Das Verdrängungspotenzial für den Planungsraum Gropiusstadt Süd wird als auffällig eingestuft. Zu nennen ist an dieser Stelle das in einem Teilgebiet der Gropiusstadt derzeit ein Quartiersmanagement im Rahmen der Arbeit des Programms Soziale Stadt aktiv ist (vgl. Abbildung 33).



Abbildung 33: Übersichtskarte QM-Gebiet Gropiusstadt



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die analysierten Indikatoren sind in der Tabelle 6 im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt auf Ebene der Planungsräume dargestellt. Da sich das hier beschriebene Gebiet „Gropiusstadt“ aus den drei Planungsräumen Gropiusstadt Nord, Gropiusstadt Süd und Gropiusstadt Ost zusammensetzt, ist zu beachten, dass die dargestellten Werte einzelner Indikatoren immer einen Mittelwert aus diesen drei Planungsräumen darstellen.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren in der Gropiusstadt

Indikator	Gebiet Gropiusstadt	Bezirk Neukölln	Stadt Berlin
<b>Aufwertungspotenzial</b>			
Gebäudealter	v.a. 1960er	/	/
Eigentümerstruktur <sup>8</sup>	15,1% WBG/kommunal, 14,1% WEG; 5,8% PP; 65 % PWU	/	/
Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40qm	8,9%	10,2%	9,9 %
Anteil Sozialwohnungen 2017 (Entwicklung 2008- 2017)	8,3% (-83,5%)	12,2% (-34,1%)	5,4 % (-40,5 %)
<b>Aufwertungsdruck</b>			
Angebotsmieten 2017 (Entwicklung 2008-2017)	8 Euro/qm (+42,8 %)	9,5 Euro/qm (+40,9%)	10,3 Euro/qm (+42,7%)
Anzahl der Wohnungsverkäufe 2008- 2017	5,2 %	2,8 %	3,5 %
Anzahl der Grundbuchumschreibungen 2008-2017	0,12 %	3,7 %	3,5 %
<b>Verdrängungspotenzial</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an EinwohnerInnen im Alter 15 bis 65 Jahre	49,1 %	46,5 %	51,3 %
Wohndauer - EW mit min. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse	71,6 %	63,6 %	62,2 %
Wanderungssaldo (Indikatorwert je 100 Einwohner in 2017)	0,8 %	-0,3 %	1,6 %
Anteil AusländerInnen an allen EinwohnerInnen	17,9 %	24,4 %	18,4 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	44,7 %	43,9 %	31,4 %
Anteil Arbeitslose an allen EinwohnerInnen	9,6 %	8,6 %	6,7 %
Anteil Grundsicherungsempfänger an allen EinwohnerInnen	6,7 %	8,9 %	5,5 %
Anteil Personen an Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren	34,2 %	27,7 %	18,9 %

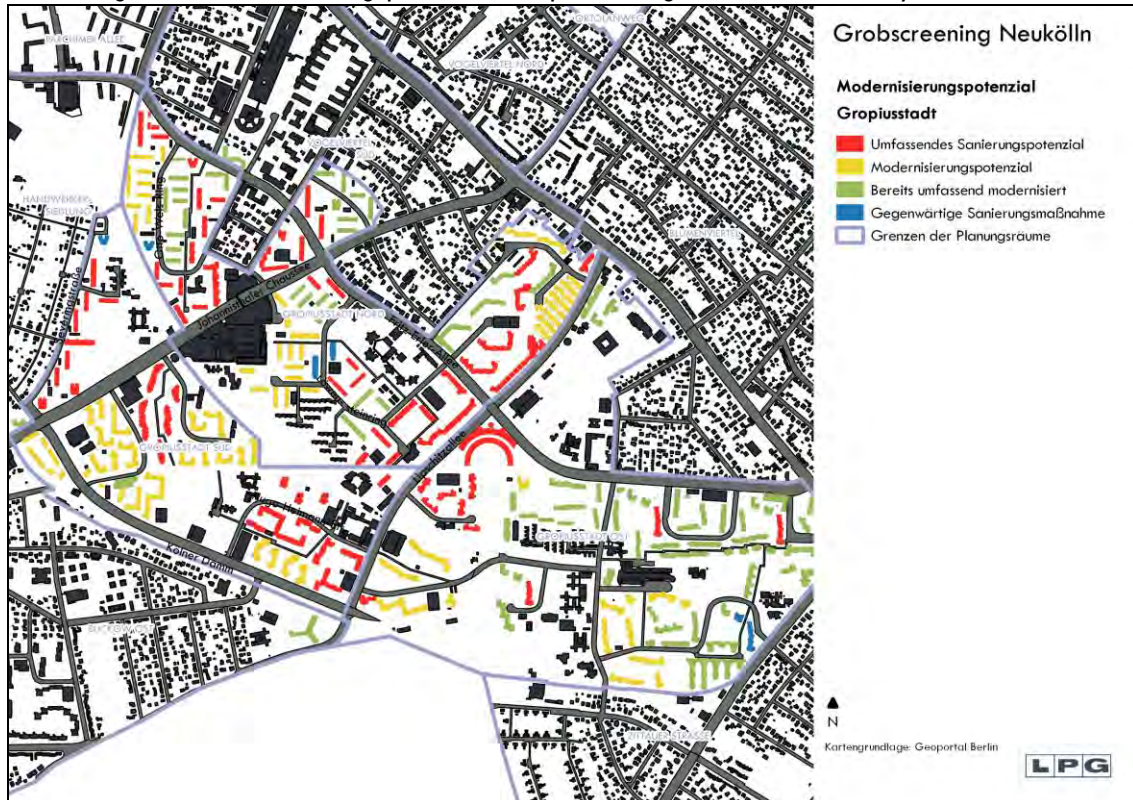
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>8</sup> WBG=Wohnungsgenossenschaft, kommunal = kommunales Wohnungsunternehmen, WEG= Wohnungseigentümergeinschaft, PP= Privatperson, PWU=privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen

## Ergebnisse der Ortsbildanalyse

Im Rahmen der Ortsbildanalyse wurden räumlich unterschiedlich stark ausgeprägte bauliche Aufwertungspotenziale in den Planungsräumen der Gropiusstadt festgestellt. Die Abbildung 34 gibt einen Überblick über die Modernisierungspotenziale in der Gropiusstadt gemäß der Ortsbildanalyse.<sup>9</sup>

Abbildung 34: Modernisierungspotenzial Gropiusstadt gemäß Ortsbildanalyse



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Auffällig ist auf den ersten Blick, dass sich der östliche Teil der Gropiusstadt durch einen vergleichsweise hohen Anteil sanierter Wohngebäude von den zwei anderen Planungsräumen Gropiusstadt Nord und – Süd abgrenzt. In diesen beiden Planungsräumen befinden sich vereinzelt gerade erst modernisierte Gebäude, die sich von dem dort befindlichen Wohnbestand mit generell eher hohem bis umfassenden Modernisierungspotenzial abheben.

Im **westlichen Teilgebiet** der Gropiusstadt – zwischen der Severingstraße, dem Kölner Damm, der Fritz-Erler-Allee und dem Rudower Wäldchen – weist der überwiegende Anteil der Wohngebäude bauliche Aufwertungspotenziale auf, die sich in ihrer Intensität unterscheiden. Ein großer Anteil der Bestände weist unsanierte Fassaden – mit und ohne Wärmedämmung – auf und ist überwiegend mit alten Fenstern ausgestattet (vgl. Abbildung 35). Darüber hinaus sind an einigen Wohnblöcken zum Teil erhebliche Schäden an Balkonen und Fassaden festzustellen. Modernisierungspotenziale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Gebäudeinneren zu erwarten und betreffen möglicherweise Fenster, Türen, Sani-

<sup>9</sup> Umfassendes Sanierungspotenzial: Wohngebäude weist Instandsetzungsbedarf an der Fassade und energetisches Modernisierungspotenzial zum Anbringen einer Wärmedämmung oder zum Austausch von Fenstern auf sowie ggf. Schäden an Fassade oder Bauteilen auf. Modernisierungspotenzial: Wohngebäude wurde vor längerer Zeit instandgesetzt oder modernisiert, Potenzial besteht in dem Austausch oder der Erneuerung einzelner Ausstattungsmerkmale.







Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018 Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018

Der Wohngebäudebestand im **östlichen Teilgebiet** der Gropiusstadt – zwischen Rudower Wäldchen, Zittauer Straße, Fritz-Erler-Allee und dem Zwickauer Damm – weist einen guten bis sehr guten Erhaltungszustand auf. Die Wohngebäude des kommunalen Wohnungsunternehmens wurden in den vergangenen Jahren fast vollständig umfassend energetisch saniert, da rund 83 % des Gebäudebestandes aufgrund des Baualters Sanierungsbedarfe aufwies.<sup>13</sup> Die Maßnahmen umfassten die nachträgliche Dämmung der Fassade, die Dämmung der Kellerdecken, den Neuaufbau des Flachdachaufbaues, Komplettauswechslung der vorhandenen Fenster gegen Kunststofffenster mit energetisch entsprechender Verglasung, die Erneuerung der Hausstationen und der Verteilnetze sowie deren Dämmung und die Dämmung der Warmwasserleitungen.<sup>14</sup> Zudem ist neuer Wohnraum durch Verdichtung des Wohngebietes entstanden bzw. befindet sich im Bau.<sup>15</sup> Auch die genossenschaftlichen Wohnbestände sind energetisch modernisiert, die Fenster sind erneuert und die Gebäude mit Aufzügen und Balkonen ausgestattet. Die Sanierungsstände sind zeitlich unterschiedlich. Gegenwärtig sind keine weiteren Baumaßnahmen im Wohnungsbestand zu erwarten. Nur drei Wohnblöcke weisen im **östlichen Teilgebiet** ein größeres energetisches Modernisierungspotenzial auf; die Fassaden wurden vor augenscheinlich längerer Zeit instandgesetzt, jedoch nicht gedämmt und teilweise wurden die Treppenhäuser und Balkone gestrichen und/oder erneuert. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den gegenwärtigen und überwiegenden Sanierungszustand der Wohngebäude im östlichen Teilgebiet.

Abbildung 37: Agnes-Straub-Weg



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018

Abbildung 38: Käthe-Dorsch-Ring



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, November 2018

Darüber hinaus bestehen in der gesamten Gropiusstadt Potenziale zur Neu- und Umgestaltung sowie der barrierefreien Gestaltung der Wohnumfelder sowie der Wege- und Grünverbindungen. Bauliche Aufwertungspotenziale am Wohngebäudebestand konzentrieren sich wie bereits dargestellt vorrangig auf das westliche Teilgebiet der Gropiusstadt.

<sup>13</sup> Berliner Informationsstelle Klimaschutz, Energetische Sanierung Gropiusstadt, Internetquelle.

<sup>14</sup> Berliner Informationsstelle Klimaschutz, Energetische Sanierung Gropiusstadt, Internetquelle.

<sup>15</sup> S.T.E.R.N GmbH (Hrsg.), Quartiersmanagement Lipschitzallee/Gropiusstadt, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2017, S. 4.

## Bezirkliche Planungen

„Im Jahr 2014 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin den Masterplan zur weiteren Entwicklung des Campus Efeuweg verabschiedet. Es soll eine ganzheitliche Bildungs-, Sport- und Freizeitlandschaft entstehen. Dazu werden alte Gebäude saniert und umgebaut und neue gebaut. [So wurde der Ostflügel der Gemeinschaftsschule aufwändig saniert und im Jahr 2018 mit dem Erweiterungsbau der Grundstufe mit der zentralen Schulbibliothek begonnen.] Aber auch die Verbindungen werden gestaltet. Es soll eine gemeinschaftliche Campusmitte als zentrales Forum entstehen und mit den umliegenden Quartieren verbunden werden.“<sup>16</sup> Daneben wurde im Jahr 2018 der Entwurf für den Masterplan 2 vorgelegt, dessen Augenmerk vor allem auf den Außenbereichen und Verbindungen in das Quartier liegt.

Die Entwicklung des Campus Efeuweg wird eng vom vor Ort ansässigen Quartiersmanagement Gropiusstadt begleitet. Im Rahmen des QM-Verfahrens (seit 2005, derzeit Verstetigungsphase bis 2020) wurden u. a. lokale Akteure und die Bewohnerschaft vernetzt, die Nachbarschaft gestärkt und Orte für Austausch und Begegnung etabliert. Daneben wurden Verbesserungen im öffentlichen Raum durch den Abbau von Barrieren, die Neu- und Umgestaltung von Spielplätzen (gemeinsam mit dem Bezirk) oder auch die Etablierung eines Cafés am Lipschitzplatz geschaffen, die zur Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität beigetragen haben.<sup>17</sup>

## Empfehlung und Begründung

Im Ergebnis der Sekundärdaten- und Ortsbildanalyse wird in der Gropiusstadt gegenwärtig eine stark steigende Aufwertungsdynamik in den Wohnbeständen der vor Ort ansässigen privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen festgestellt. Vor dem Hintergrund der noch bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale im westlichen Teilgebiet der Gropiusstadt ist davon auszugehen, dass auch die weiteren Bestände sukzessive und kurzfristig umfassend modernisiert werden. Angesichts der analysierten Sozialdaten ist von einer starken Verdrängungsdynamik im Gebiet auszugehen, die sich im Falle von umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten auf die Mieterschaft in den betroffenen Wohnbeständen auswirken wird. Diese Dynamik kann durch das Auslaufen von Belegungsbindungen im Gebiet verstärkt werden. Daraus leitet sich eine hohe Dringlichkeit für ein bezirkliches Handeln ab.

Die im Gebiet stattfindenden und zu erwartenden Baumaßnahmen am Wohngebäudebestand können – insbesondere im Fall der energetischen Modernisierungen – zu erheblichen Mietsteigerungen führen, so dass ein besonderes Steuerungsbedürfnis besteht. Es ist zu befürchten, dass es zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern kommt und somit die Erfolge des QM-Verfahrens (in Teilen des Gebietes) konterkariert werden.

Die Vielzahl an Maßnahmen sowie die umfangreichen Bedarfe im Hinblick auf die Innen- und Außensanierung des Gebäudebestandes unterstreicht zum einen die Notwendigkeit einer aufeinander abgestimmten Gesamtstrategie und zum anderen ein Steuerungserfordernis im Hinblick auf den Umgang mit den verschiedenen Wohnungseigentümern in Bezug auf durchzuführende Maßnahmen, die dadurch entstehenden Kosten und deren Auswirkungen auf die Mieterschaft. Nach Schmidt-Eichstaedt ist „die

<sup>16</sup> Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bauplanung und -realisierung auf dem Campus, Internetquelle.

<sup>17</sup> S.T.E.R.N GmbH (Hrsg.), Quartiersmanagement Lipschitzallee/Gropiusstadt, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2017, S. 16 f.

einzig verbliebene Rechtsgrundlage für ein aus sozialen Gründen abgemildertes und kooperatives Vorgehen bei der Sanierung und Umstrukturierung von erneuerungsbedürftigen Gebieten die Sozialplanung.“<sup>18</sup>

Hinzutreten städtebauliche Veränderungen durch die Verdichtung der Wohnbebauung (im östlichen Teilgebiet), die baulichen Potenziale zur barrierefreien Umgestaltung und Neugestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere der Grün- und Freiflächen, der Rückbau von Parkhäusern und die Nutzung dieser Flächen für andere Bedarfe. Die verschiedenen öffentlichen und privaten Maßnahmen können als Auslöser für strukturelle Veränderungen in der Gropiusstadt fungieren und eine „städtebauliche Kette“ begründen, indessen Folge sich der Gebietscharakter verändert. Es gilt einzuschätzen, ob „eine gezielte Neugestaltung einer zurzeit überkommenen Struktur nach Abwägung der mit der Umstrukturierung verbundenen Vor- und Nachteile erforderlich ist.“<sup>19</sup>

Das Ausmaß der – derzeit in Umsetzung befindlichen und potenziell möglichen – Bau- und Modernisierungsmaßnahmen entspricht sowohl räumlich, als auch im Hinblick auf die Vielzahl an betroffenen Mieterinnen und Mietern, einer flächenhaften, energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und ist somit einer städtebaulichen Umstrukturierung gleichzusetzen. Aufgrund der Modernisierungsumlage werden die entstehenden Kosten auf die Miete umgelegt, so dass mit erheblichen Mietsteigerungen im Wohnungsbestand zu rechnen ist. Zur Sicherung eines den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufs dieser Maßnahmen sind

- die Initiierung eines „Bündnisses für Mieten und Wohnen“ in der Gropiusstadt unter Beteiligung der vor Ort ansässigen Eigentümer als Gesamtstrategie für die Gropiusstadt notwendig und
- die Ausarbeitung eines Gebietssozialplans in Folge der Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB

von großer Bedeutung. Auf der Grundlage eines Gebietssozialplans kann ein individueller Mieterschutz gewährleistet werden, dessen Erforderlichkeit sich aus dem stark ausgeprägten sozialen Verdrängungspotenzial der vor Ort wohnenden Mieterinnen und Mieter ableitet. Zur Erstellung des Gebietssozialplans wird die Durchführung einer passgenauen Sozialstudie empfohlen, um ergänzende Informationen zur Mieterschaft, zur Wohnsituation und zum Ausstattungsgrad sowie dem gegenwärtigen Zustand der Gebäude und Wohnungen zu erheben. Auf dieser Grundlage können die Erhaltungsziele für den Gebietssozialplan abgeleitet und erarbeitet werden.

Im Gegensatz zur sozialen Erhaltungsverordnung wird der Umstrukturierungsverordnung aufgrund der individuellen Schutzwirkung für den einzelnen Mieter/die Bestandsmieter durch das Sozialplanverfahren der höhere Wirkungsgrad zur Zielerreichung – der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung durch bauliche Maßnahmen und Mieterhöhungen – beigemessen. Der sozialen Erhaltungsverordnung wird – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine geringere Chance zur Zielerreichung zugesprochen, da die Anwendungspraxis in den sozialen Erhaltungsgebieten in der Praxis und dem Einsatz der Genehmigungskriterien auf den gründerzeitlichen Altbaubestand optimiert ist.

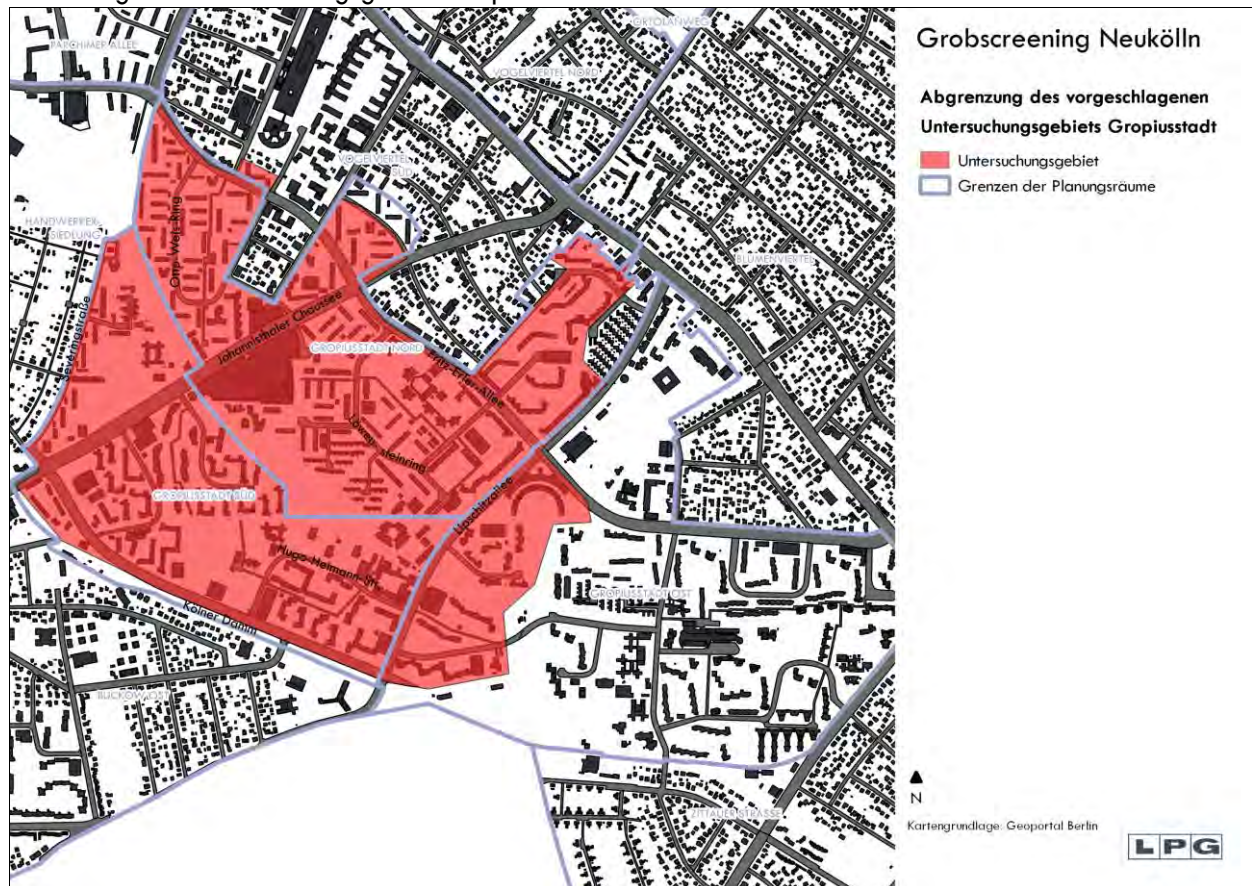
<sup>18</sup> Schmidt-Eichstaedt, Städtebaurecht, 2005 (4. Auflage), S. 491.

<sup>19</sup> Lammek, Gutachten im Auftrag des Landes Berlin zur Anwendbarkeit von Umstrukturierungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB in den Milieuschutzgebieten in Berlin-Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg), 2002, S. 7.

## Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Als Untersuchungsgebiet für die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung wird das in Abbildung 39 dargestellte Gebiet vorgeschlagen. Das Gebiet ist im Wesentlichen auf die Großwohnsiedlungsstrukturen der beiden Planungsräume Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Süd zwischen der Severingstraße, dem Kölner Damm und dem Rudower Wäldchen konzentriert. Die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete mit Einfamilienhäusern sind aus der Untersuchungskulisse herausgenommen. Ein Teilbereich des Planungsraums Gropiusstadt Ost zwischen der Lipschitzallee und dem Rudower Wäldchen wird ebenfalls mit in das Untersuchungsgebiet aufgenommen.

Abbildung 39: Untersuchungsgebiet Gropiusstadt



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

In der Tabelle 7 auf der folgenden Seite sind die Einschätzungen zum vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet und dem Ausschlussgebiet kurz zusammenfassend und übersichtlich dargestellt.



Tabelle 7: Einschätzung zur Aufnahme und zum Ausschluss

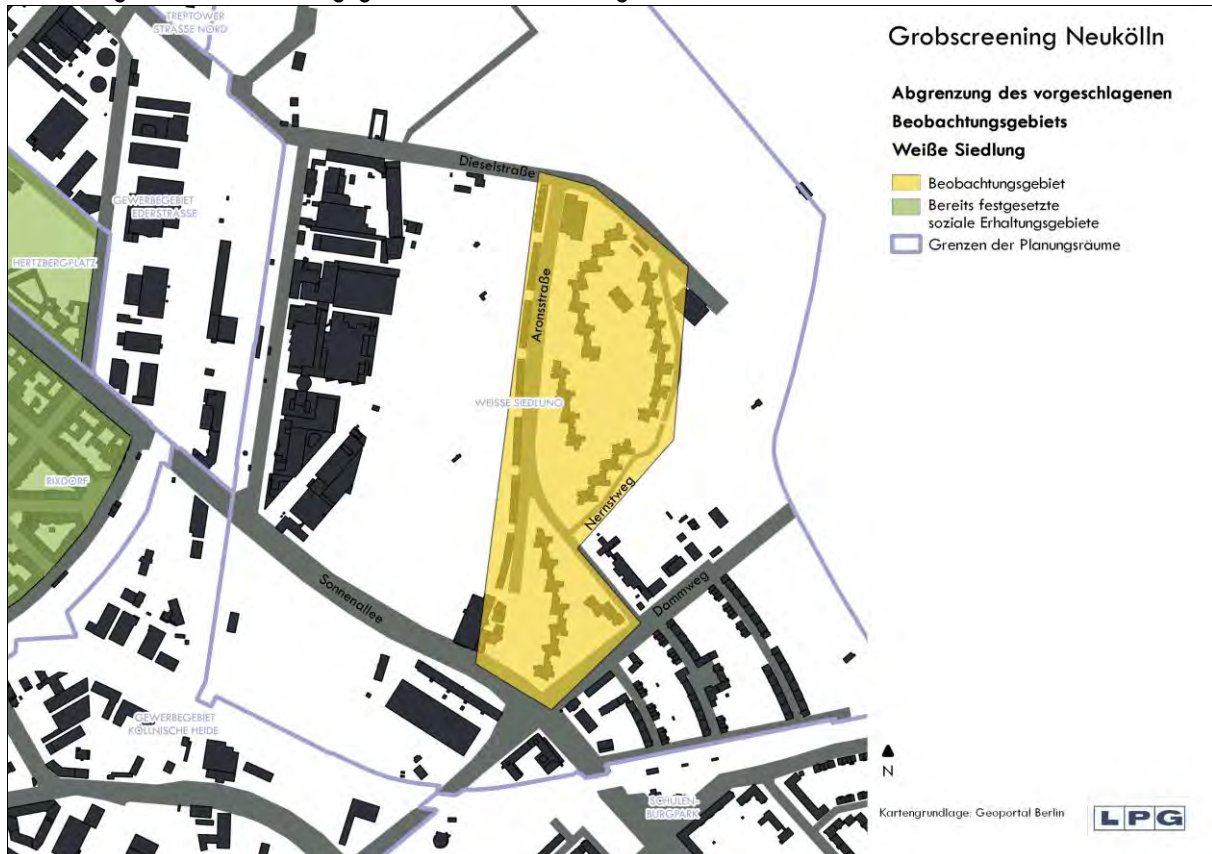
Satzungsgebiet	Ausschlussgebiet
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ große bauliche Aufwertungspotenziale: Instandsetzung, energetische Modernisierung z. B. Fassade und Fenster, Erneuerung von Bauteilen wie Balkone und Aufzüge</li> <li>▪ privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominieren</li> <li>▪ aktuelle Bautätigkeiten im Gebiet, hohe Modernisierungsdynamik, stark ansteigendes Mietniveau, Auslaufen von Belegungsbindungen</li> <li>▪ hohes Verdrängungspotenzial, das sich aus überdurchschnittlich ausgeprägten Sozialdaten wie Arbeitslosigkeit, Transferleistungsbezug und Grundsicherung begründet</li> </ul> <p>→ aufgrund zu erwartender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zeugen von starker Verdrängungsgefahr für die Mieterschaft in betroffenen Wohnbeständen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudebestand wurde in den vergangenen Jahren bereits umfassend instandgesetzt und energetisch modernisiert</li> <li>▪ Kommunale und genossenschaftliche Eigentumsformen dominieren</li> <li>▪ das Mietniveau ist geringer und weniger stark ansteigend, andere Faktoren wie Wohnungsverkäufe oder Grundbuchumschreibungen sind nicht oder nur sehr gering ausgeprägt</li> <li>▪ hohes Verdrängungspotenzial, das sich aus überdurchschnittlich ausgeprägten Sozialdaten wie Arbeitslosigkeit, Transferleistungsbezug und Grundsicherung begründet</li> </ul> <p>→ geringes Aufwertungspotenzial</p> <p>→ Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Wohnungsbestand sind in naher Zukunft nicht zu erwarten</p>

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

#### 4.4 Beobachtungsgebiet 1 Weiße Siedlung

Das Beobachtungsgebiet Weiße Siedlung umfasst im Kern die Großwohnsiedlung „Weiße Siedlung“ zwischen der Aronstraße und dem Nernstweg sowie die westlich angrenzende Reihenhaussiedlung. In dem in Abbildung 40 dargestellten Gebiet befinden sich insgesamt rund 1.700 Wohnungen.

Abbildung 40: Beobachtungsgebiet Weiße Siedlung



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Großwohnsiedlung ist zwischen den 1960er und 1990er Jahren entstanden, während die angrenzende Reihenhaussiedlung bereits in den 1920er bis 1930er Jahren erbaut wurde. Im Jahr 2016 sind in der Weißen Siedlung alle 1.678 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Mieterhöhungen richten sich demnach nicht mehr nach den abgeschlossenen Förderverträgen mit dem Land Berlin, sondern nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Die schrittweise Anpassung der Miethöhe an die ortsübliche Vergleichsmiete, mietpreiswirksame Modernisierungen und der Wegfall preisgünstigen Wohnraums sind mögliche Folgen dieser Entwicklung, die sich dadurch auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken kann.

#### Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse

Der Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40 Quadratmeter liegt im gesamten Planungsraum bei maximal 5 %, wobei davon auszugehen ist, dass in der Großwohnsiedlung selbst ein höherer Anteil an kleineren Wohnungen auffinden lässt. Der Anteil der privaten Eigentümer ist im Gebiet sehr hoch. Die

Großwohnsiedlung befindet sich geschlossen im Eigentum eines privaten Großeigentümers, die Reihenhäuser gehören einem kommunalen Wohnungsunternehmen. Insgesamt beläuft sich der Anteil der kommunalen Eigentümer im Gebiet auf gerade mal 3 % und ist damit sehr niedrig. Das **Aufwertungspotenzial** ist im Planungsraum Weiße Siedlung entsprechend der analysierten Indikatoren insgesamt als sehr stark auffällig zu bewerten.

Der im Gebiet als auffällig identifizierte **Aufwertungsdruck** ist zum einen mit der hohen Angebotsmiete begründet. Diese liegt im Gebiet bei durchschnittlich 9,5 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete (im Jahr 2016): In den Fußböden der Wohnungen in der Großwohnsiedlung wurde eine Asbestbelastung festgestellt, die bei Mieterwechsel im Rahmen einer Modernisierung der Fußböden in Laminatfußböden und einer Sanierung bzw. Modernisierung der Bäder beseitigt wird. Es ist zu beobachten, dass nach Auslaufen der Belegungsbindungen die Miete stark ansteigt: zum Teil liegen aktuelle Angebotsmieten bei etwa 10 Euro pro Quadratmeter. Neben den steigenden Angebotsmieten ist der Anteil der Wohnungsverkäufe im Gebiet mit über 10 % innerhalb der Jahre 2013 bis 2017 sehr auffällig. Der Planungsraum hebt sich mit diesem Anteil deutlich vom Berliner Durchschnitt ab, welcher bei 7 % liegt.

Im Hinblick auf die betrachteten Indikatoren des **Verdrängungspotenzials** ist festzustellen, dass das Gebiet Weiße Siedlung mit einem Anteil von etwa 36 % eine sehr geringe Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter aufweist. Gleichzeitig ist die Wohndauer der EinwohnerInnen an derselben Adresse im Planungsraum überdurchschnittlich lang. Mehr als 66 % der BewohnerInnen sind seit über 5 Jahren an derselben Adresse gemeldet, was im berlinweiten Vergleich überdurchschnittlich lange ist und auch innerhalb des Bezirks Neukölln die Durchschnittswerte übersteigt. Der Anteil der AusländerInnen unter allen EinwohnerInnen im Planungsraum umfasst etwa 33 %, der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund fast 70 %. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften beträgt bei Erwachsenen zwischen 15 und 65 Jahren 54 %, während der Anteil der Kinder unter 15 Jahren sogar 73 % beträgt. Diese drei Datensätze sprechen dafür, dass die Bewohnerschaft im Gebiet überdurchschnittlich stark von Verdrängungsdynamiken betroffen ist bzw. sein wird. Im Gebiet ist ein Quartiersmanagement aktiv, das sich im Rahmen der Sozialen Stadt für die Quartiersentwicklung einsetzt. Insgesamt ist das Verdrängungspotenzial im Gebiet daher als sehr hoch zu bewerten. Die analysierten Indikatoren sind in der Tabelle 8 im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt auf Ebene der Planungsräume dargestellt.

### **Ergebnisse der Ortsbildanalyse**

Bei der **Ortsbegehung** wurde deutlich, dass sich der bauliche Sanierungsbedarf an den Wohnblöcken der Großwohnsiedlung sehr hoch ist. Wie bereits angesprochen, ist in den Fußböden der Wohnungen eine Asbestbelastung festgestellt worden, die nun bei Mieterwechsel beseitigt wird. Neben den Fußböden und Bädern besteht in der Großwohnsiedlung auch ein großes Modernisierungspotenzial an den Fassaden. In der Aronstraße 132 wurde bereits an einem Gebäudeteil eine Modernisierung bzw. ein Neuanstrich der Fassade vorgenommen. Fraglich ist, in wie weit diese Aktivität als Anzeichen für geplante Modernisierungstätigkeiten des Eigentümers bewertet werden sollten.

Tabelle 8: Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Weiße Siedlung

Indikator	Gebiet Weiße Siedlung	Bezirk Neukölln	Stadt Berlin
<b>Aufwertungspotenzial</b>			
Gebäudealter	v.a. 1960er Jahre	/	/
Eigentümerstruktur <sup>20</sup>	2% WBG/kommunal 26% WEG, 72% PWU	/	/
Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40qm	3,7 %	10,2%	9,9 %
Anteil Sozialwohnungen 2017/ Entwicklung 2008- 2017	0 (Rückgang 100%)	12,2% (-34,1%)	5,4 % (-40,5 %)
<b>Aufwertungsdruck</b>			
Angebotsmieten 2017/ Entwicklung 2008-2017	9,5 Euro/qm (+41 %)	9,5 Euro/qm (+40,9%)	10,3 Euro/qm (+42,7%)
Anzahl der Wohnungsverkäufe 2008- 2017	9,9%	2,8 %	3,5 %
Anzahl der Grundbuchumschreibungen 2008-2017	keine	3,7 %	3,5 %
<b>Verdrängungspotenzial</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an EinwohnerInnen im Alter 15 bis 65 Jahre	36,4 %	46,5 %	51,3 %
Wohndauer (EW mit mind. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse)	66,4 %	63,6 %	62,2 %
Wanderungssaldo (Indikatorwert je 100 Einwohner in 2017)	-1,6 %	-0,3 %	1,6 %
Anteil AusländerInnen an allen EinwohnerInnen	33,1 %	24,4 %	18,4 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	69,7 %	43,9 %	31,4 %
Anteil Arbeitslose an allen EinwohnerInnen	13,9 %	8,6 %	6,7 %
Anteil Grundsicherungsempfänger an allen EinwohnerInnen	18,2 %	8,9 %	5,5 %
Anteil Personen an Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren	54,9 %	27,7 %	18,9 %

Quelle Eigene Darstellung LPG mbH

<sup>20</sup> WBG=Wohnungsgenossenschaft, kommunal = kommunales Wohnungsunternehmen, WEG= Wohnungseigentümergeinschaft, PP= Privatperson, PWU=privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen



## **Empfehlung und Begründung**

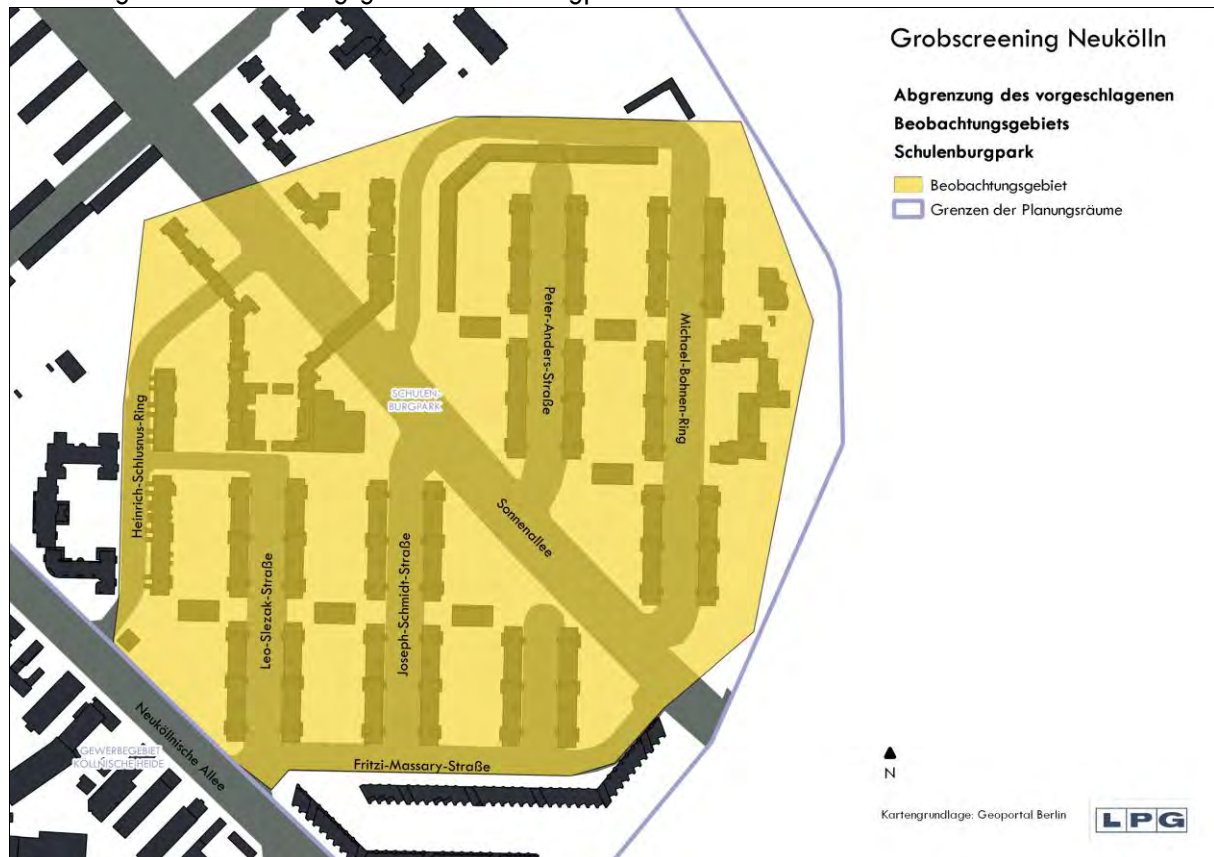
Der Planungsraum Weiße Siedlung ist in der Gesamtbewertung von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial stark auffällig bewertet. Im Ergebnis der Analyse wird für das in Abbildung 40 dargestellte Gebiete eine aktive Beobachtung empfohlen. Dies ist zum einen damit begründet, dass derzeit nicht abzuschätzen ist, wie zeitnah potenzielle Modernisierungspotenziale vom privaten Großeigentümer tatsächlich genutzt werden. Besonders bei den Modernisierungsarbeiten zur Beseitigung der Asbestbelastung handelt es sich um Tätigkeiten, die unbedingt durchgeführt werden sollten. Der Erlass einer Umstrukturierungsverordnung kann daher ggf. zielführender und sinnvoller sein. Da derzeit keine Umwandlungen im Gebiet zu erwarten sind, wird aktuell keine Voruntersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorgeschlagen.

Mit der Erklärung zu einem aktiven Beobachtungsgebiet, soll im Gebiet Weiße Siedlung vor allem die Dynamik beobachtet und im Sinne eines Frühwarnsystems dokumentiert werden.

#### 4.5 Beobachtungsgebiet 2 High-Deck-Siedlung im Planungsraum Schulenburgpark

Das Verdachtsgebiet Schulenburgpark umfasst im Kern die „High-Deck-Siedlung“, liegt südlich der S-Bahn-Station Köllnische Heide und wird im Westen durch den südlichen Heidekampgraben begrenzt. Im Norden bilden die Jupiterstraße bzw. die Hänselstraße die Begrenzung, während das Gebiet im Osten und Süden durch die Köllnische Allee abgegrenzt wird (vgl. Abbildung 41). Die High-Deck-Siedlung wurde zwischen 1975 und 1981 erbaut und ist besonders aufgrund seiner charakteristischen Funktions-trennung bekannt.

Abbildung 41: Beobachtungsgebiet Schulenburgpark



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

#### Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse

Hinsichtlich des untersuchten **Aufwertungspotenzials** ist insbesondere die Eigentümerstruktur im Beobachtungsgebiet zu nennen, da diese lange Zeit überwiegend durch kommunale Eigentümer geprägt war. „Im Jahr 2006 wurde der größte Teil der Wohnungen, die sich bisher im Besitz eines kommunalen Wohnungsunternehmens befanden, verkauft. Neuer Eigentümer von rund 1.900 Wohnungen wurde im Jahr 2013 ein privater Großeigentümer. Das kommunale Wohnungsunternehmen behielt rund 450 Wohnungen. Darüber hinaus besitzt eine Genossenschaft rund 180 Wohnungen im Quartier.<sup>21</sup> 2.334 Wohnungen unterliegen im Planungsraum Schulenburgpark einer Sozialbindung. Durch das Auslaufen der Sozialbindungen in den kommenden Jahren kann sich der Aufwertungsdruck im Gebiet und insbe-

<sup>21</sup> Vgl. Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung: Quartier, Internetquelle.

sondere in der High-Deck-Siedlung erhöhen, da die Wohnungen danach keinen besonderen Bestimmungen mehr unterliegen und die schrittweise Anpassung des Mietniveaus an den Mietspiegel oder Aufwertungsprozesse zur Erhöhung des Wohnwertes möglich sind. Das Gebiet zeigt mit einem Anteil von 15-20 % einen großen Anteil von Kleinraumwohnungen mit einer Größe unter 40 m<sup>2</sup>.

Der **Aufwertungsdruck** ist nicht besonders auffällig. Es ist eine Angebotsmiete von durchschnittlich 6,69 Euro festzustellen und auch der Anteil der Grundbuchumschreibungen ist gering ausgeprägt. Lediglich die Anzahl der Wohnungsverkäufe hat sich mit 6,7 % zwischen den Jahren 2013 und 2017 erhöht.

Die betrachteten Indikatoren des **Verdrängungspotenzials** sind in dem Gebiet jedoch stark auffällig. Zum einen ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Anteil von 36 % sehr gering, während der Anteil der BewohnerInnen die seit über 5 Jahren an derselben Adresse gemeldet sind, mit über 68 % überdurchschnittlich lang ist. Für die Anteile der BewohnerInnen die einen Migrationshintergrund haben oder Ausländer sind, hat der Planungsraum Werte, die über dem Neuköllner und Berliner Durchschnitt liegen, vorhanden. Über 75 % der Kinder im Planungsraum leben in Bedarfsgemeinschaften, was als ernst zu nehmender Hinweis auf drohende Kinderarmut gewertet werden kann. In der High-Deck-Siedlung ist bereits seit 1999 ein Quartiersmanagement aktiv, das sich dafür einsetzt, die Lebensverhältnisse der BewohnerInnen im Gebiet zu verbessern. Die analysierten Indikatoren sind für das Gebiet Schulenburgpark in der Tabelle 9 im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt auf Ebene der Planungsräume übersichtlich dargestellt.



Tabelle 9: Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Schulenburgpark

Indikator	Gebiet Schulenburgpark	Bezirk Neukölln	Stadt Berlin
<b>Aufwertungspotenzial</b>			
Gebäudealter	Durchmischt (Gründerzeit bis frühe 80er Jahre)	/	/
Eigentümerstruktur <sup>22</sup>	16% WBG/kommunal 24% WEG,28% PP 32% PWU	/	/
Anteil der Kleinraumwohnungen unter 40qm	14,5%	10,2%	9,9 %
Anteil Sozialwohnungen 2017/ Entwicklung 2008- 2017	14,11% (-12,3%)	12,2% (-34,1%)	5,4 % (-40,5 %)
<b>Aufwertungsdruck</b>			
Angebotsmieten 2017/ Entwicklung 2008-2017	9,2 Euro/qm (+ 44%)	9,5 Euro/qm (+40,9%)	10,3 Euro/qm (+42,7%)
Anzahl der Wohnungsverkäufe 2008- 2017	3,97 %	2,8 %	3,5 %
Anzahl der Grundbuchumschreibungen 2008-2017	1,49 %	3,7 %	3,5 %
<b>Verdrängungspotenzial</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an EinwohnerInnen im Alter 15 bis 65 Jahre	42,7 %	46,5 %	51,3 %
Wohndauer (EW mit mind. 5 Jahren Wohndauer an selber Adresse)	57,3 %	63,6 %	62,2 %
Wanderungssaldo (Indikatorwert je 100 Einwohner in 2017)	-0,6 %	-0,3 %	1,6 %
Anteil AusländerInnen an allen EinwohnerInnen	30,9 %	24,4 %	18,4 %
Anteil Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	52,5 %	43,9 %	31,4 %
Anteil Arbeitslose an allen EinwohnerInnen	11,4 %	8,6 %	6,7 %
Anteil Grundsicherungsempfänger an allen EinwohnerInnen	9,4 %	8,9 %	5,5 %
Anteil Personen an Bedarfsgemeinschaften unter 65 Jahren	35,5 %	27,7 %	18,9 %

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbh

<sup>22</sup> WBG=Wohnungsgenossenschaft, kommunal = kommunales Wohnungsunternehmen, WEG= Wohnungseigentümergeinschaft, PP= Privatperson, PWU=privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen

## Ergebnisse der Ortsbildanalyse

Bei der **Ortsbegehung** der High-Deck-Siedlung wurde festgestellt, dass große Teile der High-Deck-Siedlung zwischen den Jahren 2007 und 2008 saniert und modernisiert wurden. Neben einer Instandsetzung von Fenster und Heizungen wurde auch eine Wärmedämmung an Giebeln, Dächern sowie Kellerdecken und Treppenhausverglasungen vorgenommen. Ferner wurden sowohl die Fenster überarbeitet, als auch die Treppenhäuser der gesamten High-Deck-Siedlung saniert.<sup>23</sup> Diese umfassenden Arbeiten lassen darauf schließen, dass weitere Modernisierungsarbeiten in naher Zukunft wahrscheinlich nicht zu erwarten sind. Der private Großigentümer der High-Deck-Siedlung pflegt einen kooperativen Stil: Modernisierungsarbeiten und deren Kostenumlagen auf die MieterInnen halten sich in Grenzen.

## Empfehlung und Begründung

Das in der Abbildung 41 dargestellte Gebiet wird daher als Beobachtungsgebiet für den potenziellen Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorgeschlagen. Dies ist damit begründet, dass aktuell kein Anlass für weitere Modernisierungsarbeiten des Eigentümers gesehen wird, weshalb das als stark eingestufte Verdrängungspotenzial momentan nicht akut zu sein scheint. Nichtsdestotrotz wird empfohlen, die Dynamik im Gebiet zu beobachten und Aktivitäten in regelmäßigen Abständen zu dokumentieren.

Weiterhin wird empfohlen zur prüfen, inwiefern die Möglichkeit besteht, die High-Deck-Siedlung unter Denkmalschutz zu stellen. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung konnten die für den Erlass des Denkmalschutzes notwendigen Kriterien festgestellt werden. Die Siedlung ist durch die konsequente bauliche Trennung der Funktionen und Verkehrswege ein Paradebeispiel für die damaligen städtebaulichen Leitlinien. Gleichzeitig verkörpert die Siedlung eine städtebauliche Trendwende in Zeiten aufkommender Hochhauskritik durch die Abkehr vom Leitbild der Urbanität durch Dichte hin zu einer kleinteiligeren Bebauung mit Betonung des öffentlichen, multifunktionalen Raums, der auf der Hochebene zwischen den Gebäuden entstand.

---

<sup>23</sup> Vgl. Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung: Verkauf der High-Deck-Siedlung, Internetquelle.

## 5. Fazit und weiteres Vorgehen

Anhand der vorangegangenen Analyse und Bewertung werden die Gebiete Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg und die Hufeisensiedlung im Planungsraum Parchimer Allee für eine vertiefende Untersuchung zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 vorgeschlagen. Für die Gropiusstadt wird die Durchführung einer Sozialstudie im Rahmen der Aufstellung eines Gebietssozialplans und dem möglichen Erlass einer Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB empfohlen (vgl. Tabelle 10). Die Weiße Siedlung und die High-Deck-Siedlung werden als Beobachtungsgebiete eingestuft, in denen der Einsatz städtebaulicher Instrumente wie der sozialen Erhaltungsverordnung, der Umstrukturierungsverordnung oder des Denkmalschutzes ggf. zukünftig erforderlich sein wird.

Tabelle 10: Ergebnis der Untersuchung

Gebiet	Empfehlung	Zeitraum
<b>Untersuchungsgebiete</b>		
Buschkrugallee Nord/ Tempelhofer Weg	Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung	2019
Hufeisensiedlung		2019
Gropiusstadt	Sozialstudie zum Erlass einer Umstrukturierungsverordnung	2019
<b>Beobachtungsgebiete</b>		
Weiße Siedlung	Beobachtungsgebiete für den Einsatz städtebaulicher Instrumente	Fortlaufend
High-Deck-Siedlung/Schulenburgpark		Fortlaufend

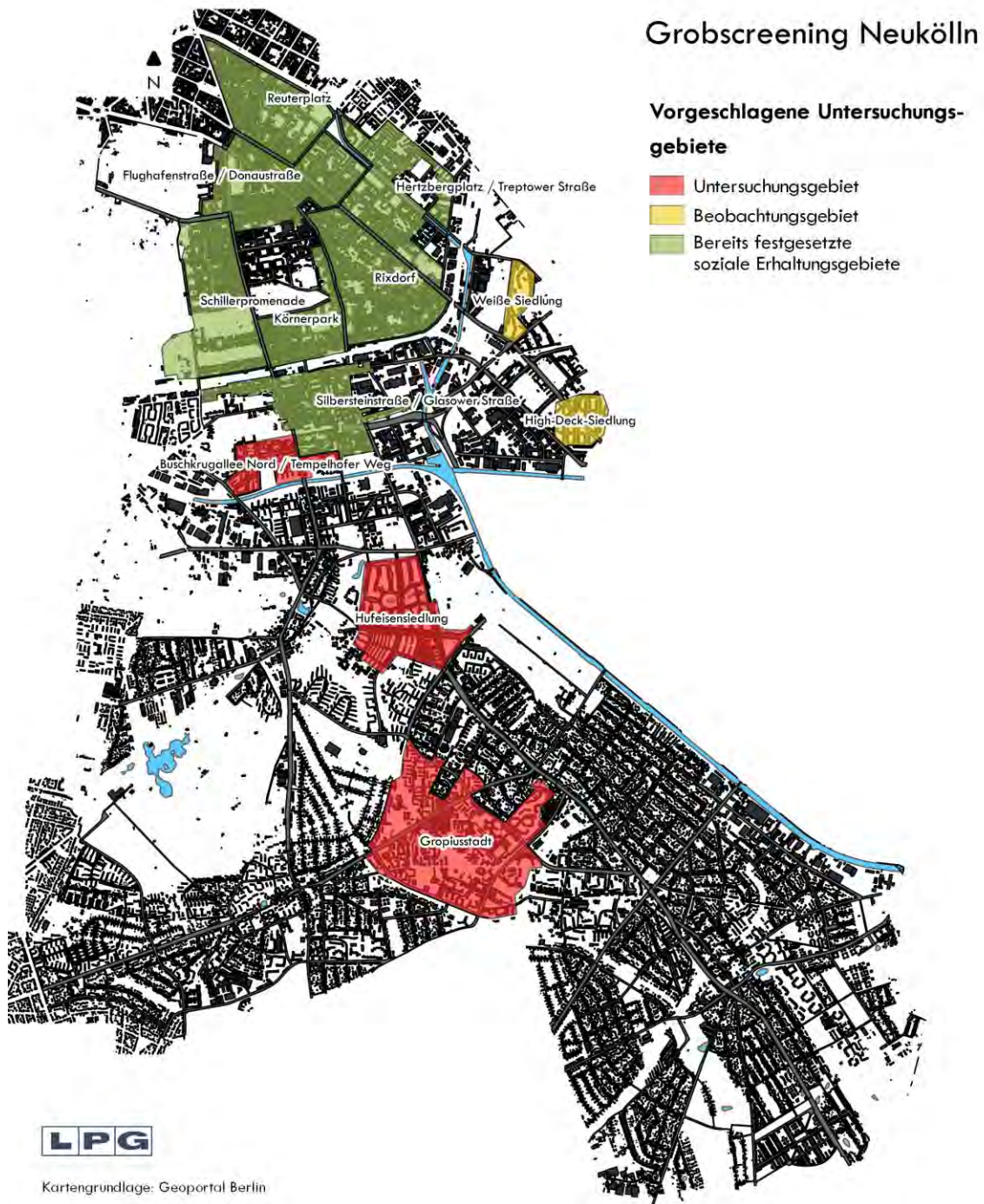
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Es handelt sich bei den Untersuchungsgebieten nicht zwingend um zukünftige Gebietskulissen, d. h. es kann durchaus sinnvoll sein, anhand stadträumlicher Gegebenheiten oder Baustrukturen mehrere Teilgebiete aus den Verdachtsgebieten zu bilden. Dies bietet sich zum Beispiel in größeren Gebieten wie dem Untersuchungsgebiet Gropiusstadt an. In Abbildung 42 auf der folgenden Seite sind die Untersuchungs- und Beobachtungsgebiete dargestellt.

In den als Untersuchungsgebieten klassifizierten Gebieten Neuköllns ist das Zusammenspiel zwischen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial am stärksten ausgeprägt, während gleichzeitig starke Veränderungsdynamiken nachweisbar sind, so dass der Handlungsdruck in diesen Gebieten als sehr hoch angesehen wird.

Das Gebiet **Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg** hat nicht nur aufgrund der großen Anzahl von gründerzeitlichen Wohngebäuden und hohen Umwandlungsraten, sondern auch aufgrund des hohen baulichen Modernisierungspotenzials ein großes Aufwertungspotenzial. In Kombination mit dem Verdrängungspotenzial kann die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen. Genauer zu untersuchen ist die Sozialstruktur und ob sich aus der Veränderung dieser, negative städtebauliche Folgen ergeben können.

Abbildung 42: Identifizierte Untersuchungs- und Beobachtungsgebiete im Bezirk Neukölln



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Im Untersuchungsgebiet **Hufeisensiedlung** besteht ein hohes Aufwertungspotenzial, das sich durch die Möglichkeiten zur Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes (im Einklang mit dem Denkmalschutz und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung), der privatwirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse und der Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begründet. Hinzu kommt das schrittweise Auslaufen von Belegungsbindungen. Insbesondere die Nutzung von Umwandlungspotenzialen kann eine starke Verdrängungsdynamik auslösen. Bei der vertiefenden Untersuchung ist insbesondere zu prüfen, für welche Wohnungen auslaufende Belegungsbindungen vorliegen und wie sich im



Detail die Bewohnerschaft betroffener Wohnblöcke zusammensetzt. Zudem sind die Regelungsbereiche des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung mit den Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechtes abzugleichen, um einen wirksamen und effektiven Einsatz der städtebaulichen Instrumente zu gewährleisten.

Das Gebiet **Gropiusstadt** weist in allen Analyseebenen – Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial – starke Dynamiken auf. Aktuell zu beobachtende und aufgrund der bestehenden Potenziale zu erwartende Bautätigkeiten privater Eigentümer intensivieren die Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik, sodass sich in der Gropiusstadt ein starker kommunaler Handlungsdruck abzeichnet. Zur Sicherung eines den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufs dieser Maßnahmen sind zum einen die Initiierung eines „Bündnisses für Mieten und Wohnen in der Gropiusstadt“ unter Beteiligung der vor Ort ansässigen Eigentümer als Gesamtstrategie für die Gropiusstadt notwendig und zum anderen die Ausarbeitung eines Gebietssozialplans in Folge der Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB von großer Bedeutung.

Die beiden Beobachtungsgebiete **Weißer Siedlung** und **High-Deck-Siedlung** haben im Vergleich zu den Untersuchungsgebieten einen nicht so stark ausgeprägten Aufwertungsdruck, wenngleich ein Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial besteht. Aus diesem Grund wird empfohlen, beide Gebiete in regelmäßigem Turnus zu beobachten und zu prüfen, ob die bestehenden Aufwertungspotenziale von den Wohnungseigentümern genutzt werden. Durch diese Vorgehensweise kann im Falle einer Veränderung der Situation schnell reagiert werden. In der **Weißer Siedlung** bestehen Instandsetzungs- und Modernisierungspotenziale. Aktuell beschränken sich Baumaßnahmen auf die Erneuerung von Bädern und der Beseitigung von Asbest im Fußboden bei Mieterwechsel. Sollte es darüber hinaus zur umfassenden Modernisierung des Gebäudebestandes kommen, ist zu prüfen, ob diese mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechtes oder einer Umstrukturierungsverordnung zu begleiten ist. In der **High-Deck-Siedlung** sind gegenwärtig keine Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten, da der Gebäudebestand in den Jahren 2007/08 saniert und modernisiert wurde. Durch das Auslaufen der Belegungsbindungen in den kommenden Jahren kann es aber zum Entstehen eines Aufwertungsdrucks kommen, der sich in der Anpassung des Mietniveaus an den Mietspiegel und in der mietwirksamen Nutzung von Modernisierungspotenzialen niederschlagen kann. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Bevölkerungsstrukturen in beiden Gebieten können die beschriebenen Entwicklungen zu einer Verdrängung von bestimmten Bewohnergruppen führen.

## 5.1 Kriterien für vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht

Es wird empfohlen, das Grobscreening mit einer Primärerhebung zu ergänzen, um Wirkungszusammenhänge zwischen dem Gebäude- und Wohnungsbestand, dem lokalen Wohnungsmarkt, dem Angebot und der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung herstellen zu können. Bei einer kleinräumigen Haushaltsbefragung in den empfohlenen Untersuchungsräumen wird vorgeschlagen, folgende Informationen zu erheben:

Haushaltsbezogene Daten (u. a.):

- Einkommen, Beruf, Wohndauer, Gebietsbindung
  - Miethöhe, -entwicklung und -belastung
  - Nutzung sozialer Infrastruktur
- Wohnungsbezogene Informationen (u. a.):
- Größe, Raumanzahl, Haus-/Wohnungseigentümer
  - Ausstattungsstandard hinsichtlich Heizung, Sanitäranlagen und vor allem hinsichtlich zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale
  - durchgeführte Modernisierungen und Auswirkungen auf die Miete

In der vertiefenden Untersuchung ist zu prüfen, ob sich aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen, z. B. für die Wohnraumversorgung oder die Auslastung der Infrastruktur ergeben. Sind die Anwendungsvoraussetzungen nachweisbar, sollten Erhaltungsziele und Genehmigungskriterien erarbeitet sowie handhabbare und den Erhaltungszielen entsprechende Gebiete abgegrenzt werden.

## 5.2 Weiteres Vorgehen für die Anwendung einer Umstrukturierungsverordnung

Wie ausführlich in Kapitel 4.3 beschrieben, wird die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung empfohlen. Folgende Schritte leiten sich demnach ab:

1. Aufstellungsbeschluss für die Umstrukturierungsverordnung und die Aufstellung eines Gebietssozialplans → Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB.
2. Gründung eines Mietenbündnisses mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in der Gropiusstadt zur Einhaltung bestimmter Mindeststandards bei Modernisierungen → Abschließen von städtebaulichen Verträgen
3. Flankierende Sozialstudie zur Ermittlung der gebietstypischen Ausstattungsniveaus und der Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung (insbesondere: Haushaltsgröße, Haushaltstypen, Mietniveau, Mietbelastungsquote)

4. Erstellung eines Gebietssozialplans durch eine eingesetzte Mieterberatung und ggf. Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem/den betroffenen Eigentümer/n (gegebenenfalls auch Grundlage einer durchzuführenden Sozialstudie)
5. Umsetzung des Gebietssozialplans durch individuelle Modernisierungsvereinbarungen und Genehmigung der Maßnahmen ggf. mit einer Reduzierung des Maßnahmenumfangs.

### **5.3 Kriterien für ein Monitoring in den Beobachtungsgebieten**

Für die Beobachtungsgebiete wird empfohlen, ein Datenmonitoring im Zeitraum von ca. drei Jahren einzurichten. Beide Beobachtungsgebiete sind durch homogene Eigentümerstrukturen gekennzeichnet. Sofern sich andeutet, dass die festgestellten Aufwertungspotenziale genutzt werden bzw. sich ein Baugenehmigungsverfahren anbahnt, ist mit einem Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungsverordnung oder für eine Umstrukturierungsverordnung zu reagieren. Dies bemisst sich stark an den Vorhaben der Eigentümer und an den möglichen Auswirkungen auf die Bestandsmieterschaft, die entweder einen Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder einen individuellen Mieterschutz begründet. Ergänzend können sekundärstatistische Daten, die auch im Rahmen des Grobscreenings, beobachtet und fortgeschrieben werden. Folgende Entwicklungen müssten im Rahmen des Monitorings geprüft werden:

- Anstieg von baulichen Aktivitäten im Bestand
- signifikante Veränderung der sozialen Indikatoren
- Anstieg der Umwandlungszahlen
- Veränderung der Angebotsmietpreise
- Auslaufen von Belegungsbindungen

Darüber hinaus sollten die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung in den Verdachtsgebieten abgewartet werden. Bestätigt sich dort nicht, dass der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts erforderlich ist, so kann davon ausgegangen werden, dass dies auch für die Beobachtungsgebiete nicht zutreffen kann, da die Ausprägung der sekundärstatistischen Indikatoren geringer ausfällt.

Als Besonderheit für die High-Deck-Siedlung wird gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.5 die Prüfung eines städtebaulichen Denkmalschutzes für die Wohnsiedlung empfohlen.

## 6. Verzeichnisse

### 6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematischer Aufbau der Untersuchung	7
Abbildung 2:	Planungsräume im Untersuchungsgebiet	8
Abbildung 3:	Bau- und Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 4:	Geeignete Planungsräume im Untersuchungsgebiet	11
Abbildung 5:	Gebäudealter im Bezirk Neukölln	14
Abbildung 6:	Anteil an Kleinraumwohnungen mit unter 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche	15
Abbildung 7:	Kommunaler Wohnungsbestand	16
Abbildung 8:	Genossenschaftlicher Wohnungsbestand	17
Abbildung 9:	WohnungseigentümerInnengemeinschaften	18
Abbildung 10:	Anteil der Sozialwohnungen im Jahr 2017 am Gesamtwohnungsbestand	19
Abbildung 11:	Entwicklung der Sozialwohnungen zwischen den Jahren 2008 und 2017	20
Abbildung 12:	Aufwertungspotenzial auf Planungsebene	21
Abbildung 13:	Median der Angebotsmieten im Jahr 2017	23
Abbildung 14:	Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	29
Abbildung 15:	Anteil der Arbeitslosen nach SGB II und SGB III im Alter von 15 bis 65 Jahren	30
Abbildung 16:	Verteilung der Grundsicherungsempfänger im Jahr 2016.	31
Abbildung 17:	Anteil der Personen unter 65 Jahren in Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2016	32
Abbildung 18:	Anteil der Kinder unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2016	33
Abbildung 19:	Wohndauer von mindestens 5 Jahren an derselben Adresse	34
Abbildung 20:	Wanderungssaldo – Wanderungsgewinn/Wanderungsverlust je 100 Einwohner im Jahr 2016	35
Abbildung 21:	Anteil der AusländerInnen an allen EinwohnerInnen im Jahr 2016	36
Abbildung 22:	Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an allen EinwohnerInnen	37
Abbildung 23:	Veränderung des Anteils an AusländerInnen unter allen EinwohnerInnen	38
Abbildung 24:	Verdrängungspotenzial auf Planungsebene	39
Abbildung 25:	Einstufung der Planungsräume nach analysiertem Aufwertungsdruck, Aufwertungspotenzial und Verdrängungspotenzial	40
Abbildung 26:	Untersuchungsgebiet Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg	41
Abbildung 27:	Untersuchungsgebiet Hufeisensiedlung/Parchimer Allee	45
Abbildung 28:	Eigentümerstruktur im Gebiet Hufeisensiedlung/ Parchimer Allee	46
Abbildung 29:	bauliches Aufwertungspotenzial	48
Abbildung 30:	saniertes Gebäude	48
Abbildung 31:	Planungsräume im Gebiet Gropiusstadt	49
Abbildung 32:	Eigentümerstruktur in den Planungsräumen Gropiusstadt Nord, -Süd und -Ost	50
Abbildung 33:	Übersichtskarte QM-Gebiet Gropiusstadt	52
Abbildung 34:	Modernisierungspotenzial Gropiusstadt gemäß Ortsbildanalyse	54



Abbildung 35:	bauliches Aufwertungspotenzial	55
Abbildung 36:	saniertes Gebäude Löwensteinring	55
Abbildung 37:	Agnes-Straub-Weg	56
Abbildung 38:	Käthe-Dorsch-Ring	56
Abbildung 39:	Untersuchungsgebiet Gropiusstadt	59
Abbildung 40:	Beobachtungsgebiet Weiße Siedlung	61
Abbildung 41:	Beobachtungsgebiet Schulenburgpark	65
Abbildung 42:	Identifizierte Untersuchungs- und Beobachtungsgebiete im Bezirk Neukölln	70

## 6.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Indikatoren zum Wohnungsbestand (Aufwertungspotenzial).....	13
Tabelle 2:	Immobilienwirtschaftliche/Entwicklungsindikatoren (Aufwertungsdruck).....	22
Tabelle 3:	Soziodemografische Indikatoren (Verdrängungspotenzial).....	28
Tabelle 4:	Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Buschkrugallee Nord/Tempelhofer Weg .....	43
Tabelle 5:	Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für den Planungsraum Parchimer Allee.....	47
Tabelle 6:	Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren in der Gropiusstadt .....	53
Tabelle 7:	Einschätzung zur Aufnahme und zum Ausschluss.....	60
Tabelle 8:	Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Weiße Siedlung.....	63
Tabelle 9:	Gegenüberstellung der analysierten Indikatoren für das Gebiet Schulenburgpark.....	67
Tabelle 10:	Ergebnis der Untersuchung .....	69

## 7. Quellen

### 7.1 Literatur und Statistik

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen des Bezirks Neukölln und Berlin, Potsdam 31.12.2016

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung für ausgewählte statistische Blöcke und Planungsräume, Potsdam 09.05.2011

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Angebotsmieten, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen, Berlin 2017

S.T.E.R.N GmbH (Hrsg.), Quartiersmanagement Lipschitzallee/Gropiusstadt, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2017

### 7.2 Internetquellen

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Modernisierungsvorhaben in der Gropiusstadt

[https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/ausschussunterlagen/2018/maerz/presentation-gropiusstadt\\_15-03.pdf](https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/ausschussunterlagen/2018/maerz/presentation-gropiusstadt_15-03.pdf).

Zugriff am 30.10.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bauplanung und -realisierung auf dem Campus,

<https://www.campus-efeuweg.de/index.php?id=47>

Zugriff am 04.12.2018

Berliner Informationsstelle Klimaschutz, Energetische Sanierung Gropiusstadt,

<https://www.berlin-klimaschutz.de/de/projekte/energetische-sanierung-der-gropiusstadt>

Zugriff am 29.11.2018

gropiuswohnen, Gropiuswohnen: Modernisierung,

<https://gropiuswohnen.de/modernisierung/>

Zugriff am 29.11.2018

Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung: Quartier  
<http://www.high-deck-quartier.de/Quartier.29.0.html>  
Zugriff am 05.11.2018

Quartiersmanagement High-Deck-Siedlung:  
<http://www.high-deck-quartier.de/Verkauf-der-High-Deck-Siedlung-unter-Dach-und-Fach.895.0.html>  
Zugriff am 05.11.2018

### **7.3 Rechtsquellen**

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

Lammek, Clemens, Gutachten im Auftrag des Landes Berlin zur Anwendbarkeit von Umstrukturierungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB in den Milieuschutzgebieten in Berlin-Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg), 2002

Schmidt-Eichstaedt, Gerd, Städtebaurecht, 2005 (4. Auflage)