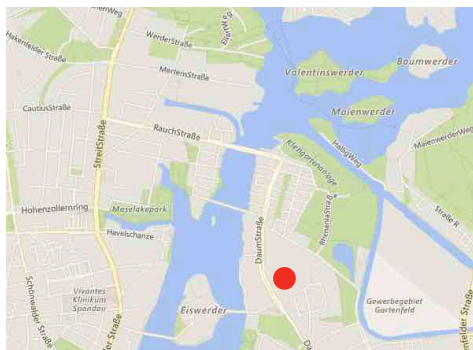


# UNTERSUCHUNG

## Sozialräumliche Strukturen im Hinblick auf den Bebauungsplan 5-105 VE in Berlin-Spandau



Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Thomas Voßkamp  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:  
Bernhard H. Hansen  
(Vorsitzender)  
Hartmut Bulwien  
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin  
Rechtsform: AG  
USt-ID: DE 164508347  
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München  
BIC: HYVEDE3333  
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

erstellt für: DIEBAG Industriebau AG  
Lilienthalallee 25  
80939 München

Projekt-Nr.: P1811-5004

Berlin, 30. November 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
2 MANAGEMENT SUMMARY	3
3 SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1 Bevölkerungsentwicklung	6
3.2 Arbeitsmarktentwicklung	8
4 IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG	11
4.1 Mietentwicklung im Geschosswohnungsbau	11
4.2 Leerstandsentwicklung in den BBU*-Beständen	12
4.3 Neubautätigkeit	13
5 BULWIENGESA-SCORING SOZIALENTWICKLUNG	18
6 FRAGESTELLUNGEN UND ERGEBNIS DER UNTERSUCHUNG	22

## URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Berlin, der 30. November 2018

## 1 VORBEMERKUNG

### *Auftraggeber und Aufgabenstellung*

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde mit einer Analyse zu sozialräumlichen Strukturen im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-105 VE für die Grundstücke Daumstraße 46 und 50 in Berlin-Spandau von der DIBAG Industriebau AG beauftragt.

Laut den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung“ besteht die Möglichkeit, in begründeten Einzelfällen den Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu verringern oder komplett darauf zu verzichten, wenn beispielsweise im Projektumfeld bereits eine sozial schwache Bevölkerungsstruktur vorzufinden ist.

Die Untersuchung soll die Erforderlichkeit der Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-105 VE prüfen. Die Analyse der soziodemografischen Rahmenbedingungen basiert grundlegend auf den jährlichen Berichten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Daten beziehen sich auf die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) bestehend aus den drei Ebenen Planungsräume (PLR), Bezirksregion (BZR) und Prognoserräume (PRG).

Das Untersuchungsgebiet umfasst die angrenzenden Planungsräume, die in einem städtebaulichen Zusammenhang mit dem Standort stehen. Neben dem PLR Zitadellenweg, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wurden die PLR Gartenfelder Straße, Eckschanze, Eiswerder, Kurstraße, Ackerstraße und Carl-Schurz-Straße

ausgewählt. Der PLR Zitadellenweg ist Teil der übergeordneten Bezirksregion Haselhorst im Stadtbezirk Spandau.

Die Analyse stellt eine Möglichkeit dar, die sozialräumlichen Strukturen und bereits stattgefundenen Veränderungsprozesse zu untersuchen. Im Ergebnis soll herausgefunden werden, ob ein Standort bereits eine sozial schwache Struktur aufweist. Bei bereits schwacher Sozialstruktur ist zur Vermeidung des Entstehens sozial homogener Quartiere der Bau weiterer Sozialwohnungen im Kiez aus Gutachter-sicht nicht empfehlenswert.



Die Zeitangaben der einzelnen Indikatoren beziehen sich auf die jeweiligen Berichtsjahre. Das aktuelle Berichtsjahr 2017 entspricht demnach dem Stand vom 31.12.2016 usw.

Aufgabe der Analyse ist, auf Basis einer Bestandsbetrachtung Fragestellungen zu sozialräumlichen Veränderungsprozessen zu beantworten. Die Untersuchungsinhalte umfassen:

- Analyse der soziodemografischen Rahmenbedingungen
- Immobilienmarktentwicklung
- Ableitungen und Empfehlungen

Zur Ermittlung der Gesamtentwicklungstendenz eines Standortes wurde von bulwiengesa ein eigenes Scoring entwickelt, welches im Gegensatz zum „Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin“ sechs anstatt vier Indikatoren (jeweils als Status und Entwicklung) sowie einen längeren Betrachtungszeitraum von fünf Jahren berücksichtigt, um eine noch spezifischere Aussage zu erreichen. Aus Sicht von bulwiengesa ist die Entwicklung eines Standortes zur Beantwortung der Leitfragen wichtiger als die derzeitige Struktur. Somit wurde beim bulwiengesa-scoring der Entwicklung eine höhere Gewichtung zugesprochen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung sind als rein informelle Stellungnahme zu betrachten und sollen nur als Hilfsmittel im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum dienen. Sie können nicht als rechtliche Grundlage herangezogen werden.

## 2 MANAGEMENT SUMMARY

### *Leichte Verdrängungseffekte zu vermuten*

Die Einwohneranzahl im Planungsraum Zitadellenweg, in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet, entwickelte sich im Betrachtungszeitraum sehr positiv und konnte im Vergleich mit dem Bezirk Spandau und Berlin ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Der Anstieg resultiert vor allem aus dem durchweg positiven Wanderungssaldo.

Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund hat seit 2013 stark zugenommen und liegt im Planungsraum Zitadellenweg deutlich über dem Spandauer und Berliner Mittel.

Die Arbeitslosenquote im Planungsraum Zitadellenweg ist deutlich rückläufig und im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Der Anteil von nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen hat im Planungsraum Zitadellenweg seit 2013 abgenommen und befindet sich unterhalb des Spandauer und Berliner Wertes.

Zusammenfassend ergibt sich für den Planungsraum Zitadellenweg ein vergleichsweise positives Bild der Sozialstruktur. Es findet derzeit eine Zuwanderung von Bevölkerung mit Migrationshintergrund statt, die aber in Arbeit und sozial stärker ist als die Altbevölkerung. Die Veränderungen der betrachteten Sozialdaten lassen eine Verdrängung der Altbevölkerung vermuten.

### *Untersuchungsgebiet mit niedrigem Mietniveau*

Die Bestands- und die Erstbezugsmieten des Untersuchungsgebietes zeigen eine positive Entwicklungstendenz und steigen seit 2011 an. Sowohl die Bestands- als auch die Erstbezugsmieten sind im Vergleich mit der Gesamtstadt unterdurchschnittlich hoch. Wohnungsneubauangebote sind kaum vorhanden.

In den deutlich günstigeren BBU-Beständen, die rund 35 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes abdecken, betrug die Ist-Miete 2016 in Spandau 5,75 Euro/qm. Sie lag damit knapp unter dem Gesamtberliner Wert von 5,76 Euro/qm.

Bei Neuvermietungen in den BBU-Wohnungen lag die Miete im Bezirk mit 6,75 Euro/qm ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt von 6,79 Euro/qm. Damit rangiert das allgemeine Mietniveau über der Mietschwelle des Berliner Modells von 6,50 Euro/qm.

Ende 2017 standen 1,7 % der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Spandau leer und damit so viel wie im Berliner Durchschnitt.

Im Projektumfeld sind viele Mietwohnungsprojekte in Bau und in Planung. Bis Ende 2025 werden insgesamt 9.240 Mietwohnungen errichtet. Von denen rund 30 % im geförderten Segment entstehen.

### Sozialstruktur PLR Zitadellenweg über Gesamtstadtniveau

Die Ergebnisse der analysierten sieben Planungsräume weichen zum Teil deutlich voneinander ab. So hat sich der PLR Kurstraße (315 Punkte) deutlich schlechter entwickelt als der erstplatzierte PLR Zitadellenweg (548 Punkte), in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet. Insgesamt weist die Sozialstruktur in der übergeordneten Bezirksregion Haselhorst (395 Punkte) im Vergleich mit Berlin (500 Punkte) einen unterdurchschnittlichen Wert auf.

### Fragestellungen der Untersuchung

Die Veränderungen der betrachteten Sozialdaten lassen eine Verdrängung der Altbevölkerung vermuten. Der Anteil an Transferbeziehern ist unterdurchschnittlich und nimmt weiter ab. Außerdem ist ein überdurchschnittlicher Rückgang der Arbeitslosenquote auf ein geringes Niveau ersichtlich.

Zusammenfassend hat im PLR Zitadellenweg, in dem sich der Projektstandort befindet, kaum Zuzug von eher sozial Schwächeren stattgefunden. Das Gebiet hat sich insgesamt positiv entwickelt.

Der Bebauungsplan 5-105 VE wird neue Wohnungsangebote unterbreiten. Aufgrund der notwendigen Baukosten zur Errichtung von Neubauwohnungen müssen Mieten realisiert werden, die oberhalb des aktuellen Mietniveaus liegen. Es werden Zielgruppen angesprochen, die aus anderen Bereichen Berlins zuziehen bzw. die günstigere Wohnungen im Umfeld freiziehen.

Derzeit sind leichte sozialräumliche Verdrängungseffekte im Umfeld festzustellen. Es ist somit aus Gutachtersicht eine städtebauliche Er-

forderlichkeit gegeben, Maßnahmen gegen sozialräumliche Veränderungsprozesse zu ergreifen, um ein sozial stabiles und ausgewogenes Quartier zu schaffen.

### Ergebnis der Untersuchung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde verschärfte und nun besteht die Forderung, 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren.

bulwiengesa-Sozialentwicklungs-Scoring und Empfehlungen						
Scorewert	Planungsräume*	Anteil	Entwicklungstendenz	Mietpreis- und Belegungsbindung	Min. Quote in % (qm)	Max. Quote in % (qm)
Über 600	91	21 %	stark positiv	ja	30	30
576 bis 600	38	9 %	positiv	ja	30	30
551 bis 575	41	9 %	positiv	ja	30	30
<b>526 bis 550</b>	<b>46</b>	<b>11 %</b>	<b>leicht positiv</b>	<b>ja</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
501 bis 525	30	7 %	leicht positiv	ja	20	30
476 bis 500	33	8 %	leicht negativ	ja	15	25
451 bis 475	32	7 %	leicht negativ	ja	10	20
426 bis 450	25	6 %	negativ	ja	5	15
401 bis 425	21	5 %	negativ	ja	0	10
kleiner 401	79	18 %	stark negativ	nein	0	0
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>100 %</b>				

\*11 Planungsräume mit weniger 300 Einwohnern oder zu hoher Extremwerte finden bei der Berechnung keine Berücksichtigung.

Gegenüber der alten Regelung sind damit ca. 45 % mehr Sozialwohnung in den Projekten zu realisieren. Diese Verpflichtung sollte daher auch breiter in der Fläche umgesetzt werden. Die Menge der Planungsräume, in denen Wohnraum zu mit Mietpreis- und Belegungsbindung realisiert werden sollte, wurde daher ebenfalls um rund 45 % von 57 % auf ca. 82 % aller Berliner Planungsräume erhöht.

Somit ist ab einer Punktzahl oberhalb von 400 Punkten, die in 82 % aller Planungsräume vorhanden ist, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hinsichtlich der Stabilität der sozialräumlichen Struktur empfehlenswert.

Eine Realisierung der maximalen Quote von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im PLR Zitadellenweg (548 Punkte), in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet, ist aus Gutachtersicht aufgrund der positiven Entwicklungstendenz des Gebietes sozial verträglich sowie empfehlenswert und trägt zur stabilen Bevölkerungsstruktur im Quartier bei. Rund 75 % frei finanzierte Wohnungen bilden den Ausgleich zu den geförderten Einheiten und es entsteht ein gut durchmischtes soziales Gefüge.

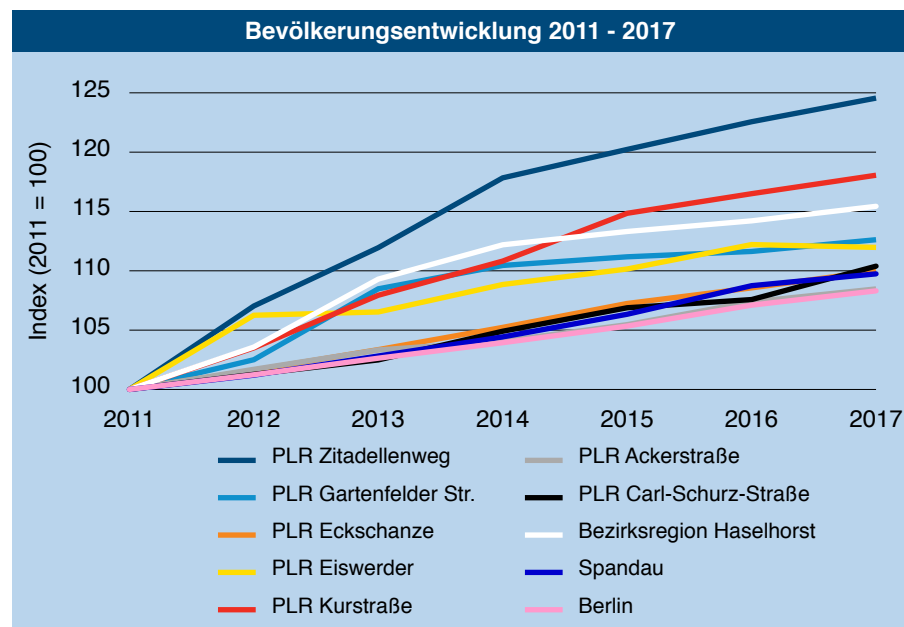


### 3 SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

##### Überdurchschnittlicher Bevölkerungsanstieg im PLR Zitadellenweg

Im Betrachtungszeitraum konnten mit Ausnahme des PLR Ackerstraße alle Planungsräume im Vergleich mit dem Bezirk Spandau und der Gesamtstadt überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Stand jeweils 31.12.; PLR = Planungsraum; BR = Bezirksregion

Im Vergleich der Planungsräume sind die Zuwächse mit Werten zwischen 8,5 % (Ackerstraße) und 24,6 % (Zitadellenweg) sehr differenziert. Insgesamt ist in der Bezirksregion Haselhorst mit einem Plus von 15,4 % ein im Vergleich mit der Gesamtstadt (+8,3 %) überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu erkennen.

##### Positiver Wanderungssaldo<sup>1</sup> im PLR Zitadellenweg

Alle Planungsräume wiesen im Betrachtungszeitraum positive Wanderungssaldi auf. Die Quote hat sich im Vergleich 2013 zu 2017 jedoch überall reduziert. Die höchste prozentuale Abnahme war in den PLR Zitadellenweg und Gartenfelder Straße erkennbar.

Der PLR Zitadellenweg, in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet, weist mit 1,4 % den dritthöchsten Wanderungssaldo auf. Im Vergleich mit dem Bezirk Spandau (2,3 %) und Berlin (1,5 %) ist dies dennoch ein leicht unterdurchschnittlicher Wert.

Die Fluktuation im Untersuchungsraum ist tendenziell eher leicht überdurchschnittlich. Der Anteil der Einwohner mit mindestens fünf Jahren Wohndauer an der aktuellen Adresse liegt in den Planungsräumen zwischen 48,9 % (Kurstraße) und 60,4 % (Gartenfelder Straße) und durchschnittlich bei 56,5 % (Bezirk Spandau: 61,7 %; Berlin: 62,2 %).

Der Anteil der Einwohner in einfacher Wohnlage nach Mietspiegel ist mit Ausnahme der PLR Zitadellenweg, Gartenfelder Straße und Carl-Schurz-Straße vergleichsweise hoch. Die Anteile liegen in den einzelnen Planungsräumen zwischen 26,0 und 100,0 % (Bezirk Spandau: 63,7 %; Berlin: 40,2 %).

<sup>1</sup>Wanderungssaldo: Differenz der Zu- und Fortzüge (An- und Abmeldungen) je 100 Einwohnerinnen und Einwohner vom 31.12.2014 zum 31.12.2016 in Prozent pro Jahr

*Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund steigend*

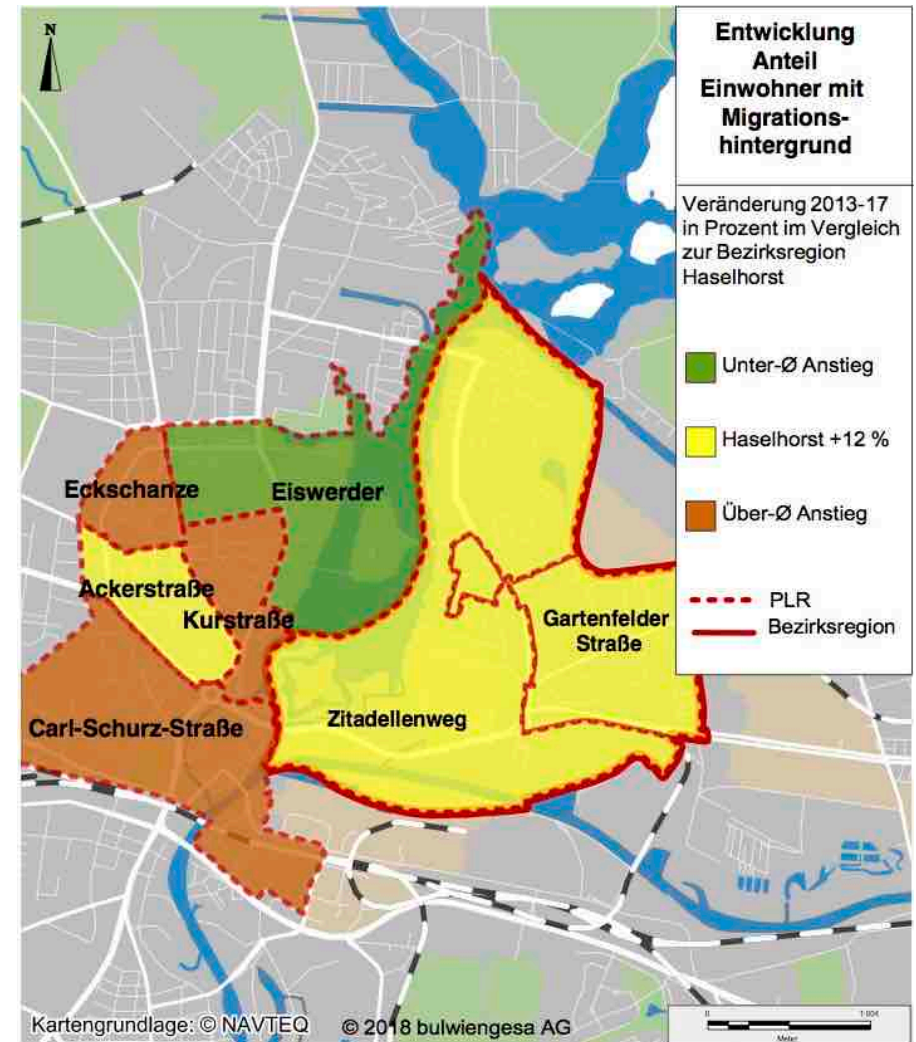
Die Bevölkerungsstruktur im PLR Zitadellenweg ist im Vergleich mit Spandau und Berlin von einem stark überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund<sup>2</sup> geprägt. Seit 2013 ist zudem ein deutlicher Anstieg des Anteils zu verzeichnen.

Entwicklung Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund			
Gebiet	Anteil in %		Δ 13 - 17 in %
	2013	2017	
PLR Zitadellenweg	47,0	52,9	12,5
PLR Gartenfelder Straße	36,2	40,4	11,7
PLR Eckschanze	23,5	32,7	39,0
PLR Eiswerder	47,7	51,2	7,5
PLR Kurstraße	43,1	51,0	18,3
PLR Ackerstraße	33,7	38,0	12,9
PLR Carl-Schurz-Straße	31,4	35,9	14,4
Bezirksregion Haselhorst	38,8	43,5	12,2
Spandau	27,7	33,8	22,1
Berlin	27,4	31,4	14,7

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Stand 31.12. des Vorjahres

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund ist seit 2013 im PLR Zitadellenweg stark angestiegen und mit 67,3 % im Vergleich mit Spandau (54,4 %) und Berlin (47,9 %) deutlich überdurchschnittlich.

<sup>2</sup> In der Einwohnerregisterstatistik werden als Personen mit Migrationshintergrund ausgewiesen: Ausländerinnen und Ausländer; Deutsche mit ausländischem Geburtsland oder Einbürgerungskennzeichen oder Optionskennzeichen (im Inland geborene Kinder ausländischer Eltern erhalten unter bestimmten Voraussetzungen zunächst die deutsche Staatsangehörigkeit (Optionsregelung); Deutsche unter 18 Jahren ohne eigene Migrationsmerkmale mit ausländischem Geburtsland oder Einbürgerungskennzeichen zumindest eines Elternteils, wenn die Person an der Adresse der Eltern/des Elternteils gemeldet ist.



### 3.2 Arbeitsmarktentwicklung

#### Arbeitslosenquote im PLR Zitadellenweg unterdurchschnittlich

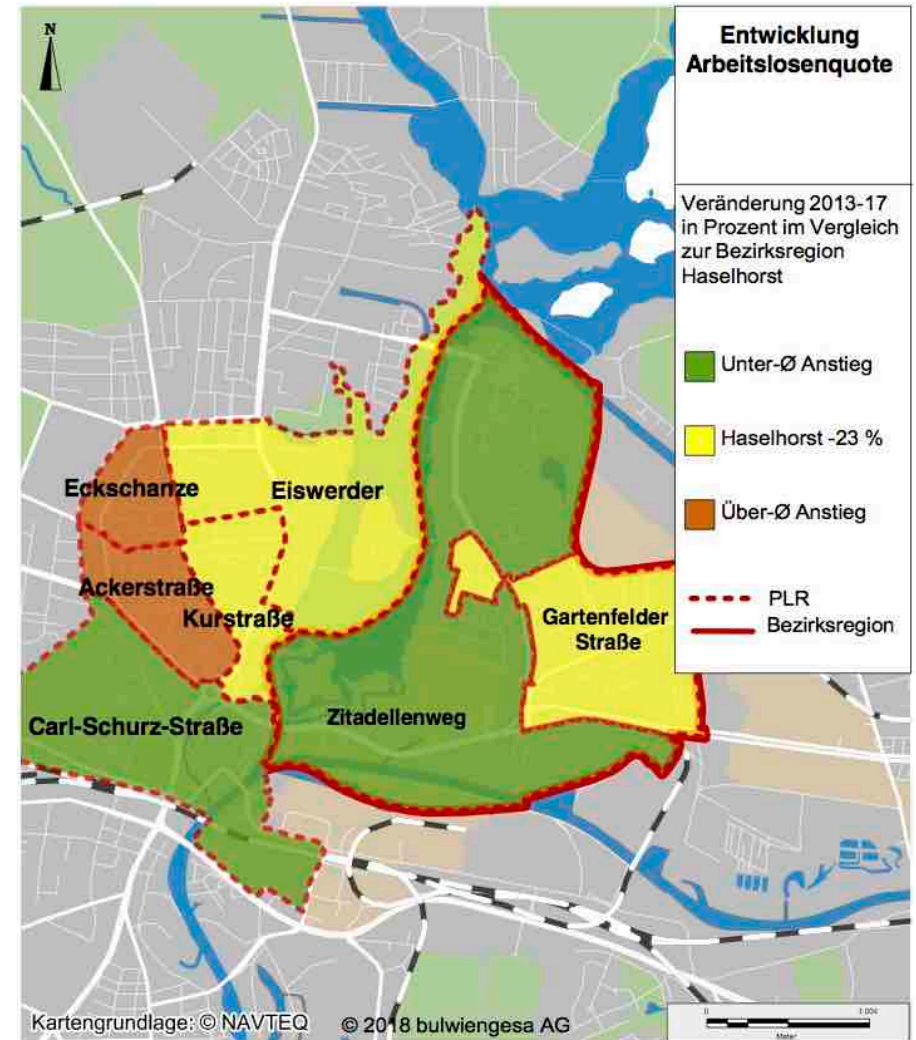
Im Vergleich zu den drei übergeordneten Ebenen wurden im PLR Zitadellenweg unterdurchschnittlich viele Personen im erwerbsfähigen Alter als arbeitslos registriert. Seit 2013 gingen die Anteile im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich zurück.

Entwicklung der Arbeitslosenquote			
Gebiet	Anteil in %		Δ 13 - 17 in %
	2013	2017	
PLR Zitadellenweg	6,6	4,8	-27,2
PLR Gartenfelder Straße	13,0	10,2	-22,2
PLR Eckschanze	13,3	10,9	-18,2
PLR Eiswerder	14,5	11,2	-22,4
PLR Kurstraße	15,8	12,2	-22,9
PLR Ackerstraße	12,8	10,1	-21,5
PLR Carl-Schurz-Straße	12,8	9,1	-29,0
Bezirksregion Haselhorst	11,4	8,7	-23,2
Spandau	10,5	8,4	-20,0
Berlin	8,6	6,7	-22,7

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Stand 31.12. des Vorjahres

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen hat sich im PLR Zitadellenweg seit 2013 deutlich verringert und weist 2017 mit 1,7 % den geringsten Wert auf (Spandau: 3,0 %; Berlin: 2,1 %).

Auch die Jugendarbeitslosigkeit (15- bis unter 25-Jährige) ging im PLR Zitadellenweg deutlich zurück und ist mit 0,9 % im Jahr 2017 unterdurchschnittlich hoch (Spandau: 5,1 %; Berlin: 3,7 %).



*Unterdurchschnittlicher Anteil von Transferbezieher<sup>3</sup>*

Der PLR Zitadellenweg zeichnet sich durch einen unter dem Durchschnitt liegenden Anteil der nicht arbeitslosen Empfänger von Existenzsicherungsleistungen aus. Dieser lag nach einem deutlichen Rückgang zuletzt bei 11,3 % (Spandau: 16,9 %, Berlin: 13,4 %).

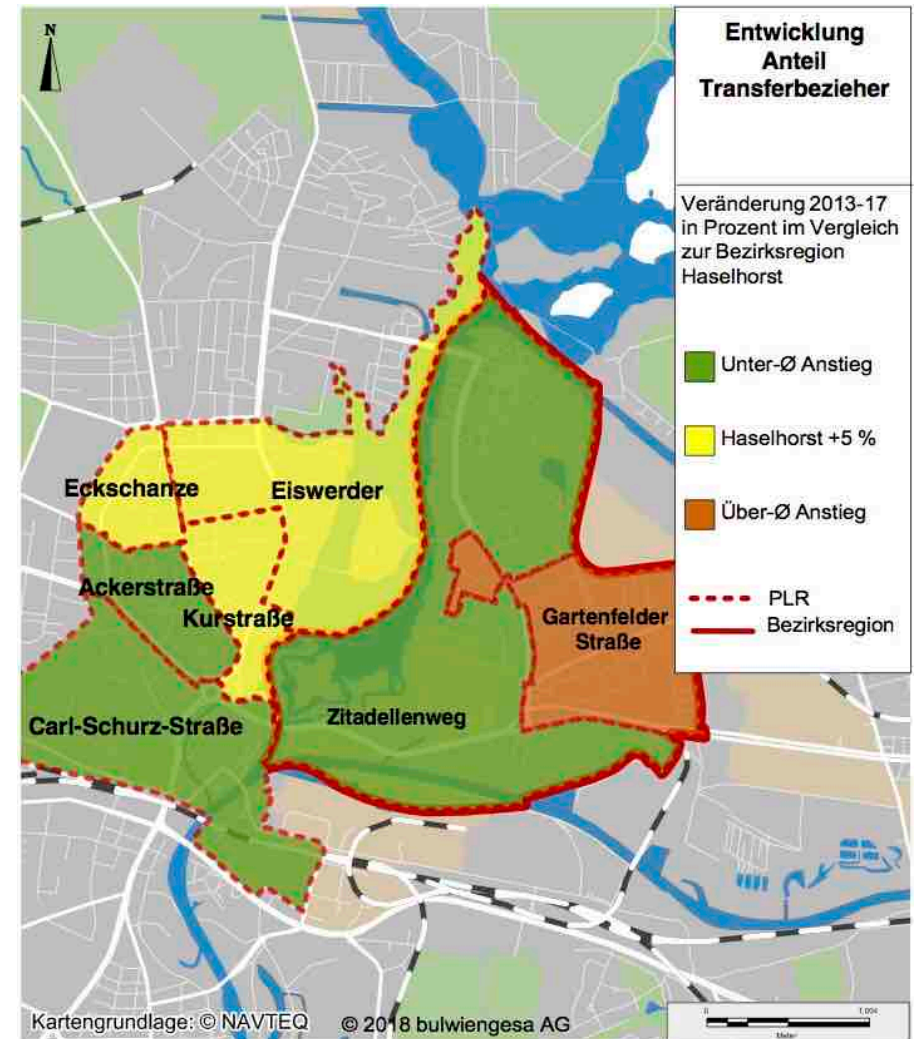
Entwicklung Anteil Transferbezieher			
Gebiet	Anteil in %		Δ 13 - 17 in %
	2013	2017	
PLR Zitadellenweg	12,6	11,3	-10,7
PLR Gartenfelder Straße	19,5	21,3	9,1
PLR Eckschanze	19,1	20,2	5,9
PLR Eiswerder	24,1	24,1	0,2
PLR Kurstraße	27,1	28,0	3,4
PLR Ackerstraße	20,8	20,7	-0,6
PLR Carl-Schurz-Straße	19,2	18,4	-4,4
Bezirksregion Haselhorst	17,9	18,8	5,2
Spandau	16,2	16,9	4,2
Berlin	13,4	13,4	0,2

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Stand 31.12. des Vorjahres

Der Anteil der Transferbezieher unter 15 Jahren lag 2017 im PLR Zitadellenweg bei 21,1 %. Im Vergleich mit dem Bezirk (40,1 %) und Berlin (30,6 %) ist dies ein unterdurchschnittlicher Wert.

Der Anteil von Transferbezieher bei Ausländern blieb im PLR Zitadellenweg seit 2013 stabil und war 2017 mit 21,8 % stark unterdurchschnittlich (Spandau: 37,0 %; Berlin: 28,8 %).

<sup>3</sup> Transferbezug: Anteil der nicht arbeitslosen Empfängerinnen und Empfänger von Existenzsicherungsleistungen (SGB II und XII) an den Einwohnerinnen und Einwohnern in Prozent am 31.12.



## **Fazit**

*Die Einwohneranzahl im Planungsraum Zitadellenweg, in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet, entwickelte sich im Betrachtungszeitraum sehr positiv und konnte im Vergleich mit dem Bezirk Spandau und Berlin ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Der Anstieg resultiert vor allem aus dem durchweg positiven Wanderungssaldo.*

*Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund hat seit 2013 stark zugenommen und liegt im Planungsraum Zitadellenweg deutlich über dem Spandauer und Berliner Mittel.*

*Die Arbeitslosenquote im Planungsraum Zitadellenweg ist deutlich rückläufig und im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.*

*Der Anteil von nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen hat im Planungsraum Zitadellenweg seit 2013 abgenommen und befindet sich unterhalb des Spandauer und Berliner Wertes.*

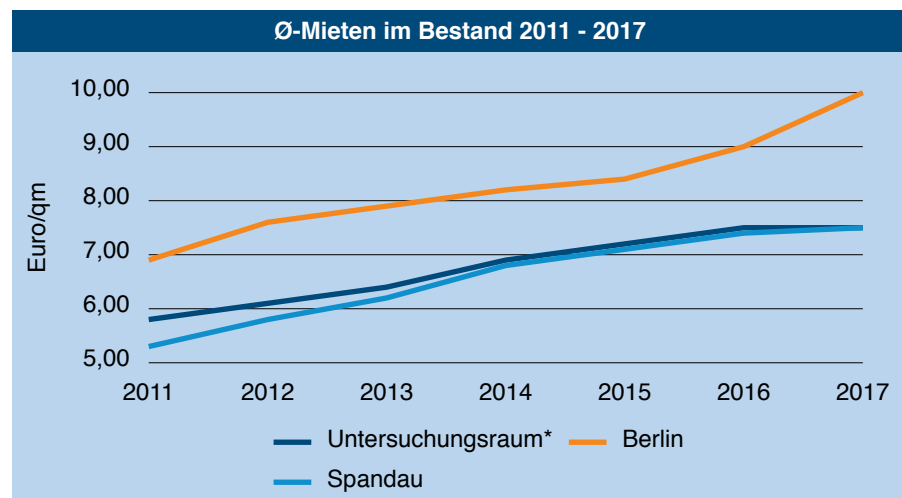
*Zusammenfassend ergibt sich für den Planungsraum Zitadellenweg ein vergleichsweise positives Bild der Sozialstruktur. Es findet derzeit eine Zuwanderung von Bevölkerung mit Migrationshintergrund statt, die aber in Arbeit und sozial stärker ist als die Altbevölkerung. Die Veränderungen der betrachteten Sozialdaten lassen eine Verdrängung der Altbevölkerung vermuten.*

## 4 IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

### 4.1 Mietentwicklung im Geschosswohnungsbau

#### Positive Mietentwicklung im Untersuchungsgebiet<sup>4</sup>

Die durchschnittlichen Bestandsmieten liegen im Untersuchungsgebiet und dem Analysezeitraum stets unter dem Berliner Niveau, jedoch auf dem mittleren Niveau des Bezirks Spandau. Ende 2017 betragen die durchschnittlichen Bestandsmieten bei Wiedervermietung im Untersuchungsraum rund 7,50 Euro/qm.



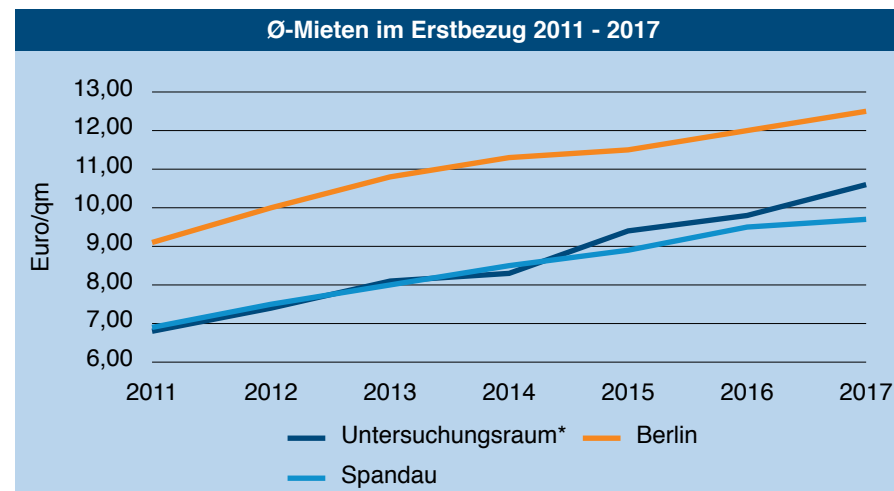
Quelle: bulwiengesa; Immobilienscout,  
\*PLZ-Gebiete 13581, 13583, 13585, 13597, 13599

<sup>4</sup> Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Kernsanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65 - 95 qm Wohnfläche und Standardausstattung.

In den deutlich günstigeren BBU-Beständen, die rund 35 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes abdecken, betrug die Ist-Miete 2016 in Spandau 5,75 Euro/qm. Sie lag damit knapp unter dem Gesamtberliner Wert von 5,76 Euro/qm.

Bei Neuvermietungen in den BBU-Wohnungen war das Mietniveau im Bezirk mit 6,75 Euro/qm ebenfalls geringer als der Berliner Durchschnitt von 6,79 Euro/qm. Damit rangiert das Mietniveau allgemein leicht über der Mietschwelle des Berliner Modells von 6,50 Euro/qm.

Auch bei den Mieten im Erstbezug nach Neubau oder Kernsanierung ist eine positive Entwicklung im Untersuchungsgebiet erkennbar. Seit 2011 konnte im Vergleich mit Berlin (+37,4 %) aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus eine überdurchschnittliche Steigerung um 55,9 % festgestellt werden. Spandau profitiert aktuell von Nachholeffekten.



Quelle: bulwiengesa; Immobilienscout,  
\*PLZ-Gebiete 13581, 13583, 13585, 13597, 13599

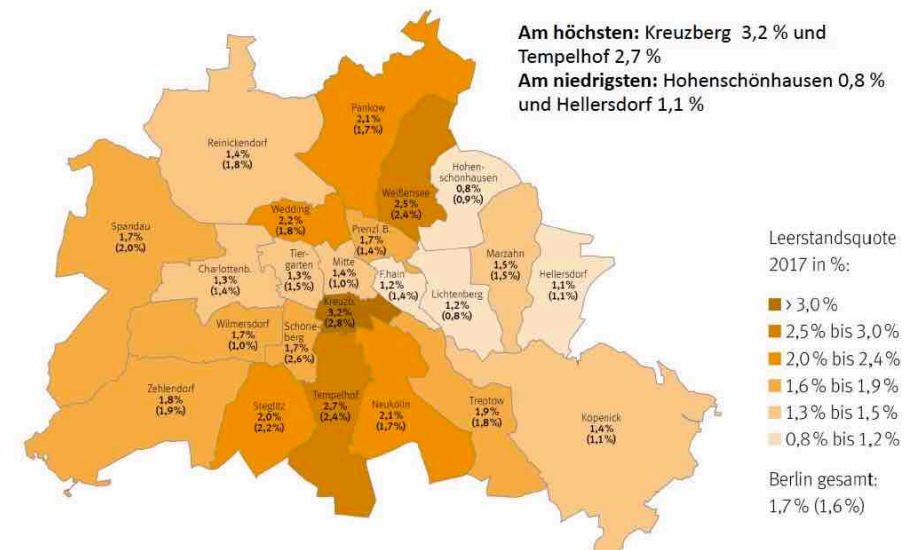
In diesem Zusammenhang ist jedoch wichtig zu erwähnen, dass nur sehr wenige Angebote in den jeweiligen Jahren zur Auswertung verfügbar waren und die Angaben daher nur mit Vorsicht zu interpretieren sind.

Neubau von reinen Mietwohnungsprojekten fand in den vergangenen Jahren so gut wie nicht statt. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass die Erstbezugsmieten im Untersuchungsraum seit 2015 leicht oberhalb des Bezirks Spandau liegen und noch deutlich ansteigen werden, wenn verstärkter Mietwohnungsneubau einsetzt.

## 4.2 Leerstandsentwicklung in den BBU<sup>5</sup>-Beständen

### Sinkender Wohnungsleerstand

In den Mitgliedsunternehmen des BBU wurde 2001 mit 6,0 % in Berlin die höchste Leerstandsquote registriert. Seitdem gingen die Leerstände deutlich zurück und die Quote lag Ende 2017 bei nur noch 1,7 %.



Quelle: BBU Marktmonitor 2018; Stand 2017 (2016)

In Spandau liegt die Quote aktuell bei 1,7 % und damit auf dem Niveau der Gesamtstadt.

<sup>5</sup> Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

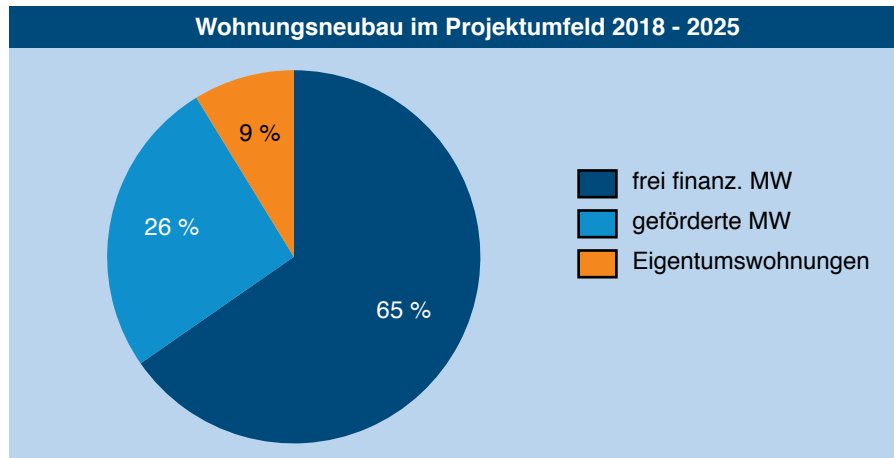
### 4.3 Neubautätigkeit

#### *Hoher Anteil an geförderten Neubaumietwohnungen im Umfeld*

Im Umkreis von ca. 2 km um den Projektstandort wurden insgesamt 17 Entwicklungen registriert, die Mietwohnungen im Neubau realisieren. Bis Ende 2025 sollen insgesamt 10.117 Einheiten errichtet werden. In den Projekten „SpeicherBallett“ und „Das neue Gartenfeld“ werden neben Mietwohnungen auch ca. 877 Eigentumswohnungen entstehen.

Ein Projekt der GEWO BAG mit 61 Wohnungen wurde bereits kürzlich fertiggestellt, drei Projekte (1.869 MW) befinden sich aktuell in der Bau- und 13 Vorhaben (7.310 MW) in der Planungsphase.

Neben den hier betrachteten Entwicklungen, befinden sich noch weitere Bauvorhaben mit mehreren hundert Mietwohnungen in der Pipeline. Da die GEWO BAG und die WBM im Umfeld besonders aktiv sind, werden zusätzliche Sozialwohnungen entstehen.



Quelle: bulwiengesa AG

Von den geplanten 9.240 Mietwohnungen sollen mindestens 2.611 Einheiten im geförderten Segment angeboten werden. Die Zahl wird voraussichtlich noch höher ausfallen, weil aktuell für vier Bauvorhaben keine konkreten Angaben vorliegen, ob dort auch Sozialwohnungen integriert werden.





Aktuelle Projektliste Mietwohnungen im Projektumfeld (Auswahl; sortiert nach Fertigstellung; Stand: Dezember 2018)									
Nr.	Projekt	Straße	Bauherr/Anbieter/Investor	Entwicklungsstatus	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE gesamt	Anzahl MW (davon gefördert)	Anzahl ETW
1	Chamissostraße	Chamissostraße 18/ Goltzstraße 9-10	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Fertiggestellt	2016	2018	61	61 (19)	-
2	Pepitahöfe	Mertensstraße 16/Goltzstraße 50-53/Pepitapromenade	degewo AG/WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH/Kilian Projektmanagement Berlin GmbH	In Bau	2016	2019	1.024	1.024 (256)	-
3	Waterkant Berlin Teilprojekt 1	Spandauer Havelpromenade/Zernseestraße/Pohleseestraße/Templiner See-Straße	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	In Bau	2018	2020	362	362 (120)	-
4	Trio Am Park	Schützenstraße 14-15	Kondor Wessels Holding	In Planung	2019	2020	145	145 (k. A.)	-
5	Rauchstraße	Rauchstraße 25	LIWON Real Estate GmbH	In Planung	2019	2020	150	150 (k. A.)	-
6	Klynged Daumstraße	Daumstraße 57	Deutsche Wohnen	In Planung	2019	2020	224	224 (k. A.)	-
7	Quartier Paulsternstraße	Paulsternstraße 31/Gartenfelder Straße	Kilian Projektmanagement Berlin GmbH	In Bau	2018	2021	483	483 (121)	-
8	Waterkant Berlin 1. BA	Daumstraße 75-85	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH/PPM projektentwicklung	In Planung	2019	2021	364	364 (175)	-
9	Waterkant Berlin Teilprojekt 2a	Schwielowseestraße/Langersee-Straße/Daumstraße	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	In Planung	2019	2021	460	460 (230)	-
10	Waterkant Berlin Teilprojekt 2b	An den Rohrbruchwiesen/Glindowseestraße	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	In Planung	2019	2021	100	100 (50)	-

Aktuelle Projektliste Mietwohnungen im Projektumfeld (Auswahl; sortiert nach Fertigstellung; Stand: Dezember 2018)									
Nr.	Projekt	Straße	Bauherr/Anbieter/Investor	Entwicklungsstatus	Baubeginn	Fertigstellung	Anzahl WE gesamt	Anzahl MW (davon gefördert)	Anzahl ETW
11	Waterkant Berlin Teilprojekt 2c	Plauer-See-Straße/Rhenaniestraße	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	In Planung	2020	2021	80	80 (40)	-
12	SpeicherBallett	Parkstraße	BUWOG AG	In Planung	2019	2022	574	397 (0)	177
13	Wasserstadt Oberhavel 1. BA	Rauchstraße 34-40/Asniersstraße/Ashdodstraße	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	In Planung	2020	2022	250	250 (125)	-
14	Wasserstadt Oberhavel 2. BA	Rauchstraße 34-40/Asniersstraße/Ashdodstraße	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH	In Planung	2021	2022	100	100 (50)	-
15	Seed	Saatwinkler Damm	Ten Brinke Gruppe	In Planung	2019	2023	1.040	1.040 (k. A.)	-
16	Das neue Gartenfeld	Gartenfelder Straße	Buwog AG/GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin/diverse Genossenschaften/Baugruppen	In Planung	2020	2025	3.700	3.000 (925)	700
17	Waterkant Berlin Teilprojekt 3a	Daumstraße 52/Rhenaniestraße	GEWOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	In Planung	2021	2025	1.000	1.000 (500)	-
<b>Gesamt</b>							<b>10.117</b>	<b>9.240 (2.611)</b>	<b>877</b>

Quelle: Eigene Recherchen

## **Fazit**

*Die Bestands- und die Erstbezugsmieten des Untersuchungsgebietes zeigen eine positive Entwicklungstendenz und steigen seit 2011 an. Sowohl die Bestands- als auch die Erstbezugsmieten sind im Vergleich mit der Gesamtstadt unterdurchschnittlich hoch. Wohnungsneubauangebote sind kaum vorhanden.*

*In den deutlich günstigeren BBU-Beständen, die rund 35 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestandes abdecken, betrug die Ist-Miete 2016 in Spandau 5,75 Euro/qm. Sie lag damit knapp unter dem Gesamtberliner Wert von 5,76 Euro/qm.*

*Bei Neuvermietungen in den BBU-Wohnungen lag die Miete im Bezirk mit 6,75 Euro/qm ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt von 6,79 Euro/qm. Damit rangiert das allgemeine Mietniveau über der Miet-schwelle des Berliner Modells von 6,50 Euro/qm.*

*Ende 2017 standen 1,7 % der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU in Spandau leer und damit so viel wie im Berliner Durchschnitt.*

*Im Projektumfeld sind viele Mietwohnungsprojekte in Bau und in Planung. Bis Ende 2025 werden insgesamt 9.240 Mietwohnungen errichtet. Von denen rund 30 % im geförderten Segment entstehen.*

## 5 BULWIENGESA-SCORING SOZIALENTWICKLUNG

Zur Ermittlung der Gesamtentwicklungstendenz der Planungsräume wurde ein Scoring von der bulwiengesa AG entwickelt. Das Scoring umfasst die unten angeführten zwölf Kriterien.

Aus den jeweils unterschiedlichen Niveaus im Jahr 2017 und den Veränderungswerten zwischen den Jahren 2013 und 2017 in den Kriterien wurde jeweils das Maximum und das Minimum ermittelt. Der beste Wert (Maximum bzw. Minimum) erhält jeweils 10 Punkte und der schlechteste Wert (Maximum bzw. Minimum) erhält jeweils 0 Punkte. Die Ausprägungen zwischen Minimum und Maximum erhalten entsprechend berechnete Werte zwischen 0 und 10.

Die errechneten Punktwerte sind mit einer unterschiedlichen Gewichtung in die Ermittlung der Gesamtentwicklungstendenz der Planungsräume eingeflossen, wobei die Entwicklung jeweils mit einer höheren Gewichtung versehen wurde als der Status quo.

### *PLR Zitadellenweg mit leicht überdurchschnittlichem Punktwert*

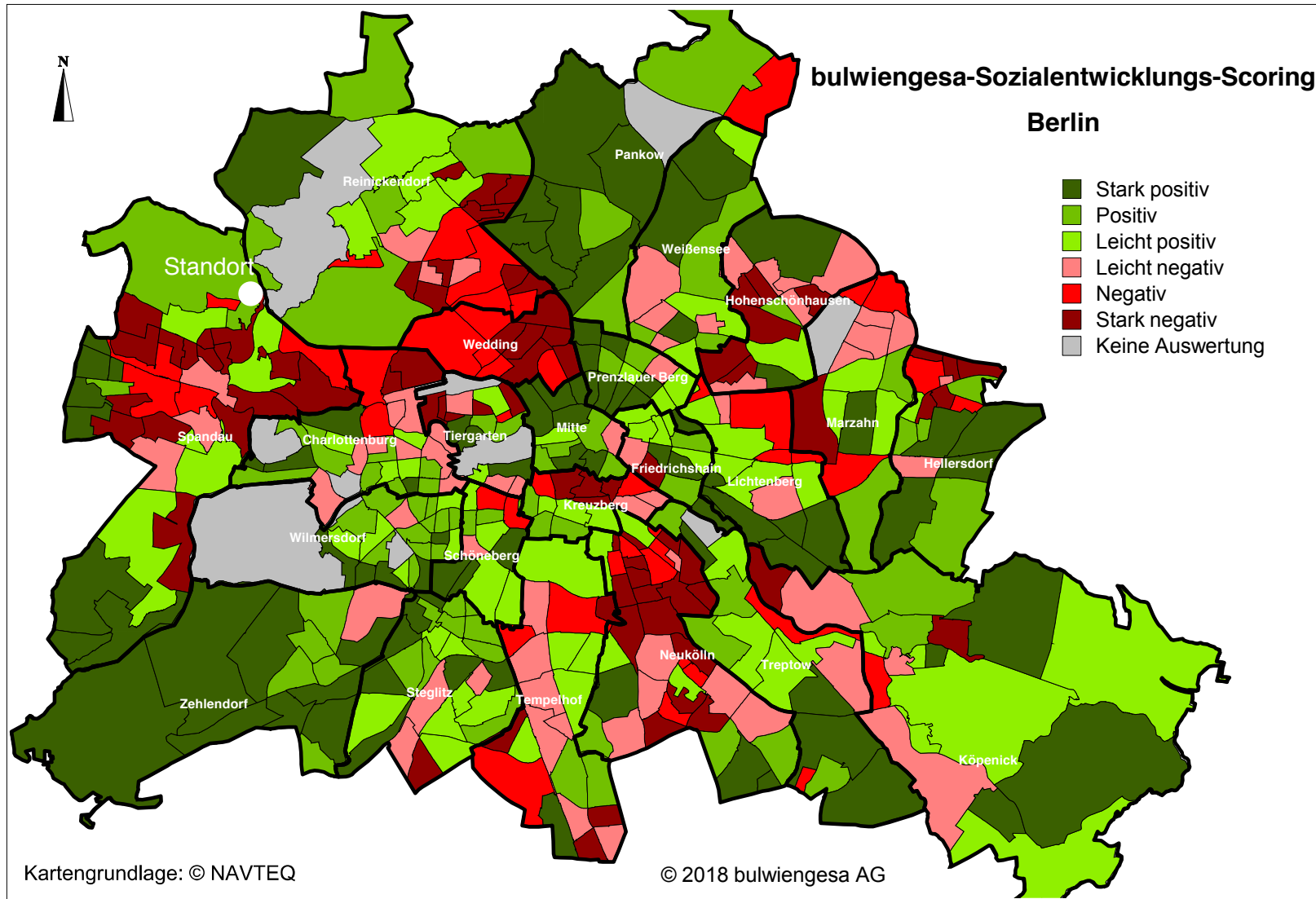
Die Ergebnisse der analysierten sieben Planungsräume weichen zum Teil deutlich voneinander ab. So hat sich der PLR Kurstraße (315 Punkte) deutlich schlechter entwickelt als der erstplatzierte PLR Zitadellenweg (548 Punkte), in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet. Insgesamt weist die Sozialstruktur in der übergeordneten Bezirksregion Haselhorst (395 Punkte) im Vergleich mit Berlin (500 Punkte) einen unterdurchschnittlichen Wert auf.

bulwiengesa-Scoring Sozialentwicklung		
Kriterium-Nr.	Kriterium	Gewichtung
1	Arbeitslose in %	7,5
2	Veränderung Arbeitslose in %	10,0
3	Langzeitarbeitslose in %	7,5
4	Veränderung Langzeitarbeitslose in %	10,0
5	Transferbezieher in %	7,5
6	Veränderung Transferbezieher in %	10,0
7	Transferbezieher unter 15 Jahren in %	5,0
8	Veränderung Transferbezieher unter 15 Jahren in %	10,0
9	Einwohner mit Migrationshintergrund in %	7,5
10	Veränderung Einwohner mit Migrationshintergrund in %	10,0
11	Ausländische Transferbezieher in %	5,0
12	Veränderung ausländische Transferbezieher in %	10,0
<b>Summe</b>		<b>100,0</b>

Quelle: bulwiengesa

bulwiengesa-Scoring Sozialentwicklung												
Nr. Kriterium	Gebiet	PLR Zita- dellenweg	PLR Garten- felder Str.	PLR Eck- schanze	PLR Eis- werder	PLR Kur- straße	PLR Acker- straße	PLR Carl- Schurz-Str.	BR Ha- selhorst	Span- dau	Berlin	
1	Arbeitslose in %	2017	4,8	10,2	10,9	11,2	12,2	10,1	9,1	8,7	8,4	6,7
	Gewichtung	Punkte	6,8	1,7	1,0	0,7	0,0	1,8	2,7	3,1	3,4	5,0
	7,5	Scoringwert	50,7	13,0	7,9	5,4	0,0	13,4	20,6	23,2	25,3	37,5
2	Veränderung Arbeitslose in %	Δ 13-17 in %	-27,2	-22,2	-18,2	-22,4	-22,9	-21,5	-29,0	-23,2	-20,0	-22,7
	Gewichtung	Punkte	5,6	4,9	4,4	5,0	5,0	4,8	5,8	5,1	4,7	5,0
	10	Scoringwert	55,6	49,3	44,3	49,6	50,2	48,4	57,8	50,6	46,5	50,0
3	Langzeitarbeitslose in %	2017	1,7	3,5	3,6	4,4	4,5	3,7	3,2	3,0	3,0	2,1
	Gewichtung	Punkte	6,1	1,8	1,6	0,0	0,0	1,3	2,6	3,0	3,0	5,0
	7,5	Scoringwert	46,0	13,7	11,9	0,0	0,0	9,5	19,2	22,4	22,4	37,5
4	Veränderung Langzeitarbeitslose in %	Δ 13-17 in %	-15,0	-23,0	-25,1	-18,7	-18,9	-21,7	-25,8	-22,2	-18,1	-26,7
	Gewichtung	Punkte	5,8	5,3	5,1	5,6	5,5	5,3	5,1	5,3	5,6	5,0
	10	Scoringwert	58,2	52,6	51,1	55,6	55,4	53,5	50,6	53,1	56,0	50,0
5	Transferbezieher in %	2017	11,3	21,3	20,2	24,1	28,0	20,7	18,4	18,8	16,9	13,4
	Gewichtung	Punkte	5,9	1,8	2,3	0,7	0,0	2,1	3,0	2,8	3,6	5,0
	7,5	Scoringwert	44,0	13,6	17,0	5,1	0,0	15,6	22,6	21,2	27,0	37,5
6	Veränderung Transferbezieher in %	Δ 13-17 in %	-10,7	9,1	5,9	0,2	3,4	-0,6	-4,4	5,2	4,2	0,2
	Gewichtung	Punkte	5,9	4,3	4,5	5,0	4,7	5,1	5,4	1,8	4,7	5,0
	10	Scoringwert	58,7	42,8	45,3	49,9	47,3	50,6	53,6	18,0	46,7	50,0
7	Transferbezieher unter 15 Jahren in %	2017	21,1	52,4	44,7	53,5	60,9	47,2	41,9	41,5	40,1	30,6
	Gewichtung	Punkte	6,5	1,4	2,7	1,2	0,0	2,3	3,1	3,2	3,4	5,0
	5	Scoringwert	32,7	7,1	13,4	6,2	0,2	11,3	15,7	16,0	17,2	25,0
8	Veränderung Transferbezieher unter 15 Jahren in %	Δ 13-17 in %	-23,1	-4,7	-10,2	-11,8	-8,2	-10,5	-22,8	-8,8	-5,5	-11,9
	Gewichtung	Punkte	6,1	4,3	4,8	5,0	4,6	4,9	6,1	4,7	4,4	5,0
	10	Scoringwert	61,2	42,8	48,3	49,9	46,4	48,6	60,8	46,9	43,6	50,0

bulwiengesa-Scoring Sozialentwicklung												
Nr.	Kriterium	Gebiet	PLR Zita- dellenweg	PLR Garten- felder Str.	PLR Eck- schanze	PLR Eis- werder	PLR Kur- straße	PLR Acker- straße	PLR Carl- Schurz-Str.	BR Ha- selhorst	Span- dau	Berlin
9	Einwohner mit Migrationshintergrund	2017	52,9	40,4	32,7	51,2	51,0	38,0	35,9	43,5	33,8	31,4
	Gewichtung	Punkte	1,2	3,4	4,8	1,5	1,5	3,8	4,2	2,9	4,6	5,0
	7,5	Scoringwert	8,9	25,6	35,8	11,1	11,4	28,7	31,5	21,4	34,3	37,5
10	Veränderung Einwohner mit Migrationshintergrund	Δ 13-17 in %	12,5	11,7	39,0	7,5	18,3	12,9	14,4	12,2	22,1	14,7
	Gewichtung	Punkte	5,2	5,2	3,1	5,6	4,7	5,1	5,0	5,2	4,4	5,0
	10	Scoringwert	51,6	52,3	31,4	55,5	47,2	51,3	50,2	51,9	44,3	50,0
11	Ausländische Transferbezieher	2017	21,8	41,3	37,4	42,1	42,4	38,5	33,8	36,9	37,0	28,8
	Gewichtung	Punkte	6,3	2,7	3,4	2,6	2,5	3,2	4,1	3,5	3,5	5,0
	5	Scoringwert	31,3	13,5	17,1	12,8	12,5	16,1	20,4	17,6	17,5	25,0
12	Veränderung ausländische Transferbezieher	Δ 13-17 in %	0,3	-7,8	4,1	-0,7	10,1	0,7	-3,9	-5,7	-2,4	-1,3
	Gewichtung	Punkte	4,9	5,3	4,7	5,0	4,4	4,9	5,1	5,2	5,1	5,0
	10	Scoringwert	49,3	53,3	47,4	49,8	44,4	49,1	51,3	52,2	50,6	50,0
<b>100</b>	<b>Gew./Punkte</b>		<b>548,2</b>	<b>379,4</b>	<b>370,8</b>	<b>350,8</b>	<b>315,2</b>	<b>396,1</b>	<b>454,4</b>	<b>394,6</b>	<b>431,5</b>	<b>500,0</b>





## 6 FRAGESTELLUNGEN UND ERGEBNIS DER UNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Analyse waren folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- 1) Finden im Bestand in der Umgebung bereits sozialräumliche Veränderungsprozesse statt, die auf Veränderungen des Mietpreisniveaus zurückzuführen sind? (Existiert bereits im Bestand ein Missstand?)

zu 1)

Die Mieten bei Neuvermietung im Bestand im Untersuchungsgebiet sind seit 2011 im Vergleich mit dem Stadtbezirk Spandau durchschnittlich stark angestiegen und liegen Ende 2017 leicht über dessen Niveau. Die Mieten im Neubau lagen aufgrund geringer Bautätigkeit im Umfeld lange Zeit etwas unter dem Spandauer und deutlich unter dem Niveau der Gesamtstadt.

Es findet derzeit eine Zuwanderung von Bevölkerung mit Migrationshintergrund statt, die aber in Arbeit und sozial stärker ist als die Altbevölkerung. Die Veränderungen der betrachteten Sozialdaten lassen eine Verdrängung der Altbevölkerung vermuten.

Die Sozialstruktur im Untersuchungsraum (548 Punkte) ist im Vergleich mit der Gesamtstadt Berlin (500 Punkte) leicht überdurchschnittlich gut.



Quelle: bulwiengesa

- 2) Findet bereits ein (großflächiger) Zuzug von SGB-II-Empfängern statt und falls ja, wird sich der Trend mittelfristig fortsetzen?

zu 2)

Der Untersuchungsraum weist Anteile von Transferleistungsbeziehern zwischen 11,3 und 28,0 % (Ø 20,6 %) auf. Innerhalb des Untersuchungsraums ist eine Zweiteilung erkennbar. Im Vergleich mit dem Bezirk Spandau (16,9 %) weisen mit Ausnahme des PLR Zitadellenweg alle Planungsräume überdurchschnittliche Werte auf. Einige Planungsräume hatten in den vergangenen Jahren Zuwächse, nur Zitadellenweg, Ackerstraße und Carl-Schurz-Str. wiesen Rückgänge des Anteils der Transferleistungsbezieher auf.

Zusammenfassend hat im PLR Zitadellenweg, in dem sich der Projektstandort befindet, kaum Zuzug von eher sozial Schwächeren stattgefunden. Das Gebiet hat sich insgesamt positiv entwickelt.

- 3) Wie wird sich eine Umsetzung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 5-105 VE durch freifinanzierten Wohnungsbau zukünftig auf die Mietpreisstruktur der Umgebung auswirken? (Welche Folgen ergeben sich? Wird ein ggf. vorliegender Missstand verfestigt/verschärft?)

zu 3)

Der Bebauungsplan 5-105 VE wird neue Wohnungsangebote unterbreiten. Aufgrund der notwendigen Baukosten zur Errichtung von Neubauwohnungen müssen Mieten realisiert werden, die oberhalb des aktuellen Preisniveaus liegen. Es werden Zielgruppen angesprochen, die aus anderen Bereichen Berlins zuziehen bzw. die günstigere Wohnungen im Umfeld freiziehen.

Diese stehen dann wieder anderen, ggf. sozial schwächeren Mietern zur Verfügung (Sickereffekte). Neubauvorhaben sind grundsätzlich zu begrüßen, da sozial besser gestellte Bürger angezogen werden, die zur Stabilität der Sozialstruktur im Umfeld beitragen.

- 4) Inwieweit ist eine städtebauliche Anforderlichkeit gegeben, Maßnahmen gegen sozialräumliche Veränderungsprozesse zu ergreifen?

zu 4)

Derzeit sind leichte sozialräumliche Verdrängungseffekte im Umfeld festzustellen. Es ist somit aus Gutachtersicht eine städtebauliche Anforderlichkeit gegeben, Maßnahmen gegen sozialräumliche Veränderungsprozesse zu ergreifen, um ein sozial stabiles und ausgewogenes Quartier zu schaffen. Somit ist die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aus Gutachtersicht sozial verträglich und kann zur Etablierung eines stabilen Quartiers beitragen.

### Ergebnis der Untersuchung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde verschärfte und nun besteht die Forderung, 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung in städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren.

Gegenüber der alten Regelung sind damit ca. 45 % mehr Sozialwohnung in den Projekten zu realisieren. Diese Verpflichtung sollte daher auch breiter in der Fläche umgesetzt werden. Die Menge der Planungsräume, in denen Wohnraum zu mit Mietpreis- und Belegungsbindung realisiert werden sollte, wurde daher ebenfalls um rund 45 % von 57 % auf ca. 82 % aller Berliner Planungsräume erhöht.

Somit ist ab einer Punktzahl oberhalb von 400 Punkten, die in 82 % aller Planungsräume vorhanden ist, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hinsichtlich der Stabilität der sozialräumlichen Struktur empfehlenswert.

Eine Realisierung der maximalen Quote von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im PLR Zitadellenweg (548 Punkte), in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans 5-105 VE befindet, ist aus Gutachtersicht aufgrund der positiven Entwicklungstendenz des Gebietes sozial verträglich sowie empfehlenswert und trägt zur stabilen Bevölkerungsstruktur im Quartier bei. Rund 75 % frei finanzierte Wohnungen bilden den Ausgleich zu den geförderten Einheiten und es entsteht ein gut durchmischtes soziales Gefüge.

bulwiengesa-Sozialentwicklungs-Scoring und Empfehlungen						
Scorewert	Planungsräume*	Anteil	Entwicklungstendenz	Mietpreis- und Belegungsbindung	Min. Quote in % (qm)	Max. Quote in % (qm)
Über 600	91	21 %	stark positiv	ja	30	30
576 bis 600	38	9 %	positiv	ja	30	30
551 bis 575	41	9 %	positiv	ja	30	30
<b>526 bis 550</b>	<b>46</b>	<b>11 %</b>	<b>leicht positiv</b>	<b>ja</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
501 bis 525	30	7 %	leicht positiv	ja	20	30
476 bis 500	33	8 %	leicht negativ	ja	15	25
451 bis 475	32	7 %	leicht negativ	ja	10	20
426 bis 450	25	6 %	negativ	ja	5	15
401 bis 425	21	5 %	negativ	ja	0	10
kleiner 401	79	18 %	stark negativ	nein	0	0
<b>Summe</b>	<b>436</b>	<b>100 %</b>				

\*11 Planungsräume mit weniger 300 Einwohnern oder zu hoher Extremwerte finden bei der Berechnung keine Berücksichtigung.