



**Bezirk
Tempelhof – Schöneberg**

**Gebiete mit
Voraussetzungen
für den Erlass einer
sozialen
Erhaltungsverordnung**

Abschlussbericht

Untersuchung des Bezirks Tempelhof - Schöneberg auf Gebiete, die ein hinreichendes Potenzial für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung bieten“

Auftraggeber: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Auftragnehmer: ASUM GmbH
Sonntagstraße 21
10245 Berlin

Bearbeitung: Kerima Bouali
Dr. Regina Jäkel
Werner Oehlert
Benjamin Kulka

Berlin, Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Problemaufriss – Anlass.....	5
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen für Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	6
	2.1. Genehmigungsvorbehalte	6
	2.2. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.....	8
	2.3. Vorkaufsrecht der Stadt	8
	2.4. Zusammenfassung.....	8
3.	Methodisches Herangehen	9
	3.1. Indikatorensystem.....	9
	3.1.1. Indikatoren für Aufwertungspotenzial	10
	3.1.2. Indikatoren für Aufwertungsdruck.....	10
	3.1.3. Indikatoren für Verdrängungsgefahr.....	11
	3.2. Sekundärstatistische Quellen	11
	3.2.1. Daten zur Wohnungsmarktsituation	12
	3.2.2. Daten zur sozialen Situation	12
	3.3. Auswertungsebenen	13
	3.4. Bewertung des verfügbaren sekundärstatistischen Materials	15
4.	Ergebnisse nach Auswertungsebenen.....	17
	4.1. Relevante Bezirksregionen	17
	4.2. Relevante Planungsräume.....	20
	4.3. Verdachtsgebiete	23
5.	Charakteristik der potenziellen Sozialen Erhaltungsgebiete	28
	5.1. „Verdachtsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“ (A).....	28
	5.1.1. Aufwertungspotential.....	29
	5.1.2. Aufwertungsdruck	30
	5.1.3. Verdrängungsdruck	33
	5.1.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	35
	5.2. „Verdachtsgebiet Dennewitzplatz / Kaiser-Wilhelm-Platz“ (B).....	36
	5.2.1. Aufwertungspotential.....	38
	5.2.2. Aufwertungsdruck	39
	5.2.3. Verdrängungsdruck	40
	5.2.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	42

5.3. „Verdachtsgebiet“ Schöneberger Insel (C).....	43
5.3.1. Aufwertungspotential.....	44
5.3.2. Aufwertungsdruck	45
5.3.3. Verdrängungsdruck	46
5.3.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	48
5.4. Fazit	49
6. Ergänzender Untersuchungsbedarf.....	53
Anlagen	56
Anlage 1 - Bezirksregionen	56
Anlage 2 - Planungsräume.....	59
Anlage 3 – Gesetzestext § 172 BauGB.....	60

1. Problemaufriss – Anlass

Teile im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wurden als Bereiche mit angespanntem Wohnungsmarkt in Berlin identifiziert. Ein angespannter Wohnungsmarkt führt in den innerstädtischen Lagen Berlins verstärkt zu sozialen Entmischungsprozessen. Ursache dieser Entwicklung sind drastisch steigende Mieten (insbesondere bei Neuvermietung), ein seit Jahren anhaltendes Wachstum der Bevölkerung sowie eine stetig steigende Anzahl der Haushalte. Die Umnutzung von Miet- in Ferienwohnungen und hohe Umwandlungsquoten verschärfen das Problem.

Die Bevölkerungsprognose für Berlin geht auch mittelfristig von einem weiteren Zuwachs an Bevölkerung für Berlin aus, der stark auf die Innenstadt konzentriert ist und überwiegend durch kleine und jüngere Haushalte geprägt wird. Die aktuelle Situation wie auch die Berücksichtigung dieser prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfordern einen Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes, die Verhinderung einer Verknappung von Wohnraum im Allgemeinen und von preiswertem Wohnraum im Besonderen.

Die Landesregierung erachtet daher ein steuerndes Eingreifen für notwendig. Die Senatsverwaltung prüft, ob eine Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Kombination mit einer Umwandlungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ein geeignetes Instrument zur steuernden Einflussnahme auf diese Entwicklungsprozesse ist. In diesem Kontext beabsichtigt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Vorbereitung einer bezirklichen Entscheidung über Gebiete, die für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung prädestiniert sein könnten.

Ziele und Aufgabenstellung

Ziel ist, Teilräume innerhalb des Bezirks zu identifizieren, in denen die dort wohnende Bevölkerung auf die im Gebiet vorhandene Wohnsituation und Infrastruktur angewiesen ist und diese Wechselbeziehung gefährdet ist. Aufgrund von Aufwertungspotential des Wohnungsbestandes und Aufwertungsdruck auf dem Wohnungsmarkt ist zu befürchten, dass soziale Verdrängungsprozesse mit negativen städtebaulichen Folgen ausgelöst werden könnten.

Entsprechend der Ausschreibung soll „durch die Auswertung ... vorhandenen Arbeitsmaterials (soll) ein erster Filter über die Bezirksfläche gezogen werden, mit dem Ziel, Gebiete mit Verdrängungstendenzen am Wohnungsmarkt zu identifizieren.“

Im Rahmen dieses Auftrages ist ausschließlich sekundäranalytisch an Hand bereits vorhandenen Datenmaterials und eines zu bestimmenden Indikatorensystems zu prüfen, ob die drei grundlegenden Voraussetzungen für die Begründung einer Erhaltungsverordnung gegeben sind.

- Zu hinterfragen ist, in welchem Umfang ein **Aufwertungspotential** im Wohnungsbestand vorhanden ist.
- Darzulegen ist, ob das Aufwertungspotential von Investoren genutzt wird, denn erst dadurch entsteht ein handlungsrelevanter **Aufwertungsdruck** im Bestand.
- Zur Bewertung der **Verdrängungsgefahr** ist darzulegen, wie die von Aufwertungsmaßnahmen betroffene Wohnbevölkerung auf mögliche Baumaßnahmen reagiert. Hierbei geht es nicht um individuelle Belange der Mieter/innen, sondern darum, ob soziostrukturelle Veränderungen in der Gebietsbevölkerung mit negativen städtebaulichen und stadträumlichen Effekten zu erwarten sind.

Abgeschätzt werden soll,

- ob und in welchen Teilräumen aufgrund der Dynamik auf dem Wohnungsmarkt soziale Verdrängungsprozesse mit negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten sind;
- ob in diesen Teilbereichen des Bezirks die Kriterien für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt sind.

In diesem Zusammenhang ist das „vorliegende Material inhaltlich dahingehend zu bewerten, ob die vorhandene Datenlage ... für den geplanten Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen“ hinreichend ist. Empfehlungen sind zu geben, ob und inwieweit zur Begründung und rechtlichen Absicherung einer Erhaltungsverordnung weitergehende Untersuchungen zur Vorbereitung von Verordnungen für Satzungsgebiete ratsam sind.

Die ASUM GmbH wurde im Dezember 2012 mit der Ausführung der Leistungen beauftragt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen für Gebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Einflussmöglichkeiten auf die bauliche und soziostrukturelle Entwicklung von Wohnquartieren durch Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden grundsätzlich von den rechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Im Folgenden werden die für die behördliche Genehmigungspraxis entscheidenden Rechtsgrundlagen zur Bewertung der Einflussmöglichkeiten des Bezirks näher dargestellt.

2.1. Genehmigungsvorbehalte

Bauliche Maßnahmen, Nutzungsänderungen baulicher Anlagen und Rückbau (Abriss oder Teilabriss) bedürfen im Erhaltungsgebiet einer besonderen Genehmigung. Dadurch können zum Beispiel sog. „Luxusmodernisierungen“, die Zusammenlegungen kleiner Wohnungen zu repräsentativen Großwohnungen, die Umnutzung von Wohnen in Gewerbe oder der Abriss von Wohnungen eingeschränkt bzw. versagt werden. Diese Genehmigungspflicht trifft auch für geplante bauliche Maßnahmen in Leerwohnungen zu.

Wesentliches Mittel, um die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu erhalten, ist die Beschränkung der Ausstattung der Wohnungen nach Modernisierung. Stellt der Eigentümer einen Bauantrag hat er Anspruch auf eine auflagenfreie Genehmigung durch die Behörde, wenn durch die Baumaßnahmen lediglich „der zeitgemäße Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen“ hergestellt wird. Alles, was bauordnungsrechtlich vorgeschrieben ist, muss grundsätzlich erlaubt werden. Maßnahmen wie beispielsweise der Ersteinbau eines Bades oder eine zentrale Heizungsversorgung, die Modernisierung von Sanitär- und Elektroinstallationen müssen ohne Auflagen genehmigt werden.

Das Oberverwaltungsgerichts Berlin urteilte 2004, dass von einem bundesweit geltenden Maßstab auszugehen sei. (Urteil vom 10. Juni 2004 – OVG 2 B 3.02, 4.02, 5.02). Da jedoch ein bundeseinheitlicher Maßstab aufgrund fehlender Daten nicht definiert werden kann, wird in einem Gutachten der Anwaltskanzlei Nörr/Stiefenhofer/Lutz zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.05.2006 folgende Empfehlung ausgesprochen: „Als Vergleichsgebiet bietet sich auf der Grundlage der Rechtsprechung deshalb vor allem das jeweilige Bundesland an. Der Verweis auf die landesrechtlichen Verordnungen in § 172 Abs. 4 Satz 2 Nr.1 BauGB lassen dieses Vergleichsgebiet als sachgerecht er-

scheinen. Konkret bedeutet dies, dass für den zeitgemäßen Ausstattungszustand auf das Land abzustellen ist“¹. Mittlerweile gibt es aber auch andere Rechtsauffassungen, wonach das Gebiet als Maßstab gelten kann. Die Problematik ist jedoch bisher nicht durch Rechtsprechung ausgeurteilt.

Aufgrund der Rechtslage kann die Gemeinde im Genehmigungsverfahren also lediglich auf die über den zeitgemäßen Zustand hinausgehenden Modernisierungsmaßnahmen und die dadurch verursachte Mietentwicklung Einfluss ausüben.

Interventionen im Rahmen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind möglich, wenn die beantragten Maßnahmen über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard bzw. den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard hinausgehen. In diesem Fall können Modernisierungsmaßnahmen versagt oder unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, wenn dargelegt wird, dass diese baulichen Maßnahmen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur auslösen und negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.²

Für die Ausgestaltung der Durchführungsbestimmungen bleiben rechtliche Unsicherheiten. Sie sind vorrangig in der Rechtsprechung der zuständigen Verwaltungsgerichte begründet, die auch im Altbau den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard zunehmend am Neubaustandard orientieren. Dies betrifft zum Beispiel Urteile zur auflagenfreien Genehmigung von Aufzügen und den Anbau von Balkonen. Ausnahmen vom Neubaustandard sollen nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Maßnahmen so teuer werden, dass sie strukturverändernd wirken.³ Diese Öffnungsklausel für Genehmigungsvorbehalte ist in der Praxis bisher noch nicht erprobt. Welche Handlungsspielräume damit verbunden sind, kann derzeit nicht abschliessend beurteilt werden.

Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist ein klima- und umweltpolitisch gesetztes Ziel, das zunehmend für die Genehmigungspraxis von Bedeutung sein wird. Mit Blick auf die Intentionen der sozialen Erhaltungsverordnung ist die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes eine höchst widersprüchliche Aufgabe und bedeutet für die Genehmigungspraxis, dass Zielkonflikte zwischen energetischer Sanierung und Sozialverträglichkeit häufig auf dem Wege von Aushandlungsprozessen zu lösen sein werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind zivilrechtlich für Mieter/innen erhöht duldungspflichtig und in der Regel nicht warmmietenneutral. Es ist zu erwarten, dass energetische Sanierungsmaßnahmen künftig Verdrängungsprozesse in größerem Umfang auslösen durch mietpreistreibende Effekte. Welche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz vorbehaltlos zu dulden sind und auch bei der Entstehung von sozialen Härten umlagefähig sind, kann derzeit wegen fehlender Rechtsprechung nicht eindeutig gesagt werden.

¹ Dr. L. Jellinghaus / C. Federwisch: Verdrängungsschutz in Sanierungsgebieten, S. 1

² Gerichtlich wurde geurteilt, dass auch bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen Verdrängungswirkungen in gewissem Umfang in Kauf genommen werden müssen, solange dies keine auf das Gebiet durchschlagenden strukturellen Veränderungen der Bevölkerung im Sinne der sozialen Erhaltungsverordnung zur Folge hat. Vgl. hierzu OVG Berlin, Urteil vom 10.06.2004 – 2 B 3.02, Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Revision durch das BVerwG vom 17.12.2004 – 4 B 85.04

³ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 31.5.2012

Maßnahmen an bestehenden Bauwerken insbesondere im Altbaubestand sind durch die §§ 9 und 10 der Energieeinsparverordnung (zurzeit EnEV 2009) bindend geregelt. Das, was dort zwingend vorgeschrieben ist, kann durch Erhaltungsrecht nicht versagt werden. Eine verpflichtende Nachrüstung ergibt sich aus § 10 EnEV 2009 zum Beispiel für die Erneuerung von Heizkesseln, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden. Unklar ist, welche bezirklichen Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der in § 9 EnEV dargestellten Anforderungen an eine Wärmedämmung der Außenbauteile eines Wohngebäudes bestehen, um eine sozialverträgliche energetische Sanierung zu erreichen.

2.2. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Seit der Novellierung des § 172 im Jahr 1998 ist es nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB möglich, dass aus städtebaulichen Gründen die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum oder Teileigentum versagt werden kann. Die Landesregierung ist ermächtigt, in Gebieten mit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB, eine Rechtsverordnung zu erlassen, die die Umwandlung für die Dauer von höchstens 5 Jahren aussetzen kann. Die Genehmigungspflicht für eine Umwandlung kann auf Ersuchen der Gemeinde ins Grundbuch eingetragen werden. Da die Umwandlung nicht per se verboten werden kann, sondern § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB Ausnahmen vorsieht und eine Umwandlung nur für einen zeitlich begrenzten Zeitraum untersagt werden kann, wird mit einer Umwandlungsverordnung lediglich die Umwandlung erschwert und die damit in Zusammenhang stehende Dynamik in der Mietenentwicklung abgebremst.

Bisher wird die Umwandlungsverordnung nur in Hamburg praktiziert, und dies mit großem Erfolg. Der Senat von Berlin prüft derzeit für Teilgebiete Berlins, in denen eine Erhaltungssatzung besteht, ob eine Umwandlungsverordnung ein geeignetes Instrument zur Steuerung von sozialräumlichen Umstrukturierungsprozessen ist.

2.3. Vorkaufsrecht der Stadt

In Gebieten mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB steht der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen (§§24 ff. BauGB) bei Grundstückskäufen ein Vorkaufsrecht zu.

Um das Steuerungspotential des § 172 BauGB im Hinblick auf das Vorkaufsrecht auszuschöpfen, müssten entsprechende Mittel in der Haushaltsplanung des Bezirks berücksichtigt werden und dieses Vorgehen auf Landesebene eine Zustimmung finden.

2.4. Zusammenfassung

Das Erhaltungsrecht zielt als städtebauliches Instrument darauf ab, negative städtebauliche Folgen zu vermeiden, nicht aber auf einen individuellen Mieterschutz. Dennoch zeigen Untersuchungsergebnisse in Erhaltungssatzungsgebieten, dass die Ausstattung der Wohnungen, die ein erhaltungsrechtliches Verfahren durchlaufen haben, weniger aufgewertet sind und die Mietenentwicklung dort weniger drastisch ausfiel. In diesem Sinn schützt das Erhaltungsrecht indirekt auch die einzelne Mietpartei.

Die Grenzen des Sozialen Erhaltungsrechts auf soziale Umstrukturierungsprozesse steuernd einzuwirken, liegen in der allgemeinen Mietenentwicklung sowie Mieterhöhungen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des zeitgemäßen Ausstattungsstandards und insbesondere bei Neuvermietungen.

Der Eigentümer hat Anspruch auf eine auflagenfreie behördliche Genehmigung der beantragten Baumaßnahmen, wenn dadurch der zeitgemäße Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hergestellt wird (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1).

Beeinflussbar sind durch eine Soziale Erhaltungsverordnung Verdrängungsprozesse, die durch Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst werden, die über den zu genehmigenden Standard hinausgehen. Die Beschränkung dieser Aufwertungsmaßnahmen reduziert sowohl die Miethöhe nach Modernisierung als auch spätere Mieterhöhungsspielräume nach §558 BGB und beeinflusst in dieser Weise soziale Verdrängungstendenzen in einem Wohngebiet.

Mit der Verstärkung von Umwandlungsprozessen sind bauliche Aufwertungen und Mietpreissteigerungen verbunden, die zu Verdrängung und zu sozialen Entmischungsprozessen im Gebiet führen und stadtweit Segregationsprozesse fördern. Sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen werden im Gefolge dieser Prozesse bei der Wohnungssuche zunehmend vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Der zurzeit diskutierte Erlass einer Umwandlungsverordnung, mit der die Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum befristet zu versagen wäre, könnte die Wirkungsmöglichkeit des Erhaltungsrechts deutlich erweitern.

Die Möglichkeit in Satzungsgebieten nach § 172 BauGB vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, um die Vermarktung von Immobilien und damit das Wohnungsangebot zu steuern, verlangt haushaltsfiskalische Entscheidungen.

3. Methodisches Herangehen

Das methodische Vorgehen wird in einem mehrstufigen Verfahren Gebiete des Bezirks Tempelhof-Schöneberg hierarchisch abgrenzen, in denen die drei grundlegenden Voraussetzungen für die Begründung einer Erhaltungsverordnung bestehen bzw. absehbar zu erwarten sind:

- ein Aufwertungspotential
- ein Aufwertungsdruck sowie
- eine Verdrängungsgefahr für relevante Teile der Gebietsbevölkerung

Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung ist neben der Darstellung der drei grundlegenden Voraussetzungen und einer räumlichen Gebietsabgrenzung auch der funktionale Zusammenhang von baulich/städtebaulicher und Bevölkerungsstruktur darzustellen. Begründet werden muss, welche städtebaulich negativen Folgen die Auflösung dieses Zusammenhangs durch Verdrängung relevanter Bevölkerungsteile hätte. Dazu gehören insbesondere auch die Analyse der infrastrukturellen Rahmenbedingungen und deren Wechselbeziehungen zur derzeitigen Bevölkerungsstruktur. Dieser Teil ist jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Er gehört aber in die Begründung eines Satzungserlasses und muß im Rahmen weitergehender Untersuchungen bearbeitet werden.

3.1. Indikatorensystem

Die grundlegenden Voraussetzungen für die Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung müssen methodisch anhand konkreter Indikatoren operationalisiert und mit entsprechenden Daten unteretzt werden.

3.1.1. Indikatoren für Aufwertungspotenzial

Im Wirkungsbereich des Erhaltungsrechts sind Maßnahmen zur Schaffung der zeitgemäßen Ausstattung einer Wohnung (Bad und moderne Heizung) uneingeschränkt zu genehmigen. Bauliche Maßnahmen, die lediglich eine zeitgemäße Ausstattung schaffen, wären mit erhaltungsrechtlichen Mitteln nicht zu beeinflussen. Allerdings ist zu erwarten, dass der Anteil von Wohnungen mit Ausstattungszuständen unterhalb des heute allgemein Üblichen nicht mehr umfangreich ist. Eher anzunehmen sind zeitgemäß ausgestattete Wohnungen, die jedoch mittlerweile Instandhaltungsdefizite aufweisen.

Für die Beurteilung des Aufwertungspotenzials sind strukturelle Daten zur Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Bebauungsstruktur, nach Baualter, nach der Wohnungsgrößenstruktur, der Wohnungsausstattung, der Eigentümerstruktur und dem Mietenniveau von Bedeutung.

Das Aufwertungspotenzial ist in der Regel dort besonders hoch,

- wo ein zeitgemäßer Standard im Wohnungsbestand noch nicht in vollem Umfang erreicht ist und hergestellt werden soll. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in solchen Gebieten geht oft einher mit der Nutzung weiterer Aufwertungspotenziale, die nicht zum allgemein üblichen Standard gehören und dann mit erhaltungsrechtlichen Mitteln zu beeinflussen sind.
- wo bereits ein zeitgemäßer Standard besteht, jedoch noch ohne wesentliche Komfortmerkmale und mit Instandhaltungsdefiziten. Gerade Maßnahmen in solchen Wohnungen stehen heute im Focus von erhaltungsrechtlichen Genehmigungen und sind mit Mitteln des Erhaltungsrechts in besonderem Maß beeinflussbar. Das zu erwartende zeitgemäße Ausstattungsniveau in seinen unterschiedlichen Qualitätsstufen macht demzufolge eine Erhaltungssatzung heute noch viel notwendiger und ergibt neue Spielräume.
- wo auf Grund der Wohnungsstrukturen Modernisierungspotentiale für eine Zusammenlegung von mehreren kleinen zu großen, repräsentativen Wohnungen vorhanden sind. Das zieht häufig auch die Schaffung weiterer Komfortmerkmale in der Wohnung nach sich.
- wo ein hoher Anteil von Wohnungen vorhanden ist, die vor 1918 gebaut sind. (Gründerzeitquartiere). In diesen gibt es Potenziale der Aufwertung des Wohnraums zu repräsentativen Wohnungen, die derzeit stark nachgefragt werden und gut zu vermarkten sind.
- wo energetische Sanierungsmaßnahmen zur deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz von Wohnraum beabsichtigt sind.

3.1.2. Indikatoren für Aufwertungsdruck

Ein hohes Aufwertungspotenzial ist allein nicht ausreichend, um ein Gebiet unter Erhaltungsrecht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu stellen. Erst wenn das Modernisierungspotenzial genutzt wird, um durchgreifende Baumaßnahmen durchzuführen, entsteht ein Aufwertungsdruck mit Auswirkungen auf die Struktur der Bewohnerschaft.

Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind das Umwandlungsgeschehen und besondere Umbauaktivitäten in den Gebieten ein Indikator.

- Das Umwandlungsgeschehen und insbesondere die Dynamik erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Vorfeld von Umwandlungen indizieren Absichten, Wohneigentum zu schaffen. Abgeschlossenheitsbescheinigungen haben zur Beurteilung des Umwandlungsgeschehens eine Schlüsselfunktion. Aus ihnen ist auch abzuleiten, ob Aufwertungsmaßnahmen zu erwarten sind.

- Art und Umfang von Baumaßnahmen zur Aufwertung bzw. zum Umbau von Wohnungen wie Zweit-WC oder Balkonanbau und hierzu existierende Genehmigungsvorgänge geben ebenfalls Auskunft über die Dynamik von Aufwertungsprozessen.
- Insbesondere Mietpreis- und Kaufpreisentwicklungen signalisieren Attraktivität und gute Vermarktbarkeit von Wohnraum.
- Die Wohnlageneinordnung fördert Aufwertungsinteressen und signalisiert besondere Verwertungsmöglichkeiten. Abriss- und Neubauvorhaben geben Auskunft über die Attraktivität von Wohnlagen innerhalb der Stadt und Trends der Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt.

3.1.3. Indikatoren für Verdrängungsgefahr

Gebiete für eine soziale Erhaltungssatzung sind aus dem Zusammenhang zwischen Wohnungsbestand, Infrastruktur und Bewohnerstruktur zu identifizieren. Dazu ist das Verdrängungspotential in der Gebietsbevölkerung zu ermitteln, das geeignet wäre, den funktionalen Zusammenhang von städtebaulicher und Bevölkerungsstruktur zu stören.

Die Bewohnerschaft und der Wohnungsbestand eines Quartiers bilden eine Einheit. Wird die Struktur der Wohnungen verändert, hat dies unweigerlich Auswirkungen auf die Struktur der Bewohner/innen. Aufgabe der sozialen Erhaltungsverordnung ist es, diesen funktionalen Zusammenhang zu erhalten, wenn andernfalls negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Für die Beurteilung der Verdrängungsgefahr stellt die Einkommenssituation einen Schlüsselindikator dar. Die Datenlage ermöglicht es derzeit jedoch nicht, vergleichende Aussagen zur Einkommenssituation zu treffen. Allerdings können auch andere Indikatoren herangezogen werden, die eine grobe Einschätzung der wirtschaftlichen und sozialen Lage ermöglichen.

Das Verdrängungspotential kann entlang folgender Indikatoren prognostiziert werden:

- Sozialer Status der Bewohner/innen, deren Erwerbslage in sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen und Einkommen bzw. deren Angewiesenheit auf Transferleistungen.
- Wohnkostenbelastung, als wesentliches Indiz für eine Verdrängungsgefährdung.
- Wanderungsdynamik, insbesondere sozial selektive Wanderungen und Wegzugsquoten sind Indikatoren für Verdrängungsprozesse.

Die Aufzählung ist nicht abschließend zu sehen. Die drei Grundvoraussetzungen können auch aus anderen Indikatoren abgeleitet werden.

3.2. Sekundärstatistische Quellen

Zur Operationalisierung der Indikatoren wurden verschiedene Datenquellen genutzt. Grundlegende Datenquellen, die beim Screening zum Einsatz kamen, waren:

- Wohnungsmarktbericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 2012
- Basisbericht ausgewählter Sozial- und Gesundheitsdaten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg; Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Dezember 2011
- Studie „Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsanalyse“; GEWOS, 2012

- Einwohnermeldedaten; Amt für Statistik Berlin Brandenburg

Weitere Quellen, die für die Analyse herangezogen wurden, waren:

3.2.1. Daten zur Wohnungsmarktsituation

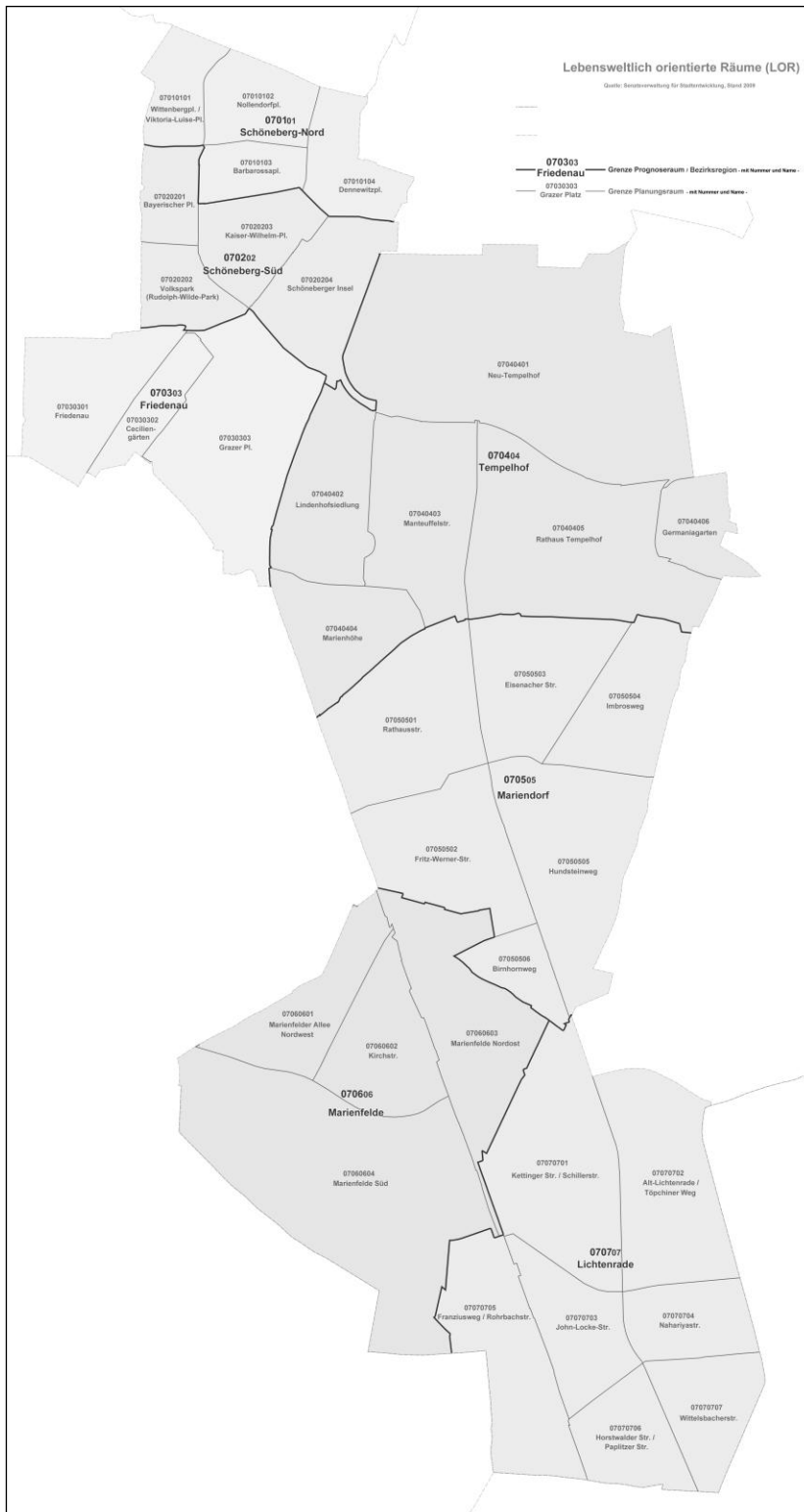
- IBB Wohnungsmarktberichte 2010, 2011, 2012; Tabellenbände nach Jahren
- Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin; Amt für Statistik Berlin- Brandenburg (Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin zur Wohnsituation 2006, 2010)
- Fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungszählung auf Ebene der Statistischen Gebiete und Wohnblöcke; Ältere Jahrgänge. Sonderheft 8 – Schöneberg 1994
- Auswertungen Immoscout24 zu aktuellen Miet- und Kaufpreisen
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen seit Mai 2008 für Schöneberg Nord/Süd, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht
- Registrierte Kaufvorgänge seit 2008, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht
- Abschluss der Sanierung Schönberg-Bülowsstraße, Endbericht Bd.1; Planergemeinschaft H. Dubach und U. Kohlbrenner, 1994
- Sanierungsgebiet Kolonnenstraße, Abschlussgutachten; BSM mbH, 2002
- Milieuschutz in Berlin, Abschlussbericht; TOPOS 1999
- Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Nord / Friedenau; Abschlussbericht, Contextplan 2005

3.2.2. Daten zur sozialen Situation

Als Quellen für Daten zur sozialen Situation, Kaufkraft und Mietbelastung und deren Veränderungen in den Planungsräumen des Bezirks bzw. gebietsrelevanten Postleitzahlgebieten konnten zusätzlich herangezogen wurden:

- Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009, 2010, 2011; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
- GSW-Wohnungsmarktreport 2011, 2012, 2013

3.3. Auswertungsebenen



Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird zwischen 7 großen **Bezirksregionen** unterschieden, die auf der Planungsebene der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) gebildet wurden. Die nächstkleinere Ebene umfasst die 33 bezirklichen **Planungsräume** innerhalb der jeweiligen Bezirksregionen. Und letztlich gibt es die Ebene der 320 **statistischen Blöcke** innerhalb der Planungsräume.

Die Vorprüfung auf entsprechend prädestinierte Teilräume des Bezirks erfolgt hierarchisch von größeren zu kleineren bezirklichen Teilräumen hin. Um Daten zur Beurteilung zu erhalten, wurde zunächst in solchen Teilräumen recherchiert, die statistisch abgegrenzt sind und für die entsprechende Datengrundlagen verfügbar waren.

Kartenquelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation

Erste Auswertungsebene – Auswahl der Bezirksregionen

In der ersten Stufe wurde ein grober Filter zur Abgrenzung von Verdachtsgebieten über die Bezirksfläche gezogen, wobei die **Bezirksregionen** vergleichend betrachtet wurden. Aus den sieben Bezirksregionen waren jene heraus zu filtern, in denen sich ein grundsätzlich höheres Aufwertungs- und Verdrängungspotential abzeichnete und die daher in den nächsten Auswertungsstufen differenzierter betrachtet werden sollten. Die Ergebnisse auf dieser Stufe der Auswertung waren Gegenstand des Zwischenberichts.

Hierbei wurde auf Ergebnisse der Haushaltsbefragung von GMA zurückgegriffen. Die erste Stufe der Auswertung wurde durch Daten zur sozialen Situation mit Hilfe des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 auf Ebene der Bezirksregionen ergänzt. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 wie auch des Basisberichts ausgewählter Sozial- und Gesundheitsdaten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vom Dezember 2011 ermöglichten, insbesondere Daten zum Sozialstatus der Gebietsbewohner/innen und damit zum Verdrängungspotenzial auszuwerten. So beispielsweise Daten wie sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Einwohner/innen mit Migrationshintergrund, Anteile von Empfänger/innen SGB II und XII, Wohndauer, Wanderungsvolumen und –verluste.

Andere Datenquellen zum aktuellen Aufwertungspotenzial und -druck konnten für den Zwischenbericht im Dezember zeitbedingt noch nicht erschlossen werden.

Die Indikatoren wurden einer Clusteranalyse mit z-standardisierten Variablen unterzogen, um Klassen (Cluster) von Bezirksregionen mit ähnlichen Merkmalen zu identifizieren. Die sieben Bezirksregionen wurden den Clustern zugeordnet und die grundlegenden Merkmale der jeweiligen Klassen hinsichtlich ihrer Relevanz für weitergehende Prüfungen in Richtung einer Erhaltungsverordnung komplex beurteilt.

Zweite Auswertungsebene – Auswahl der Planungsräume

In der zweiten Stufe wurde über die grob identifizierten Verdachtsgebiete ein kleinräumigeres Raster entlang der **Planungsräume** (LOR) des Bezirks gezogen. Die in der ersten Stufe abgegrenzten Bezirksregionen sind aufgrund ihrer Größe und der personellen Auswirkungen auf das Verwaltungshandeln für die Festlegung von Gebieten mit Sozialer Erhaltungssatzung ungeeignet. Sie sind auch aufgrund zu erwartender baulich/städtebaulicher und sozialer Binnendifferenzierungen nicht als Ganzes begründbar. Die Ebene der Planungsräume bietet hier eine kleinräumigere Differenzierungs- und Abgrenzungsmöglichkeit.

Allerdings war auf dieser kleinräumigeren Ebene die verfügbare Datenlage insbesondere zu Aufwertungspotenzialen und Aufwertungsdruck deutlich reduzierter. Gegenüber diesen Defiziten in der Datenlage konnten mit Hilfe blockscharfer Einwohnerdaten demografische Entwicklungsprozesse im Zeitraum der letzten vier Jahre verlässlicher eingeschätzt werden. Hierzu wurden Veränderungen der absoluten Zahl und der Anteile verschiedener Altersgruppen sowie nichtdeutscher Bewohner/innen in den Statistischen Blöcken ausgewertet und auf der Ebene der Planungsräume zusammengefasst.

Demografische Veränderungen, die Verdrängungspotenzial indizieren, müssen jedoch durch weitere Indikatoren belegt werden. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung bot hierzu Daten, die eine Beurteilung der sozialen Lage und sozialer Veränderungstendenzen erlauben.

Dritte Auswertungsebene – teilräumliche Abgrenzung der Verdachtsgebiete

Auch eine Festlegung ganzer Planungsräume als Erhaltungsgebiete ist weder inhaltlich begründbar noch verwaltungstechnisch zu bewältigen. Daher ergab sich Analysebedarf zu noch kleineren räumlichen Einheiten innerhalb der Planungsräume, der aber aufgrund der am stärksten eingeschränkten Datenlage nur in Grundzügen zu erfüllen war.

Die Abgrenzungsergebnisse der zweiten Stufe wurden in der dritten Stufe mit weiteren Sekundärdaten und mit der Befragung von ExpertInnen zur Beurteilung kleinräumiger Rahmenbedingungen innerhalb der Planungsräume ergänzt, um zu einem endgültigen Abgrenzungsvorschlag von Teilräumen des Bezirks für einen Satzungsbeschluss zu kommen.

Hierbei wurden nicht alle Planungsräume des Bezirks untersucht. Einbezogen wurden nur die Planungsräume in den Bezirksregionen, bei denen sich bereits in dem vorhergehenden abgestuften Ranking die für das soziale Erhaltungsrecht relevanten baulich / städtebaulich und sozialen Wechselbeziehungen abgezeichnet hatten. Ziel war, die Teilräume abzugrenzen, in denen der Verdacht besteht, dass dort sozial-räumliche Veränderungsprozesse besonders virulent sind.

Da auf dieser Ebene das kleinräumige Datenmaterial besonders begrenzt war, wurden auf qualitativer Ebene Fachkenntnisse der bezirklichen MitarbeiterInnen aus dem Stadtplanungsamt sowie der Bauaufsicht herangezogen. Ferner erfolgten Sekundärrecherchen in den Abschlussuntersuchungen zu den ehemaligen Sanierungsgebieten „Bülowstraße“⁴ und „Kolonnenstraße“⁵ sowie zum ursprünglich vorgesehenen, aber letztlich nicht festgesetzten Milieuschutzgebiet „Schöneberger Insel“⁶. Von besonderem Interesse waren hierbei Daten zum Wohnungsbestand, um Aufwertungspotenziale und Verdrängungsdruck einzuschätzen, wenngleich bei der Auswertung das Problem der Aktualität dieser Daten berücksichtigt werden mußte. Die Auswertungen wurden deshalb ergänzt durch Internetrecherchen im Monat Februar 2013 zum aktuellen Wohnungsmarktgeschehen (Kaufpreise, Mietpreise, Struktur von Angeboten, Immobilienprojekte). Planungsunterlagen zur Baustruktur, Gebäudealter, Wohnlageneinordnung, sowie zur „Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Nord / Friedenau“⁷ wurden ebenfalls auf Teilräume heruntergebrochen.

3.4. Bewertung des verfügbaren sekundärstatistischen Materials

Eine Aufgabe war die Beurteilung, in welchem Maße die verfügbaren Datenquellen geeignet sind, die grundlegenden Kriterien für die Begründung von Sozialen Erhaltungssatzungen zu untermauern.

Das verfügbare Datenmaterial erschwert eine sachgerechte Begründung und endgültige Abgrenzung von Gebieten für Soziale Erhaltungsverordnungen. Relevante Indikatoren waren in den erschlossenen Datenquellen teilweise nicht vorhanden oder lückenhaft wiedergespiegelt.

⁴ Abschluss der Sanierung Schönberg-Bülowstraße, Endbericht Bd.1 Planergemeinschaft H. Dubach und U. Kohlbrenner, 1994

⁵ Sanierungsgebiet Kolonnenstraße, Abschlussgutachten, BSM mbH, 2002

⁶ Milieuschutz in Berlin, Abschlussbericht, TOPOS 1999

⁷ Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Nord / Friedenau, Abschlussbericht, Contextplan 2005

Defizite der zur Verfügung stehenden Daten betreffen vor allem vergleichbares Material zur Wohnsituation, zum Ausstattungszustand von Wohnungen und zur Wohnungsgrößenstruktur. Besonders relevant für die Thematik sind Daten zu Aufwertungspotenzialen des Wohnungsbestandes, die aus dem aktuellen Ausstattungszustand abgeleitet werden müssen und zu baulichen Aktivitäten. Ebenso fehlen belastbare Daten zum Umwandelungsgeschehen, speziell der Dynamik bei erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, um mögliche Veränderungen auf teilräumlichen Wohnungsmärkten im Bezirk einschätzen zu können. Insbesondere auf der kleinräumigeren Analysestufe der Planungsräume musste daher auf einige Beurteilungskriterien verzichtet werden.

Grundsätzlich sind in der Sekundärquelle „GMA – Wohnungsmarktbericht THSB“⁸ wichtige Vergleichsdaten zum Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck enthalten. So beispielsweise Daten wie Angebotsumfang bei Verkäufen, Immobilienpreise, Verhältnis Angebots- zu Bestandsmieten, Anteil von Eigentumswohnungen, Wohnlagen. Diese Daten geben Verhältnisse per 2011/2012 repräsentativ wieder und wurden sekundäranalytisch ausgewertet und genutzt. Der GMA-Wohnungsmarktbericht liefert Vergleichsdaten allerdings nur auf der Ebene der Bezirksregionen und nicht für kleinräumigere Analysen.

Daten, die von besonderer Bedeutung für die Beurteilung des Aufwertungspotenzials sind, wurden überwiegend einer Haushaltsbefragung entnommen. Deren Verwendung war problematisch, da es deutliche Abweichungen zwischen der von GMA ermittelten Haushaltsgrößenstruktur und dem Mikrozensus des Landes Berlin für den Gesamtbezirk gab. Im Vergleich zum Mikrozensus sind in der GMA-Studie große Haushalte und entsprechend größere Wohnungen und höhere Haushaltseinkommen überrepräsentiert. Um verzerrte Darstellungen der realen Situationen zu vermeiden, wäre vermutlich eine Gewichtung der Ergebnisse zum sozialen Status erforderlich.

Einige Fragestellungen ließen keinen Rückschluss auf erhaltungsrechtlich relevante Daten zu. So ermöglichte beispielsweise die in der Haushaltsbefragung enthaltene Frage nach dem Zeitpunkt der „Renovierung“ der Wohnung keinen verlässlichen Rückschluss auf Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, da sich in den Antworten sowohl Ausstattungsverbesserungen durch den Eigentümer oder die Bewohner/innen als auch lediglich eine malermäßige Instandsetzung des Wohnraums seitens der Bewohner/innen verbergen kann.

Genutzt wurden die Ergebnisse, trotz eines möglichen systematischen Gewichtungsfehlers unter der Annahme, dass die Rangfolge der Bezirksregionen bei der Ausprägung der einzelnen Indikatoren dennoch richtig wiedergespiegelt wird. Diese Annahme wurde dadurch untermauert, dass zwischen Daten der Haushaltsbefragung (HB-GMA) und Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) signifikante Korrelationen bestehen. Dies betrifft die Zusammenhänge z.B. zwischen Mietbelastung (HB-GMA) und Erwerbslage (MSS), zwischen Einkommensniveau (HB-GMA) und Migrantenanteilen (MSS), Einkommensarmut (HB-GMA) und Abwanderungsquoten (MSS) in den Bezirksregionen. Genutzt wurden daher nicht die absoluten Zahlen sondern standardisierte Daten aus der Haushaltsbefragung beispielsweise zur Bebauungsstruktur (Baualter vor 1945, bis 1970), zur Ausstattung (moderne Heizungen, energetische Fassadensanierungen), zum Mietniveau und zu Mietbelastungen.

⁸ Der Wohnungsmarktbericht Tempelhof-Schöneberg 2012, GMA enthält, neben amtlichen Daten zu Einwohnern, auch zahlreiche Sozialdaten auf Basis einer Haushaltsbefragung.

Die Sozialdaten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung wurden gegenüber den Sozialdaten des GMA-Wohnungsmarktberichts bevorzugt, da sie auf amtlichen Daten beruhen, über mehrere Jahre hinweg Vergleichsmaterial bieten und auch in weiteren Arbeitsschritten bis zur Ebene der Planungsräume heruntergebrochen werden können.

Genutzt wurden auch ältere Wohnungsdaten aus der Wohnungs- und Gebäudezählung, fortgeschrieben vom damaligen Landesamt für Statistik Berlin. Diese stammen jedoch aus der Mitte der 90er Jahre und sind angesichts der Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt weniger aktuell. Allenfalls Grundstrukturen des Wohnungsbestandes konnten noch für die Analyse genutzt werden.

Daten zur Kaufkraft der Bewohner/innen aus dem aktuellen GSW Wohnungsmarktmonitor sind nur weiträumig auf Ebene der Postleitzahlen (PLZ) zusammengefasst. Diese Daten liegen insgesamt jedoch deutlich über den Einkommensdaten des aktuellen Mikrozensus für den Bezirk. Daher könnte die dort ausgewiesene Mietbelastung für die PLZ-Gebiete des Bezirks möglicherweise real höher ausfallen. Die wirtschaftliche Situation und finanzielle Belastbarkeit der Bewohner/innen konnte daher nur mittelbar über andere Indikatoren, beispielsweise Anteile von EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen (ALGII/SGB II) gemäß Monitoring Soziale Stadtentwicklung eingeschätzt werden.

Seitens des Bezirksamtes wurden Daten zu erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und vollzogenen Verkaufsvorgängen in den letzten fünf Jahren zur Verfügung gestellt. Die recherchierten Daten ergeben allerdings noch kein Gesamtbild der Umwandlungsdynamik. Die Vorgänge sind ab 2008 nachvollziehbar registriert. Möglich ist aber, dass im Zuge der Finanzkrise schon vor 2008 ein großer Teil an Umwandlungsintensitionen realisiert worden ist. Darauf lassen die vergleichsweise wenigen registrierten Fälle in Zeitraum ab 2008 schließen.

Die inhaltliche Bewertung des vorliegenden Materials ergibt demzufolge, dass die derzeitige Datenlage noch keine hinreichenden, quantitativ untersetzbaren Begründungen für den geplanten Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen in kleinräumig abgrenzbaren Teilgebieten des Bezirks liefert.

4. Ergebnisse nach Auswertungsebenen

Die Vorprüfungen von Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck sowie Verdrängungspotential in den verschiedenen Regionen des Bezirks ermöglichen, Teilräume zu identifizieren, die im Vergleich zu anderen bezirklichen Räumen in stärkerem Maße für eine soziale Erhaltungssatzung prädestiniert sind.

4.1. Relevante Bezirksregionen

In Bezug auf den **Aufwertungsdruck** haben sich auf Basis der verfügbaren Datenquellen **Schöneberg Nord**, **Schöneberg Süd** und **Friedenau** als am stärksten prädestinierte Bezirksregionen erwiesen. Tempelhof befindet sich hierbei im Mittelfeld, während in den Bezirksregionen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade deutlich weniger Anhaltspunkte für diesen Indikator gegeben sind.

Bezirksregionen mit dem vergleichsweise höchsten **Aufwertungspotenzial** sind **Schöneberg Nord**, **Schöneberg Süd** und **Tempelhof**. Ein mittleres Aufwertungspotenzial weist Friedenau auf. Weniger relevant für erhaltungsrechtliche Überlegungen in Bezug auf das vorhandene Aufwertungspotenzial sind die Bezirksregionen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Die **Verdrängungsgefährdung** der Bewohner/innen ist als besonders hoch einzuschätzen in den Bezirksregionen **Schöneberg Nord** und **Schöneberg Süd**. Im Mittelfeld der Ausprägung dieses Indikators liegen die Regionen Tempelhof und Marienfelde. Wenig relevant in Bezug auf Verdrängungsgefährdung der Bewohner/innen sind die Bezirksregionen Friedenau, Mariendorf und Lichtenrade.⁹

Gesamteinordnung

Die komplexe Betrachtung der **Bezirksregionen** ergibt eine, Rangfolge, mit welcher Dringlichkeit die 7 Bezirksregionen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung in Frage kommen könnten. **Schöneberg Nord** und **Schöneberg Süd** fallen hinsichtlich aller drei grundlegenden Indikatoren für den Erlass einer Erhaltungsverordnung am stärksten auf. Dieses Ergebnis korrespondiert mit den Ergebnissen des GEWOS-Gutachten. Dort wurden für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg die beiden Prognoseräume Schöneberg-Nord und Schöneberg-Süd als räumliche Bereiche mit einem stark angespannten Wohnungsmarkt analysiert.¹⁰

Gefolgt werden diese Regionen der ersten Auswertungsstufe von den Bezirksregionen **Tempelhof und Friedenau**. Dort gibt es Teilräume, die für eine nähere Prüfung ebenfalls in Betracht kommen können.

Für die drei südlich gelegenen Bezirksregionen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade bestehen derzeit keine ausreichenden Verdachtsmomente, die den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung begründen könnten.

Tabelle 1. Gesamteinordnung der Bezirksregionen, komplexe Rangfolge der Eignung für eine Soziale Erhaltungsverordnung

	Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungsdruck	Verdachtsregion
Region	Cluster /Klasse	Cluster /Klasse	Cluster /Klasse	Rangfolge
Schöneberg Nord	1	1	1	1
Schöneberg Süd	1	1	1	1
Friedenau	2	1	3	3
Tempelhof	1	2	2	2
Mariendorf	3	3	3	5
Marienfelde	3	3	2	4
Lichtenrade	3	3	3	5

* Cluster/Rang 1 – am größten, ausgeprägtesten, meisten

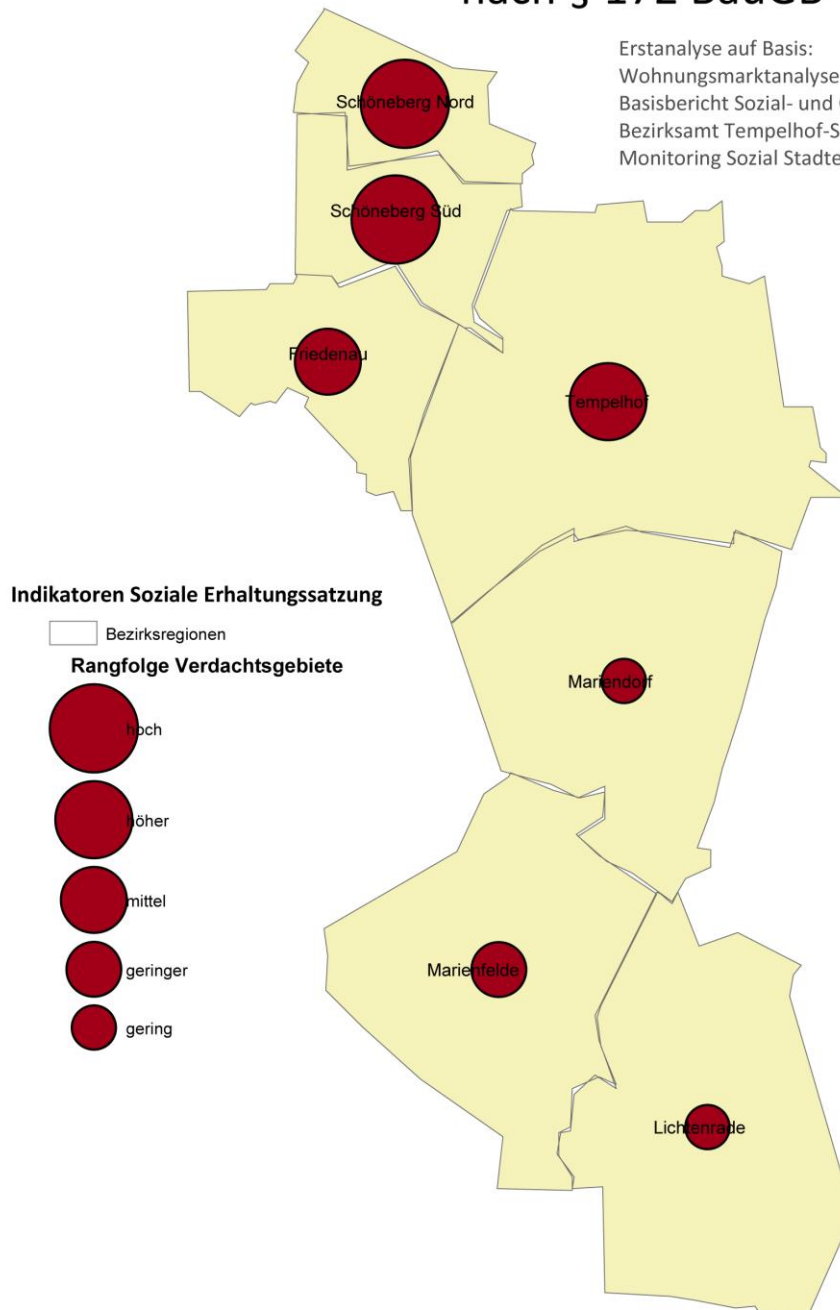
Cluster/Rang 5 – am kleinsten, geringsten

⁹ Die Ergebnisse werden in Anlage 1 in Form jeweils einer Matrix zu den drei grundlegenden Bedingungen des Erlasses einer Sozialen Erhaltungsverordnung mit einer Rangfolge der sieben Bezirksregionen bezüglich ausgewählter Indikatoren dargestellt.

¹⁰ „Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse“, GEWOS, 2012

Bezirk Tempelhof - Schöneberg Potenzielle Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Erstanalyse auf Basis:
Wohnungsmarktanalyse Tempelhof-Schöneberg GMA
Basisbericht Sozial- und Gesundheitsdaten
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Monitoring Sozial Stadtentwicklung Berlin 2011



4.2. Relevante Planungsräume

Gebietsscharfe Daten zu bezirklichen Planungsräumen standen lediglich im Rahmen des Monitoring Soziale Stadtentwicklung zur Verfügung. Damit konnten relevante, eine Verdrängungsgefährdung indizierende Daten zur sozialen Lage ausgewertet werden. In das Screening wurden amtliche Bevölkerungsdaten zur demografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Veränderungen von Bevölkerungsstrukturen zwischen 2008 und 2012 einbezogen.

Daten zu Aufwertungspotenzialen und Aufwertungsdruck lagen dagegen deckungsgleich mit den Planungsräumen nicht vor. Insbesondere fehlten Daten zur Umwandlungsquote in Einzeleigentum, zu Bestandsmieten, zu Strukturen des Wohnungsbestandes und zu baulichen Aktivitäten. Angesichts des Aufwandes, mit dem diese Daten erschlossen werden müssten, und der Unsicherheit, ob sie überhaupt vorhanden sind, konnten Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck auf Ebene der Planungsräume im Rahmen dieses Auftrages nicht näher analysiert werden.

Im Zentrum der zweiten Analysestufe stand deshalb vor allem eine Klassifizierung in Bezug auf die soziale **Verdrängungsgefährdung** in den Planungsräumen derjenigen Bezirksregionen, die sich in der ersten Stufe für eine Soziale Erhaltungsverordnung als geeignet erwiesen haben.

Die Klassifizierung erfolgte auch hier mit Hilfe einer Clusteranalyse. In diese Auswertung waren Daten zur Einwohnerstruktur und –entwicklung (Einwohnerzahlen, demografische Gruppen, Stand und Veränderungen), zur Wanderungsdynamik (Wanderungsvolumina, Salden), sowie zum sozialen Status (Arbeitslosenanteile, Langzeitarbeitslose, Empfänger/innen von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren, sozialversicherungspflichtige Beschäftigung) und Veränderungen bei diesen sozialen Indikatoren in den letzten drei Jahren einbezogen.

Gesamteinordnung

Planungsräume mit dem höchsten Verdrängungspotenzial in den prädestinierten Bezirksregionen sind **Nollendorfplatz, Dennewitzplatz** und auch **Germaniagarten** im östlichsten Teil von Tempelhof.

Für die Bezirksregion Schöneberg Nord, zu der die beiden Planungsräume Nollendorfplatz und Dennewitzplatz gehören, liegen Ergebnisse der bezirklichen Einschulungsuntersuchung 2012 vor.¹¹ Sie zeigen, dass insbesondere Kinder in diesen Planungsräumen im Vergleich zum Gesamtbezirk überdurchschnittlich häufig in sozial benachteiligten Familien leben. Der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund liegt außerdem in beiden Planungsräumen deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt. Die Kinder haben häufiger einen vergleichsweise schlechteren Gesundheitsstatus, nicht ausreichende Deutschkenntnisse, und es wird häufiger eine nicht ausreichende Schulreife festgestellt. Während im Bezirk insgesamt jedes elfte Kind vom Schuleintritt zurückgestellt wird, ist es in den beiden Planungsräumen etwa jedes achte Kind. Die soziale Problematik spiegelt sich demnach in besonderer Weise in gesundheitlichen Defiziten und der Schuleignung von Kindern im Vorschul- und Grundschulalter wieder. Nach allen Erkenntnissen sind gerade die Familien dieser Kinder besonders

¹¹ Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Kinder- und Jugendgesundheitsdienst. Einschulungsuntersuchung 2012, Schöneberg Nord

einer Verdrängungsgefahr ausgesetzt und können sich auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt nur schwer mit einer adäquaten Wohnung versorgen.

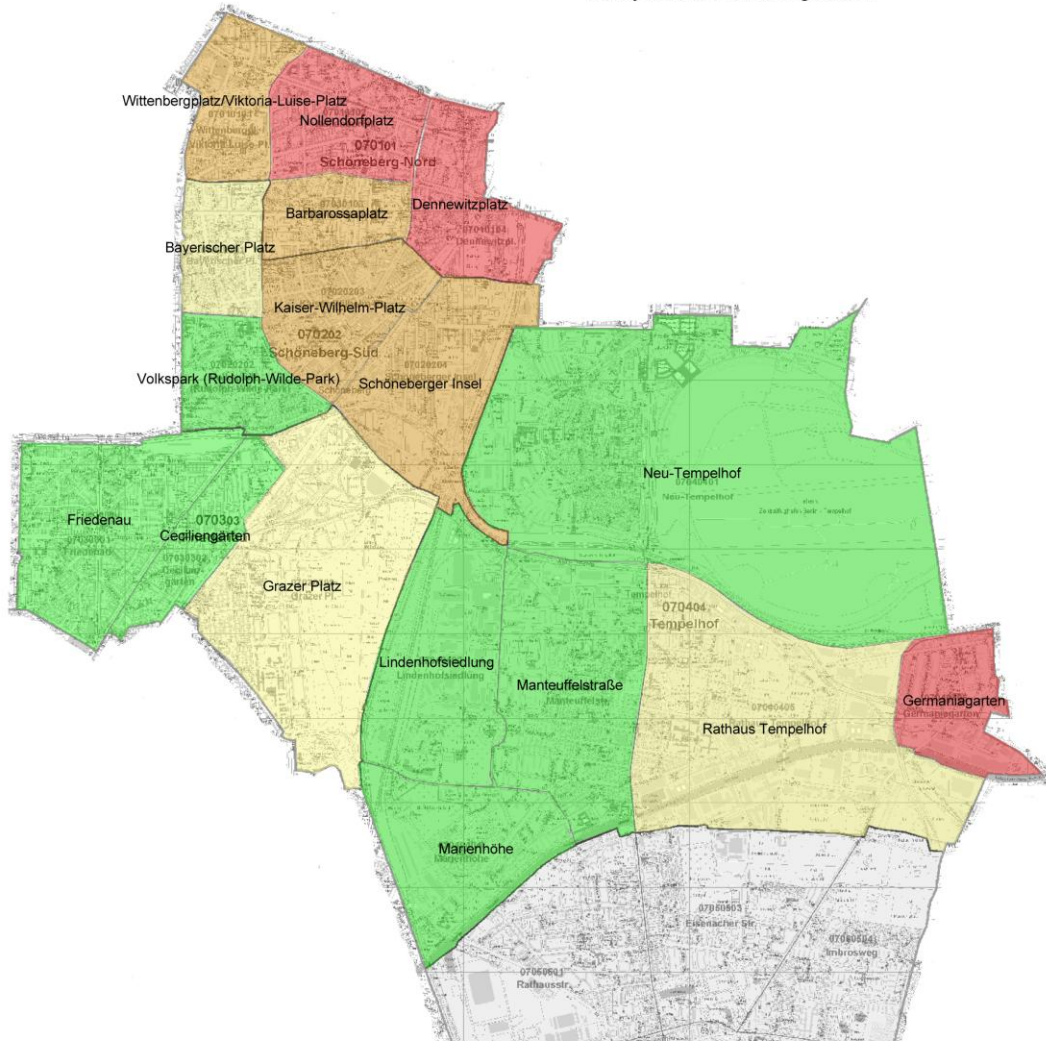
Ein hohes Verdrängungspotenzial kann auch für **Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz, Barbarossaplatz, Kaiser-Wilhelm-Platz** und **Schöneberger Insel** belegt werden.

Ein mittleres Verdrängungspotenzial weist der Planungsraum **Bayerischer Platz** auf. Die Wanderdynamik und Veränderungen der Anteile bestimmter Bevölkerungsgruppen lassen für diesen Raum den Schluss zu, dass soziostrukturelle Veränderungen im Zuge von Aufwertungsprozessen, bereits relativ weit vorangeschritten sind. Für diese Vermutung spricht, dass sich verschiedene demografische und soziostrukturelle Veränderungsprozesse in den letzten drei Jahren verlangsamt haben.

Weniger relevant in Bezug auf das vorhandene Verdrängungspotenzial sind mehrere Planungsräume in der Bezirksregion Tempelhof und Friedenau. Sofern in letzteren jedoch ein erhöhtes Aufwertungs-
potenzial sowie Aufwertungsdruck zu belegen bzw. zu prognostizieren wären, können diese, derzeit demografisch und sozial stabil erscheinenden Planungsräume durchaus in den Focus erhaltungsrechtlicher Überlegungen rücken. Insbesondere unter präventiven Gesichtspunkten wäre dann zu prüfen, ob eine stark durch sozial benachteiligte Gruppen geprägte Bewohnerstruktur wie im Germaniagarten den Einsatz einer Erhaltungsverordnung begründen kann.

Bezirk Tempelhof - Schöneberg Potenzielle Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Analysestufe 2: Planungsräume



Verdrängungspotenzial

- Hohes
- Höheres
- Mittleres
- Geringeres

4.3. Verdachtsgebiete

In einem letzten Schritt wurde unterhalb der Ebene der Planungsräume bzw. planungsraumübergreifend eine vorläufige Abgrenzung von Teilräumen vorgenommen, die derzeit für die Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung wie auch für die Bewältigung der Genehmigungsvorgänge im Verwaltungshandeln geeignet erscheinen.

Angrenzende Stadträume ohne derzeitige Empfehlung einer Sozialen Erhaltungsverordnung

In den Verflechtungsbereichen der nachfolgend empfohlenen Gebiete für Soziale Erhaltungsverordnungen gibt es teilweise ebenfalls relevante Anteile verdrängungsgefährdeter Bewohnergruppen. Stadträume im Planungsraum Nollendorfplatz sowie Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz und Germaniagarten wurden, trotz vergleichsweise höherem Verdrängungspotenzial, aus unterschiedlichen Gründen nicht in die empfohlenen Gebiete einbezogen.

In den Teilräumen nördlich der Hohenstaufenstraße und südlich der Grunewaldstraße sind die Kaufpreise und Angebotsmieten mittlerweile so hoch, dass sich der Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Bewohnergruppen in der Regel bereits verschlossen hat. Die Wohnungsmarktentwicklung hin zu Miet- und Eigentumswohnungen im höherpreisigen Segment ist hier schon weit fortgeschritten, so dass eine Soziale Erhaltungsverordnung vermutlich nicht mehr ausreichend Wirkung entfalten kann.

Die Angebotsmieten in diesem Raum liegen bereits 23% über dem Bezirksdurchschnitt¹². Internetrecherchen zu Mietangeboten vom Februar 2013 (131 auswertbare Fälle, davon die Hälfte im PLZ-Bereich 10777) ergaben sogar Miethöhen, die mit durchschnittlich 10,54 €/m² nochmals um 1,30 €/m² über den durch die GSW ermittelten Mieten für diesen PLZ-Bereich lagen.

Auch bei den Kaufpreisen liegt der nördliche Teil von Schöneberg Nord mit einem im Internet recherchierten Kaufpreis von durchschnittlich 4.120 €/m² deutlich bis zu einem Drittel über den Preisen der anderen Teilräume. Für Preisdifferenzen in den Kaufpreisen des Wohnungsmarktes ist feststellbar, dass sie bei Wohnungen für die Teilsegmente besonders hoch sind, die entweder seit dem Jahr 2000 saniert oder neu gebaut wurden.

Es handelt sich nach Mietspiegel 2011 um überwiegend gute Wohnlagen. Einerseits existiert gründerzeitlicher, häufig repräsentativer Wohnungsbestand wie um den Viktoria-Luise-Platz, den Winterfeldtplatz oder im Kiez rund um die Akazienstraße.

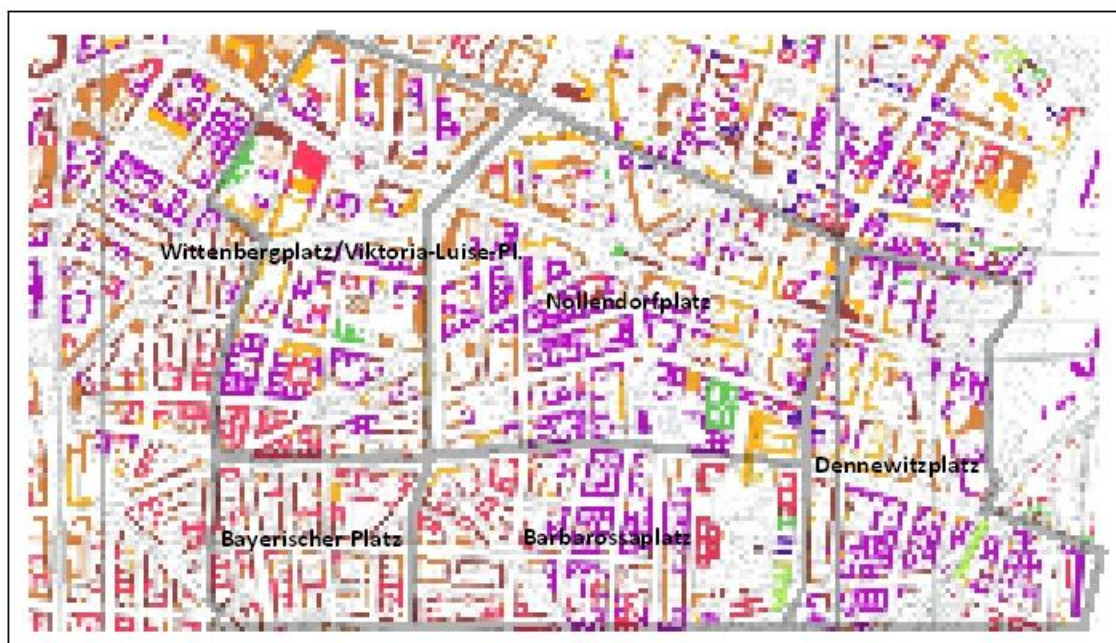
Andererseits gibt es einen relativ hohen Anteil von Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus im nördlichen Teil der Bezirksregion Schöneberg Nord. Im **Statistischen Gebiet "Nollendorfplatz" (56)** sind es etwa 25% der Wohnungen, die als Sozialer Wohnungsbau eingestuft wurden.¹³ Diese Zahlen dürften nicht mehr in vollem Umfang aktuell sein.


¹² Quelle: GSW Wohnungsmarktmonitor 2013, S. 36; Angebotsmieten im PLZ-Bereich 10777 von 9,24 €/m²

¹³ Quelle: Fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungszählung auf Ebene der Statistischen Gebiete und Wohnblöcke; Sonderheft 8 – Schöneberg 1994

Bezirk Tempelhof - Schöneberg Potenzielle Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Analysestufe 3: Abgrenzung der Verdachtsgebiete



 Planungsräume (LOR)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
FIS-Broker

Dennoch ist anzunehmen, dass Aufwertungsdruck und Aufwertungspotential derzeit durch Mieten- und Belegungsbindungen sowie einen zeitgemäßen Ausstattungszustand in den Sozialbauten noch in relativ großen Wohnungsbeständen des Gebiets begrenzt sind. In der Region des Statistischen Gebiets Nollendorfplatz, dass hier aus Gründen der Zugänglichkeit älterer Daten einbezogen wurde, liegt auch der **Planungsraum Nollendorfplatz (07010102)**. Für diesen wurde ebenfalls ein hohes Verdrängungspotenzial ermittelt. Es ist zu vermuten, dass die Sozialstruktur durch Polarisierungstendenzen gekennzeichnet ist und sowohl ein hoher Anteil besser verdienender Bewohnergruppen als auch einkommensschwächere Bewohnergruppen in Beständen des Sozialen Wohnungsbaus hier leben.

Im nördlichen Teil von Schöneberg Nord ist demnach eine ambivalente Situation im Hinblick auf den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung gegeben. Einerseits ist hier eine fortgeschrittene Wohnungsmarktentwicklung zum höherpreisigen Marktsegment mit strukturellen Veränderungen der Wohnbevölkerung bereits erfolgt. Andererseits ist, trotz vorhandenem Verdrängungspotenzial in Teilen der Bewohnerschaft nicht davon auszugehen, dass für diese Bevölkerungsteile eine erhöhte Verdrängungsgefahr durch Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen begründet werden kann, in denen sie überwiegend leben. Aus diesen Gründen erscheint eine Soziale Erhaltungsverordnung für den Planungsraum Nollendorfplatz derzeit nicht ausreichend begründbar.

Germaniagarten, der Planungsraum mit der geringsten Einwohnerzahl (3.200) im Bezirk, hat einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von 18% seit 2008 zu verzeichnen. Insbesondere die Zahlen von Erwachsenen mittleren Alters unter 45 Jahre (+27%) und von Kindern unter 18 Jahren (+16%) sind gestiegen. Hier gibt es den höchsten Anteil aller Planungsräume von Kindern unter 6 Jahren mit Migrationshintergrund (74%).

Das Gebiet weist ferner auch den höchsten Anteil von Arbeitslosen (17%) und von Jugendarbeitslosigkeit (14%) auf. Mit einem Anteil von 72% ist der Anteil von Kindern unter 15 Jahren, die Existenzsicherungsleistungen beziehen, extrem hoch. Der Zuwachs nichtdeutscher Bewohner/innen um 23% und der Verlust von Personen im Rentenalter (-8%) können als Indizien gewertet werden, dass hier ein Auffanggebiet für Bewohnergruppen besteht, die **Segregationsprozessen** unterlagen. Diese Veränderungen und die Konzentration sozialer Problemlagen können allerdings auch durch die benachbarten, stark migrantisch geprägten Gegenden Neuköllns beeinflusst sein. Denn die Quellorte dieser Zuwanderung sind bisher nicht bekannt.

Trotz des hohen Verdrängungspotenzials ist derzeit im Planungsraum Germaniagarten jedoch kein Aufwertungsdruck erkennbar. Das Gebiet hat wenig urbane Qualitäten, die derzeit für Vermarktung von besonderer Bedeutung sind. Es wird gleichzeitig von Gewerbeflächen, Bahnanlagen und verkehrsbelasteten Trassen wie der Gottlieb-Dunkel-Straße oder der A 100 umkreist.

Daher ist dieses Gebiet, trotz vergleichsweise hohen Verdrängungspotenzials in der Bewohnerschaft, derzeit nicht für eine Soziale Erhaltungsverordnung prädestiniert.

Stadträume mit Empfehlung für eine Soziale Erhaltungsverordnung

Ziel war eine Abgrenzung von Gebieten mit hinreichendem Potential für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung. Gebiete waren auszuwählen, in denen ein baulicher Aufwertungsdruck besteht, der zu Modernisierungsmaßnahmen, Wohnungszusammenlegungen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Abriss mit anschließendem Neubau von höherwertigem Wohnraum führen kann und durch den ein Verdrängungsdruck auf bestimmte Bewohnergruppen entsteht.

In dem dreistufigen Ranking-Verfahren wurden drei Verdachtsgebiete herausgefiltert:

- Das Gebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz
- Das Gebiet Dennewitzplatz / Kaiser-Wilhelm-Platz
- Das Gebiet Schöneberger Insel.

Diese Gebiete können aufgrund ihrer städtebaulichen / baulichen Struktur und stadträumlichen Lage die Voraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung bieten.

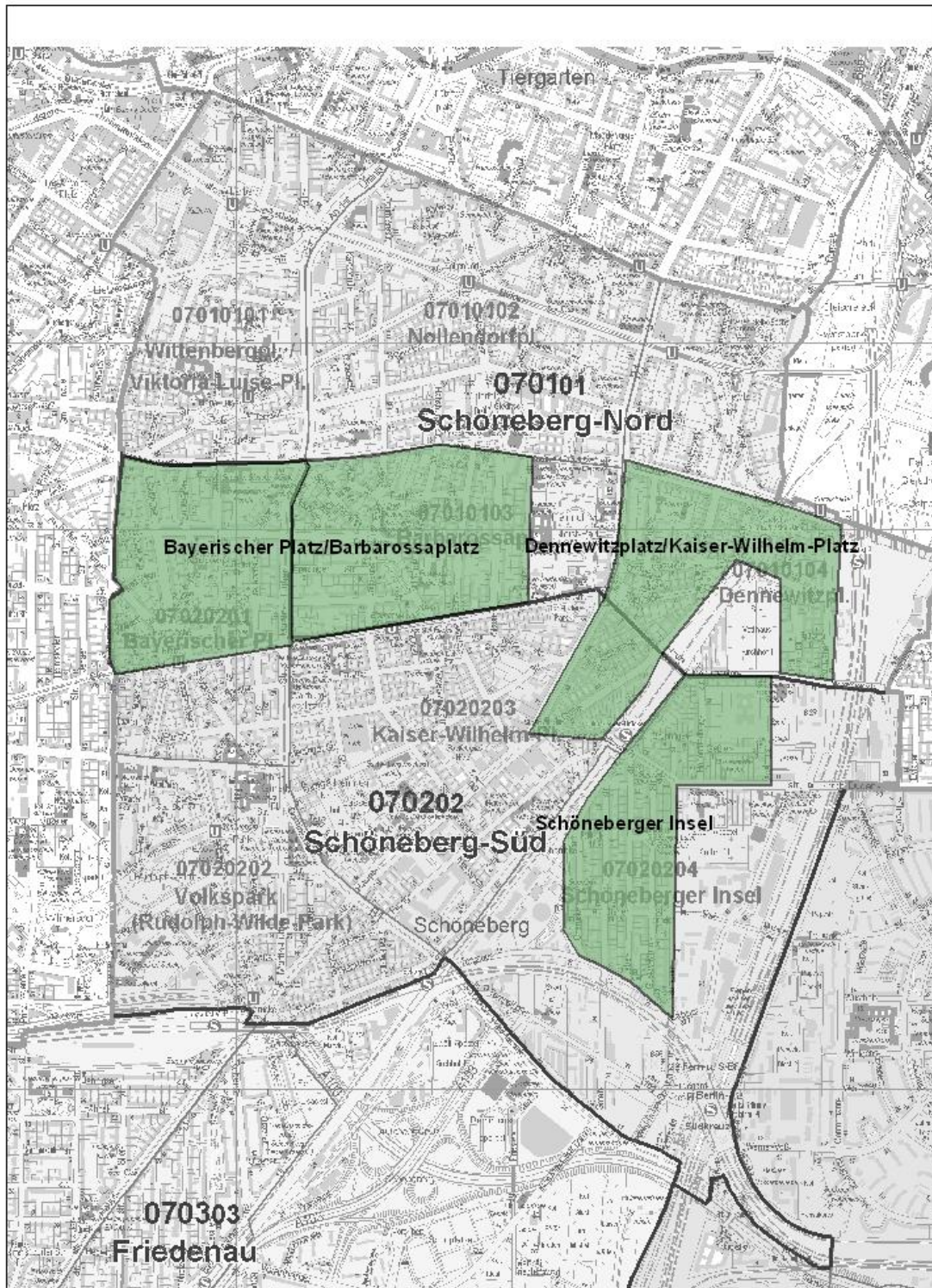
Es handelt sich um innerstädtische Quartiere, die überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägt sind und sich sowohl durch ruhige Wohnstraßen als auch urbane Räume mit einer kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur auszeichnen. Ihre Anbindung an die City-West durch den ÖPNV ist gut bis sehr gut.

Die Neuvertragsmieten und die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen sind in allen drei Gebieten im Vergleich zum Bezirk und zu Berlin insgesamt hoch. Vor dem Hintergrund eines stark angespannten Wohnungsmarktes und steigender Wohnungsnachfrage signalisiert das Preisniveau, dass zu den Bestandsmieten quasi eine „Ertragslücke“ klafft, die bei Neuvermietung geschlossen werden kann. Neuerstellte oder luxuriös modernisierte Wohnungen können im höherpreisigen Marktsegment gut vermietet oder verkauft werden. Das macht diese Gebiete interessant für InvestorInnen.

Alle drei Gebiete erfüllen bauliche und immobilienwirtschaftliche Voraussetzungen für eine Aufwertung. Die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft ist heterogen. In den Gebieten wohnt ein relevanter Anteil verdrängungsgefährdeter Bewohner/innen. Die räumlichen Abgrenzungen der Verdachtsgebiete folgen neben den dargestellten Kriterien auch pragmatischen Gesichtspunkten wie geradlinigen Grenzziehungen für eine Gebietskulisse. Dies erweist sich auch von Vorteil für spätere Untersuchungen zur Fortschreibung der Satzungen, da beispielsweise keine Sonderauswertungen von Bevölkerungsdaten abgefordert werden müssten, die von amtlichen räumlichen Bezugsebenen abweichen.

Tabelle 2. Übersicht über grundlegende Daten der Verdachtsgebiete

In %	Bayer./Barbarossaplatz	Dennew./K-Wilhelm-Platz	Schöneberger Insel	Bezirk 2011	Berlin 2011
Einwohner (12/2012)	15.448	12.616	10.089	336.800	3.500.000
Wohnungen ca.	9.800	5.200	5.900	186.000	1.903.000
Gebietsfläche ca.	75 ha	37 ha	33 ha	5.310 ha	89.175 ha
Einwohner pro ha	206	338	306	63,4	39,3
Einwohner pro WE ca.	1,6	2,4	1,7	1,8	1,8



Planungsräume Schöneberg Nord/Süd

Verdachtsgebiete Soziale Erhaltungsverordnung

5. Charakteristik der potenziellen Sozialen Erhaltungsgebiete

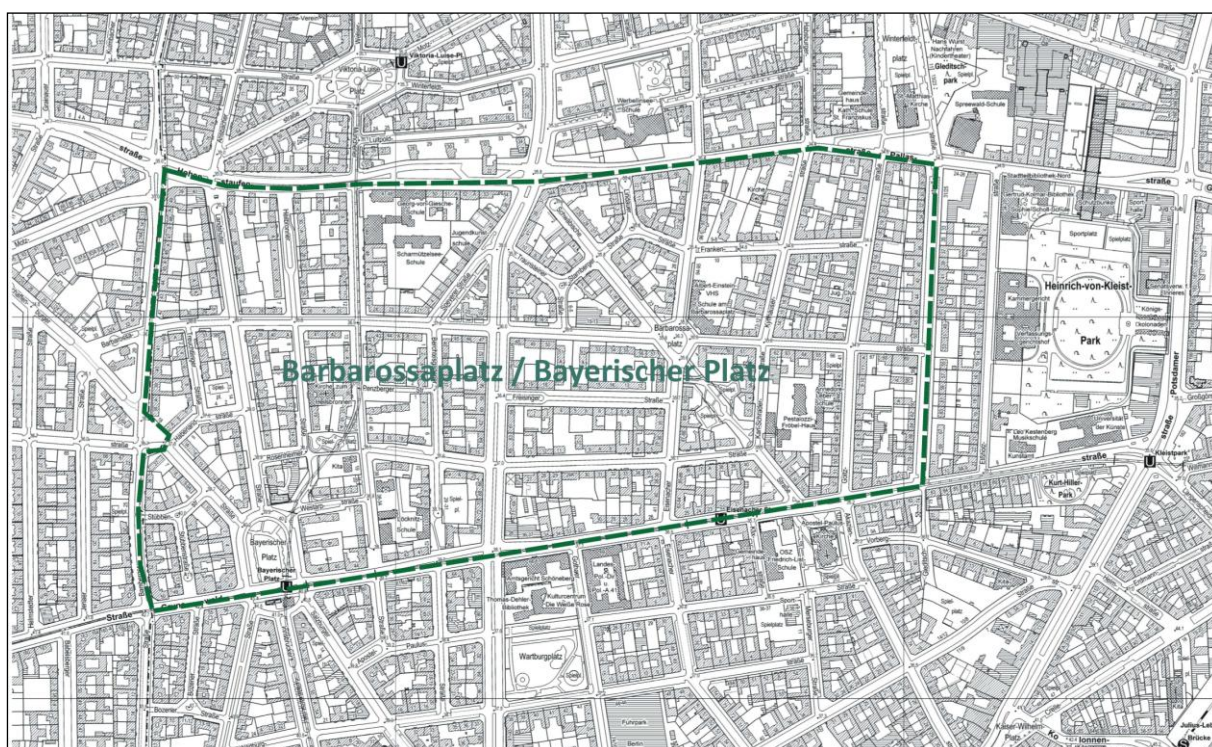
Im Folgenden werden die drei Gebiete charakterisiert und hinsichtlich der Problemdichte bewertet, die für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach derzeitigem Erkenntnisstand relevant ist.

5.1. „Verdachtsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz“ (A)

Das potenzielle Soziale Erhaltungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Schöneberg. Der westliche Teil mit dem Quartier rund um den Bayerischen Platz gehört zur Bezirksregion Schöneberg-Süd, der östliche Teil mit der Planungsregion Barbarossaplatz zur Bezirksregion Schöneberg –Nord.

Das Verdachtsgebiet wird im Norden durch die Hohenstaufenstraße – Pallasstraße, im Osten durch die Elßholzstraße, im Süden durch die Grunewaldstraße und im Westen durch die Bamberger Straße begrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Es wird damit durch zwei übergeordnete Hauptverkehrsstraßen in West-Ost-Richtung begrenzt. Die Martin-Luther Straße mit ebenfalls übergeordneter Verkehrsfunktion durchschneidet das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Im Vergleich zu den beiden anderen Verdachtsgebieten ist es mit 75 ha am größten und hat mit rund 15.500 die meisten EinwohnerInnen.



Das Gebiet zeichnet sich als zentrumsnaher urbaner Wohnstandort aus. Es hat eine gute Anbindung an den ÖPNV und das übergeordnete Verkehrsnetz sowie eine kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen. Im Gebiet liegen die öffentlichen Grünanlagen Bayerischer Platz, Alice-Salomon-Park sowie der Barbarossaplatz als namensgebender Schmuckplatz für das umliegende Quartier, und angrenzend der Heinrich-von-Kleist-Park. Infrastrukturell ist das Gebiet mit einer Reihe von Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter drei Grundschulen ausgestattet.

Aufgrund starker Kriegszerstörungen weist das Gebiet eine städtebaulich und baulich starke Mischung mit einem Nebeneinander von klassischer gründerzeitlicher Blockbebauung, Blockrandbebauung mit massiven Veränderungen sowie Wohnungsbau der Nachkriegszeit in teilweiser Zeilenbebauung auf. Gut die Hälfte des Wohnungsbestandes ist nach dem II. Weltkrieg erstellt.¹⁴ Die Mischung von Bauperioden und Bebauungsstrukturen ist besonders kennzeichnend für den Teilraum westlich der Eisenacher Straße. Der dort vorhandene gründerzeitliche Bestand wurde zu Beginn des 20ten Jahrhunderts für bürgerliche Schichten erstellt. Für das Teilgebiet östlich der Eisenacherstraße bis zur Grenze des Untersuchungsgebietes ist eine gründerzeitliche Bebauung vor der Jahrhundertwende mit hoher baulicher Dichte aber ebenfalls großzügigen Wohnungen charakteristisch. Im Verflechtungsbereich setzt sich die gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit höherwertigem Wohnungsbestand um den Viktoria–Luise-Platz, westlich angrenzend in den Nachbarbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und südlich in das Quartier um die Akazienstraße übergangslos fort.

Im Untersuchungsgebiet überwiegen ruhige Wohnstraßen. Gleichzeitig grenzen Orte mit einer Konzentration von Einzelhandelsstandorten und Gastronomiebetrieben in dem nördlich angrenzenden Quartier rund um den Winterfeldtplatz und südlich im angrenzenden Quartier um die Akazienstraße unmittelbar an. Die kleinteilige gewerbliche Nutzung durch Geschäfte, Gastronomie und Cafés in der Goltzstraße spiegelt die bezirksübergreifende Bedeutung in diesen Teilräumen wieder.

5.1.1. Aufwertungspotential

Eine Bewertung des Ausstattungszustandes der Wohnungen im Gebiet kann hier nur in Grundzügen vorgenommen werden, da kleinräumige Daten zur Wohnungsanzahl, Wohnungsstruktur und –ausstattung nicht aktuell vorliegen und älteren Statistiken entnommen wurden. Auf Basis der Daten des Statistischen Landesamtes Berlin von 1994 gab es zum damaligen Zeitpunkt rund 9.800 Wohnungen. Danach war jede sechste Wohnung im Gebiet kleiner als 40 m². Rund zwei Drittel der Wohnungen hatten 2 und 3 Zimmer. Jede achte Wohnung war größer als 100 m² bzw. 13% der Wohnungen verfügten über vier und mehr Zimmer. Die 1994 ermittelte Wohnungsstruktur war demnach differenziert und bietet von Kleinst- und Kleinwohnungen, über familieneigneten Wohnraum bis zu großen Wohnungen ein breites Spektrum. Es ist davon auszugehen, dass die damals ermittelte Wohnungsstruktur sich zumindest in den Grundzügen erhalten hat.

In dem Teilraum rund um den Barbarossaplatz zwischen Martin-Luther-Straße und Goltzstraße war sowohl der Anteil von Klein- und Kleinstwohnungen als auch der von großen Wohnungen am höchsten und betrug jeweils rund 18%.¹⁵

Aufgrund der Bebauungsstruktur mit gutbürgerlichen Gründerzeithäusern und Gebäuden, die nach dem II. Weltkrieg errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand in der Regel über den für das Erhaltungsrecht maßgeblichen zeitgemäßen Standard verfügt. Das Aufwertungspotential liegt deshalb in höherwertigen Ausstattungsmerkmalen, die den zeitgemäßen Standard über-

¹⁴ Quelle Statistisches Landesamt Berlin, Fortgeschriebene Gebäude- und Wohnungszählung auf Ebene der Statistischen Gebiete und Wohnblöcke; Sonderhefte 432/1991 und 450/1994 (Sonderheft 8 – Schöneberg 1994)

¹⁵ ebenda

schreiten. Dazu zählen wohnwerterhöhende Merkmale wie Aufzug, Balkon, 2.WC etc., energetische Sanierungsmaßnahmen und Grundrissänderungen, speziell Wohnungszusammenlegungen.

Die Kauf- und Mietangebote lassen erkennen, dass in den gründerzeitlichen Beständen des Verdachtsgebietes relativ viel Bauaktivität besteht. Häufig wird in den Angeboten auf eine zeitnah abgeschlossene Sanierung hingewiesen. Es ist anzunehmen, dass dort Modernisierungsmaßnahmen, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen sowie Wohnungszusammenlegungen eine Rolle spielen und Umwandlungsaktivitäten damit verknüpft sind.

Für den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit - bis in die 1970er Jahre besteht Aufwertungspotential hinsichtlich Wohnungszusammenlegungen und energetischen Sanierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen dürften dann besonders an Bedeutung gewinnen, wenn der Wohnungsbestand Teil eines Gebäudeensembles ist, in dem einzelne Gebäude abgerissen und durch hochpreisige Neubauwohnungen ersetzt werden sollen.

Im Zuge von Nachverdichtungen werden in Zukunft Dachgeschossausbauten eine größere Rolle spielen, verbunden mit dem Anbau eines Aufzuges. Von dieser Maßnahme sind auch Bestandswohnungen betroffen, da sie im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in der Regel an den Aufzug angeschlossen werden.

Das Aufwertungspotential in den gründerzeitlichen Wohngebäuden besteht vor allem in Ausstattungsmerkmalen, die über den zeitgemäßen Standard hinausgehen, sog. Luxusmodernisierungen. Diese Häuser wurden häufig schon saniert, besitzen großzügige Wohnungszuschnitte und sind mit Vollstandard ausgestattet.

5.1.2. Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck ist für die Wohnungsbestände aus der Gründerzeit einerseits und für die Wohnungsbestände, die nach dem II. Weltkrieg errichtet wurden, unterschiedlich.

Für beide Bestände signalisieren das Umwandelungsgeschehen, die Mietpreis- und Kaufpreisentwicklung und die Wohnlageeinordnung nach Mietspiegel, dass gute Verwertungsmöglichkeiten bestehen und ausgeschöpft werden. Ebenso bilden Bauaktivitäten nach Art und Umfang die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt ab.

Indikator Wohnlage

Im Mietspiegel 2011 ist das Verdachtsgebiet überwiegend als gute Wohnlage ausgewiesen. Lediglich die Blöcke östlich der Martin-Luther-Straße zwischen Barbarossastraße und Grunewaldstraße sowie der Block zwischen Gleditschstraße und Elßholzstraße sind in die mittlere Wohnlage eingeordnet.

Die nach Mietspiegel erfolgte Zuordnung zu überwiegend guter Wohnlage spiegelt einerseits die Attraktivität des Gebiets wieder, aber andererseits auch realisierbare überdurchschnittliche Miethöhen im Bestand.

Indikatoren Mietpreise und Kaufpreise

Die für 2013 ausgewerteten Angebotspreise bestätigen, dass sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen die Mietpreise im Verdachtsgebiet „Bayerischer Platz –Barbarossaplatz“ im Vergleich zu den beiden anderen „Verdachtsgebieten“ am höchsten sind.

Der Mittelwert der Angebotsmieten¹⁶ lag im Februar 2013 bei 9,77 €/m² nettokalt (24 recherchierte Fälle im Gebiet). Orientiert am Berliner Mietspiegel, sind das, je nach Wohnlage und Wohnungsgröße bereits zwischen 25% und 53 % über den maximalen Oberwerten im Bestand. Es ist damit ein nochmals deutlicher Anstieg zu den in der GEWOS-Untersuchung 2010/2011 für Schöneberg ermittelten Angebotsmieten von 7,00 €/m² bis 7,50 €/m² und den in der GMA-Studie ermittelten Angebotsmieten von 8,03 €/m² für Schöneberg Nord und 8,62 €/m² für Schöneberg Süd festzustellen.

Der Mittelwert bei den Kaufpreisen (38 recherchierte Fälle im Gebiet) liegt bei 2.667 €/m². Laut Wohnungsmarktanalyse der GMA betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2011 im Bezirk 1.751 €/m². In den Bezirksregionen Schöneberg Nord und Süd, in denen das Verdachtsgebiet liegt, lagen die Anfang des Jahres ermittelten Kaufpreise nochmals deutlich über den bezirklichen Werten der GMA-Analyse (2.097 €/m² für Schöneberg Nord, 2.154 €/m² für Schöneberg Süd).

Sowohl die Mietpreis- als auch die Kaufpreisentwicklung weisen auf eine starke Dynamik des Wohnungsmarktes im Verdachtsgebiet hin. Auch der Wohnungsneubau wird im oberen Preissegment realisiert. So wurden die von der Hochtief Projektentwicklung GmbH geplanten Eigentumswohnungen in der Barbarossastraße 59/60 für durchschnittlich 3.350 €/m² angeboten.¹⁷

Die aktuellen Entwicklungstrends in dem Verdachtsgebiet können durch zwei Beispiele verdeutlicht werden.

In der Gleditschstraße 49-63 wurden zehn zusammenhängende Objekte in 2008 und erneut in 2012 en bloc verkauft¹⁸. Hierbei handelt es sich um Nachkriegsbauten aus dem Jahr 1962, zuletzt saniert 1999, für die ein WBS erforderlich ist mit einem Mietangebot für 10 €/m² nettokalt.¹⁹

Ferner befindet sich in dem Gebiet ein Sanierungsobjekt in der Rosenheimer Straße 32, in dem zum Zeitpunkt der Datenerhebung für diese Studie zehn Wohnungen zum Kauf angeboten wurden. Dabei wurden u.a. jeweils 2-Zimmer Hinterhauswohnungen zu einer Maisonettewohnung zusammengelegt, ein zweiter Balkon angebaut, ein Aufzug eingebaut sowie hochwertiges Parkett (Eiche), ein Design Bad (Villeroy & Boch), eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung (Farbmonitor)²⁰ und andere Ausstattungsmerkmale angeboten, die auf Komfortmerkmale hinweisen, die einen zeitgemäßen Standard übertreffen. Die Preise in dem Objekt liegen bei einem Mittelwert von 3.436 €/m² und gehen bis zu 4.709 €/m² für die Wohnung im Dachgeschoss. Diese Beispiele weisen auf realisierbare

¹⁶ Internetrecherche zu Angebotsmieten (132 Fälle) und Kaufpreisen (147 Fälle) in den Bezirksregionen Schöneberg Nord und Süd, Februar 2013

¹⁷ Berliner Zeitung 18.11.2010

¹⁸ Kaufverträge 2007 – 2013 des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg

¹⁹ Mietangebot bei Immobilienscout24.de, <http://www.immobilienscout24.de/expose/63600588> (06.03.2013)

²⁰ vgl. z.B. Anzeige bei Immoscout24.de, <http://www.immobilienscout24.de/expose/67788101> (06.03.2013)

höhere Verwertungsmöglichkeiten von Wohnraum durch Objektsanierungen in dem Gebiet hin infolge der Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen.

Aufwertungsdruck in den Beständen der Nachkriegszeit bis 1960er Jahre

Für die Grundstücke mit noch preiswertem Wohnraum, der in der Nachkriegszeit bis in die 1960er Jahren entstanden ist, bestehen überdurchschnittlich gute Verwertungsmöglichkeiten.

Angesichts steigender Wohnungsnachfrage und einem Angebotsdefizit bestehen neben Nachverdichtungen durch Dachgeschossausbauten und Umwandlung in Eigentumswohnungen Optionen für zusätzliche Renditen. In diesen Beständen wächst der Druck, durch Abriss der noch preiswerten, aber teilweise instandsetzungsbedürftigen Bestandsbauten die Erstellung hochpreisiger Neubauwohnungen zu ermöglichen. Die Wohnungsstruktur ist durch kleine und Kleinstwohnungen geprägt. Zivilrechtlich besteht im Grundsatz die Möglichkeit bei Nachweis einer nicht angemessenen wirtschaftlichen Verwertung eine Kündigung der Mieter/innen und den Abriss zu begründen.

Die Beispiele Barbarossastraße 59/60, Schwäbische Straße 7a / 7b bestätigen den Aufwertungsdruck in den 60er Jahre Beständen. Dort haben die Investoren die Absicht, die Wohnbebauung abzureißen, um hochpreisige Eigentumswohnungen zu errichten.

Um das Portfolio des Wohnungsbestandes und dessen Kauf- und Vermietungsoptionen zu erweitern, ist außerdem zu erwarten, dass im Bereich der energetischen Sanierung Aufwertungsmaßnahmen perspektivisch verstärkt durchgeführt werden. Es ist zu vermuten, dass damit weitergehende Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnungszusammenlegungen verknüpft werden.

Indikator Umwandlungsgeschehen

Die Umwandlung der vergleichsweise preisgünstigen Wohnungen aus den Bauperioden des Wiederaufbaus in Eigentumswohnungen ist eine Option, um die Rendite aus den Grundstücken zu erhöhen. Diese Möglichkeit ergibt sich angesichts der stark zunehmenden Nachfrage nach kleinen, möglichst barrierearmen Wohnungen für Singles und Ältere. Auch die mit der Finanzkrise zusammenhängende Nachfrageverschiebung zur Eigentumbildung unterstützt diese Entwicklung. Da es im Vorfeld von Umwandlungen meist zu Aufwertungsmaßnahmen kommt, ist hier das Aufwertungspotential von besonderer Bedeutung.

Aufwertungsdruck im gründerzeitlichen Wohnungsbestand

Höherpreisige Eigentumswohnungen sind durch eine sog. Bestandsentwicklung oder durch Neubau zu schaffen. Die Verkaufspreise, die im südlich gelegenen Nachbargebiet in der Vorbergstraße 4 mit einem Durchschnittspreis von 3.800 €/m² oder in dem, zu Loftwohnungen umgebauten ehemaligen Waschhaus in der Eisennachstraße 56 mit bis zu 3.450 €/m² erzielt werden sollen, verdeutlichen den Aufwertungsdruck in diesem Teilraum. In den gründerzeitlichen Wohnungsbeständen besteht vor allem im Zuge von Umwandlungen ein Aufwertungsdruck. Die Kaufnachfrage nach diesen Wohnungen ist besonders hoch.

Von einem starken Aufwertungsdruck bei Mietwohnungen des gründerzeitlichen Bestandes ist derzeit nicht auszugehen, da schon jetzt im Bestand wie bei Neuvermietung Mieten im oberen Mietspiegelbereich zu realisieren sind.

Allerdings eignen sich die großzügigen und repräsentativen gründerzeitlichen Wohnungszuschnitte im ersten Obergeschoss im Grundsatz auch für eine Umwandlung in Gewerbe, was zum Beispiel an der Nutzungsstruktur rund um den Bayerischen Platz abzulesen ist. Auf Umnutzungsabsichten hätte eine Erhaltungsverordnung wiederum wesentliche Einflussmöglichkeiten

5.1.3. Verdrängungsdruck

Demografische Zusammensetzung ²¹

Das Gebiet **Bayerischer Platz / Barbarossaplatz** hat rund 15.000 Einwohner/innen und ist damit das bevölkerungsreichste der derzeit abgegrenzten drei potenziellen Gebiete für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung. Die altersmäßige, demografische und ethnische Zusammensetzung der Bewohner/innen entspricht annähernd der bezirklichen Bewohnerstruktur.

Jeder achte Bewohner ist ein Kind oder Jugendlicher unter 18 Jahren. Ein Drittel aller Bewohner/innen sind älter als 45 Jahre. Das Gebiet unterscheidet sich jedoch im Vergleich zu den beiden anderen potenziellen Erhaltungsgebieten in seinem Anteil der Bewohner/innen im Rentenalter ab 65 Jahre. Dieser Anteil ist mit rund 18% nahezu doppelt so groß wie in den beiden anderen Verdachtsgebieten. Insbesondere im westlichen Teil um den Bayerischen Platz bis zur Martin-Luther-Straße ist dieser Anteil relativ hoch. Dort ist gut jede(r) fünfte Bewohner/in 65 Jahre alt oder älter (22%).

Tabelle 3. Einwohner absolut per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
A Bay/Bar	15.448	728	988	286	1.475	4.249	2.916	2.105	2.701	2.751
A1-westl	6.328	272	345	113	607	1.640	1.137	831	1.383	1.082
A2-mitte	6.526	327	485	130	605	1.822	1.276	899	982	1.165
A3-östl	2.594	129	158	43	263	787	503	375	336	504

Tabelle 4. Einwohner relativ per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
A Bay/Bar	100,0%	4,7%	6,4%	1,9%	9,5%	27,5%	18,9%	13,6%	17,5%	17,8%
A1-westl	100,0%	4,3%	5,5%	1,8%	9,6%	25,9%	18,0%	13,1%	21,9%	17,1%
A2-mitte	100,0%	5,0%	7,4%	2,0%	9,3%	27,9%	19,6%	13,8%	15,0%	17,9%
A3-östl	100,0%	5,0%	6,1%	1,7%	10,1%	30,3%	19,4%	14,5%	13,0%	19,4%

Migrationshintergrund

Der Anteil von Bewohner/innen, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, beträgt rund 18%. In den beiden, das potenzielle Erhaltungsgebiet beinhaltenden bzw. umgebenden Planungsräumen ist der Anteil von Bewohner/innen mit Migrationshintergrund im Berliner Vergleich überdurch-

²¹ Quellen im Folgenden: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerdaten per 2008, 2011 und 2012

schnittlich²² hoch. Er beträgt im Gebiet Barbarossaplatz 35% und im Gebiet Bayerischer Platz 31%. Noch höher ist in beiden Planungsräumen der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund, der knapp 50% umfasst. Die Zahl von Bewohner/innen, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, hat sich jedoch im Vierjahreszeitraum um nahezu 10% überproportional stark verringert.²³

Bevölkerungsveränderungen

Die Bewohnerzahl im Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz ist in den letzten vier Jahren um 300 Personen (2%) zurückgegangen. Ähnlich fällt der relative Rückgang der Kinderzahlen in den letzten Jahren aus, während die Zahl von Personen der älteren Generation ab 65 Jahre leicht, aber über die Jahre kontinuierlich gewachsen ist. Die Zahl von Personen im Vorrentenalter ab 55 Jahre ist im Vergleich der letzten beiden Jahre deutlich stärker gesunken als die Zahl der Personen ab 65 Jahre zugenommen hat. Daher besteht Grund zu der Annahme, dass in diesem Raum negative Wanderungsbilanzen der Vorrentnergeneration bestehen.

Unterschiede innerhalb des Gebiets Bayerischer Platz / Barbarossaplatz zeigen sich insbesondere darin, dass der westliche Teilraum leichte Einwohnergewinne hatte und damit insgesamt stabile Einwohnerzahlen aufweist. Der mittlere Teil hatte dagegen deutlichere Einwohnerverluste, insbesondere in den letzten beiden Jahren um rund 3%. Diese Unterschiede innerhalb des Gebiets Bayerischer Platz / Barbarossaplatz treffen auf die Einwohnerzahl insgesamt sowie alle Altersgruppen und die Zahl von MigrantInnen zu.

Neben Daten zur Einwohnerentwicklung bietet das Monitoring Soziale Stadtentwicklung zahlreiche Daten zur sozialen Lage und deren Veränderungen für die beiden Planungsräume (PLR) Bayerischer Platz (7020201) und Barbarossaplatz (7010103), steht jedoch nicht gebiets-scharf für den Abgrenzungsvorschlag zur Verfügung. Mit den verfügbaren Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung kann annähernd ein gebietsspezifisches soziales Profil erstellt werden, wenn auch nicht gebietsscharf.

Wanderungsbewegungen

In beiden für das Verdachtsgebiet relevanten Planungsräumen betrug das Wanderungsvolumen im Vergleich zur Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren rund 25%. Diese Dynamik liegt sowohl im Berlin-Vergleich als auch im bezirklichen Vergleich im Mittelfeld.

Die Wanderungsbilanz ist insgesamt ausgeglichen. Jedoch nicht in der Gruppe der Vorschulkinder unter 6 Jahren. Hier gab es insbesondere im Bereich Barbarossaplatz kontinuierliche jährliche Wanderungsverluste von Kindern zwischen -2 und -3 %. Auch im Gebiet Bayerischer Platz waren durchgängig Wanderungsverluste von Kindern zu verzeichnen, jedoch etwas geringere und zwischen den Jahren eher schwankend. Die Verlustraten für diese Bevölkerungsgruppe liegen über den bezirklichen und Berliner Werten.

²² Quelle im Folgenden, wenn nicht anders vermerkt: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009, 2010, 2011

²³ Summe der Einwohnerzahlen der Statistischen Blöcke im potenziellen Erhaltungsgebiet. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2008 - 2012

Relativ zur Gesamtzahl der Kinder unter 6 Jahren steigen die Wegzüge im Gebiet Barbarossaplatz an. Hier sind sie auch höher im Vergleich zu Berlin insgesamt. Im Gebiet Bayerischer Platz ist der Anteil von Kindern unter 6 Jahren, die wegziehen, im Vergleich zur Zahl der Kinder unter 6 Jahren insgesamt nach einem Anstieg von 2009 zu 2010 wieder rückläufig und liegt mittlerweile unter bezirklichen und Berliner Mittelwerten. Demnach geht im westlichen Teil des Verdachtsgebiets die Wegzugsdynamik von Kindern zurück.

Existenzsicherung

Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an den 15-65-Jährigen ist in beiden Planungsräumen geringer als im Berliner Maßstab. Der Anteil Arbeitsloser (SGB II u. III) an den 15-65-Jährigen ist im Berlin-Vergleich unterdurchschnittlich, im Planungsraum Bayerischer Platz noch stärker als im Planungsraum Barbarossaplatz. Dies trifft ebenso auf den Anteil jugendlicher Arbeitsloser und Langzeitarbeitsloser zu. Während in Berlin insgesamt der Anteil ausländischer EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen gegenüber dem Vorjahr im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2011 leicht gestiegen ist, war er in den beiden Planungsräumen, die das potenzielle Erhaltungsgebiet umgeben, entgegen dem Trend leicht rückläufig.

Auch ist zwischen 2010 und 2012 im PLZ-Bereich 10779, in dem der Teilraum des Planungsraums Bayerischer Platz und im PLZ-Bereich 10781, in dem der Teil des Planungsraums Barbarossaplatz liegt, die Kaufkraft der Bewohner/innen deutlich angestiegen.²⁴ Die Wohnkostenbelastung um den Bayerischen Platz ist jedoch in diesem Zweijahreszeitraum schneller gestiegen als die Kaufkraft.

5.1.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage, der Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und urbanen Räumen besitzt das potenzielle Erhaltungsgebiet **Bayerischer Platz / Barbarossaplatz** als Wohnstandort eine ausgesprochene Attraktivität mit der Möglichkeit, hohe Kauf- und Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen.

In Teilen des Wohnungsbestandes ist noch Aufwertungspotenzial vorhanden. Dies betrifft besonders den noch preiswerten Wohnraum mit kleinen Wohnungen in den Beständen der Nachkriegszeit.

Durch Aufwertungsprozesse, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Abrissmaßnahmen besteht die Gefahr von Verdrängung der dort Wohnenden. Für die Bewohnerschaft in den Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit, mit einem überproportional hohen Anteil von Menschen im Rentenalter, besteht ein erhöhtes Verdrängungspotenzial. Mieter/innen aus diesen Wohnungen werden aufgrund der hohen Neuvertragsmieten in der Regel keinen vergleichbaren Wohnraum in der Umgebung finden.

²⁴ Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2011, 2012, 2013

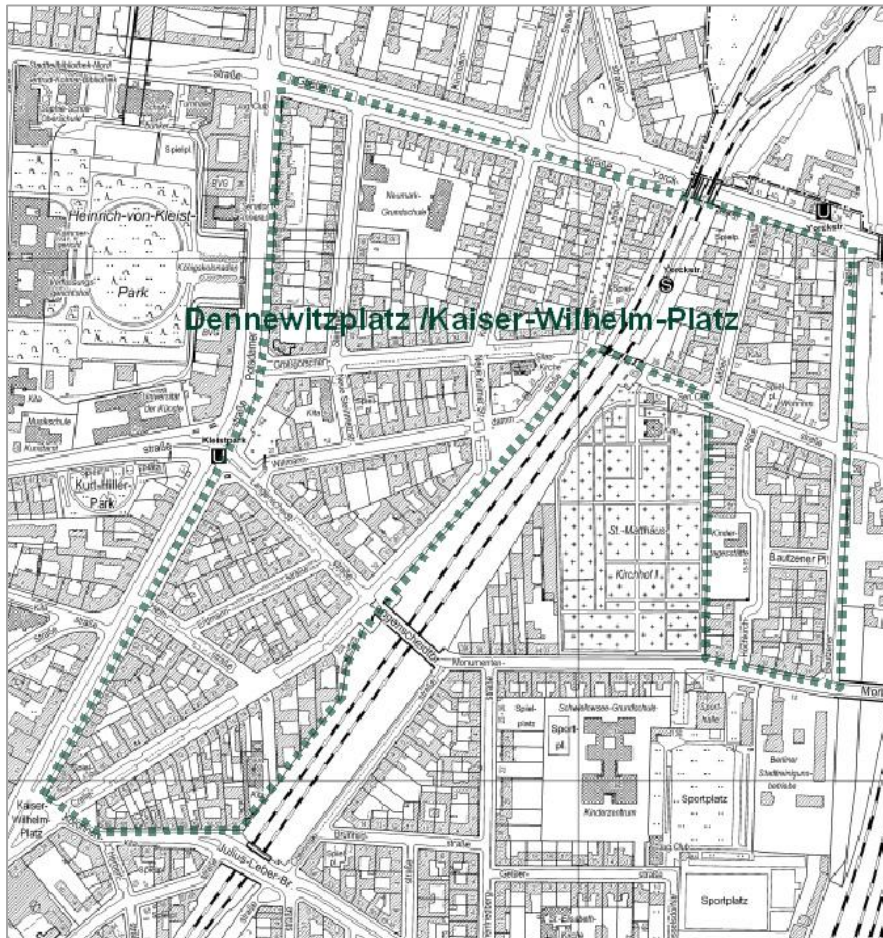
Planungsräume (PLR)	Bayerischer Platz (7020201)	Barbarossaplatz (7010103)
Einwohnerstruktur / Einwohnerentwicklung	Stabile EW-Zahl	Leichte Einwohnerverluste relevanter Gruppen (Kinder, Personen ab 65 Jahre, Nichtdeutsche)
	Hoher Altenanteil (Personen ab 65Jahre)	
	Überdurchschnittlicher Migrantenanteil im Berlin-Vergleich (1/3)	
	Überdurchschnittlicher Migrantenanteil im Berlin-Vergleich bei Personen unter 18 Jahre (1/2)	
	10% weniger Nichtdeutsche seit 2008	12% weniger Nichtdeutsche seit 2008
Wanderungen	Durchschnittliche Wanderungsdynamik, rückläufig	Durchschnittliche Wanderungsdynamik,
	Wanderungsverluste Kinder unter 6 Jahre, schwankend, wieder leicht rückläufig	Kontinuierlich Wanderungsverluste Kinder unter 6 Jahre, ansteigende Wegzugsanteile
Soziale Lagen	Unterdurchschnittliche Anteile sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	
	Rückläufiger Anteil ausländischer Empfänger/innen von Existenzsicherungsleistungen	
	Steigende Kaufkraft	
	Schnellerer Anstieg der Wohnkostenbelastung als der Kaufkraft	Schnellerer Anstieg der Kaufkraft als der Wohnkostenbelastung

Die verfügbaren Daten lassen den Schluss zu, dass im potenziellen Erhaltungsgebiet **Bayerischer Platz / Barbarossaplatz** bereits strukturelle Veränderungen im Gange sind. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ist seit 2008 um 10 % zurückgegangen. Davon betroffen sind insbesondere Kinder und EmpfängerInnen von Existenzsicherungsleistungen. Diese Entwicklung lässt auf soziale Verdrängungsprozesse schließen, die insbesondere migrantische Familien und einkommensärmere MigrantInnen betrifft. Im Planungsraum Barbarossaplatz sind soziostrukturelle Veränderungen mit einem gewachsenen Anteil von Besserverdienenden und einem gesunkenen Anteil von TransferbezieherInnen etwas stärker ausgeprägt als im Planungsraum Bayerischer Platz. In letzterem ist dieser Prozess möglicherweise bereits weiter vorangeschritten, wofür auch eine Verlangsamung der Wanderungsdynamik und der Dynamik verschiedener demografischer und soziostruktureller Veränderungen spricht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Daten der Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem abgegrenzten potenziellen Erhaltungsgebiet sind.

5.2. „Verdachtsgebiet Dennewitzplatz / Kaiser-Wilhelm-Platz“ (B)

Der Untersuchungsbereich liegt im Nord-Osten des Ortsteils Schöneberg. Er wird im Norden durch die Goeben-/Yorckstraße, im Osten durch die Bautzener Straße bzw. die S-Bahntrasse, im Süden durch die Kolonnenstraße und im Westen durch die Haupt- und Potsdamer Straße begrenzt. Drei verkehrsbelastete überörtliche Straßenzüge verlaufen am Rande des Gebietes. Außerdem verläuft die Goeben-/Yorkstraße als Hauptverkehrsstraße in West-Ost-Richtung durch das Gebiet.

Die Verkehrssituation führt dazu, dass das Gebiet in mehrere kleine Quartiere zerschnitten ist.



Das Gebiet hat eine Fläche von rund 37 ha und etwa 12.600 Einwohner/innen.

Der nördliche Teil des Verdachtsgebietes mit dem Planungsraum Dennewitzplatz gehört zur Bezirksregion Schöneberg –Nord, der südliche Teil zum Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz in der Bezirksregion Schöneberg-Süd. Der Untersuchungsbereich liegt in den beiden ehemaligen Sanierungsgebieten Schöneberg-Bülowstraße und Schöneberg-Kolonnenstraße, die 1999 bzw. 2003 aus der Sanierung

entlassen wurden. Nördlich der Großgörschenstraße gehört ein Teil des Quartiersmanagementgebietes Schöneberg Nord dazu.

Das Gebiet zeichnen als Wohnstandort ein hoher Anteil an sanierter Altbausubstanz, seine City-Nähe mit zentralen Versorgungseinrichtungen, attraktive urbane Räume, eine gute Anbindung an den ÖPNV und das übergeordnete Verkehrsnetz und eine kleinteilige gewerbliche Struktur entlang der Hauptverkehrsstraßen aus. Es verfügt zwar insgesamt über wenig Grün- und Freiflächen. Mit dem Nelly-Sachs-Park, dem Park auf dem Gleisdreieckgelände sowie dem Heinrich-von-Kleist-Park liegen jedoch größere Grünanlagen im bzw. am Rande des Gebietes. Außerdem hat die Crellestraße durch Umbaumaßnahmen im Zuge des Sanierungsprozesses die Aufenthaltsqualität einer öffentlichen Freifläche gewonnen. Es befinden sich mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet, darunter eine Grundschule.

Das Gebiet ist durch eine weitgehend gründerzeitliche Baustruktur gekennzeichnet. Während nördlich der Goebenstraße in der ersten Phase der Sanierung stärker Abrisse der Altbautsubstanz und Entkernungsmaßnahmen im Blockinnenbereich durchgeführt wurden, ist im südlichen Raum in der späteren Sanierungsphase nach den Grundsätzen der ‚behutsamen Stadterneuerung‘ bausubstanzerhaltend saniert worden. Dort ist gründerzeitliche Wohnungsbestand prägend, der auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragt wird.

Der ursprünglich in die Abwägung einbezogene Teil zwischen Goebenstraße und Kurfürstenstraße, der ebenfalls zum Quartiersmanagementgebiet Schöneberg Nord gehört, wurde aus den weiteren Überlegungen ausgenommen. In diesem Teilraum existiert ein Wohnungsbestand, der weitgehend

durch sozialen Wohnungsbau und eine von städtischen Wohnungsgesellschaften dominierte Eigentumsstruktur geprägt wird. Daher wird angenommen, dass der Aufwertungsdruck und die Verdrängungsgefährdung geringer sind.

Hinzugekommen zu der ursprünglich diskutierten Abgrenzung ist der Bereich zwischen dem St. Matthäus-Kirchhof und der Bautzener Straße südlich der Großgörschenstraße. Dies ist ein intaktes, begehrtes Gründerzeitquartier, das verkehrsberuhigt ist und vor allem durch Mittelschichtshaushalte nachgefragt wird.

Das Wohnumfeld des Untersuchungsgebiets hat eine vergleichsweise hohe Aufenthaltsqualität durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und die Qualifizierung von blockinternen Spiel- und Grünflächen.

Im Innenbereich des Untersuchungsgebietes überwiegen ruhige Wohnstraßen mit einer auf die Versorgung des Quartiers ausgerichteten Infrastruktur.

Die nunmehrige Abgrenzung beinhaltet nicht mehr direkt den Dennewitzplatz und den an ihn angrenzenden Bereich. Daher erscheint es zwecks Identifikation des Gebiets sinnvoll, über einen anderen Namen nachzudenken, sofern dieses Gebiet als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt werden soll. Hier bieten sich für die Namensgebung möglicherweise die Crellestraße oder aber die Großgörschenstraße als Querachse durch das Gebiet an.

5.2.1. Aufwertungspotential

Aktuelle Daten zur Wohnungsstruktur und zum Ausstattungsstandard der Wohnungen im Gebiet liegen ebenfalls nicht vor. Die Einschätzung des Aufwertungspotenzials kann daher, ebenso wie im Verdachtsgebiet Barbarossaplatz / Bayerischer Platz, zunächst nur in Grundzügen vorgenommen werden.

Im Zuge der Sanierungsprozesse der 70er und 80er Jahre wurden zahlreiche gründerzeitliche Wohnhäuser modernisiert und instandgesetzt, die meisten mit öffentlicher Förderung. Die im Zeitraum der Sanierung angewendeten Förderprogramme schufen sehr differenzierte Ausstattungsstandards. Sie reichten von Instandsetzungsprogrammen über das sog. Kombi-Programm bis zu umfangreichen Maßnahmen im Rahmen der ModInstRL95.²⁵ Ein Teil des Wohnungsbestandes ist aufgrund der Sanierungsgeschichte im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOBA bzw. Stadt und Land.

Aufgrund des zurückliegenden Sanierungsprozesses ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand in der Regel über den für das Erhaltungsrecht maßgeblichen zeitgemäßen Vollstandard verfügt. Allerdings wird es in einem Teil der Wohnungen aufgrund des abgestuften Modernisierungsumfangs der frühen Förderprogramme, die das Prinzip einer behutsamen und sozialverträglichen Sanierung verfolgten, durchaus auch Wohnungen im einfachen Vollstandard geben. Daneben liegt das Aufwertungspotenzial in wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen wie Aufzug, Balkon, 2. WC etc. so-

²⁵ Sanierungsgebiet Kolonnenstraße – Abschlussgutachten BSM 2002 und Sanierungsgebiet Schöneberg-Bülowstraße – Abschluss der Sanierung / Endbericht; Planergemeinschaft Dubach / Kohlbrenner 1994

wie in energetischen Sanierungsmaßnahmen und Grundrissänderungen bzw. Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung repräsentativer Wohnungszuschnitte.

5.2.2. Aufwertungsdruck

In diesem Gebiet spielt bei der Beurteilung des Aufwertungsdrucks die räumliche Nähe zu geplanten neuen Wohnquartieren sowie der Anteil von belegungs- und mietengebundenen Wohnungen eine besonders große Rolle.

Der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaften und die Mieten- und Belegungsbindungen, die aus der Sanierungsgeschichte resultieren, sowie der Anteil des Sozialen Wohnungsbaus wirken im Grundsatz mietpreisdämpfend auf dem Wohnungsmarkt. 1994 wurden für die Blöcke dieses Verdachtsgebiets 31% aller Wohnungen als gefördert registriert, im nördlichen Teilraum sogar 55%. Da genaue und aktuelle Zahlen zur Wohnungsanzahl und zum Mietpreisniveau in diesen Beständen für den Untersuchungsbereich nur unsystematisch vorliegen, bleibt die Beurteilung der Bedeutung dieses geförderten Bestandes für Aufwertungsdruck und sozialen Verdrängungsdruck von einer genaueren Untersuchung abhängig.

Geplante neue Wohnquartiere

Im Südosten an der Bautzener Straße sowie im Nordosten des Gebietes neben dem neu gestalteten Park am Gleisdreieck sind neue Wohnquartiere geplant. Wohnungsneubau findet derzeit ausschließlich im höher- und hochpreisigen Wohnungsmarktsegment statt mit einem hohen Anteil an Eigentumswohnungen. Es ist zu erwarten, dass diese Bauareale einen Aufwertungsdruck auf angrenzende Wohnquartiere ausüben und damit soziale Verdrängungsprozesse auslösen bzw. verstärken können.

Im Südosten des Gebietes sollen ca. 250 Wohnungen entstehen. Nach Darstellung der Architekten sind überwiegend Mietwohnungen geplant. An der Flottwellstraße im Ortsteil Tiergarten des Bezirks Mitte sollen 270 hochpreisige Wohnungen gebaut werden, davon 148 Eigentumswohnungen, die zwischen 3.200 €/m² und 5.500 €/m² angeboten werden. Die Nettokaltmieten für die 122 Mietwohnungen liegen bei 12 €/m², die geplanten Dachgeschosswohnungen sollen 15 €/m² kosten.²⁶

Indikatoren Wohnlage, Kaufpreise und Mietpreise

Im Mietspiegel 2011 ist das Verdachtsgebiet nördlich der Großgörschenstraße überwiegend in die einfache Wohnlage, im südlich gelegenen Teilraum mit Ausnahme an der Kolonnenstraße in die mittlere Wohnlage eingeordnet. Die Kaufpreise und Angebotsmieten zeigen, dass auch in diesem Verdachtsgebiet überdurchschnittlich hohe Preise auf dem Wohnungsmarkt zu realisieren sind.

Die Angebotspreise bei Mieten liegen im Mittel bei 8,88 €/m², bei einer Spanne zwischen 7,00 €/m² und 11,12 €/m². Ebenso wie in den beiden anderen Gebieten, werden für Neuvermietung damit deutlich über den Bestandsmieten liegende Preise verlangt. Eine mietpreisdämpfende Wirkung durch die mit öffentlichen Mitteln sanierten Wohnungen, den Wohnungsbestand der Städtischen Wohnungsgesellschaften und den Bestand an Sozialwohnungen macht sich bei den Angebotsmieten nicht bemerkbar. Hier wäre näher zu untersuchen, ob die Fluktuation in diesen Beständen deutlich

²⁶ Berliner Zeitung 30.11.2012

geringer ist und zu welchen Mietpreisen die Wohnungen der Städtischen Wohnungsgesellschaften neu vermietet werden. Die vergleichsweise geringere Zahl der Mietangebote (nur 7 recherchierbare Fälle im Februar 2013) könnte durch geringere Fluktuation in geförderten Beständen verursacht sein. Zur Beurteilung von mittelfristigen Entwicklungsszenarien wäre der Umfang und Zeitpunkt auslaufender Bindungen im Sozialen Wohnungsbau sowie bei den mietengebundenen sanierten Altbauwohnungen in einer tiefergehenden Untersuchung genauer zu quantifizieren.

Die durch Internetrecherchen ausgewerteten Kaufpreise sind deutlich höher als die in der Wohnungsmarktanalyse der GMA für 2011 ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise in der Bezirksregion Schöneberg Nord. Während laut GMA-Bericht zu diesem Zeitpunkt im Durchschnitt 2.097 €/m² verlangt wurden, sind es im Verdachtsgebiet aktuell 2.433 €/m². Der Anstieg von 16% deutet daraufhin, dass auch im Verdachtsgebiet Dennewitzplatz/Kaiser-Wilhelm-Platz die Immobilienpreise der dynamischen Preisentwicklung in den innerstädtischen Quartieren Berlins folgen. Gleichzeitig signalisiert die im Vergleich zu den beiden anderen Verdachtsgebieten niedrigste Fallzahl von lediglich acht recherchierbaren Kaufangeboten aber auch, dass hier derzeit wenig Wohnungsverkäufe stattfinden. Im Bezirksamts wurde auch die niedrigste Anzahl an Kaufvorgängen aller drei Untersuchungsgebiete seit 2009 registriert, besonders im nördlichen Teil um den Dennewitzplatz mit nur einem Kaufvertrag in diesem Zeitraum.

5.2.3. Verdrängungsdruck

Zur Auswertung von Daten zur sozialen Lage aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung wurde in diesem Gebiet vor allem auf den Planungsraum Dennewitzplatz (07010104) zurückgegriffen, der das potenzielle Erhaltungsgebiet überwiegend umfasst. Damit ist eine weitgehend verlässliche Einschätzung für den größten Teil des Verdachtsgebiets möglich.

Dagegen muss eine genauere Einschätzung der sozialen Situation und der potenziellen Verdrängungsgefahr für Bevölkerungsgruppen im Teilgebiet südwestlich der Langenscheidtstraße einer weiteren Untersuchung vorbehalten bleiben. Dieser Teil gehört zur Bezirksregion Schöneberg Süd und zum Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz, repräsentiert aber nur einen sehr kleinen Teil des Planungsraums Kaiser-Wilhelm-Platz. Daher könnten die zur Verfügung stehenden Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung für diesen Planungsraum von der realen Situation in dem abgegrenzten Teilbereich des potenziellen Erhaltungsgebiets relevant abweichen und werden hier vernachlässigt.

Mit Hilfe verfügbarer blockscharfer Einwohnerdaten lassen sich aber demografische Entwicklungsprozesse auch hier verlässlich einschätzen.

Demografische Zusammensetzung

Das derzeit abgegrenzte Gebiet Dennewitzplatz hat rund 12.600 EinwohnerInnen. Im Vergleich zum potenziellen Erhaltungsgebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz ist die Bevölkerung dieses Gebiets jünger. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren ist höher (15%), der Anteil von Personen im Rentenalter (10%) dagegen geringer. Der deutlichste Unterschied zeigt sich im Anteil nichtdeutscher Bewohner/innen, der im Gebiet Dennewitzplatz fast doppelt so hoch ist wie im potenziellen Erhaltungsgebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz und jeden dritten Bewohner (31%) umfasst. Das Gebiet hat die vergleichsweise größte Einwohnerdichte.

Teilräume innerhalb des Gebiets, die durch die in West-Ost-Richtung verlaufenden Querungsstraßen gebildet werden, sind hinsichtlich der altersmäßigen Zusammensetzung relativ homogen. Etwas davon abweichend ist im nördlichen Teilraum zwischen Goeben- und Langenscheidtstraße der Anteil nichtdeutscher BewohnerInnen (34%) um 5 bzw. 9 Prozentpunkte höher als in den beiden anderen Teilräumen. Dieser Teil, der zum Planungsraum Dennewitzplatz gehört, liegt im Quartiersmanagementgebiet Bülowstraße, für das die demografische und ethnische Zusammensetzung in besonders starker Weise durch MigrantInnen geprägt wird. Im südlichen Teil, der zum Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz gehört, leben deutlich weniger nichtdeutsche BewohnerInnen (25%) und weniger Personen im Rentenalter (9%). In stärkerem Maße finden wir dagegen Personen der mittleren Altersjahrgänge zwischen 45 und 65 Jahren vor.

Tabelle 5. Einwohner absolut per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
B Dennewitzpl.	12.616	717	892	319	1.596	3.964	2.324	1.501	1.303	3.859
B1 - West	5.909	330	447	142	743	1.866	1.053	683	645	2.004
B2 – Ost	4.236	256	288	114	507	1.367	788	488	428	1.231
B3 – Süd	2.471	131	157	63	346	731	483	330	230	624

Tabelle 6. Einwohner relativ per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
B Dennewitzpl.	100,0%	5,7%	7,1%	2,5%	12,7%	31,4%	18,4%	11,9%	10,3%	30,6%
B1 - West	100,0%	5,6%	7,6%	2,4%	12,6%	31,6%	17,8%	11,6%	10,9%	33,9%
B2 – Ost	100,0%	6,0%	6,8%	2,7%	12,0%	32,3%	18,6%	11,5%	10,1%	29,1%
B3 – Süd	100,0%	5,3%	6,4%	2,5%	14,0%	29,6%	19,5%	13,4%	9,3%	25,3%

Migrationshintergrund

Der Anteil nichtdeutscher BewohnerInnen beträgt 31%. Der Anteil von BewohnerInnen mit Migrationshintergrund umfasst laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung für den Planungsraum Dennewitzplatz 58%, was mehr als doppelt so hoch ist wie im Berliner Durchschnitt und 1 ½ mal so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund liegt sogar bei 78%. Allerdings wird dies in der Größenordnung auf das Untersuchungsgebiet nicht in vollem Maße zutreffen, da vor allem die nördlichen, zum Quartiersmanagementgebiet gehörenden und nicht einbezogenen Teile des Planungsraums Dennewitzplatz diese hohen Anteile migrantischer BewohnerInnen aufweisen.

Bevölkerungsveränderungen

Die Bewohnerzahl im Gebiet Dennewitzplatz hat sich in den letzten vier Jahren um 3% (-399) verringert. Während die Zahl von Kindern im Vorschulalter in diesem Zeitraum rückläufig war (-5%), ist in gegenläufigem Trend bei älteren Bewohner/innen ab 65 Jahre ein Zuwachs (+6%) zu verzeichnen. Eine Zunahme in ähnlichen Größenordnungen hat bei Kindern und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 26 Jahren stattgefunden. Deutlichere Verluste (-10% bzw. -435 Personen) hat die mittlere Al-

terskohorte zwischen 27 und 45 Jahren zu verzeichnen. Die tendenziell stärksten Verluste bei der Mehrzahl der Altersgruppen hatte der südliche Teilraum des Verdachtsgebietes.

In diesem potenziellen Erhaltungsgebiet ist der Anteil von nichtdeutschen Bewohner/innen seit 2008 um -14% zurückgegangen. Die absolute Zahl des Verlustes an nichtdeutschen EinwohnerInnen ist doppelt so hoch wie die Einwohnerverluste des Gebiets insgesamt. Absolut betraf das in diesem Zeitraum fast 800 Personen nichtdeutscher Herkunft weniger.

Im südlichen Teilraum ist der relative Verlust mit einem Rückgang der Zahl nichtdeutscher Bewohner/innen von -20% noch stärker als in den nördlicher gelegenen. In allen Teilbereichen konzentrieren sich die Verluste vor allem auf das letzte Jahr zwischen 2011 und 2012.

Wanderungsbewegungen

Das Wanderungsvolumen im Vergleich zur Einwohnerzahl beträgt 32%. Während 2009 noch ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen war, verlief die Wanderungsbilanz in den folgenden beiden Jahren negativ, mit zunehmender Tendenz. Die Wanderungssalden von Kindern unter 6 Jahren waren durchgängig negativ. Die negative Wanderungsbilanz nichtdeutscher Bewohner/innen war in den beiden letzten Jahren größer als die der deutschen Bewohner/innen. Wegzüge korrelieren demnach hier in starkem Maße selektiv mit der Bevölkerungsgruppe der Kinder im Vorschulalter und mit nichtdeutschen Bewohner/innen.

Existenzsicherung

Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an den 15-65-Jährigen liegt mit 34% im Berlinvergleich (45%), wie auch im bezirklichen Vergleich (43%) deutlich unter Durchschnittswerten und erreicht im Vergleich der drei potenziellen Erhaltungsgebiete den niedrigsten Wert.

Der Anteil Arbeitsloser (SGB II u. III) an den 15-65-Jährigen ist mit 12% vergleichsweise am höchsten und hat seit 2008 leicht zugenommen. Zwei Drittel aller Kinder unter 15 Jahren leben in Haushalten die von Existenzsicherungsleistungen abhängig sind.

Die Kaufkraft der Bewohner/innen lässt sich, ebenso wie die Wohnkostenbelastung, für das Verdachtsgebiet Dennewitzplatz nicht eindeutig einschätzen. Die verfügbaren Daten²⁷ auf PLZ-Ebene reichen räumlich bis zum Nollendorfplatz, einem Gebiet mit anderen baulichen und sozialen Strukturen als im Verdachtsgebiet. Aufgrund von Berichten und Handlungskonzepten des Quartiersmanagements Bülowstraße ist jedoch von einer unterdurchschnittlichen finanziellen Belastbarkeit der Bewohner/innen auszugehen. Genauere Auskunft kann erst eine kleinteilige Untersuchung geben.

5.2.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage, seiner guten verkehrlichen Anbindung, der Mischung aus ruhigen Wohnstraßen und urbanen Räumen ist das potenzielle Erhaltungsgebiet **Dennewitzplatz/Kaiser-Wilhelm-Platz** als innerstädtischer Wohnstandort attraktiv. Der Aufwertungsdruck ist jedoch aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Situation und der Eigentümerstruktur südlich und nördlich der Goeben- / Yorkstraße unterschiedlich hoch. Der südlich der Goebenstraße vorhan-

²⁷ Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2013, S. 36

dene Wohnungsbestand mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung entspricht stärker der aktuellen Wohnungsnachfrage als der nördlich der Goebenstraße gelegene Bereich, wo die gründerzeitliche Stadtstruktur durch Abriss und Neubau überformt wurde. Gleichzeitig deuten aber Neubauvorhaben am Rande des Gebietes zum Beispiel in der Flottwellstraße darauf hin, dass das Gebiet für Investoren interessant ist.

Inwieweit bauliche Aufwertungsmaßnahmen und/ oder Umwandlungstätigkeit im Wohnungsbestand mit einer entsprechenden Verdrängungsgefahr zu erwarten sind, kann aus den vorhandenen Daten nicht abschließend beurteilt werden und müsste in einer tiefergehenden Untersuchung verifiziert werden.

Die verfügbaren Daten lassen den Schluss zu, dass im potenziellen Erhaltungsgebiet **Dennewitzplatz/Kaiser-Wilhelm-Platz** am stärksten mit einer Verdrängungsgefährdung der ansässigen Bevölkerung zu rechnen ist, darunter ein besonders hoher Anteil migrantischer Bevölkerung. Allerdings sind hier in den letzten Jahren noch nicht so ausgeprägte strukturelle Veränderungen erkennbar, wie dies beispielsweise im potenziellen Erhaltungsgebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz der Fall ist und die auf Aufwertungsprozesse hindeuten. Bei noch detaillierter nachzuweisendem Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck wäre dieses potenzielle Erhaltungsgebiet in besonders starkem Maß prädestiniert für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung.

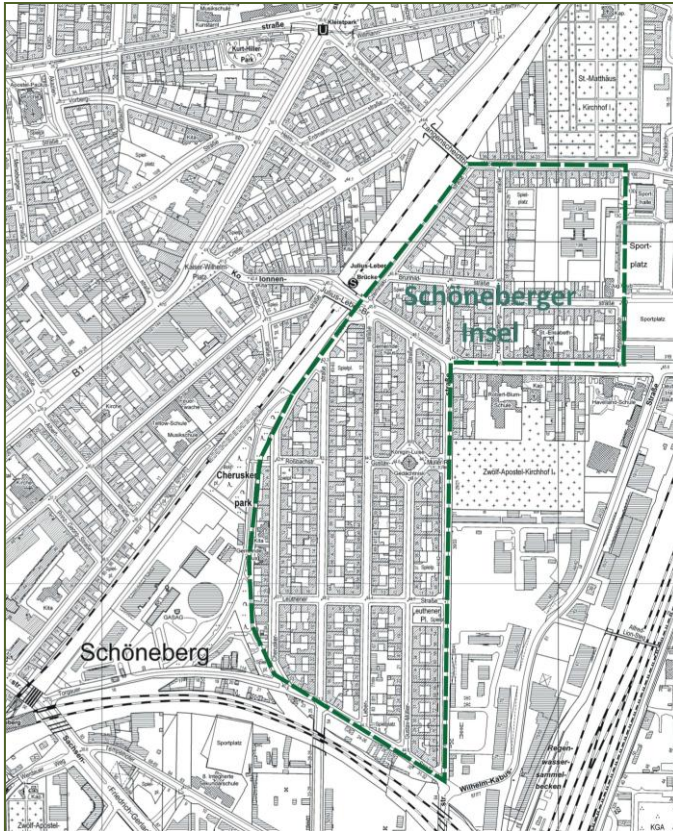
Planungsraum (PLR)	Dennewitzplatz
Einwohnerstruktur / Einwohnerentwicklung	Junge Bevölkerung mit höchstem Migrantenanteil, insbesondere bei Kindern; rückläufige Anteile von Personen nichtdeutscher Herkunft (Abwanderung wahrscheinlicher als Einbürgerungen?); rückläufige Einwohnerzahlen, stärker im südlichen Bereich des PLR Kaiser-Wilhelm-Platz
Wanderungen	Mittlere, ansteigende Wanderungsdynamik; mit zunehmender negativer Wanderungsbilanz; stärkere Wanderungsverluste bei nichtdeutschen Bewohner/innen
Soziale Lagen	Höchster Anteil von TransferleistungsempfängerInnen aller drei potenziellen Erhaltungsgebiete; leichte Zunahme entgegen dem Berliner Trend; Hoher Anteil von Kindern mit Empfang von Existenzsicherungsleistungen

5.3. „Verdachtsgebiet“ Schöneberger Insel (C)

Der Untersuchungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Schöneberg in der Bezirksregion Schöneberg – Süd und gehört zur Planungsregion Schöneberger Insel. Er ist in großen Teilen identisch mit dem Untersuchungsgebiet, für das 1997 ein Aufstellungsbeschluss zur Festsetzung eines „Milieuschutzgebietes“ gefasst wurde. Nach der Novelle des § 172 BauGB 1998 wurde jedoch auf den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung verzichtet, „obwohl die Untersuchung ein ‚Milieuschutzerfordernis‘ nachgewiesen hat.“²⁸

²⁸ Vgl. Milieuschutz in Berlin – Abschlussbericht, TOPOS / Prof Schmoll 1999, S. 46

Das Verdachtsgebiet wird im Norden durch die Monumentenstraße, im Süden durch die Torgauer Straße, im Westen und Osten durch Gewerbegebiete begrenzt, die den S-Bahntrassen vorgelagert sind. Die Kolonnenstraße als verkehrsbelastete Hauptverkehrsstraße durchquert das Gebiet in Ost-West Richtung.



Das Gebiet hat eine Fläche von rund 33 ha und ist mit etwa 10.000 EinwohnerInnen das kleinste Verdachtsgebiet. Es weist im Vergleich zu allen anderen Planungsräumen, die höchste Einwohnerdichte pro Hektar auf.

Das Gebiet ist ein innerstädtischer Wohnort mit urbanen Nutzungsstrukturen und einer guten Anbindung an den ÖPNV und das übergeordnete Verkehrsnetz. Gleichzeitig ist es durch seine „Insellage“ zwischen drei S-Bahntrassen quasi abgeriegelt und zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen und mehrere öffentliche Grünflächen aus.

Angrenzend zum Gebiet befindet sich in der Kolonnenstraße eine Grundschule und Kita.

5.3.1. Aufwertungspotential

Auch hier ist eine Einschätzung des Aufwertungspotentials nur in Grundzügen möglich. Die Untersuchungsergebnisse²⁹ von 1998 zeigten, dass das Gebiet mit einer durchschnittlichen Zimmeranzahl von 2,2 und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m² sowie einem Anteil von 70% Vollstandardwohnungen schon zum damaligen Zeitpunkt über vergleichsweise gut ausgestattete Wohnungen verfügte. Die Wohnungsgrößenstruktur war durch mittlere Wohnungsgrößen geprägt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich an dieser Struktur nur vereinzelt etwas geändert hat, weil aus dem Zeitraum danach keine intensive Bautätigkeit bekannt ist. Diese Wohnungsgrößen werden angesichts der Verteuerungen auf dem Wohnungsmarkt auf Grund eines optimalen Preis-Größen-Verhältnisses zunehmend auch von Mittelschicht Haushalten nachgefragt.

Damit dürfte das Gebiet mehrheitlich über Wohnungen im Vollstandard, teilweise aber in einfacher Ausführung verfügen. Aufwertungspotenzial liegt wie in den beiden anderen Gebieten für gründerzeitliche Wohnungsbestände in der Schaffung von wohnwerterhöhenden Merkmalen nach Mietspiegel, zu denen auch sogenannte Luxusmodernisierungen gehören. Im Zuge von Dachgeschossausbauten ist der Anbau von Aufzügen zu erwarten, der auch die Bestandswohnungen tangieren würde.

²⁹ Ebenda

Wohnraum mit Mieten- oder Belegungsbindungen dürfte in diesem Gebiet kaum eine mietpreisdämpfende Rolle spielen. Bereits 1994 wurde durch das Amt für Statistik lediglich ein Anteil geförderter Wohnungen von 10% in den Blöcken dieses Quartiers ausgewiesen.

5.3.2. Aufwertungsdruck

Mit den überdurchschnittlich guten Grundstücksverwertungsmöglichkeiten bei Vermietung und bei Verkäufen von Eigentumswohnungen besteht im Grundsatz ein Aufwertungsdruck für die besonders stark nachgefragten gründerzeitlichen Wohnungsbestände, durch die das Gebiet überwiegend geprägt ist. Insbesondere Grundstücke mit noch preiswertem Wohnraum sind davon betroffen, denn dort ist die Differenz zwischen realisierbaren Neuvertragsmieten und Bestandsmieten am größten.

In den gründerzeitlichen Wohnungsbeständen besteht außerdem ein verstärkter Umwandlungsdruck, um eine höhere Rendite zu erzielen. Da es im Vorfeld von Umwandlungen meist zu Aufwertungsmaßnahmen kommt, ist hier das Aufwertungspotential von besonderer Bedeutung.

Wohnumfeld

An der westlichen und östlichen Grenze des Gebietes liegen mehrere Stadtumbau-West-Projekte. Durch Erweiterung und Qualifizierung der Grün- und Freiflächen haben diese zu einer Aufwertung des Wohngebietes beigetragen bzw. eine Aufwertung des Gebietes wird davon ausgehen. Dazu gehört neben der Verkehrsberuhigung in der Naumannstraße, die Erweiterung des Cherusker Parks, der „Flaschenhalspark“ oder der geplante Rundweg entlang der beiden, das Gebiet umgebenden S-Bahn-Trassen. Zusätzliche Aufwertungsimpulse werden von der Entwicklung des ehemaligen GASAG-Geländes zum sogenannten EUREF-Campus ausgehen, wozu auch die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandes gehört.

Diese Projekte werden zu einer wesentlichen Reduktion des Grünflächendefizits beitragen und das Wohnumfeld insbesondere für Familien attraktiver machen.

Indikatoren Wohnlage, Mietpreise und Kaufpreise

Im Mietspiegel 2011 ist das Verdachtsgebiet durchgängig als einfache Wohnlage ausgewiesen. Die ortsüblichen Bestandsmieten in gründerzeitlichen Gebäuden einfacher Wohnlage, die im Berliner Mietspiegel erfasst sind, liegen je nach Wohnungsgröße für Vollstandardwohnungen in einer Spanne zwischen 3,38 €/m² und 7,28 €/m². Diese Spanne ist ähnlich bei guter Wohnlage zwischen 4,81 €/m² und 7,53 €/m². Die aktuellen Angebotsmieten betragen im Untersuchungsgebiet im Durchschnitt 8,88 €/m² (14 recherchierte Fälle). Dies verdeutlicht, dass die Angebotsmieten die ortsüblichen Oberwerte überschreiten und ihre preistreibende Wirkung nahezu unabhängig von der Wohnlage ist. Der Faktor Wohnungsknappheit und die stadträumlich zentrale Lage fallen bei möglichen Mietforderungen stärker ins Gewicht.

Kaufpreise für Wohnimmobilien (18 recherchierte Fälle) betragen in diesem Gebiet im Durchschnitt 2.206 €/m². Für Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 saniert oder neu gebaut wurden, beträgt der ermittelte Kaufpreis im Schnitt 2.941 €/m².

Im Untersuchungsgebiet Schöneberger Insel hat die Anzahl der registrierten Kaufverträge besonders stark zugenommen. Dies weist auf einen zunehmenden Aufwertungsdruck hin, da Kaufverträge das Potenzial zur Objektsanierung beinhalten und damit in der Regel ein Ausstattungsstandard angestrebt wird, der über dem zeitgemäßen ortsüblichen Niveau liegt.

Umwandlungsgeschehen

Die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Voraussetzung für Umwandlungen von Wohnraum in Einzeleigentum zeigt im Unterschied zum Verdachtsgebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz eine besonders deutliche Zunahme der Anträge nach 2010. In diesem Zeitraum wurden Bescheide auf entsprechende Anträge für 13 Objekte beim Bezirksamt registriert, gegenüber nur einem erteilten Bescheid zwischen 2008 und 2010. Offenbar gerät auch dieses Quartier zunehmend in den Focus von Investoren mit höheren Verwertungsinteressen.

5.3.3. Verdrängungsdruck

Der Abgrenzungsvorschlag für das Verdachtsgebiet Schöneberger Insel umfasst nahezu vollständig den gleichnamigen Planungsraum (07020204). Daher kann angenommen werden, dass die Auswertungen von Daten zur sozialen Lage aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung für diesen Planungsraum weitgehend die reale Situation im abgegrenzten potenziellen Erhaltungsgebiet abbilden.

Demografische Zusammensetzung

Im Gebiet Schöneberger Insel entsprechen die Anteile von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren etwa dem bezirklichen Schnitt und sind dem Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz ähnlich. Das trifft auch auf die Anteile von Bewohner/innen nichtdeutscher Herkunft zu.

Ein deutlicher Unterschied zum Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz besteht in den Anteilen der Bewohner/innen der mittleren Altersgruppen zwischen 27 und 45 Jahren, die höher sind (35% zu 27%). Die Anteile von Personen im Rentenalter sind dagegen nur halb so groß (9% zu 18%). Hinsichtlich der Altersstruktur der erwachsenen Bevölkerung ähnelt das Gebiet eher dem Raum um den Dennewitzplatz.

Das Gebiet ist demografisch vergleichsweise homogen zusammengesetzt. Es gibt innerhalb des Abgrenzungsvorschlags keine auffälligen Unterschiede.

Tabelle 7. Einwohner absolut per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
C Sch.Insel	10.089	572	533	158	1.354	3.538	1.931	1.096	907	1.812
C1 - Nord	3.143	179	182	62	457	1.037	570	373	283	618
C2 - Süd	6.946	393	351	96	897	2.501	1.361	723	624	1.194

Tabelle 8. Einwohner relativ per 31.12.2012

	Σ	unter 6 Jahre	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 27	27 bis unter 45	45 bis unter 55	55 bis unter 65	65 Jahre u. älter	Nicht-deutsche
C Sch.Insel	100,0%	5,7%	5,3%	1,6%	13,4%	35,1%	19,1%	10,9%	9,0%	18,0%
C1 - Nord	100,0%	5,7%	5,8%	2,0%	14,5%	33,0%	18,1%	11,9%	9,0%	19,7%
C2 - Süd	100,0%	5,7%	5,1%	1,4%	12,9%	36,0%	19,6%	10,4%	9,0%	17,2%

Migrationshintergrund

Der Anteil nichtdeutscher Bewohner/innen beträgt 18%. BewohnernInnen mit Migrationshintergrund haben mit 35% einen etwa doppelt so hohen Anteil.

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund ist mit 54% ähnlich hoch, wie im Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz, jedoch deutlich geringer als im potenziellen Erhaltungsgebiet Dennewitzplatz.

Bevölkerungsveränderungen

Die Bewohnerzahl im Gebiet Schöneberger Insel ist in den letzten vier Jahren nahezu konstant geblieben. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl von Kindern im Vorschulalter um rund 7% erhöht, in etwas stärkerem Maße im Teilraum südlich der Kolonnenstraße. Auch die Zahl von Personen im Alter ab 65 Jahre ist um 3% gewachsen, im Teilraum nördlich der Kolonnenstraße allerdings um etwa 2% gesunken.

Deutlichere Verluste zeigen sich im Gebiet insgesamt und in beiden Teilbereichen gleichermaßen bei Personen mit nichtdeutscher Herkunft. Deren Zahl ist um 15% bzw. 300 Personen zurückgegangen. Angesichts des insgesamt geringen Verlustes von rund 50 Personen an der Gesamtbewohnerschaft in diesem Zeitraum, und nicht gleichermaßen gewachsenen Kinderzahlen, ist anzunehmen, dass die Reduktion der Zahl von Personen nichtdeutscher Herkunft durch Zuzüge von Personen deutscher Herkunft kompensiert wurde.

Wanderungsbewegungen

Das Wanderungsvolumen in % der Einwohner lag in den letzten drei Jahren im Schnitt bei rund 32%. Das ist 1 ½ mal so groß wie im Berliner oder Bezirksdurchschnitt. Es ist ein Indikator dafür, dass das Gebiet gefragt ist, dass aber auch stärkere Austauschprozesse der Bewohnerschaft im Gange sind, die sich jedoch noch nicht in deutlichen strukturellen Veränderungen zeigen. Seit 2010 ist das Wanderungsvolumen leicht rückläufig. Die Wanderungsbilanz war annähernd ausgeglichen.

Die rückläufige Wanderungsdynamik trifft auch auf Kinder unter 6 Jahren zu, deren Wegzugsraten im Schnitt bei jährlich 19%, in 2011 nur noch bei 17% lagen. Allerdings sind bei Kindern im Vorschulalter per Saldo durchgängig Wanderungsverluste zu verzeichnen.

Im Vergleich zwischen den drei potenziellen Erhaltungsgebieten ist die Wanderungsdynamik im Gebiet Schöneberger Insel vergleichbar mit dem Gebiet Dennewitzplatz, insgesamt damit stärker als im Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz. Insbesondere die Wegzugsraten und negative Wanderungsbilanz bei Vorschulkindern sind im Zeitraum 2008 bis 2011 durchgängig am höchsten.

Existenzsicherung

Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an den 15-65-Jährigen liegt mit 42% leicht unterhalb des Wertes von 45% für die Gesamtstadt, jedoch im Vergleich der drei potenziellen Erhaltungsgebiete im oberen Bereich. Er hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht.

Der Anteil Arbeitsloser (SGB II u. III) an den 15-65-Jährigen beträgt 8,6%. Er ist höher als im Gebiet Bayerischer Platz / Barbarossaplatz, aber niedriger als im Gebiet Dennewitzplatz. Der Anteil jugendlicher Arbeitsloser und Langzeitarbeitsloser ist zwischen den beiden anderen potenziellen Erhaltungsgebieten einzuordnen und entspricht mittleren Werten von Berlin insgesamt.

Empfänger/innen von Existenzsicherungsleistungen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit haben einen etwa 1 ½ mal so großen Anteil (rund 22%) wie deutsche TransferleistungsempfängerInnen. Während bei letzteren im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist, hat der Anteil ausländischer Empfänger/innen um 2 Prozentpunkte zugenommen.

Hinsichtlich der Kaufkraft der Bewohner/innen ist im zugehörigen PLZ-Bereich seit 2011 eine leichte Zunahme um 8% zu verzeichnen, die im Vergleich zu den beiden anderen potenziellen Erhaltungsgebieten am geringsten ausfällt. Die Wohnkostenbelastung im Vergleich zur Kaufkraft beträgt rund 25% und ist damit ähnlich hoch wie im Bereich Dennewitzplatz.

5.3.4. Begründbarkeit einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das Gebiet zeichnet sich städtebaulich durch seine fast komplett erhaltene gründerzeitliche Bebauung aus. Es hat damit stärker als die beiden anderen Gebiete als geschlossenes Gründerzeitquartier ein besonderes Entwicklungspotential. Mit der Verkehrsberuhigung der Naumannstraße und den Umgestaltungsmaßnahmen am Leuthener Platz hat das Wohngebiet eine Aufwertung erfahren, die durch die Grünflächen- und Freiflächenentwicklung am Rande des Gebietes fortgesetzt wird.

Die verfügbaren Daten lassen den Schluss zu, dass im potenziellen Erhaltungsgebiet **Schöneberger Insel** strukturelle Veränderungen der Bevölkerung beginnen, die Dynamik jedoch noch wesentlich geringer ist als in den beiden anderen potenziellen Erhaltungsgebieten. Strukturelle Veränderungen betreffen hier insbesondere Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Migrationshintergrund, was sich vor allem im Wanderungsgeschehen widerspiegelt. Gerade diese Haushalte sind auf Wechselbeziehungen zur Wohnungs- und Infrastruktur im Wohnumfeld angewiesen.

Planungsraum (PLR)	Schöneberger Insel
Einwohnerstruktur / Einwohnerentwicklung	Mittlere Altersgruppen dominieren, 1/3 der Bewohner/innen hat einen Migrationshintergrund; Konstante Einwohnerzahlen insgesamt, wachsende Kinderzahlen, Verluste nichtdeutscher Bewohner/innen, Kompensation durch Zuzüge deutscher Bewohner/innen,
Wanderungen	Hohes Wanderungsvolumen, leicht rückläufig; jedoch insgesamt ausgeglichene Bilanz; durchgängig hohe Wanderungsverluste von Kindern im Vorschulalter
Soziale Lagen	Mittlere Quote sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung; Leichte Zunahme des Anteils ausländischer Empfänger/innen von Existenzsicherungsleistungen; mittlere Kaufkraft im Vergleich zu den anderen Gebieten, die leicht unterhalb des bezirklichen Mittelwertes liegt; leicht unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung im Bezirksvergleich

5.4. Fazit

Alle drei Gebiete sind aufgrund ihrer baulich / städtebaulichen Struktur und stadträumlichen Lage sowie aufgrund von aufwertungsrelevanten Planungsvorhaben in den Verflechtungsbereichen im Grundsatz einem Aufwertungsdruck ausgesetzt. Die soziale Zusammensetzung der jetzigen Bewohnerschaft weist in allen drei Gebieten eine soziale Mischung auf mit einem relevanten Anteil verdrängungsgefährdeter Bevölkerung. Sie sind prädestiniert für den Erlass einer Erhaltungsverordnung, wenngleich mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen.

Im Verdachtsgebiet **„Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“** ist der Aufwertungsdruck am höchsten. Aufgrund der zu realisierenden hohen Kaufpreise für Eigentumswohnungen ist hier auch der Umwandlungsdruck besonders hoch.

Die stadträumliche Lage und der qualitativ hochwertige, gründerzeitliche Wohnungsbestand machen das Gebiet sehr attraktiv für die Wohnungsnachfrage und damit auch für Investoren. Die dynamische Entwicklung in den nördlich und südlich angrenzenden Quartieren, in denen nochmals deutlich höhere Preise realisierbar sind, schlägt auf die Marktdynamik in diesem Gebiet durch.

Der Aufwertungsdruck ist vermutlich in den Wohnungsbeständen der Nachkriegsjahre mit kleinen Wohnungen und relativ preisgünstigen Mieten am höchsten. Bauaktivitäten finden derzeit vor allem in diesen Beständen statt. Aufgrund der preiswerten Mieten in den Nachkriegsbeständen lassen sich nicht die Renditen realisieren, die man auf diesen zentrumsnahen Grundstücken eigentlich erzielen könnte. Daher lockt insbesondere der Neubau renditeorientierte Investoren an.

Im nördlichen und südlichen Teil gibt es zwar Wohnungssegmente des sozialen Wohnungsbaus. Das Preisniveau der Wohnungen insgesamt ist aber in diesem Gebiet am höchsten und bestätigt Realisierungsmöglichkeiten für höhere Renditen.

Auch energetisch sind die Bauten der Nachkriegsjahre sanierungsbedürftig. Zunehmend werden Dachgeschoß-Ausbauten beantragt. Aufzüge zur Anbindung der Dachausbauten erzeugen zusätzlichen Druck. Auch die Wohnlageneinordnung gemäß Berliner Mietspiegel ist hier mit dem überwiegenden Prädikat „gut“ am höchsten.

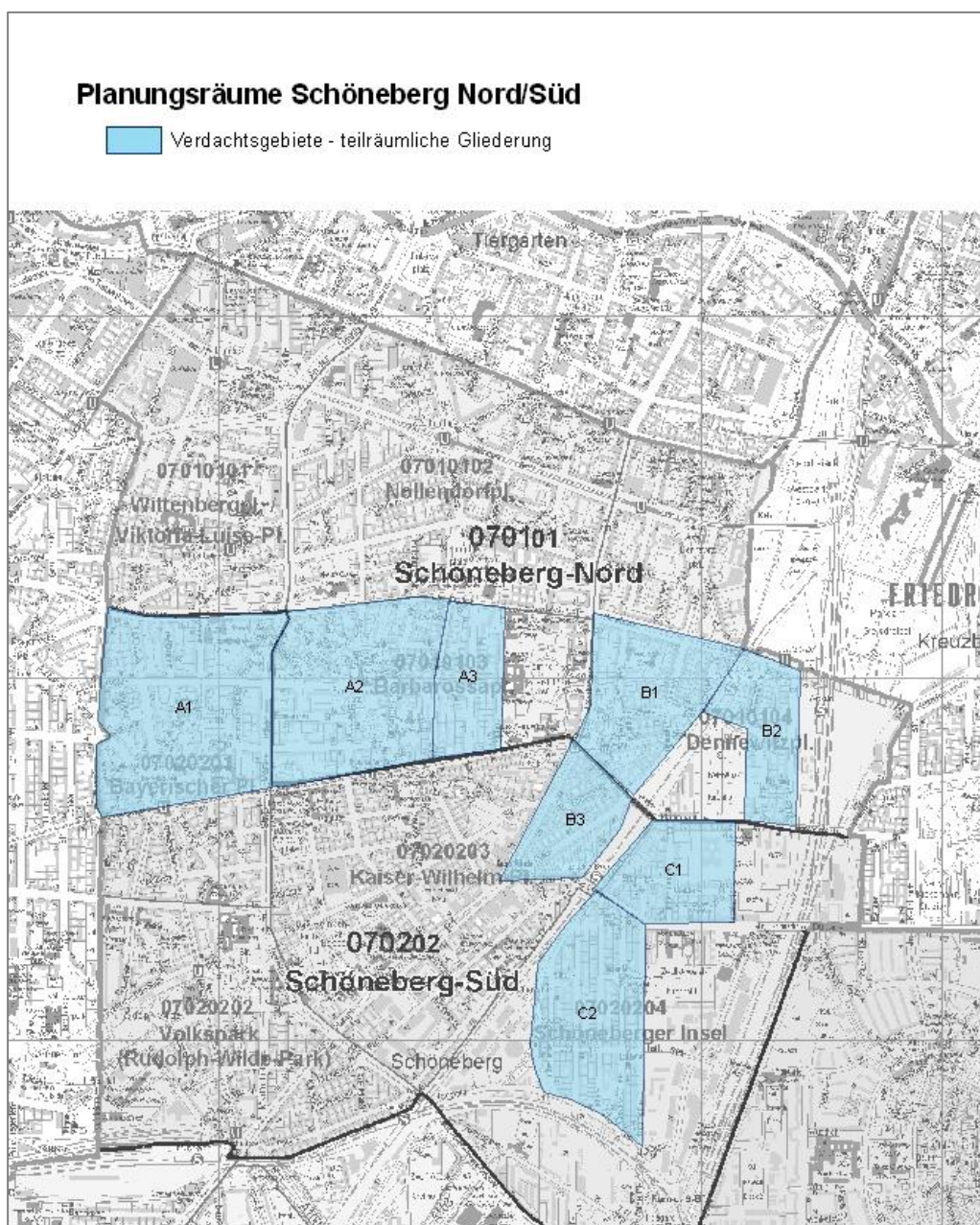
Im Verdachtsgebiet **„Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“** ist die Umstrukturierung der Bevölkerung bereits im Gange. Hier ist die Dynamik struktureller Veränderungen am stärksten ausgeprägt. Man muß davon ausgehen, dass die Verdrängung eines Teils der Bewohner/innen bereits erfolgt ist. In diesem Raum wohnen auch überproportional viele ältere Menschen, die in der Umgebung keinen vergleichbaren kleinen und preiswerten Wohnraum finden werden, falls Aufwertungen sie zu Umzügen zwingen. In den angrenzenden Gebieten nördlich und südlich ist der Prozess schon weiter fortgeschritten, z.B. dem Akazien-Viertel im südlichen Verflechtungsbereich zum Kaiser-Wilhelm-Platz hin.

Im Verdachtsgebiet **„Dennewitzplatz/Kaiser-Wilhelm-Platz“** ist der Anteil verdrängungsgefährdeter Bewohnergruppen von allen drei Gebieten am höchsten.

Da im Gebiet **„Dennewitzplatz“** im Vergleich zu den beiden anderen Gebieten auch ein mieten- und belegungsgebundener Wohnungsbestand und Wohnungen der Städtischen Wohnungsgesellschaften vorhanden sind, ist hier die Marktdynamik noch abgebremst. In diesem Gebiet wirkt daher ein gewisses Regulativ in Form von mietpreisdämpfenden Mieten- und Belegungsbindungen. Derzeit ist noch

eine Bestandssicherung von relativ preiswertem Wohnraum gegeben, der bei der zurückliegenden Sanierung in den 70er und 80er Jahren moderater ausgestattet wurde. Daher erscheint es derzeit nicht unbedingt begründbar, auch die Teilräume nördlich der Goeben- und Yorckstraße mit einer sozialen Erhaltungssatzung zu überziehen, wenngleich hier eine ausgeprägte soziale Problematik mit Verdrängungspotenzial vorhanden ist. Die Rolle des sozialen Wohnungsbaus wäre in einer vertiefenden Studie zu hinterfragen, inwieweit dieser Bestand regulierend auf den Aufwertungsdruck wirkt.

Der Südteil des Verdachtsgebiets, der zum Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz gehört, wurde einbezogen, da dort im ehemaligen Sanierungsgebiet Kolonnenstraße moderate Sanierungsstrategien verfolgt wurden und noch größeres Aufwertungspotenzial vorhanden sein müsste.



Das Verdachtsgebiet „Schöneberger Insel“ ist ein relativ stabiles und sozial intaktes Quartier, das scheinbar wenig auffällig im Hinblick auf Steuerungerfordernisse ist. Die derzeitige Einordnung in

überwiegend einfache Wohnlage wirkt (noch) preisdämpfend. Die Wohnungsbestände haben eine zeitgemäße Ausstattung bei mittleren Wohnungsgrößen. Die ruhige Insellage ist allerdings hoch attraktiv, insbesondere auch für Familien. Stadtumbau-West-Projekte haben zu einer Aufwertung beigetragen.

Bisher sind die Verkaufspreise in diesem Raum noch nicht so divergierend. Aber Verkaufsfälle und die Entwicklung der Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen zeigen, dass dieses Gebiet, das bisher eher als in sich ruhend erscheint, in den Focus renditeorientierter Investoren kommt (Ziegertkäufe). Im Verdachtsgebiet „Schöneberger Insel“ liegen zwar derzeit deutlich weniger Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor als im Verdachtsgebiet „Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“. In Bezug zur Gebietsgröße fällt der Unterschied aber nicht so deutlich aus. Im Zeitraum der letzten vier Jahre fallen 90% aller erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf die Jahre 2011 bis 2012, was auf steigende Dynamik und zunehmenden Aufwertungsdruck schließen lässt. Im Vergleichsgebiet „Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“ fallen demgegenüber lediglich ein Drittel der Anträge in die letzten beiden Vergleichsjahre.

Aus diesen Gründen wurde das Gebiet „Schöneberger Insel“ vor allem unter präventiven Aspekten ausgewählt.

Tabelle 9. Übersicht grundlegender soziostruktureller Daten für die Verdachtsgebiete

In %	Bay- er./Barba- rossaplatz	Dennew./K- Wilhelm- Platz	Schöne- berger Insel	Bezirk 2011	Berlin 2011
Kinder unter 6 Jahren	4,7	5,8	5,7	4,9	5,4
Kinder unter 18 Jahren	13,0	16,8	12,6	16,9	14,6
Personen ab 65 Jahre	17,5	11,2	9,0	19,0	18,9
Nichtdeutsche	17,8	34,2	18,0	16,4	13,5
Migranten	33	58	35	32,8	26
Kinder <6 J. Migr.hintergrund	48	71	52	52	43
Einwohner-Entwicklung (4 J)	-2%	-3%	0	+1%	+2%
Kind unter 6 Entwickl. (4J)	0	-5%	+7%	+5%	+8%
Personen ab 65 Entwickl. (4 J)	+1%	+6%	+3%	-10%	+2%
Nichtdeutsche Entwickl. (4 J)	-9%	-14%	-2%	-1%	+2%
Wanderungs-Volumen	23%	32%	32%	24%	27%
Wanderungsbilanz	-2%	-2%	0%	+1%	+1%
Wegzug Kinder unter 6	15%	15%	17%	15%	16%
Wanderungs-Bilanz Kinder <6	-2%	-3%	-4%	-0,4%	0%
Arbeitslosenanteil (15-65)	7%	12%	9%	8%	9%
Langzeitarbeitslose	2%	4%	3%	3%	3%
Kinder <15 J./Exist.sicherlsg	23%	61%	38%	34%	36%
SozialVpfl. Beschäftigte	41%	34%	42%	43%	45%

In allen drei Gebieten ist das Aufwertungspotential aufgrund der lückenhaften Datenlage nur sehr eingeschränkt zu bewerten. In der überwiegenden Zahl der Wohnungen ist der zeitgemäße Standard bereits vorhanden. Die Sanierungsstrategien der 80er Jahre lassen vermuten, dass moderate und differenzierte Ausstattungsverbesserungen erfolgten, so dass Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen von sog. Luxusmodernisierungen und kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen wie Aufzug, Balkonanbau, energetische Sanierungsmaßnahmen zukünftig eine größere Rolle spielen werden.

Projektentwicklungen mit hochpreisigen Neubauwohnungen in Verflechtungsbereichen am Rande der Verdachtsgebiete „Dennewitzplatz“ und „Schöneberger Insel“ in angrenzenden neuen Wohnquartieren im Ortsteil Tiergarten und in der Bautzener Straße verstärken vermutlich den Aufwertungsdruck weiter.

Mögliche negative städtebauliche Folgen

Die Sicherung von preiswertem Wohnraum ist eine der wesentlichen wohnungspolitischen Aufgaben in der Stadtentwicklung. Der Verlust von preiswertem Wohnraum würde besonders für Single- und RentnerInnenhaushalte sowie Haushalte mit Migrationshintergrund Verdrängungswirkungen hervorrufen und Segregationsprozesse in der Stadt befördern.

Eine Vereinheitlichung des Wohnungsbestandes auf preislich höherem Niveau impliziert unweigerlich strukturelle Veränderungen der Wohnbevölkerung. Angesichts der Verknappung preiswerten Wohnraums und der wachsenden Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sucht die öffentliche Hand nach Möglichkeiten, wieder mehr Wohnungen zu schaffen. Neubau kann derzeit aber nicht preiswerte Bestände schaffen. Daher ist es dringend geboten, den preiswerten Bestand zu sichern. Dieser ist in den Verdachtsgebieten in Schöneberg noch stärker vorhanden als in anderen innenstadtnahen Räumen durch Mischung von Wohnungsbeständen unterschiedlicher Baualtersklassen.

Im Kontext des funktionalen Zusammenhangs von städtebaulicher und Bevölkerungsstruktur sind u.a. quartiersendogene Ressourcen relevant, die der Quartiersbevölkerung die Bewältigung des Lebensalltags ermöglichen und auf ihre spezifischen Bedürfnisse abgestimmt sind. Bewohner mit niedrigem sozialen Status bilden soziale Netzwerke zur Selbsthilfe, die für die Alltagsbewältigung und zur sozialen Integration notwendig sind, in überwiegender Weise in ihrem Nahraum bzw. Quartier³⁰. Auch staatliche/bezirkliche/kommunale Angebote bzw. Angebote des sog. Dritten Sektors (wie z.B. Initiativen, freie Träger etc.), die auf die Bedürfnisse der Quartiersbevölkerung abgestimmt sind, bilden notwendige Ressourcen zur Sozialintegration der Bevölkerung.

In dem „Verdachtsgebiet“ Dennewitzplatz / Kaiser-Wilhelm-Platz befindet sich im Norden das Quartiersmanagement „Schöneberger Norden“, das mit Grundschulen, mehreren Kindertagesstätten, Jugendeinrichtungen und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg im „Regionalen Bildungsnetzwerk Schöneberg Nord“ kooperiert³¹, um für Kinder und Jugendliche des Gebiets ein sozialisatorisch relevantes und abgestimmtes Angebot zu gewährleisten. Bei Verdrängung der Bevölkerung mit einem hohen

³⁰ Vgl. u.a. Häußermann, Hartmut/ Siebel, Walter (2004): Stadtsoziologie. Frankfurt am Main: Campus

³¹ vgl. Quartiermanagement „Schöneberger Norden“ <http://schoeneberger-norden.de/Bildungsnetzwerk-Schoeneberger-Norden.2234.0.html>

Anteil an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund besteht die Gefahr, dass diese in ebenfalls statusniedrige Gebiete gedrängt werden, die über solche spezifischen Bildungsangebote nicht verfügen.

Insbesondere im Gebiet Dennewitzplatz könnten bei Auflösung dieses funktionalen Zusammenhangs zwischen Bevölkerungs- und Infrastruktur daher umfangreiche öffentliche Investitionen entwertet werden. Betroffen wäre vor allem die migrantische Bevölkerung. Eine Erhaltungssatzung wäre unter Synergie-Aspekten eine zusätzliche Steuerungsmöglichkeit auf der Wohnungsmarktebene, was bisher nicht zu den Schwerpunkten des Quartiersmanagements gehört.

Im Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz sind Segregationserscheinungen zu befürchten, in deren Gefolge vor allem ältere Bewohner/innen von ihnen nachgefragte kleine und vergleichbar preiswerte Wohnungen im Innenstadtbereich nicht mehr finden.

6. Ergänzender Untersuchungsbedarf

Es gibt bereits jetzt hinreichende Gründe, im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung einzusetzen. Die Sichtung des vorhandenen Datenmaterials ergab allerdings einen Bedarf von Nachuntersuchungen in den bisherigen Verdachtsgebieten.

Weitergehende Untersuchungen sollten aber in jedem Fall erfolgen, um Primärdaten vor allem zu kleinräumigem Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck zu erheben, aber auch, um sekundär-analytisch aufwändigere Recherchen machen zu können. Auch einige Primärdaten zur sozialen Lage, wie beispielsweise die Einkommenssituation, waren im ersten Zugriff nicht realisierbar.

Sekundäranalytische Ermittlungen sollten sich vor allem auf die Auswertung von Statistiken zur Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes sowie des automatisierten Liegenschaftsbuches (Anzahl der Grundbuchschießungen) richten, die derzeit mit dem Zensus aktualisiert wurden. Ferner sollten zur Bewertung des **Aufwertungspotentials** und des **Aufwertungsdrucks** das Verkaufsgeschehen und die Umwandlungsdynamik ergänzend weiter untersucht werden.

Art und Umfang des ergänzenden Untersuchungsbedarfs bestimmen sich vor allem entlang der Kriterien zur Festsetzung, zur räumlichen Abgrenzung und juristisch tragfähigen Begründung der Satzungsgebiete. Folgende, erhaltungsrechtlich relevante Fragen konnten im Rahmen dieser Untersuchung nicht beantwortet werden:

Wohnungsbestand:

- Welche aktuelle Wohnungsgrößenstruktur gibt es in den Verdachtsgebieten?
- Wie unterscheidet sich die Wohnungsgrößenstruktur nach Baualter und Lage im Gebiet in differenzierten Wohnungsbeständen?
- Welches Ausstattungsniveau hat der Wohnungsbestand? Welchen Anteil haben Wohnungen mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard, jedoch noch in einfacher Ausführung? Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen mit bereits wohnwerterhöhender Ausstattung?
- Wo und wann wurden bereits energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt?
- Welchen Anteil haben Sozialwohnungen und in welchem Umfang bestehen noch Bindungen?

- Wie groß ist der Anteil der Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften?
- Welchen Anteil haben mietengebundenen Altbauwohnungen?

Wohnungsmarkt:

- Welchen Umfang hatten erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen vor 2008?
- Wie hoch ist die tatsächliche Umwandlungsquote?
- Lassen sich zeitbezogen Trends von Umwandlungen in den letzten Jahren bestimmen?
- Welcher Art sind Umwandlungsergebnisse (Vermietetes Eigentum, Selbstnutzung)? Welche soziostrukturellen Wirkungen hängen mit der Umwandlung zusammen?
- Wie hoch ist die Leerstandsquote (GEWOS- Stichtagsleerstand 30.7.2010 bis 8%, allerdings gehören die Regionen zu denjenigen mit geringstem Angebotsüberhang von 1%)
- Wie hoch der Anteil von Ferienwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ? (Laut GEWOS-Studie gehören Schöneberg Nord und Süd zu Innenstadtbereichen mit den höchsten Anteilen)
- Wie hoch sind die Mieten im Bestand? Wie hoch ist die durchschnittliche Gebietsmiete?

Sozialstruktur:

- Wie sieht die Einkommenssituation der Bewohnerschaft aus?
- Wie hoch ist die Mietbelastung? Wie sieht die Mietbelastung für relevante Bevölkerungsgruppen des Gebietes aus?
- Können sozial selektive Wanderungsprozesse mit entsprechenden Wirkungen auf Bevölkerungsveränderungen in den Verdachtsgebieten nachgewiesen werden?

In ergänzende Untersuchungen sollten auch die kommunalen Wohnungsgesellschaften einbezogen werden. Um zu erwartenden Aufwertungsdruck und –potenzial im Segment geförderter bzw. gebundener Wohnungen genauer einschätzen zu können, sind Recherchen bei den Wohnungsgesellschaften zu auslaufenden Bindungen, Aufwertungspotenzialen, energetischen Sanierungserfordernissen und –absichten sowie zu beabsichtigten baulichen Maßnahmen anzuraten.

Die Beantwortung der o.g. Fragen erfordert, neben weiteren sekundäranalytischen Auswertungen, eine **kleinräumige Haushaltsbefragung**. Angesichts der aktuellen Rechtsprechung und der strukturellen Zusammenhänge im Erhaltungsrecht muß diese Befragung einen besonderen Beitrag zu zwei grundlegenden Problemfeldern leisten:

- Welche Bewohnergruppen definieren die jeweilige Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung? Unter welchen städtebaulichen Aspekten ist die Zusammensetzung besonders schützenswert? Welche dieser Bewohnergruppen sind in besonders starkem Maß einer Verdrängungsgefährdung ausgesetzt und welche Auswirkungen hätte deren Verdrängung auf den strukturellen Zusammenhang von städtebaulicher Struktur und Bevölkerungsstruktur im jeweiligen Gebiet?
- Wie können für verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen Belastungsquoten bestimmt werden, deren Überschreitung den erhaltungsrechtlich zu schützenden strukturellen Zusammenhang auflösen kann? Wie können die ermittelten Belastungsquoten im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung durch die Verwaltung genutzt werden?

Bei der Ausschreibung und Beauftragung einer Bewohnerbefragung ist die Gebietspezifität einer ausgeprägteren migrantischen Bevölkerung in den Verdachtsgebieten methodisch besonders zu beachten. Eine schriftliche Befragung erreicht erfahrungsgemäß die migrantische Bevölkerung nicht in hinreichendem Maß. Besonderheiten von Migrantenbefragungen bestehen hinsichtlich Teilnahmeverhalten, Erreichbarkeit, Befragungsfähigkeit (Sprachbarriere), Kooperationsbereitschaft und Geschlechterspezifität. Für die Repräsentativität der Befragung ist eine angemessene Methodenwahl zu sichern.

Die endgültige Abgrenzung des Satzungsgebiets muss dann in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen erfolgen.

Angesichts des durchaus vorhandenen hohen Verdrängungspotenzials im Planungsraum Nollendorfsplatz, der derzeit nicht in den Abgrenzungsvorschlag einbezogen ist, sollten in die ergänzende Sekundäranalyse auch die städtebaulichen Aspekte des Aufwertungsspielraums und Aufwertungsdrucks in diesem Raum detaillierter mit aufgenommen werden.

Spezifische Entwicklungen sollten analysiert werden, wie beispielsweise die Umnutzung von Gewerbe in Gewerbehöfen zu Loftwohnungen, da die Größenordnung derartiger Prozesse bisher unbekannt und deren erhaltungsrechtliche Bewertung offen sind (Crellestraße, Bülowbogen). Auch die Umnutzung von Wohnraum in Gewerbe in höheren Geschossen, wie am Bayerischen Platz, sollte auf erhaltungsrechtlich relevante Entwicklungstrends hin analysiert werden.

Anlagen

Anlage 1 - Bezirksregionen

Klassifizierung hinsichtlich des Aufwertungspotenzials

	Indikatoren Baualter		Indikatoren Ausstattung		Preisniveau	Ergebnis Clusteranalyse
	Anteil Altbau vor 1945 an WE	Anteil Nachkriegsbau bis 1970 an WE	Anteil moderne Heizung an WE	Anteil Fassaden energetisch saniert an Gebäuden	Kaufpreise in Euro	
Region	Rang*	Rang	Rang	Rang	Rang	Klasse
Schöneberg Nord	4	5,5	3	1	2	1
Schöneberg Süd	2	5,5	2	2	1	1
Friedenau	1	7	7	3	3	2
Tempelhof	3	4	1	4	6	1
Mariendorf	5	2,5	4	5	5	3
Marienfelde	6	1	5	7	7	3
Lichtenrade	7	2,5	6	6	4	3

* Rang 1 – am größten, ausgeprägtesten, meisten Rang 7 – am kleinsten, geringsten

Grobes Profil Cluster 1 - Mittlerer Anteil von Vorkriegsbauten, mittlerer bis höherer Anteil Nachkriegsbauten bis 1970, überdurchschnittlich hohe Immobilienpreise bei stärkerer Streuung in BR Tempelhof, bereits stärkere Anteile energetischer Sanierung im Fassadenbereich und moderner Heizungen, zeitgemäße Grundausrüstung vorhanden, ggf. Modernisierungstau erwartet

Zugehörig: Schöneberg Nord, - Süd und Tempelhof

Grobes Profil Cluster 2 - höchster Anteil an Vorkriegsbauten (vor 1945, Gründerzeit?), geringster Anteil an Nachkriegsbauten, Anteil sanierter Fassaden höher, aber noch stärkeres Aufwertungspotenzial im Heizungsbereich, Immobilienpreise im oberen Mittelfeld, höheres Aufwertungspotenzial hin zum zeitgemäßen Standard, Reserven im Preisniveau von Immobilien

Zugehörig: Friedenau

Grobes Profil Cluster 3

geringster Anteil an Vorkriegsbauten (vor 1945, Gründerzeit?), höchster Anteil Nachkriegsbauten 60er/70 Jahre, niedrigste Immobilienpreise, Ausstattungsniveau über durchschnittlicher Normalstandard (Heizung) sowie Fassadensanierungen, geringeres Aufwertungspotenzial hin zum zeitgemäßen Standard, Reserven im Preisniveau

Zugehörig: Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade

Klassifizierung hinsichtlich des Aufwertungsdrucks

	Mieten- niveau	Mietenspanne Angebote/ Be- stand	Anteile an Immobilien- angeboten	Anteil Eigen- tums- wohnungen	Ergebnis Cluster- analyse
Region	Rang*	Rang	Rang	Rang	Klasse
Schöneberg Nord	1	3	4	5	1
Schöneberg Süd	4	1	1	6	1
Friedenau	5	2	2,5	4	1
Tempelhof	7	4	2,5	7	2
Mariendorf	2	7	5	3	3
Marienfelde	6	6	7	2	3
Lichtenrade	3	5	6	1	3

* Rang 1 – am größten, ausgeprägtesten, meisten Rang 7 – am kleinsten, geringsten

Grobes Profil Cluster 1 - Überdurchschnittliches Mietenniveau, überdurchschnittliche Angebotspreise und höchste Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten

Zugehörig: Schöneberg Nord, Schöneberg Süd, Friedenau

Grobes Profil Cluster 2 - beginnende Umwandlungsdynamik mit erhöhten Angebotspreisen, aber noch durchschnittlichem Mietenniveau

Zugehörig: Tempelhof

Grobes Profil Cluster 3 - geringster Druck im Mietenbereich und Bereich der Angebots- und Kaufpreise

Zugehörig: Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade

Klassifizierung hinsichtlich des Verdrängungsdrucks

	Sozial- vers.- pflichtige Erwerbs- tätige	Bezieher SGB II	Mietbe- lastung >40%	Migran- tenanteile	Wohn- dauer über 5 Jahre	Wande- rungs- verluste	Ergebnis Cluster- analyse
Region	Rang*	Rang	Rang	Rang	Rang	Rang	Klasse
Schöneberg Nord	7	1,5	2	2	6	1	1
Schöneberg Süd	6	1,5	6	4,5	7	2	1
Friedenau	1	7	5	6	4	5	3
Tempelhof	4	3	3	3	5	4	2
Mariendorf	1	5	7	4,5	3	6	3
Marienfelde	2	4	1	1	2	3	2
Lichtenrade	3	6	8	7	1	7	3

Grobes Profil Cluster 1 - Sozialstatus gering, Mietbelastung hoch, Wanderungsdynamik am ausgeprägtesten mit höchsten Wanderungsverlusten an Bestandsbewohnern

Zugehörig: Schöneberg Nord, Schöneberg Süd

Grobes Profil Cluster 2 - mittlerer Sozialstatus mit durchschnittlich ausgeprägten Anteil an Transferleistungsbeziehern, der Wohndauer und der Abwanderungsquoten, jedoch mit überdurchschnittlichem Migrantenanteil

Zugehörig: Tempelhof, Marienfelde

Grobes Profil Cluster 3 - wenig sozial problematisch, unterdurchschnittliche Anteile an Transferleistungsbeziehern, höchste Wohndauer mit geringsten Abwanderungsquoten, mittlerer Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Zugehörig: Friedenau, Mariendorf, Lichtenrade

Anlage 2 - Planungsräume

Klassifizierung hinsichtlich des Verdrängungspotenzials

	Bevölkerung		Wanderung	Soziale Lage		Ergebnis Clusteranalyse
	Zusammensetzung (Alter, Migrationshintergrund)	Veränderungen seit 2008	Umfang, Dynamik, Veränderungen seit 2009	Transfer, bezug, Beschäftigung	Veränderung	
Region	Rang*	Rang	Rang	Rang	Rang	Klasse
Wittenbergplatz (07010101)	4	3	4	2	2	2
Nollendorfplatz (07010102)	5	4	2	4	3	1
Barbarossaplatz (07010103)	3	3	2	2	3	2
Dennewitzplatz (07010104)	5	3	4	4	3	1
Bayerischer Platz (07020201)	3	3	1	2	3	3
Volkspark (07020202)	4	1		3	2	4
Kaiser-Wilhelm-Platz (07020203)	4	4	2	3	3	2
Schöneberger Insel (07020204)	3	3	4	3	3	2
Friedenau (07030301)	1	3	1	2	3	4
Ceciliengärten (07030302)	2	3	1	2	2	4
Grazer Platz (07030303)	4	3	2	3	2	3
Neu-Tempelhof (07040401)	3	1	1	3	3	4
Lindhofsiedlung (07040402)	3	3	1	3	2	4
Manteuffelstraße (07040403)	3	1	2	3	2	4
Marienhöhe (07040404)	2	3	1	3	3	4
Rathaus Tempelhof (07040405)	4	3	2	3	2	3
Germaniagarten (07040406)	5	2	5	5	3	1

* Ränge der einzelnen Indikatoren:

hoch	5
höher	4
mittel	3
gering	2
ohne	1

Klasse 1 - Verdrängungspotenzial am größten, ausgeprägtesten, meisten

Klasse 4 - Verdrängungspotenzial am kleinsten, geringsten

Zugehörigkeit:

Klasse 1 – Nollendorfplatz , Dennewitzplatz, Germaniagarten

Klasse 2 – Wittenbergplatz, Barbarossaplatz, Kaiser-Wilhelm-Platz, Schöneberger Insel,

Klasse 3 – Bayerischer Platz , Grazer Platz , Rathaus Tempelhof

Klasse 4 – Volkspark, Friedenau, Ceciliengärten, Neu-Tempelhof, Lindhofsiedlung, Manteuffelstraße, Marienhöhe

Anlage 3 – Gesetzestext § 172 BauGB

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

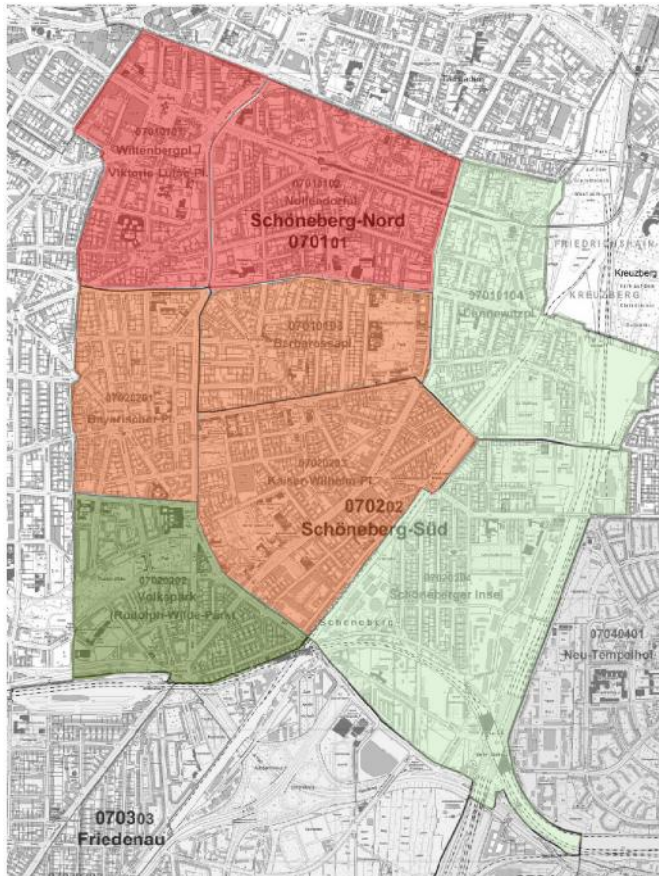
In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

Soziodemografische Entwicklungstendenzen in Teilräumen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg

Schöneberg Nord und Schöneberg Süd

Einwohnerentwicklung seit 2008

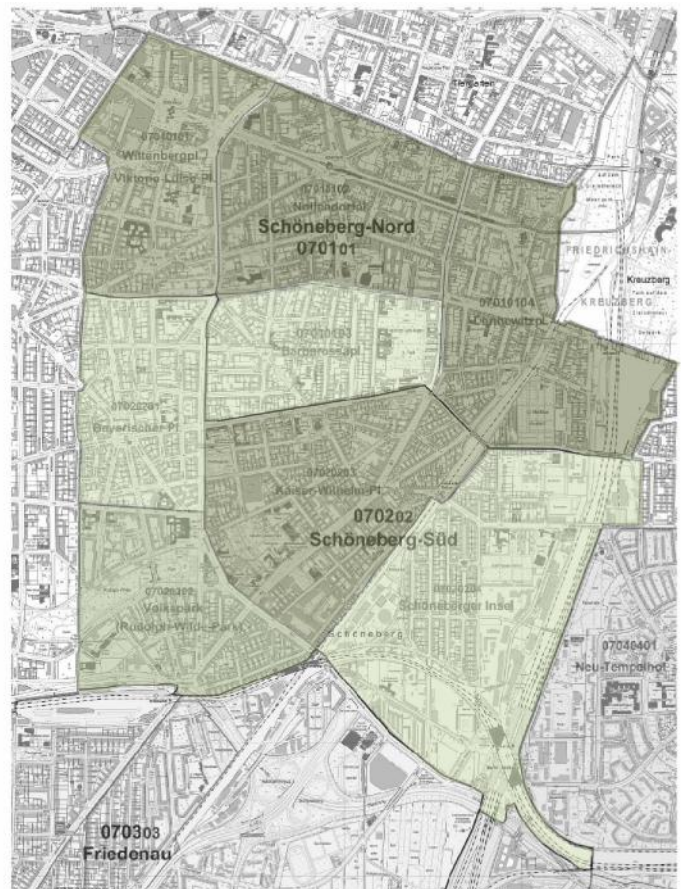


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Einwohnerentwicklung nach 2008

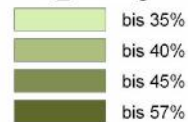


Einwohner – Migrationshintergrund

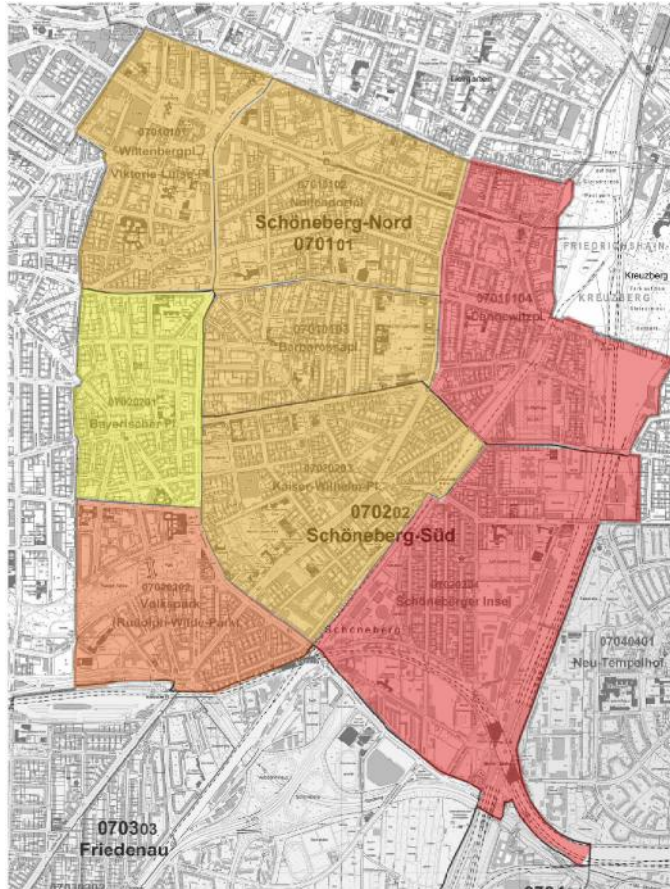


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

PLR_Soz.Mig



Wanderungsvolumen in % der Einwohner

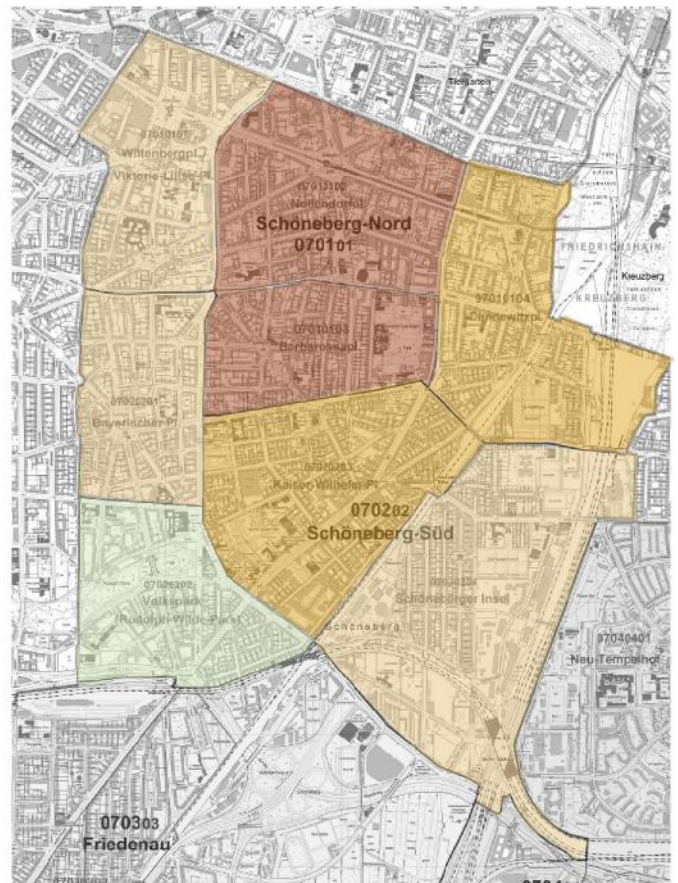


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Wanderungsvolumen

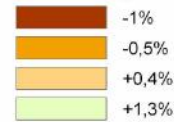


Wanderungssalden zum Vorjahr

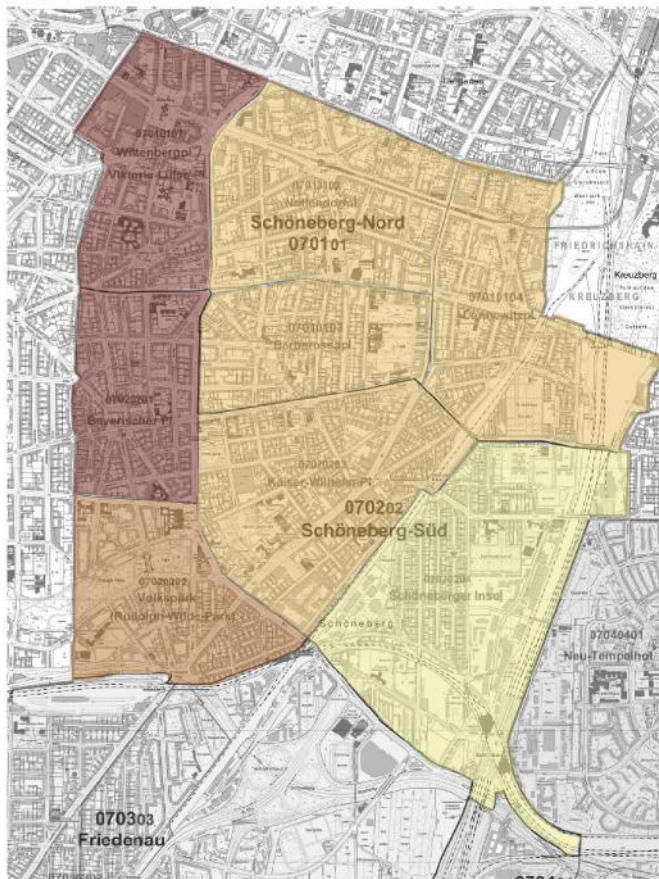


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Wanderungssaldo Einwohner

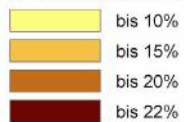


Anteile Personen ab 65 Jahre

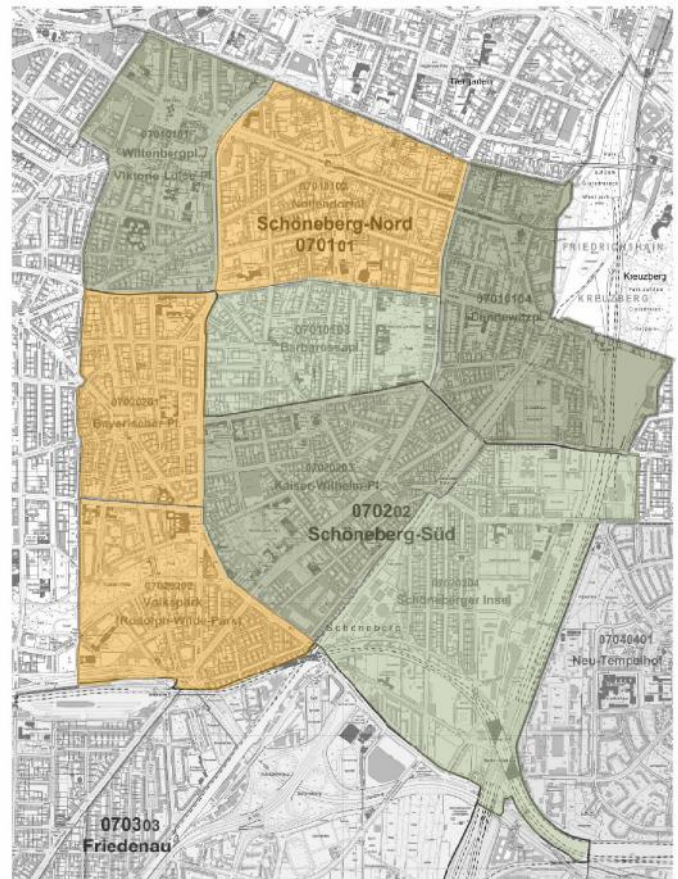


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Anteil Personen ab 65 Jahre



Personen ab 65 Jahre seit 2008

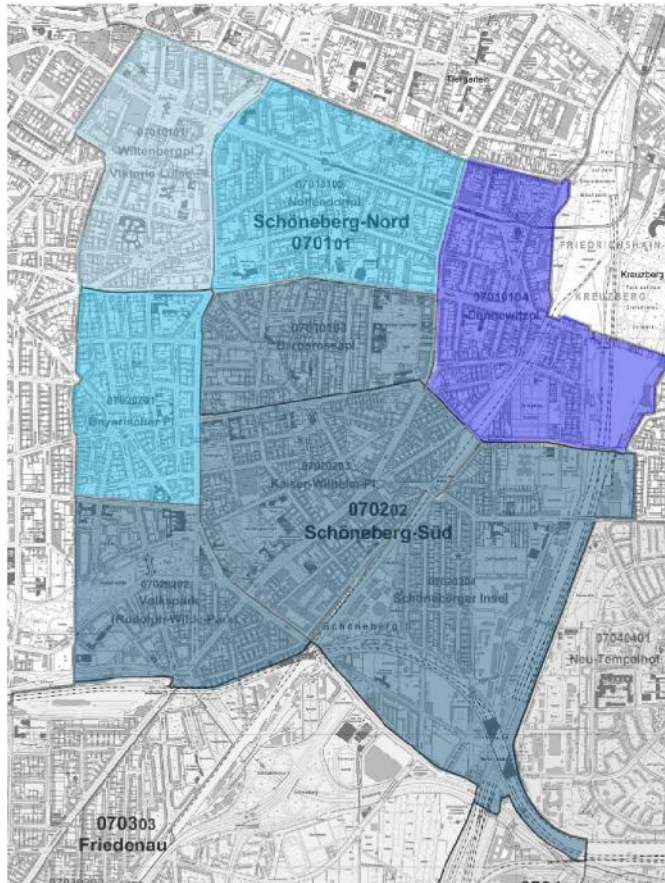


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Personen ab 65 Jahre nach 2008

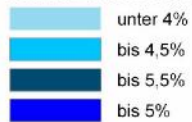


Anteile Kinder unter 6 Jahren

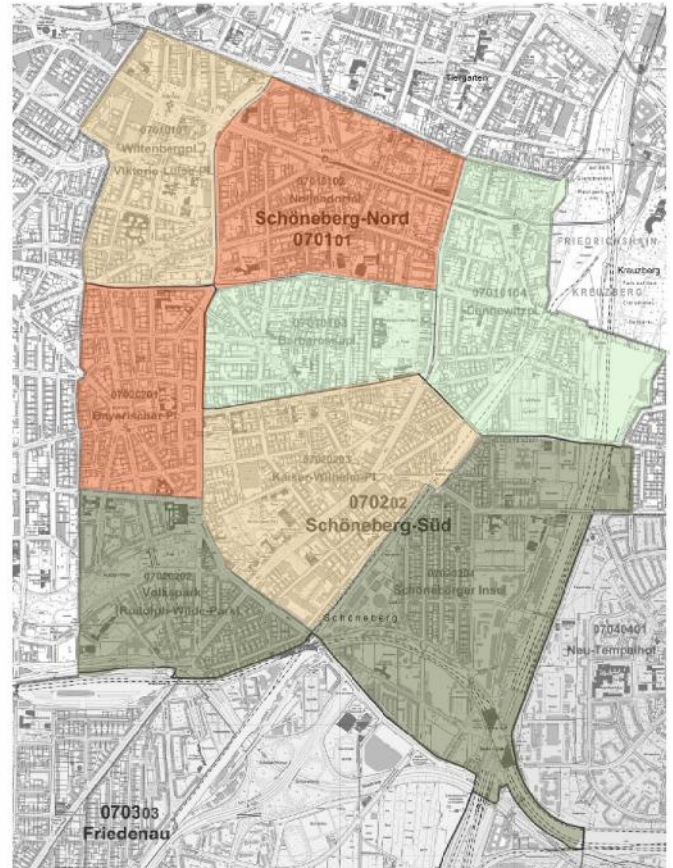


Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Anteile Kinder unter 6 Jahre



Kinder unter 6 Jahren seit 2008



Planungsräume - Schöneberg Nord und Süd

Kinder unter 6 Jahren nach 2008

