



Ergebnisbericht

WOHN- UND INFRASTRUKTURUNTERSUCHUNG

im Sanierungsgebiet + Aktiven Zentrum Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Berlin-Neukölln

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)

August 2015

Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee

Bezirk Neukölln von Berlin

Ergebnisbericht

WOHN- UND INFRASTRUKTURUNTERSUCHUNG

im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Berlin-Neukölln

Auftraggeber:



Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abteilung Bauen, Natur und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Koordination:

Oliver Türk

Auftragnehmer:



Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung

Oranienplatz 5 - 10999 Berlin
Tel: 030/6141071 | Fax: 030/6141072
info@pfe-berlin.de | www.pfe-berlin.de

Bearbeitet von:

Hans-Jürgen Hempel

Olaf Gersmeier

Michael Gade

Daniel Klette

Christoph Toschka

August 2015

Luftbild Titelblatt: Geoportal Berlin / Orthophotos 2014 (DOP20RGB)

Inhalt

EINLEITUNG	3
1.1 ANLASS UND ZIEL	3
1.2 AUFGABENSTELLUNG	5
1.3 METHODIK.....	6
2 SITUATIONSANALYSE	9
2.1 DEMOGRAFIE	9
2.1.1 EINWOHNER	9
2.1.2 AUSLÄNDER UND EINWOHNER MIT MIGRATIONSHINTERGRUND	18
2.1.3 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLOSE	24
2.1.4 BEVÖLKERUNGSWANDERUNG	29
2.2 WOHNEN UND HAUSHALTE	36
2.2.1 WOHNEN	36
2.2.2 WOHNUNGSSPIEGEL.....	39
2.2.3 WOHNUNGSLEERSTAND	43
2.2.4 HAUSHALTE	45
2.2.5 GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR DER WOHNBEBAUUNG	50
2.3 IMMOBILIENMARKT	56
2.3.1 VERKÄUFE UND DACHGESCHOSSAUSBAUTEN IM SANIERUNGSGEBIET	56
2.3.2 MIETENENTWICKLUNG.....	56
2.3.3 KAUFPREISENTWICKLUNG	61
2.4 SOZIALE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR	62
2.4.1 KINDERBETREUUNG	63
2.4.2 SCHULEN	69
2.4.3 KINDER- UND JUGENDFREIZEITEINRICHTUNGEN	76
2.4.4 GRÜN-, SPIEL- UND SPORTANLAGEN	80
2.4.5 ABGLEICH VON BESTAND UND BEDARF	85
2.5 STATUS- UND ENTWICKLUNGSANALYSE.....	86
3 ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG	93
3.1 EINWOHNERPROGNOSE	93
3.2 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE	96
3.3 ANZUNEHMENDE EINWOHNERENTWICKLUNG	97
3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SOZIALE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR.....	101

4	DAS SANIERUNGSGEBIET IM VERGLEICH	104
4.1	VERGLEICH MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG	107
4.2	VERGLEICH KERNINDIKATOREN	109
4.2.1	ATTRAKTIVITÄT ALS WOHNORT	109
4.2.2	AUSGEWOGENHEIT DER DEMOGRAFISCHEN STRUKTUR	111
4.2.3	STABILITÄT UND DYNAMIK DER WOHNBEVÖLKERUNG	113
4.2.4	BETEILIGUNG AM ERWERBSLEBEN UND ARMUTSRISIKEN	115
4.3	VERGLEICH WOHNLAGEN UND MIETEN	119
4.4	VERGLEICH SOZIALRÄUMLICHE UMWELTBELASTUNG	121
4.5	ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG UND BEWERTUNG	123
5	ZUSAMMENFASSENDE AUSWERTUNG UND THESEN	127
5.1	ZUSAMMENFASSUNG	127
5.2	THESEN	130
6	ENTWICKLUNG EINES MONITORINGS	132
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	143
	TABELLENVERZEICHNIS	146
	GLOSSAR	148
	ANHANG	156

EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL

Das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee im Berliner Bezirk Neukölln verzeichnet seit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in den Jahren 2008/2009 zur Festlegung des Sanierungsgebietes, die im Rahmen der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten im März 2011 erfolgte, eine bemerkenswerte Entwicklungs- bzw. Veränderungsdynamik.

Diese Dynamik resultiert aus der Entfaltung der endogenen Potenziale des Gebietes bzw. seiner Gebietsteile durch erste städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, die die ursprünglichen baulichen und funktionalen städtebaulichen Mängel und Missstände inzwischen überlagern. Die innerhalb Berlins verkehrstechnisch und räumlich-funktional günstig liegenden Wohnblöcke der beiden Gebietsteile gewinnen inzwischen die Position attraktiver innenstädtischer Wohnquartiere mit starken kommerziellen, kulturellen und gesellschaftlichen Impulsen, ihre Position am Wohnungsmarkt ist deutlich stärker geworden. Dazu beigetragen haben neben dem Quartiermanagement, den Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums Karl-Marx-Straße und ersten Aufwertungsmaßnahmen im infrastrukturellen Sektor (z.B. Campus Rütli) auch die Auswirkungen des seit einigen Jahren stetigen Bevölkerungszuwachses und angespannten Wohnungsmarktes in den Innenstadtbezirken Berlins. Innerhalb des Sanierungsgebietes ist insbesondere eine Zuwanderung vor allem jüngerer Bevölkerungsgruppen zu konstatieren. Günstige Voraussetzungen für diese Zuwanderung bildeten anfangs das preiswerte und große Angebot an leerstehenden Wohnraum, auch durch Umnutzung von geeigneten Gewerberäumen. Nachdem diese Leerstands- und Umnutzungspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind, stehen die Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsneubau, insbesondere durch Ausbau von Dachräumen und Baulückenschließungen im Vordergrund. Städtebaulich gesehen kennzeichnet diesen Prozess allerdings eine weitere bauliche Verdichtung der ohnehin schon relativ hoch verdichteten Wohnquartiere.

Auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes geht der Prozess einher mit veränderten Eigentümerverhältnissen und steigenden Wohnkosten bzw. Mieten. Die Frage ist, ob der Anteil von Eigentumswohnungen durch Umwandlung im Altbaubestand in Nordneukölln zunimmt, ebenso das Wohnungsangebot im mittleren und höherpreisigen Marktsegment, u.a. bei Neubauten/Dachraumausbauten. Besonders in den attraktiven Wohnlagen (z.B. in Wassernähe, an größeren Grünanlagen und in ruhigen Nebenstraßen) könnte dieser Prozess deutlicher ausfallen. Neben diesen Auswirkungen werden auch prozessbegleitende Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld sichtbar: Aufwertung der gastronomischen Angebote und der Ladengeschäfte, Eröffnung von Galerien und Boutiquen, neue wohnungsnaher Dienstleistungen und kulturelle Angebote. Der Zuwachs einer neuen kaufkräftigen und veränderten Nachfrage erfasst schrittweise auch die Sonnenallee als traditionelles Nahversorgungszentrum. Eine Umstrukturierung der ansässigen Betriebe ist zu erwarten. Die Angebotsstrukturen passen sich der veränderten Nachfrage an, einzelne Betriebe werden möglicherweise verdrängt und durch neue ersetzt werden.

Für die öffentliche Daseinsvorsorge stellen sich infolge des prognostizierten Einwohnerzuwachses wachsende Aufgaben. Insbesondere für das Angebot an öffentlichen Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildung, der wohnungsnahen Erholung, an Sport und Freizeitaktivitäten stellen sich neue qualitative und quantitative Anforderungen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird bis 2020/25 deutlich ansteigen. Erweiterungen oder der Bau von neuen Einrichtungen bzw. Standorten sind angesichts der fehlenden Flächen nur im geringen Umfang möglich. Die Sicherung und Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für soziale und grüne Infrastrukturangebote infolge des Bevölkerungswachstums und der jetzt schon vorhandenen Ausstattungsdefizite stellen ein zentrales Problem dar, das nur durch intelligente Konzepte gelöst werden kann. Neben der Qualifizierung von Einrichtungen, um eine höhere Nutzungsintensität zu ermöglichen, sind neue Modelle zu entwickeln, die neben öffentlich verfügbaren Flächen und Einrichtungen verstärkt von öffentlicher Hand und privater

Seite gemeinsam getragene Angebote berücksichtigt. Flexibel nutzbare Angebote in Form von Modulen, deren Umfang und Nutzungsart veränderbar sind, sind vor dem Hintergrund sich wandelnder Bedarfe anzustreben. So wird z.B. der Bedarf an Kindereinrichtungen voraussichtlich langfristig (ca. ab 2030) wieder zurückgehen, dagegen die Gruppe der älteren Menschen weiter wachsen.

Eine besondere Position innerhalb des Sanierungsgebietes nimmt das Fördergebiet des „Aktiven Zentrums“ Karl-Marx-Straße ein: Die Funktionsfähigkeit der Karl-Marx-Straße als kommerzielles und als politisch-gesellschaftliches Zentrum Neuköllns – traditionsreiche Einkaufsstraße mit großen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vielfältiger Branchen, mit dem Rathaus und Standorten zahlreicher kultureller Einrichtungen – ist maßgeblich von den Strukturveränderungen im Einzelhandel und von der Konkurrenz durch neue Einkaufszentren innerhalb und außerhalb des Bezirks herausgefordert. Städtebauliche Mängel und Defizite im Handels- und Dienstleistungssektor erfordern einen städtebaulichen und strukturellen Umbau der Karl-Marx-Straße. Dieser Prozess ist seit 2007 im vollen Gange und wird von breit angelegten Maßnahmen des Förderprogramms Aktive Zentren sowie von ansässigen Unternehmen und zivilgesellschaftlichen Akteuren begleitet. Auch hier gilt es, die „verborgenen“ (oder bisher vernachlässigten) städtebaulichen Potenziale, die herausragende verkehrstechnische Anbindung und die gewachsene Vielfalt an Bewohnern der umgebenen Kieze, deren soziales, kommerzielles und identitätsstiftendes Zentrum die Karl-Marx-Straße ist, zu nutzen und zu entwickeln. Die Entwicklung wird zwar vorrangig von der Stärkung der Konkurrenzfähigkeit „hauptzentraler“ Leistungsangebote und Versorgungsfunktionen abhängen. Daneben steht aber auch ein Ausbau der Verflechtungsstrukturen mit den benachbarten Wohnquartieren des Sanierungsgebietes. Das heißt, die Karl-Marx-Straße sollte gleichzeitig auch alltäglichen Bedürfnissen der Bewohner nach Arbeit, Versorgung, Bildung und Freizeit/Erholung Raum bieten.

Im Zusammenhang mit dem konstatierten Aufwertungsprozess der Wohnquartiere wird häufig eine Verdrängung der alteingesessenen gering verdienenden Wohnbevölkerung und auch von langansässigen Geschäften befürchtet, die aufgrund der neuen kaufkräftigeren Bevölkerung und entsprechend veränderten Nachfrage dem Zuzug neuer Betriebe weichen müssen. Ob in diesem Sinne bereits ein Gentrifizierungsprozess eingesetzt hat und wie den damit im Zusammenhang stehenden Problemen zu begegnen ist, ist deshalb eine Fragestellung der Untersuchung. Gehen die Prozesse im Sanierungsgebiet mit einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte einher, kommen in der Regel zusätzliche Aufgaben und Ausgaben auf den Bezirk bzw. die öffentlichen Hand zu, um für die wirtschaftliche und soziale Absicherung der betroffenen Bevölkerungskreise an anderer Stelle zu sorgen.

Die dargestellte Ausgangssituation stellt sich nach Teilräumen oder Blöcken betrachtet jedoch – wie bereits in den Ausführungen angedeutet – sehr differenziert da. Sowohl die Dynamik als auch die Ausprägungen der Veränderungen sind bisher und werden voraussichtlich auch in der Zukunft wegen der differenzierten städtebaulichen und sozialen Strukturen innerhalb des Sanierungsgebietes sehr unterschiedlich verlaufen. Nach Lagepotenzialen, Bau- und Nutzungsstruktur, nach Baualter und Wohnumfeldausstattung unterschieden weisen die Baublöcke differenzierte Entwicklungen bei den Bevölkerungsbewegungen und den Bauaktivitäten auf, die kleinräumlich differenzierten Handlungsbedarf erfordern.

1.2 AUFGABENSTELLUNG

Im Prozess einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind regelmäßig die Sanierungsziele zu konkretisieren und fortzuschreiben. Seit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen 2008/09 haben sich die demografischen, sozioökonomischen, infrastrukturellen und baulichen Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet wie dargestellt weiterentwickelt. Diese Entwicklungen sind zu erfassen, zu dokumentieren und einzuschätzen. Dazu gehören auch allgemeine Trends am Berliner Wohnungsmarkt und die Zuwendung zu Neubau und Nachverdichtung. Im Rahmen verschiedener Studien hat der Bezirk Neukölln bereits die Nachverdichtungspotenziale sowie das mögliche Ansteigen der Einwohnerzahlen untersucht. Offen geblieben ist aber bisher, wie sich die genaue Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Anforderungen an die Wohnfolgeeinrichtungen geändert haben. Für den heutigen und künftigen Bedarf an grüner und sozialer Infrastruktur sind hierzu genauere Kenntnisse erforderlich.

Vor diesem Hintergrund leitet der Auftraggeber die folgenden zentralen Aufgaben für die Studie ab:

- Der Schwerpunkt liegt auf einer differenzierten und kleinräumlich detaillierten Erfassung des tatsächlichen Entwicklungsstandes anhand von aussagefähigen Merkmalen bzw. Indikatoren der Bevölkerungsstruktur, der Wohnverhältnisse und Infrastrukturversorgung zum Zeitpunkt Ende 2013,
- die Erarbeitung einer Darstellung auf vergleichbarer Indikatorenbasis für die seit 2008 erfolgten Veränderungen,
- die Herstellung einer dafür erforderlichen Vereinheitlichung/Vergleichbarkeit der im Rahmen der unterschiedlichen Ansätze und Prämissen der beiden vorbereitenden Untersuchungen für die Gebietsteile Karl-Marx-Straße und Sonnenallee,
- eine Untersuchung der Beziehungen zwischen der Zusammensetzung der Bevölkerung, der Wohn- und Mietverhältnisse und der Infrastrukturversorgung / Aufbereitung der konkreten Ausstattungs- und Versorgungsdefizite in Hinblick auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung,
- in einem weiteren Schwerpunkt ist die auf Basis der Bevölkerungsprognosen und der Nachverdichtungspotenziale zu erwartende Einwohnerentwicklung des Sanierungsgebiet mit ihren Auswirkungen auf die weitere Bedarfsentwicklung an sozialer und grüner Infrastruktur zu untersuchen,
- die Ergebnisse sollen geeignet sein, die Grundlage für weitere Untersuchungen zur Fortschreibung der Sanierungsziele insbesondere in Hinblick auf die soziale und grüne Infrastrukturausstattung zu bilden.

1.3 METHODIK

Die Studie fußt zunächst auf einer ausgiebigen Analyse der statistischen Daten. Hierbei werden Daten aus dem Einwohnerregister, dem abgestimmten Datenpool des Landes Berlin, dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung und dem Zensus 2011 ausgewertet. Diese beziehen sich auf die Bevölkerungs-, Sozialstruktur und Wanderungen, den Wohnungsspiegel, den Wohnungsmarkt und die Mieten, die Eigentümerstruktur sowie die soziale und grüne Infrastruktur. Der Schwerpunkt der Studie liegt auf einer Analyse der Ist-Situation bezogen auf den Datenstand 31.12.2013 und der Entwicklung seit dem 31.12.2008, wobei die Daten des Zensus ausschließlich zum Stichtag 09.05.2011 vorliegen. Die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Landes Berlin und der im Gebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zeigt die zukünftigen Bedarfe auf. Darüber hinaus werden Daten über die Genehmigungen gemäß § 144 BauGB des Sanierungsbeauftragten BSG mbH und Daten aus den Kaufpreisprüfungen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße ausgewertet. Diese Daten liegen erst seit Festsetzung des Sanierungsgebietes im Jahr 2011 vor. Ergänzt wird die Studie durch die Auswertung sekundärer Datenquellen, wie beispielsweise der für Berlin vorliegenden Untersuchungen zur Mieten- und Kaufpreisentwicklung oder für Nordneukölln vorhandene sonstige Gutachten.

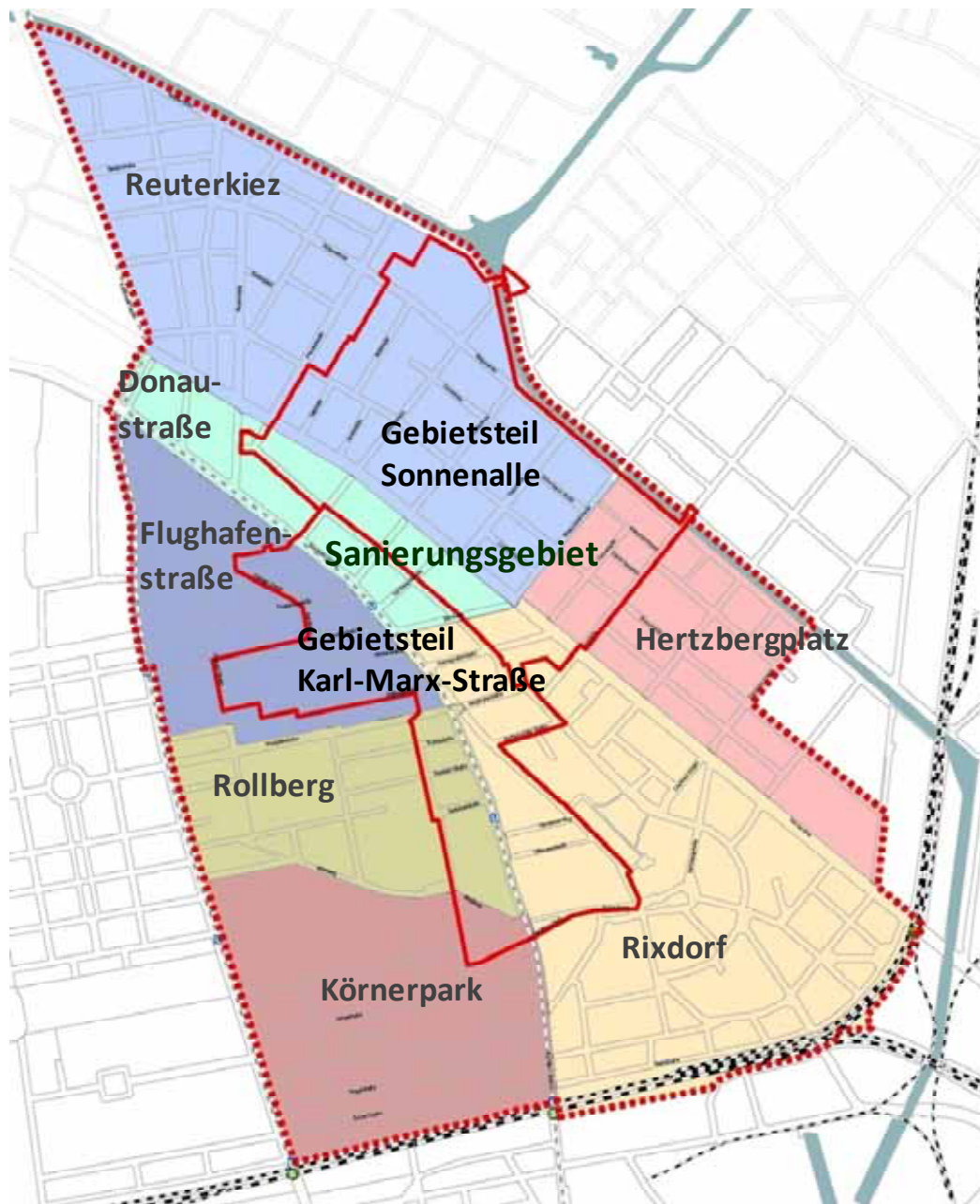
Die kleinste statistische Ebene ist der Block (siehe Abb. 1). **Zu beachten ist, dass alle Blöcke, die durch die Gebietsgrenze geteilt werden, vollständig in die Analyse einbezogen sind.** Zwar liegen Daten zur Altersstruktur auch für die exakten Grenzen des Sanierungsgebietes vor, diese wären dann aber nicht mehr mit den nur auf Blockebene vorliegenden Daten aus der Sozialstatistik und dem Zensus auswertbar. An den jeweiligen Stellen wird in den Kapiteln auf den Unterschied zwischen dem tatsächlichen Sanierungsgebiet und dem in dieser Untersuchung betrachteten Gebiet hingewiesen. Soweit die Daten auf Blockebene vorhanden sind, wird diese ausgewertet. Häufig liegen die Daten nur auf den nächsthöheren Aggregationsstufen vor, sodass manche Auswertungen nur auf der Ebene des Sanierungsgebietes mit seinen beiden Gebietsteilen Karl-Marx-Straße und Sonnenallee oder auf Ebene der LOR-Planungsräume¹ durchgeführt werden. Als Vergleichswerte werden die nächsthöheren Aggregationsebenen regelmäßig dargestellt.

Abb. 1: Untersuchte Blöcke im Sanierungsgebiet



¹ LOR = Lebensweltlich orientierten Räume – seit 2006 Grundlage für die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei Wahrung einer Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten - Abgrenzung durch einheitliche Baustrukturen, Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden

Abb. 2: Sanierungsgebiet und Bearbeitungsgebiet mit Planungsräumen



Einige Auswertungen werden auf der Ebene des sogenannten Bearbeitungsgebietes (siehe Abb. 2) durchgeführt. Dieses setzt sich aus allen sieben LOR-Planungsräumen² zusammen, die das Sanierungsgebiet räumlich schneiden. Insgesamt ist die städtebauliche Struktur ähnlich, sodass Aussagen in gewissem Maße auf das Sanierungsgebiet übertragen werden können. Die Abgrenzung des Gebiets stimmt in etwa mit den im Gebiet vorhandenen Grundschulen und ihren Grundschuleinzugsbereichen überein (siehe Abb. 64).

Der räumlich über die sieben Planungsräume hinausgehende Prognoseraum Neukölln wird als nächstgrößere räumliche Ebene für einige Auswertungen herangezogen. Dieser umfasst den gesamten Bereich Nordneuköllns nördlich der Ringbahn zuzüglich des Bereichs Köllnische Heide (Abgrenzung siehe Abb. 70).

Die Untersuchung der sozialen und grünen Infrastruktur ist ein weiterer Schwerpunkt der Studie. Für den Abgleich der Ist-Situation und eventueller zusätzlicher Bedarfe wird die gesamte Infrastruktur

² Reuterkiez, Donaustraße, Flughafenstraße, Hertzbergplatz, Rollberg, Körnerpark und Rixdorf

des Bearbeitungsgebietes erfasst. Einzelne, mit dem Bezirk abgestimmte Infrastrukturen werden näher untersucht, für diese liegen Standortpässe vor, die die aktuelle Situation und die zukünftigen Bedarfe abbilden.

Mithilfe des Vergleichs des Bearbeitungsgebietes mit weiteren Westberliner Quartieren mit ähnlichen städtebaulichen Strukturen lassen sich Status und Entwicklung einschätzen und Schlüsse für die zukünftige Entwicklung und die zukünftigen Schwerpunkte der Sanierung ziehen.

Nach einer zusammenfassenden Auswertung aller zuvor dargelegten Erkenntnisse werden in einem letzten Schritt Indikatoren für ein ständiges Monitoring dargestellt, das im weiteren Prozess implementiert werden kann.

Während des Bearbeitungsprozesses wurden im Zeitraum von September 2014 bis Februar 2015 vier Steuerungsrunden mit dem Stadtentwicklungsamt durchgeführt, auf denen die Zwischenergebnisse präsentiert und diskutiert wurden. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der Untersuchung am 18. Mai 2015 mit dem Bezirksstadtrat und verschiedenen Fachämtern des Bezirks Neukölln diskutiert. Als abschließende Veranstaltung wurde am 7. Juli 2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Im Glossar im Anhang finden sich Definitionen zu einigen verwendeten Begriffen.

2 SITUATIONSANALYSE

2.1 DEMOGRAFIE

2.1.1 EINWOHNER

Die Zahl der Einwohner in den untersuchten Blöcken des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße/Sonnenallee stieg zwischen 2008 und 2013 von 28.658 auf 30.664 um insgesamt 7 %.³ Im Gebietsteil (GT) Karl-Marx-Straße wuchs die Zahl der Einwohner dabei von 10.412 auf 11.228 (+7 %), im GT Sonnenallee von 18.246 auf 19.436 (+7 %). Zum Vergleich, die Einwohnerzahl im exakt abgegrenzten Sanierungsgebiet mit einer Teilung der statistischen Blöcke lag Ende 2013 bei 28.172.

Annähernd zwei Drittel der Einwohner im Sanierungsgebiet leben demnach im Gebietsteil Sonnenallee (63,5 %) und ein Drittel im Gebietsteil Karl-Marx-Straße (36,5 %).

GESCHLECHT

Im Sanierungsgebiet liegt das Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Einwohnern bei 52 % zu 48 %. Damit ist das Verhältnis zwischen Männern und Frauen im Vergleich zu Berlin und Deutschland genau umgekehrt. Der Überschuss an männlichen Einwohnern im Sanierungsgebiet beläuft sich auf etwa 870 Personen.⁴

ALTERSSTRUKTUR

Die Altersstruktur gibt die statistisch altersmäßige Verteilung in Einwohnergruppen zum Erfassungszeitpunkt (31.12.2013) an und ist im Rahmen dieser Untersuchung in infrastrukturelevante Gruppen unterteilt. Im folgenden Abschnitt sind die Altersgruppen zu Vergleichszwecken in Prozent angegeben, die absoluten altersspezifischen Einwohnerzahlen sind in der Tab. 1 dargestellt.

Der Anteil an Kindern unter 6 Jahren liegt im Sanierungsgebiet mit 5,9 % über den Anteilen im Bezirk Neukölln (5,8 %) und Berlin (5,6 %). Bei den Kindern zwischen 6 und 18 Jahren liegt der Anteil hingegen mit 8,2 % unter dem des Neuköllner (10,1 %) und Berliner Durchschnitt (9,4 %). Der Jugendquotient⁵ liegt mit einem Wert von 18 unter dem des Bezirks Neukölln (24) und Berlins (23). Beiderseits der Sonnenallee ab der Weichselstraße in südlicher Richtung und in den Blöcken südlich des U-Bahnhofs Karl-Marx-Straße ist allerdings ein verhältnismäßig hoher Anteil an unter 18 Jährigen vorzufinden. Die größte Altersgruppe bilden die Einwohner im Alter von 25 bis unter 35 Jahren (siehe Abb. 6 und Abb. 7), unter denen sich häufig Berufseinsteiger und Studierende auf der Suche nach günstigem Wohnraum in zentraler bzw. gut an das ÖPNV-Netz angebundener Lage befinden. Mit 9.309 Einwohnern entspricht sie fast einem Drittel der Gesamtbevölkerung im Sanierungsgebiet und hat damit einen stark überdurchschnittlich großen Anteil bezogen auf Berlin (17 %) und dem Bezirk Neukölln (19 %). Der signifikant hohe Anteil in dieser Altersgruppe drückt die Attraktivität der Wohnlage für „junge mobile“ Erwachsene aus und ist überwiegend auf Zuwanderung (siehe Kapitel 2.1.4) zurückzuführen. Bei den 35- bis unter 65-jährigen Einwohnern ist im Bezug zum Bezirk und Berlin keine Auffälligkeit festzustellen. Der Anteil älterer Menschen über 65 Jahren ist dagegen mit 9 % im Vergleich zum Bezirk mit 17 % und Berlin mit 19 % sehr gering. Lediglich die Blöcke 648 und 154 in der Werbellinstraße sind mit den Berliner Durchschnittswerten vergleichbar. Besonders niedrig ist der Anteil der über 65 Jährigen mit 3 % im Block 113 östlich vom Rathaus Neukölln. Der Altenquotient⁶

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stichtag 31.12.2008 und 31.12.2013

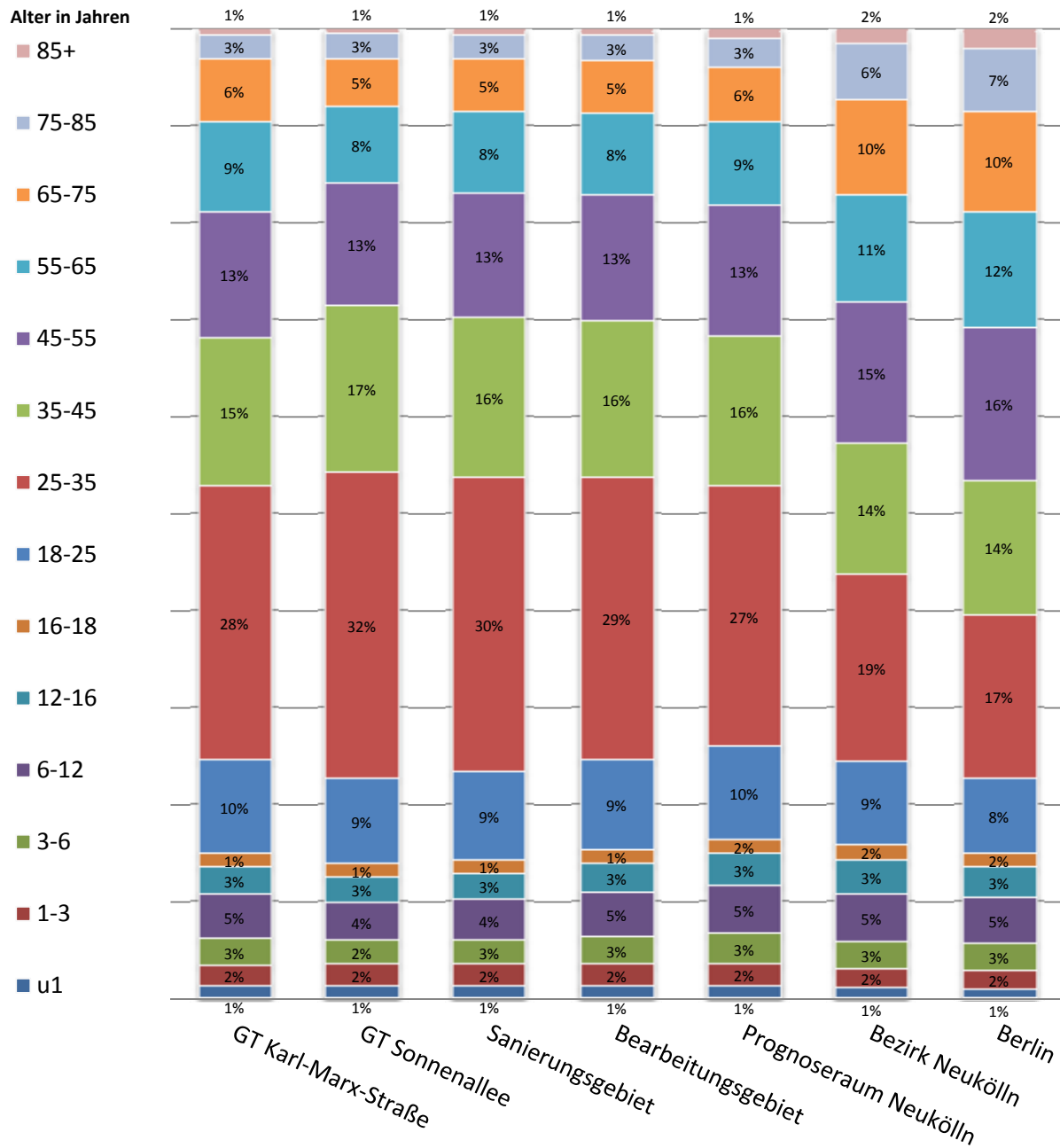
⁴ Zensus 2011 - Stand 9. Mai 2011

⁵ Anteil der unter 18-Jährigen an den 18- bis 65-jährigen Personen

⁶ Anteil der über 65-Jährigen an den 18-bis 65-jährigen Personen

mit einem Wert von 13 liegt dementsprechend deutlich unter dem Wert Berlins (29) und dem des Bezirks (26). Der niedrige Jugend- und Altenquotient bestätigen den hohen Bevölkerungsanteil im erwerbsfähigen Alter.

Abb. 3: Altersstruktur 2013 (Afs 2013)



Tab. 1: Altersstruktur 2013 und Veränderung zum Jahr 2008 in Prozentpunkten (AfS 2008 & 2013)

Gebietskulisse	EW Gesamt 2013	darunter im Alter von .. Jahren bis unter .. Jahren													
		u1	1-3	3-6	6-12	12-16	16-18	18-25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75-85	85+
GT Sonnenallee	19.436	237	434	469	758	530	250	1.716	6.137	3.340	2.452	1.544	953	498	118
Veränderung zu 2008	+6,5%	+39,4%	+7,7%	-6,8%	-14,9%	-4,3%	-15,8%	-6,5%	+37,4%	+1,2%	-3,7%	+1,2%	-13,7%	+9,5%	-39,2%
GT Karl-Marx-Straße	11.228	137	239	303	526	313	153	1.081	3.172	1.717	1.456	1.045	722	286	78
Veränderung zu 2008	+7,8%	+3,8%	+4,4%	-1,0%	-4,0%	-23,5%	-25,7%	-9,2%	+51,3%	-1,3%	+1,5%	-2,4%	-1,1%	+7,1%	+44,4%
Sanierungsgebiet	30.664	374	673	772	1.284	843	403	2.797	9.309	5.057	3.908	2.589	1.675	784	196
Veränderung zu 2008	+7,0%	+23,8%	+6,5%	-4,6%	-10,8%	-12,5%	-19,9%	-7,5%	+41,8%	+0,4%	-1,9%	-0,3%	-8,7%	+8,6%	-21,0%
Bearbeitungsgebiet	98.487	1.132	2.247	2.752	4.624	2.890	1.445	9.093	28.672	15.891	12.858	8.197	5.333	2.596	757
Veränderung zu 2008	+7,2%	+5,5%	+6,5%	-1,2%	-5,1%	-5,2%	-11,4%	-4,6%	+40,6%	-1,6%	-0,7%	0,0%	-9,2%	+14,1%	-19,3%

Abb. 4: Anteil unter 18-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013 - KID⁷ B1 (AfS 2008 & 2013)

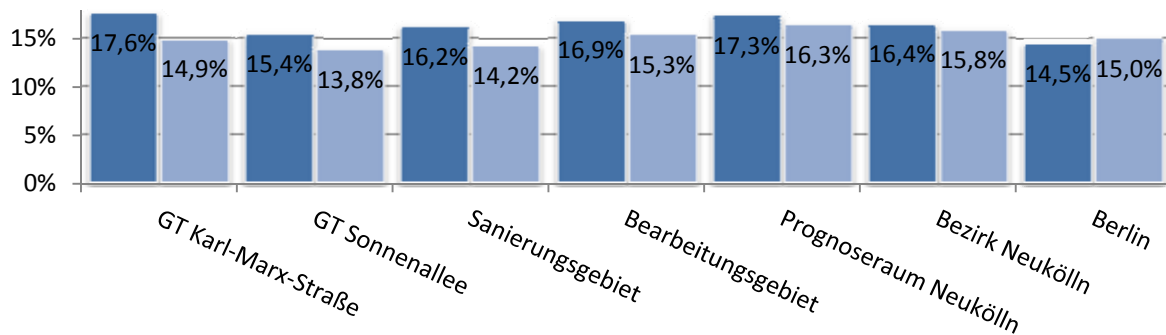
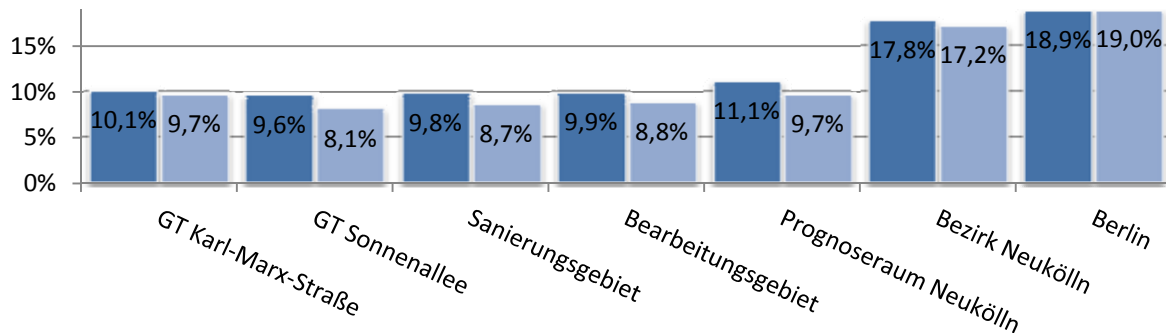


Abb. 5: Anteil über 65-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013 - KID⁷ B2 (AfS 2008 & 2013)



⁷ KID = Kernindikator für integrierte Stadtteilentwicklung und Bezirksregionenprofile

Abb. 6: Anteil 25- bis 35-Jährige an Einwohnern 2013 (AfS 2013)

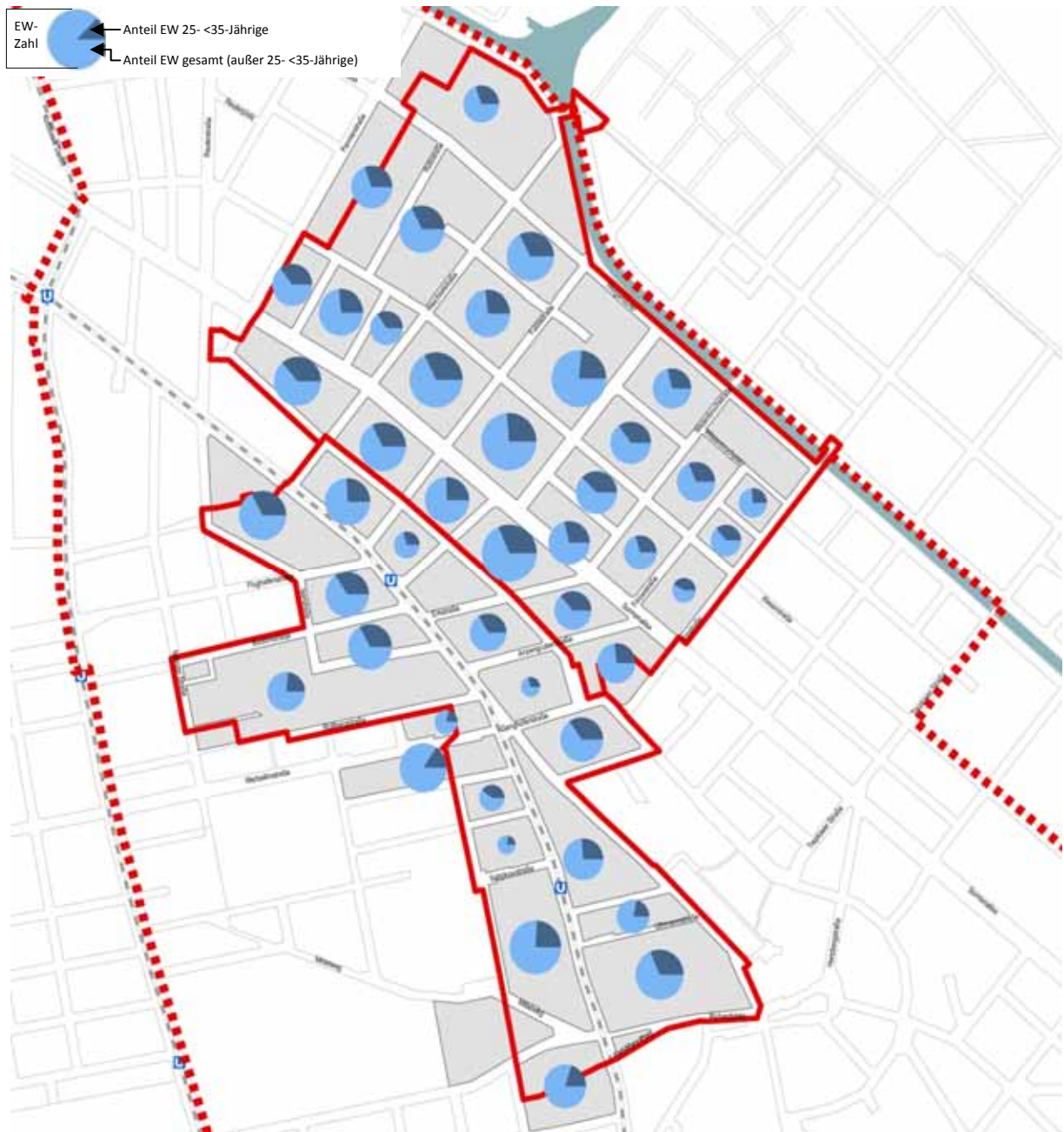
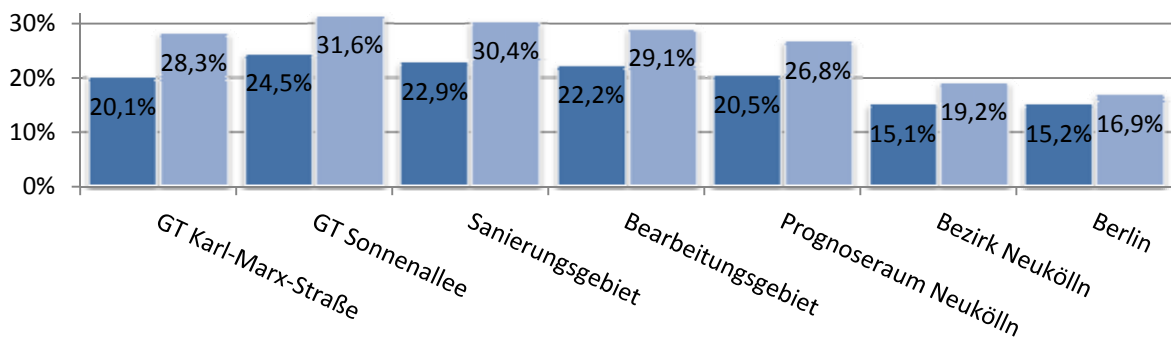


Abb. 7: Anteil 25- bis 35-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008 - 2013

Die Zahl der Einwohner in den ausgewerteten Blöcken des Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße/Sonnenallee stieg zwischen 2008 und 2013 von 28.658 auf 30.664 um insgesamt 7 % (+2.006 EW). Berlinweit stieg die Einwohnerzahl im selben Zeitraum nur um 4,6 % und im Bezirk Neukölln lediglich um 5,4 %.⁸ (Abb. 9). Die Abb. 8 stellt die Einwohnerentwicklung auf Blockebene dar. Während die Blöcke beiderseits der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee die stärksten Zuwächse von bis zu 21 % aufweisen, sind in einzelnen Blöcken, beispielsweise um die Rütlistraße und an der Karl-Marx-Straße auf Höhe der Kienitzer Straße, sogar Verluste zu verzeichnen. Der Block 152 stellt aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl eine Besonderheit dar. So haben geringfügige Veränderungen, beispielsweise ein temporärer Leerstand infolge von Gebäudesanierungen, erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung, die zwischen 2008 und 2013 von 239 auf 134 Einwohner demnach um 44 % sank.

Zwischen 2008 und 2013 ist in der Altersgruppe der 3 bis unter 25 Jährigen ein Einwohnerverlust festzustellen, der besonders stark bei den Einwohnern zwischen 6 und 18 Jahren sichtbar wird (siehe Tab. 1). Das wirkt sich auch auf den Kernindikator B1 (KID B1) aus, der, vergleichbar mit dem Jugendquotient, von 16 % auf 14 % gesunken ist (siehe Abb. 4). Berlin insgesamt zeigt hier einen zunehmenden Anteilswert. Mit Ausnahme des Blocks am Maybachufer (Block 607) und den Blöcken in der Anzengruber- und Ganghoferstraße (Blöcke 85, 107, 108 und 109) sind alle Blöcke vom Rückgang der unter 18-jährigen Einwohner im oben genannten Zeitraum betroffen (siehe Abb. 12). Während die Anzahl der unter 3-jährigen Kinder noch leicht gestiegen ist (+113 EW), ging die Anzahl der 3- bis unter 6 Jährigen ein wenig (-37 EW) und die Anzahl der schulpflichtigen Kinder zwischen 6- und 16-Jahren (-275 EW) sowie 16- und 18-Jahren (-100 EW) deutlich zurück. Dieser Rückgang hat unmittelbare Auswirkungen auf die Schülerzahl in den Grundschulen und weiterführenden Schulen, wie das Kapitel 2.4.2 zeigt. Insbesondere in der Sekundarstufe II (16 – 18 Jahre) ist der Anteil um ein Fünftel zurückgegangen.

Der größte Einwohnerzuwachs (+2.745) in das Sanierungsgebiet erfolgte in der Altersgruppen der 25 bis 35 Jährigen. Die sogenannten „jungen mobilen Erwachsenen“ zeigen ein erhebliches Wanderverhalten (siehe Tab. 1). Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße hat sich ihre Zahl verdoppelt, im Gebietsteil Sonnenallee liegt der Zuwachs bei 37 %. Wie bereits erwähnt, ist der enorme Anstieg auf die hohen Wanderungsgewinne (siehe Kapitel 2.1.4) zurückzuführen. Die überwiegend kleinen Wohnungen (siehe Kapitel 2.2.1) im Sanierungsgebiet bieten für kleinere Haushaltsgrößen, wie z.B. Singles entsprechend günstigen Wohnraum. Wie die Abb. 10 zeigt, weisen alle Blöcke im Sanierungsgebiet ein Wachstum in dieser Altersgruppe auf. Besonders hoch fällt dieses in den Blöcken in der Weserstraße/Finowstraße aus. Im Block 86 stieg der Anteil der 25 bis unter 35 Jährigen um 20 % und macht somit 2013 fast die Hälfte an der Gesamtbevölkerung in diesem Block aus. Verdeutlicht wird dies auch durch den Wohnungsmarktbericht 2013 der Investitionsbank Berlin für Nord-Neukölln, der das sogenannte „Kreuzkölln“ aufgrund günstiger Mieten als besonders attraktiv für junge Leute beschreibt.⁹ In der Altersgruppe der 35- bis unter 65-jährigen Erwachsenen sind zwischen 2008 und 2013 keine signifikanten Entwicklungen festzustellen.

Die Zahl der über 65-jährigen Einwohner im Sanierungsgebiet ist seit 2008 entgegen dem berlinweiten Trend leicht rückläufig (siehe Abb. 5). Diese Entwicklung lässt sich nicht allein auf das Ableben der älteren Einwohner, sondern vermehrt auf altersbedingte Abwanderung (siehe auch 2.1.4) infolge steigender Mieten und/oder dem steigendem Bedarf an barrierearmen Wohnungen mit entsprechendem Wohnumfeld zurückführen. Es ist zu vermuten, dass einige Personen in Senioren- und Pflegeeinrichtungen außerhalb des Sanierungsgebietes gezogen sind, da es im Sanierungsgebiet nur wenige entsprechende Angebote gibt. Für diese Altersgruppe, die aus jungen und aktiven Rentnern bis hin zu hochbetagten Pflegebedürftigen besteht, ist die Entwicklung seit 2008 unterschiedlich verlaufen. Während die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen besonders stark im Gebietsteil Sonnenallee zu-

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stichtag 31.12.2008 und 31.12.2013

⁹ vgl. Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin 2013

rückgegangen ist, stieg die Anzahl der 75- bis unter 85-Jährigen in beiden Gebietsteilen leicht an. Der Anstieg ist allerdings sehr viel geringer als im berlinweiten Vergleich.

Die Karten der Einwohnerentwicklung der einzelnen Altersgruppen seit 2008, die hier nicht dargestellt sind, befinden sich im Kartenanhang (siehe Plan 04 bis Plan 06).

Abb. 8: Einwohnerentwicklung 2008 bis 2013 (Afs 2008 & 2013)

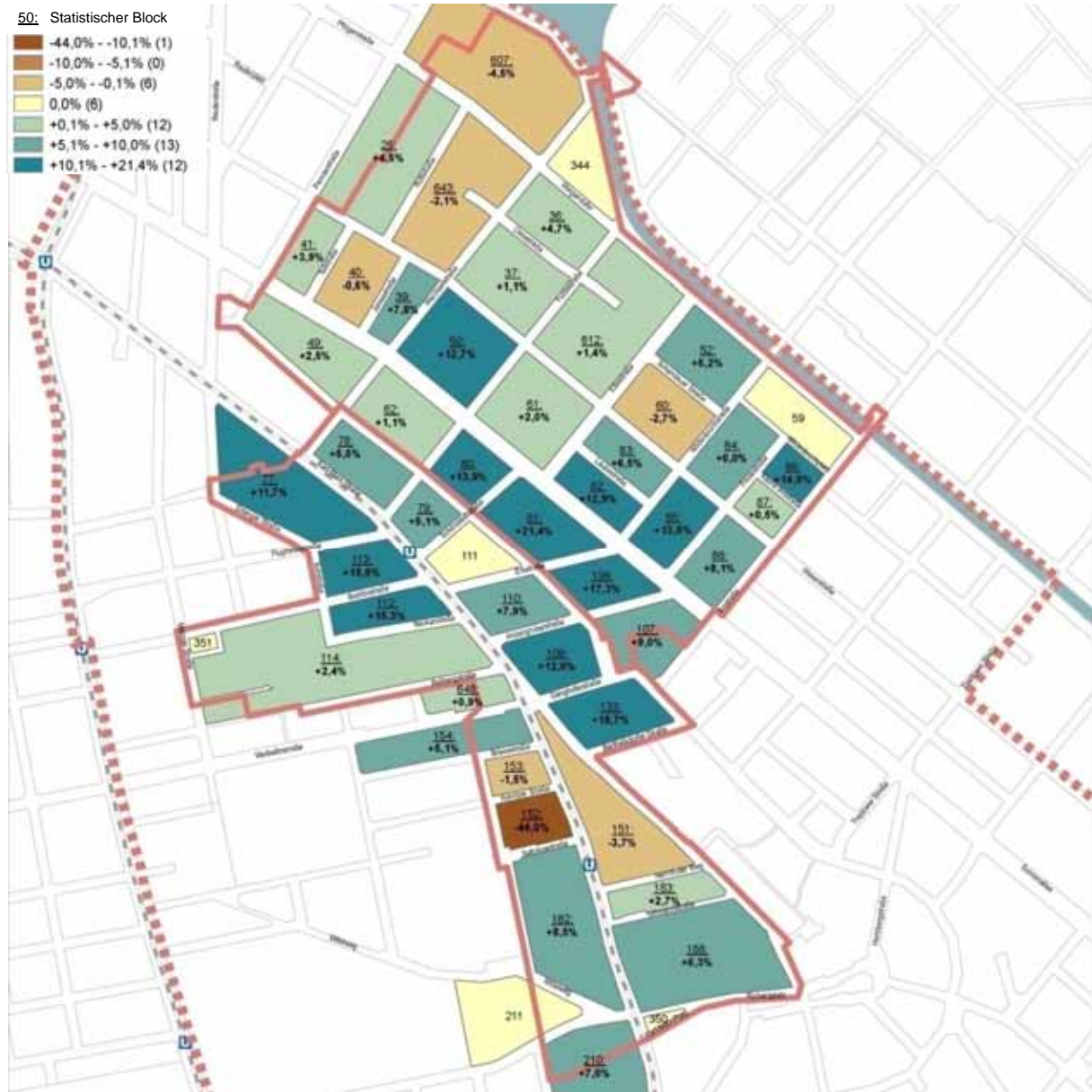


Abb. 9: Einwohnerentwicklung im Vergleich 2008 bis 2013 (Afs 2008 & 2013)

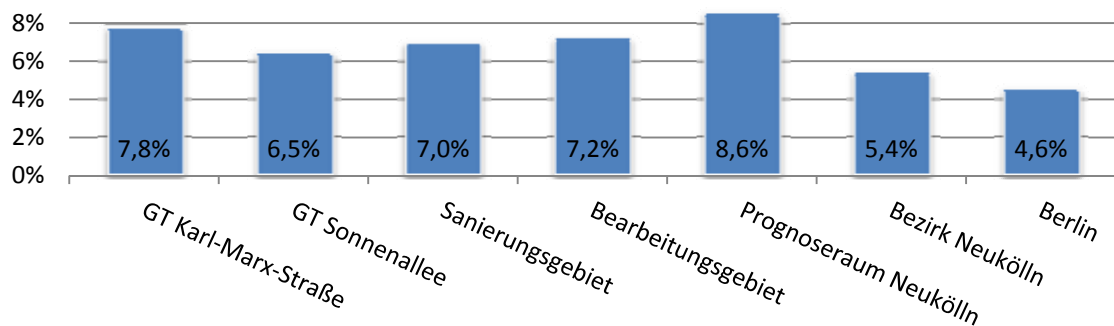


Abb. 10: Einwohnerentwicklung der 25 bis 35-Jährigen von 2008 bis 2013 (Afs 2008 & 2013)

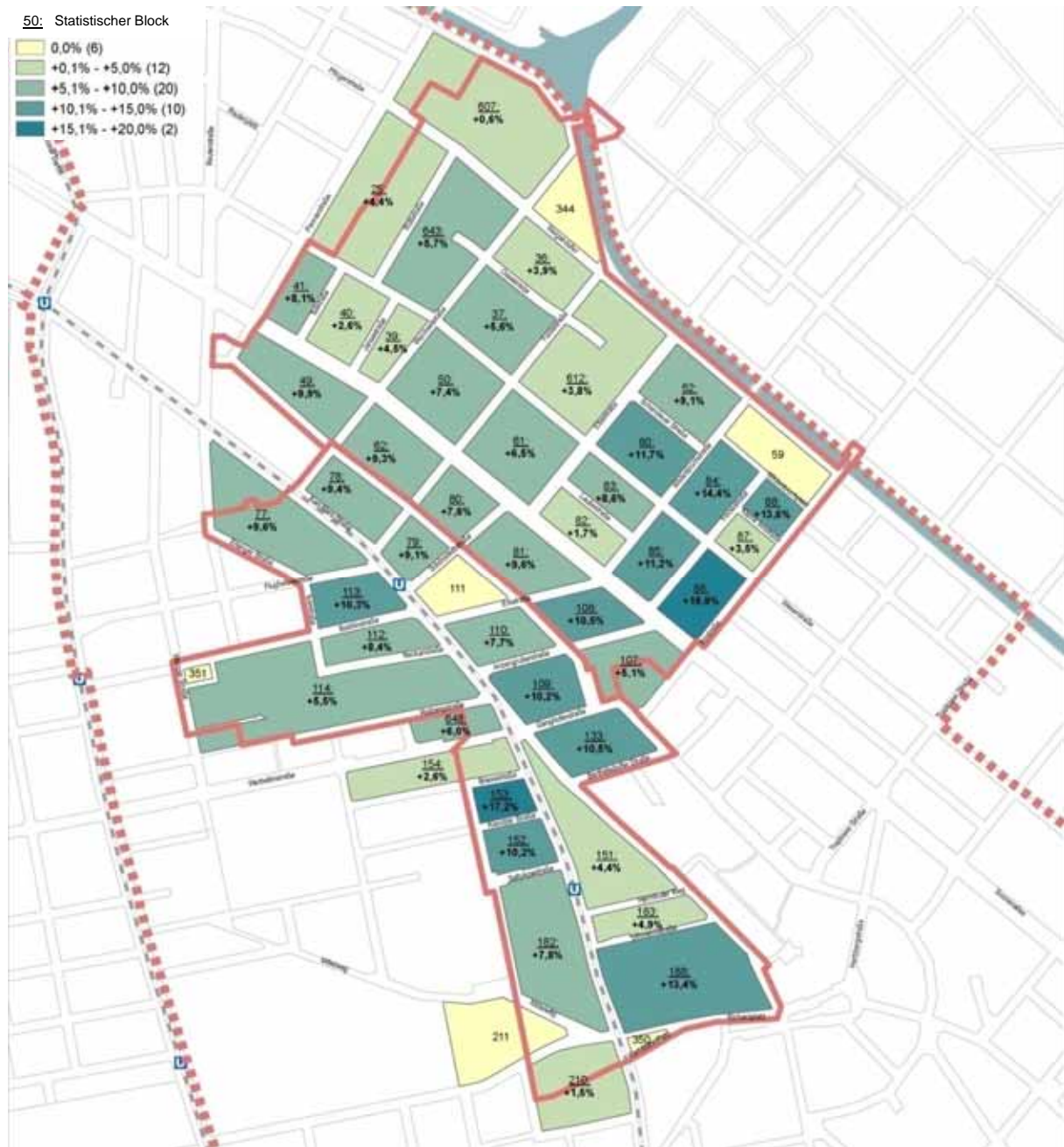


Abb. 11: Entwicklung der 25 bis 35-jährigen an ihrer Altersgruppe in Prozent (Afs 2008 & 2013)

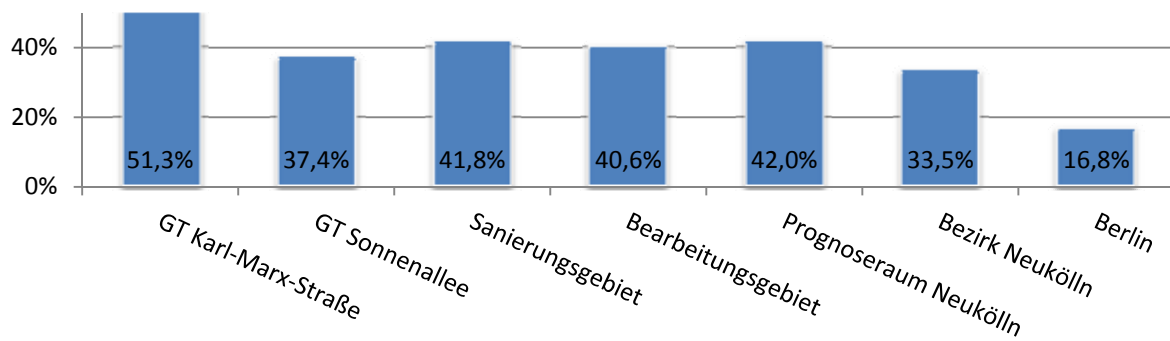
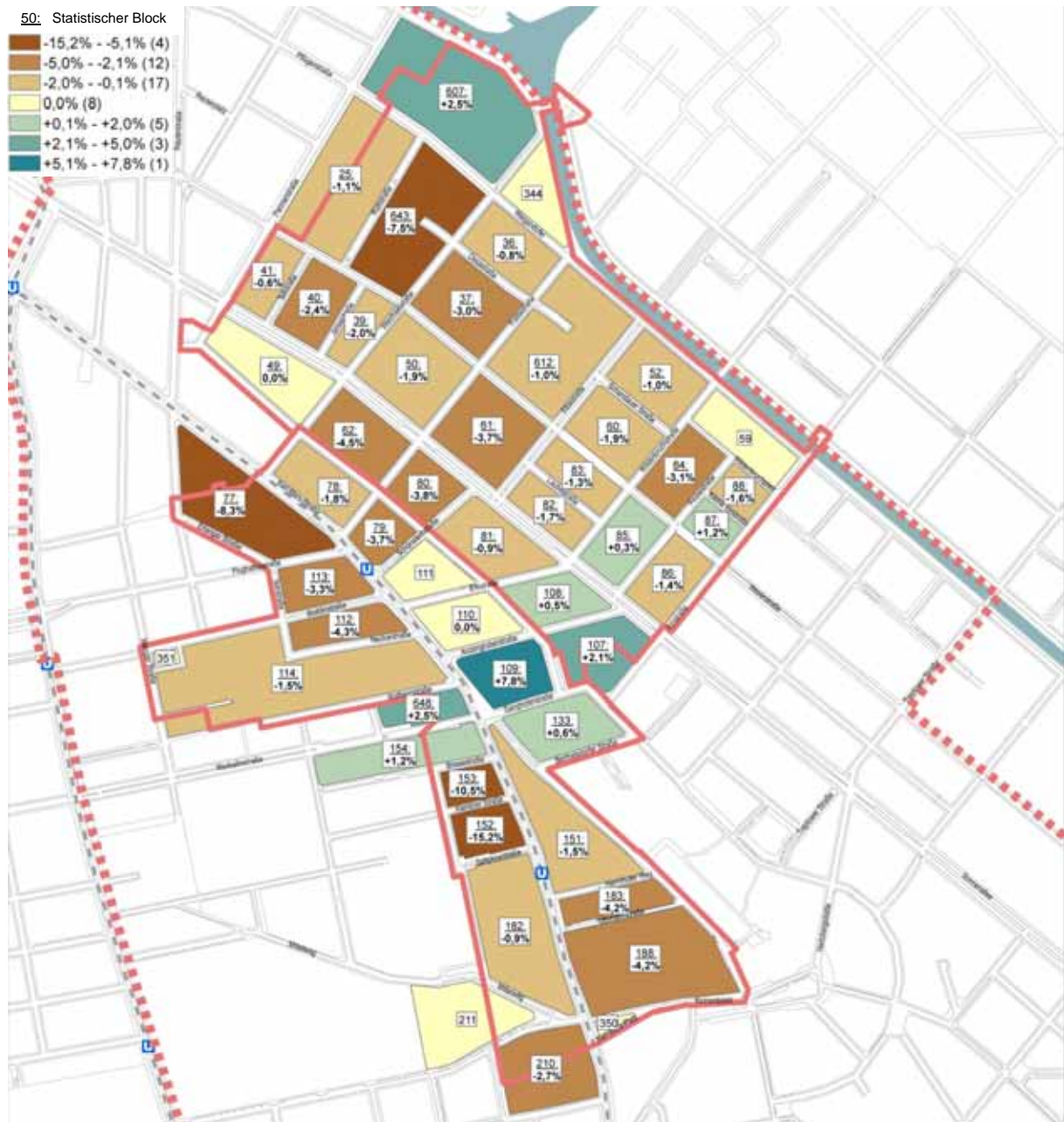


Abb. 12: Einwohnerentwicklung der unter 18-Jährigen von 2008 bis 2013 (AfS 2008 & 2013)



EINWOHNERDICHTE

Die Einwohnerdichte wurde auf Ebene der Blöcke, also abzüglich des öffentlichen Straßenraums, mit Stand vom 31.12.2013 ermittelt und ist in Einwohner pro Hektar (EW/ha) angegeben. Das Sanierungsgebiet hat eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 316 EW/ha. Im Gebietsteil Sonnenallee liegt sie bei 361 EW/ha und im Gebietsteil Karl-Marx-Straße bei 263 EW/ha. Die Einwohnerdichte schwankt in Abhängigkeit der einzelnen Blöcke je nach Art der Bebauung und Nutzung zwischen 92 und 706 EW/ha (siehe Abb. 13). Insgesamt weisen 14 der 44 bebauten Blöcke eine Einwohnerdichte von über 500 EW/ha auf. Lediglich neun Blöcke besitzen eine Dichte von unter 250 EW/ha. Die Blöcke mit der größten Einwohnerdichte konzentrieren sich nördlich und südlich der Sonnenallee und südlich der Karl-Marx-Straße, also in den Bereichen mit starken Lärm- und Luftbelastungen durch den Verkehr der Hauptstraßen.

Abb. 13: Einwohnerdichte in EW/ha (Afs 2013)



Zusammenfassend lässt sich für das Sanierungsgebiet ein insgesamt überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum mit einer sehr spezifischen Altersstruktur feststellen, die durch einen überproportionalen Anteil 25- bis unter 35-jähriger Personen und vergleichsweise wenigen Kindern und Senioren gekennzeichnet ist. Bei den letztgenannten Gruppen sind in den letzten fünf Jahren sogar Verluste der absoluten Einwohnerzahlen zu erkennen, während die Gruppe der 25- bis unter 35-Jährigen stark hinzugewonnen hat. Die Einwohnerdichte ist in diesem kaiserzeitlichen Quartier erwartungsgemäß sehr hoch und liegt in etwa der Hälfte der Blöcke über 400 Einwohner pro Hektar.

2.1.2 AUSLÄNDER UND EINWOHNER MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Tab. 2: Anzahl und Anteil der Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013)

	Ausländer		Einwohner mit Migrationshintergrund					
	Gesamt	Gesamt- anteil an EW	Gesamt	Gesamt- anteil an EW	< 18 J.	Gesamt- anteil an EW < 18	> 65 J.	Gesamt- anteil an EW > 65
GT Sonnenallee 2008-2013	6.343	33 % -2 %	9.537	49 % -1 %	1.987	74 % -6 %	491	31 % +4 %
GT Karl-Marx-Straße 2008-2013	4.327	39 % -3 %	6.574	59 % -1 %	1.402	84 % -2 %	453	42 % +4 %
Sanierungsgebiet 2008-2013	10.670	35 % -2 %	16.111	53 % -1 %	3.389	78 % -5 %	944	36 % +5 %
Bearbeitungsgebiet 2008-2013	32.994	34 % -3 %	51.342	52 % -1 %	11.725	78 % -3 %	3.100	36 % +5 %
Bezirk Neukölln 2008-2013	73.589	23 % ±0 %	135.558	42 % +3 %	34.591	68 % +4 %	9.499	17 % +5 %
Berlin 2008-2013	538.729	15 % +1 %	999.348	28 % +3 %	236.879	45 % +2 %	79.765	12 % +5 %

EINWOHNER NICHTDEUTSCHER STAATSANGEHÖRIGKEIT

Von den im Jahr 2013 melderechtlich registrierten Einwohnern in den ausgewerteten Blöcken im Sanierungsgebiet haben 35 % (10.670 Personen) eine ausländische Staatsangehörigkeit. Entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals ist der Anteil mit 24 % bis 30 % vergleichsweise gering, während der Anteil beidseitig der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee mit rund 42 % am höchsten ist. Zum Vergleich, der Ausländeranteil im Bezirk Neukölln liegt bei 23 % und in Berlin bei 15 % (siehe Abb. 14).

Die Zensusdaten aus dem Jahr 2011 geben Auskunft über die Staatsangehörigkeit im Sanierungsgebiet. Einwohner türkischer Herkunft bilden mit 35 % den mit Abstand größten Anteil, rund 28 % der ausländischen Einwohner kommen aus den 27 EU-Mitgliedstaaten¹⁰, 20 % kommen aus einem europäischen nicht EU-Land (ohne Türkei) und 17 % haben eine Staatsangehörigkeit aus einem Land außerhalb Europas.

Die Zahl der Einwohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit hat sich im Vergleich zum Jahr 2008 um 102 Einwohner geringfügig erhöht, obwohl der Anteil an der Gesamtbevölkerung aufgrund des Einwohnerzuwachses insgesamt um 2 Prozentpunkte zurückgegangen ist.

¹⁰ seit 1. Juli 2013 hat die EU 28 Mitgliedstaaten (Kroatien)

Abb. 14: Anteil Einwohner mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit (Ausländer) 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)

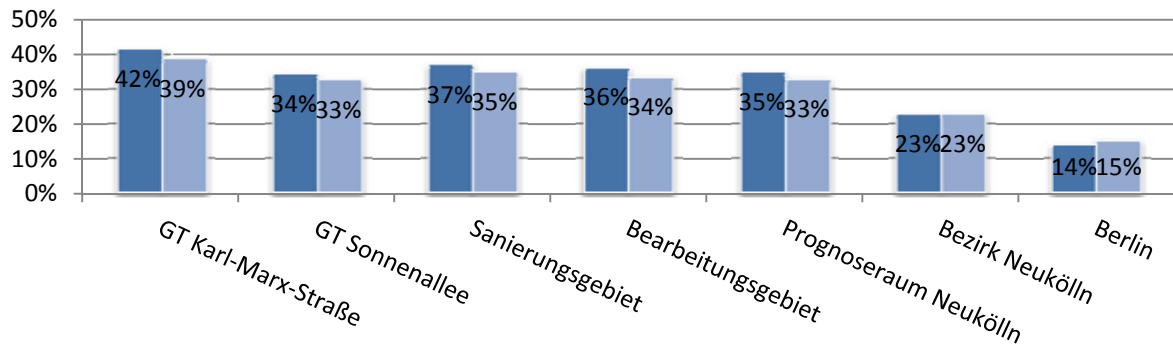
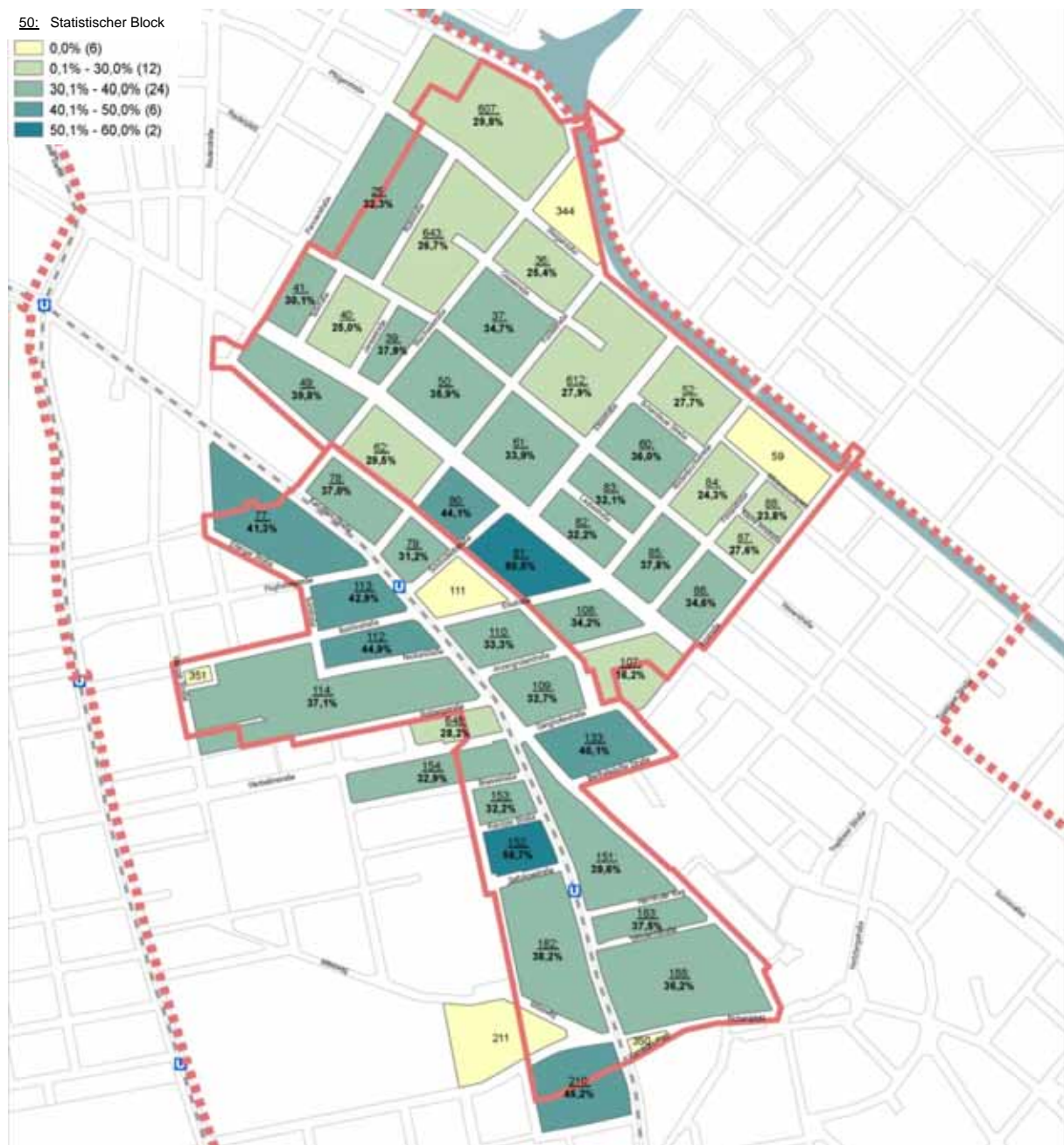


Abb. 15: Einwohneranteil mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit auf Blockebene 2013 (AfS 2013)



EINWOHNER MIT MIGRATIONSHINTERGRUND

Als Personen mit Migrationshintergrund definiert werden „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem nach 1949 zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“.¹¹ Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund an den Einwohnern im Sanierungsgebiet lag im Jahr 2013 bei 53 % (± 16.111). Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße und hier konzentriert im südlichen Teilbereich, war er mit 59 % gegenüber 49 % im Gebietsteil Sonnenallee deutlich höher. Der Gebietsteil Sonnenallee kennzeichnet sich durch einen verhältnismäßig hohen Migrantenanteil mit teilweise über 66 % an der südlichen Gebietsteilgrenze und einem vergleichsweise geringen Anteil mit 33 bis 44 % entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals. Ähnlich wie beim Anteil der Einwohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit ist der Anteil der Migranten an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zum Jahr 2008 leicht gefallen (1 Prozentpunkt), während die absolute Anzahl um 773 Einwohner gestiegen ist. Die Blöcke 77, 153 und 643 (Campus-Rütli) verzeichnen mit rund 10 Prozentpunkten den größten Rückgang an Einwohnern mit Migrationshintergrund.

¹¹ Statistisches Bundesamt Deutschland: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2005, Mai 2007

Abb. 16: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt 2013 (AfS 2013)



Abb. 17: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)

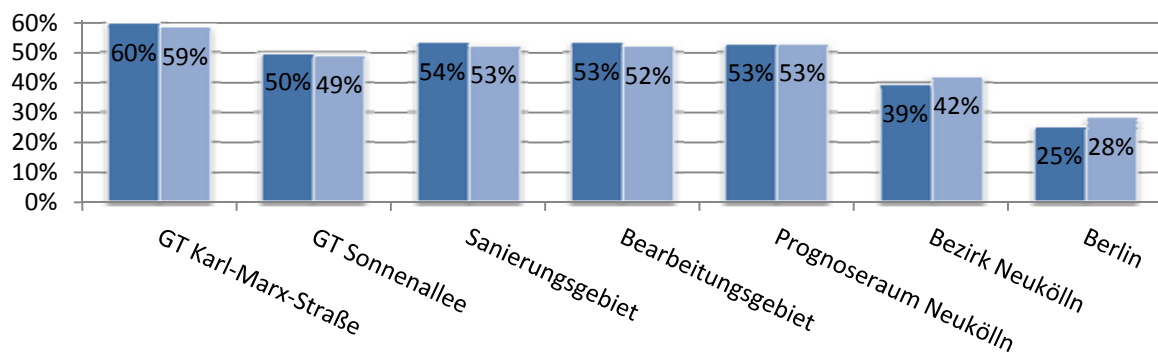
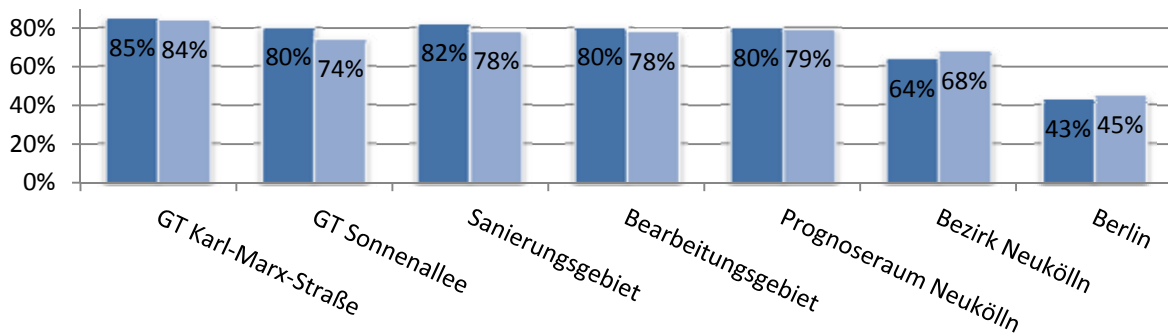


Abb. 18: Veränderung des Einwohneranteils mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt (Afs 2008 & 2013)



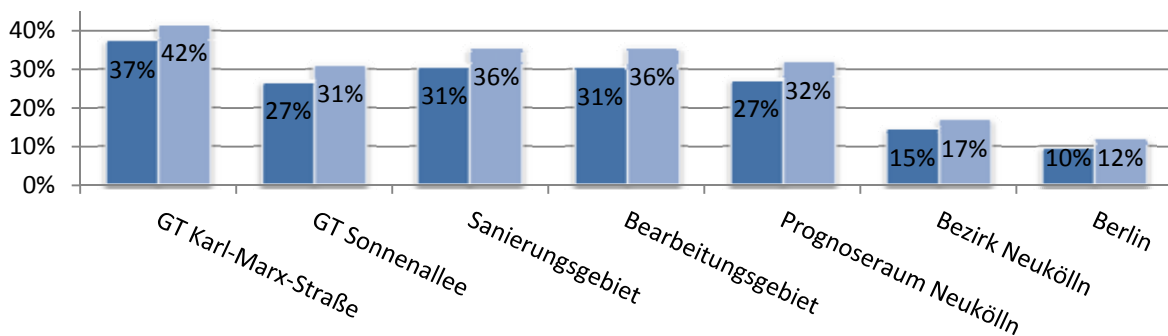
Der Anteil unter 18-jähriger Einwohner mit Migrationshintergrund liegt mit 78 % an allen Einwohnern in dieser Altersgruppe im berlinweiten Vergleich (45 %) sehr hoch. Gleichwohl ist dieser Anteil gegenüber 2008 um 5 Prozentpunkte gesunken. Dementsprechend lebten 2013 im Sanierungsgebiet 428 unter 18-jährige Migranten weniger als noch vor fünf Jahren. Wegzug ist nicht zwangsläufig eine Ursache für die drastische Veränderung, denn Nachfolgenerationen, deren Eltern mit Migrationshintergrund in Deutschland geboren sind, gelten per Definition nicht mehr als Migranten.

Abb. 19: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund unter 18 an dieser Altersgruppe 2008 + 2013 - KID B3 (Afs 2008 & 2013)



Bei den über 65-Jährigen Einwohnern mit Migrationshintergrund handelt es sich überwiegend um die erste Generation der Zuwanderer aus den 1960er und frühen 1970er Jahren. Im Sanierungsgebiet liegt ihr Anteil an der Altersgruppe mit 36 % (GT Karl-Marx-Straße 42 %; GT Sonnenallee 31 %) gegenüber 12 % in Berlin deutlich höher und hat im Vergleich zum Jahr 2008 um 5 Prozentpunkte zugenommen. Ihr Anteil an den Senioren wird weiter steigen und damit verstärkt ins Blickfeld der Gesundheitspolitik und den Bedarf an „kultursensibler Altenhilfe“ bei den Trägern von Pflegeeinrichtungen rücken, die auf die speziellen Bedürfnisse älterer Migranten hinsichtlich Sprache, Kultur, Lebensgewohnheiten sowie religiöser Prägung Rücksicht nimmt.

Abb. 20: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund ab 65 an dieser Altersgruppe 2008 und 2013 - KID B4 (Afs 2008 & 2013)



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der vergleichsweise hohe Anteil der Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund im Sanierungsgebiet leicht zurückgegangen ist, absolut ist die Zahl dieser Einwohnergruppen allerdings angestiegen. Beide Gruppen sind im Gebietsteil Karl-Marx-Straße stärker vertreten. Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund an den unter 18-Jährigen ist mit etwa 80 % sehr hoch. Diese Gruppe ist aber von 2008 bis 2013 sowohl anteilig, als auch absolut kleiner geworden.

2.1.3 SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE UND ARBEITSLOSE

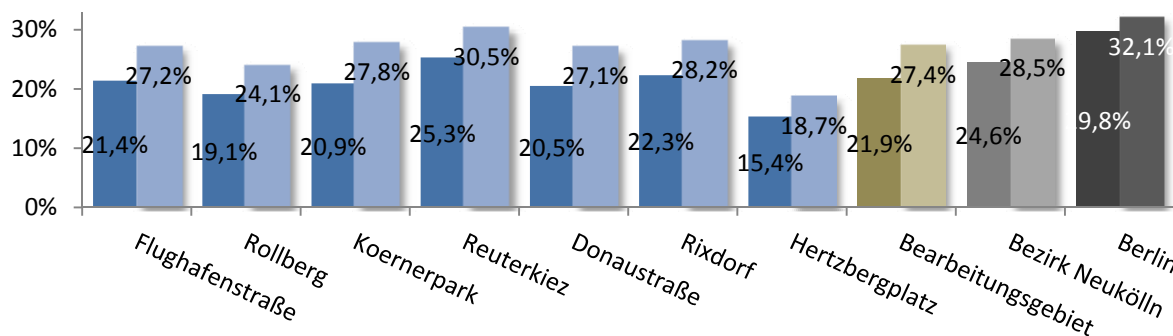
Zum Zeitpunkt der Studie lagen die Daten zu den SGB III-Beziehern sowie zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lediglich auf Ebene der LOR-Planungsräume für die Jahre 2008 und 2013 vor. Dementsprechend wurden die Daten der das Bearbeitungsgebiet bildenden sieben LOR-Planungsräume für die Betrachtung herangezogen.

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG (SV) BESCHÄFTIGTE

Zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu entrichten sind. Unbezahlt mithelfende Familienangehörige, Selbstständige und Beamte zählen grundsätzlich nicht zu dieser Gruppe.

Im Bearbeitungsgebiet waren zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 27.008 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt ($\cong 27,4\%$ der Gesamteinwohner), das sind 6.873 Personen mehr als noch im Jahr 2008 und entspricht somit einem Zuwachs von 5,5 Prozentpunkten (siehe Abb. 21). Der Zuwachs betrifft sowohl die Gruppen der Einwohner deutscher als auch nicht deutscher Staatsangehörigkeit. Im Bezirk Neukölln lag der Zuwachs bei 3,9, in Berlin bei lediglich 2,4 Prozentpunkten. Obwohl sich der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an den Einwohnern im Bearbeitungsgebiet erhöht hat, liegt er mit 27,4 % an den Gesamteinwohnern noch unterhalb der Bezirks- (28,5 %) und unterhalb der Landeswerte (32,2 %). Besonders hoch ist der Anteil 2013 mit 30 % in den Planungsräumen Reuterkiez und Hertzbergplatz.

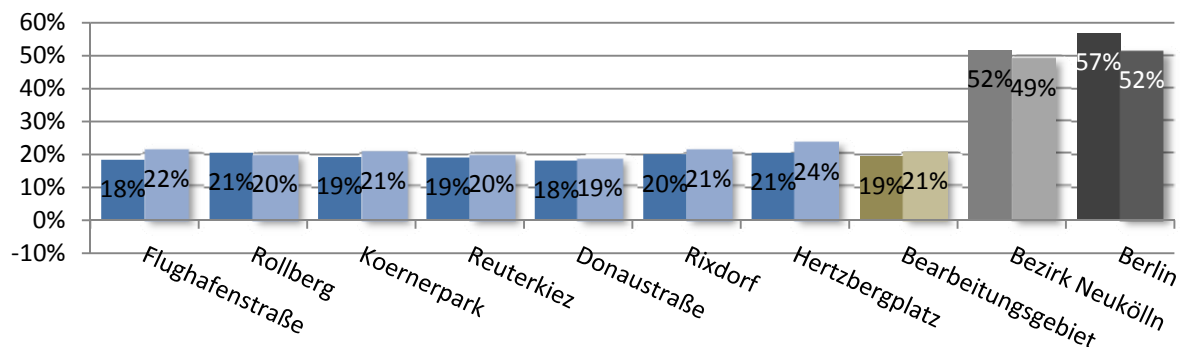
Abb. 21: Anteil SV-Beschäftigte an Einwohnern 2008 + 2013 (AfS 2008 & 2013)



Bei den 20- bis unter 25-jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist der Anteil gemessen an den Einwohnern dieser Altersgruppe mit 23,3 % gegenüber dem Bezirk Neukölln (29,8 %) und Berlin (32,7 %) unverändert niedrig, hat sich in den Planungsräumen allerdings recht unterschiedlich entwickelt (siehe Abb. 22). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sagt allerdings wenig über die Einkommen und verfügbaren finanziellen Mittel der Bewohner aus, da hier auch geringfügige Beschäftigungsverhältnisse gezählt werden. Die schwierige soziale Lage in Nord-Neukölln zeigt sich in der im Bezirksvergleich höchsten Arbeitslosenquote von 15,2 % und dem niedrigsten durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.765 Euro (Berlin: 2.141 Euro).¹²

¹² Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin 2014

Abb. 22: Anteil SV-Beschäftigte unter 25 Jahren an Einwohnern der Altersgruppe (Einwohnern im Alter von 15 bis unter 25 Jahren) (Afs 2008 & 2013)



ARBEITSLOSE NACH SOZIALGESETZBUCH III

Als Arbeitslose im Rechtskreis SGB III werden alle arbeitslosen Personen angesehen, die Anspruch auf Leistungen (Arbeitslosengeld I) nach SGB III – Arbeitsförderung – haben sowie die Personen, die keine Leistungen mehr erhalten. Die Leistungen nach dem SGB III werden aus der Arbeitslosenversicherung finanziert. Träger ist die Bundesagentur für Arbeit. Anspruch haben alle Arbeitslosen, die in einem Versicherungsverhältnis stehen und die sonstigen Anspruchsvoraussetzungen nach dem SGB III erfüllen. Die Höhe der Leistung orientiert sich am letzten Nettolohn.

Im Bearbeitungsgebiet bezogen zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 1.301 Personen Arbeitslosengeld I, gegenüber dem Jahr 2008 hat die Zahl der Leistungsempfänger um rund 300 Personen zugenommen, der Anteil erhöhte sich nicht nur absolut, sondern auch in Bezug zur Gesamteinwohnerzahl (von 1,1 % auf 1,3 %).

ALG I-Bezieher stehen dem Arbeitsmarkt grundsätzlich näher, denn ihre letzte Beschäftigung liegt in der Regel noch nicht lange zurück. Dies hat aber auch zur Folge, dass sich eine Abschwächung einer zuvor positiven Arbeitsmarktlage bei diesen Personen zuerst bemerkbar macht.

ARBEITSLOSE NACH SOZIALGESETZBUCH II

Das Arbeitslosengeld II (umgangssprachlich „Hartz-IV“) ist die unbefristete Grundsicherungsleistung für erwerbsfähige Leistungsberechtigte nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II). Leistungen nach dem SGB II erhalten Personen, die mindestens 15 Jahre alt sind und die Regelaltersgrenze noch nicht erreicht haben, erwerbsfähig sind, hilfebedürftig sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Das Arbeitslosengeld II ist (anders als das Arbeitslosengeld I) keine Versicherungsleistung, sondern eine aus Steuermitteln finanzierte Fürsorgeleistung. Die Höhe der Leistungen orientiert sich am Bedarf der Empfänger und nicht am letzten Nettolohn. Die Daten lagen zum Zeitpunkt der Studie auf Blockebene für das Sanierungsgebiet vor.

Der Anteil an Einwohner in den ausgewerteten Blöcken im Sanierungsgebiet, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II in Anspruch nahmen, lag im Jahr 2008 bei 33,5 % (9.599 Personen), fünf Jahre später, im Jahr 2013 bei 27,1 % (8.299 Personen) und ist damit um 6,4 Prozentpunkte zurückgegangen.

Zwischen den beiden Gebietsteilen sind 2013 keine signifikanten Unterschiede auszumachen. Im Vergleich zu Berlin (16 %) liegt der Anteil im Sanierungsgebiet deutlich und im Vergleich zum Bezirk Neukölln (24,2 %) etwas höher. In Abb. 24 ist ersichtlich, dass in einigen Blöcken zwar die absolute Anzahl der Leistungsbezieher zugenommen, ihr Anteil aber aufgrund der teilweise starken Bevölkerungszuwächse in einzelnen Blöcken dennoch abgenommen hat. In der Abb. 24 sind die Blöcke markiert, in denen der Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II im Jahr 2013 über dem Durchschnitt im Bearbeitungsgebiet lag. Es zeigt sich, dass hiervon insbesondere die Blöcke unmittelbar um die Karl-Marx-Straße und Sonnenallee betroffen sind.

Abb. 23: Anteil Leistungsbezieher nach SGB II an Gesamteinwohnerzahl der Vergleichsräume 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013)

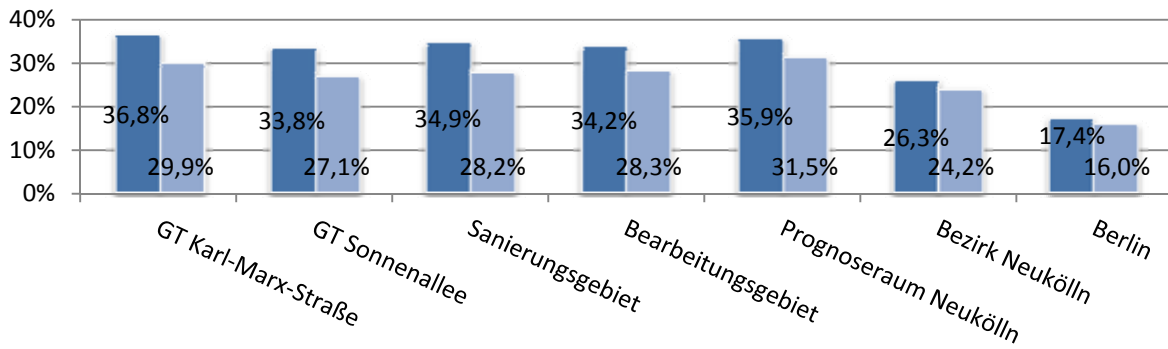
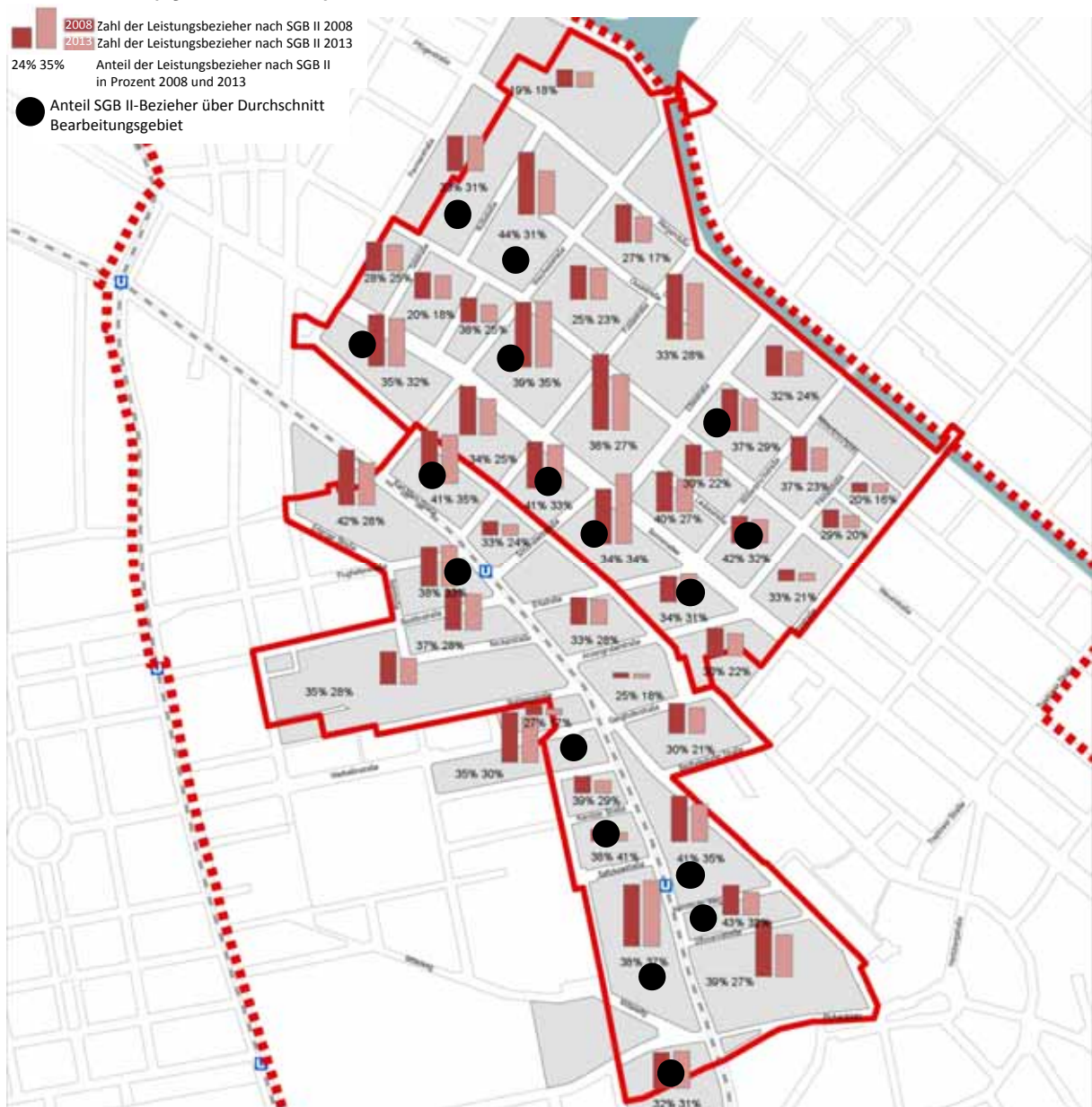
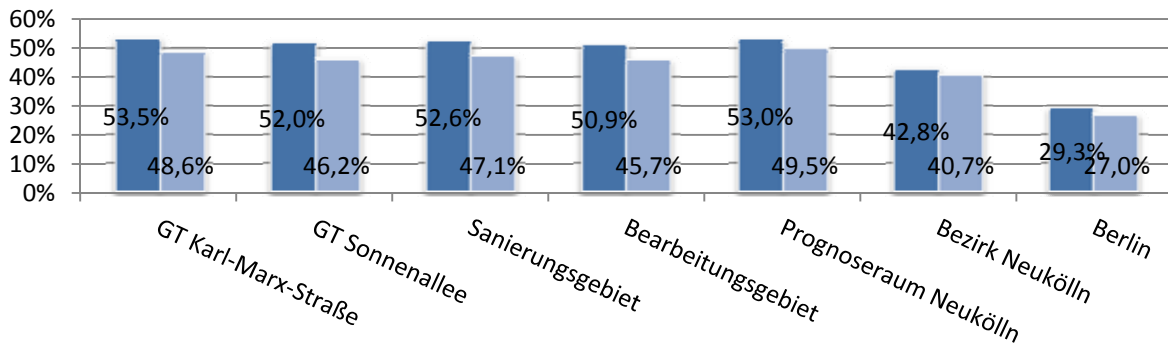


Abb. 24: Anteil und absolute Anzahl der Leistungsbezieher nach SGB II an Gesamteinwohnern auf Blockebene 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013)



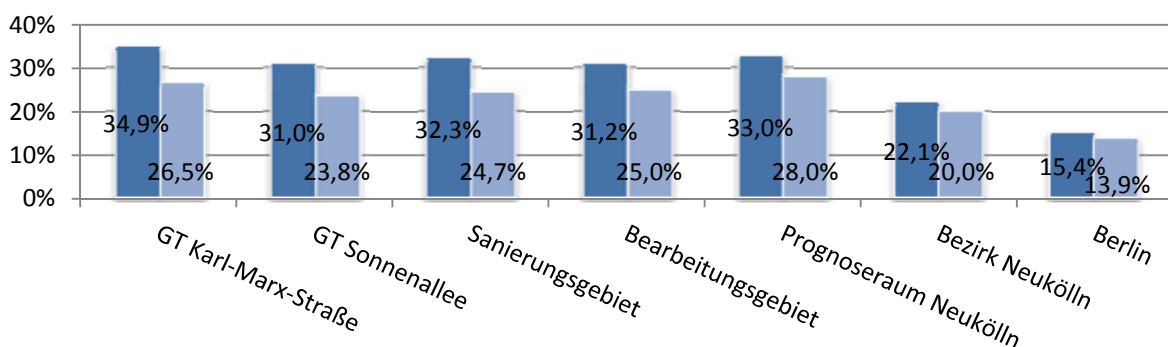
Im Sanierungsgebiet lag der Anteil der unter 25-jährigen "Hartz-IV"-Empfänger an Einwohnern dieser Altersgruppe im Jahr 2013 bei 47,1 % (3.369 Personen). 2008 betrug der Anteil noch 52 %. Somit hat eine leichte Annäherung an den Wert für den Bezirk Neukölln (40,7 %) stattgefunden (siehe Abb. 25), ist im Vergleich zu Berlin (27 %) aber immer noch sehr hoch.

Abb. 25: Anteil unter 25-jährige Leistungsbezieher nach SGB II an EW in der Altersgruppe der Vergleichsräume 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)



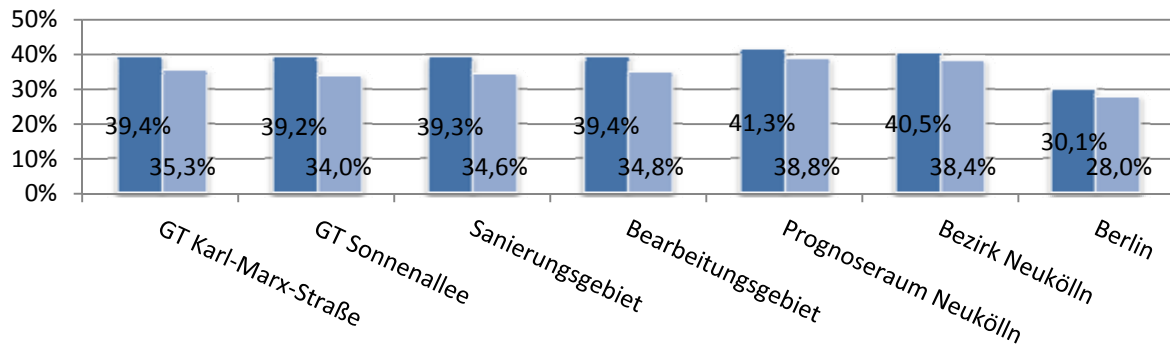
Im Sanierungsgebiet liegt der Anteil deutscher Leistungsempfänger nach SGB II an Einwohnern mit deutscher Staatsangehörigkeit 2013 mit 24,7 % (GT Sonnenallee 23,8 %; GT Karl-Marx-Straße 26,5 %) gegenüber dem Bezirk Neukölln (20 %) und Berlin (13,9 %) höher (siehe Abb. 26). Gegenüber 2008 verringerte sich der Anteil im Sanierungsgebiet um 7,6 Prozentpunkte, während sich die Werte im Bezirk Neukölln um 2,1 und in Berlin um etwa 1,5 Prozentpunkte reduzierten. Auffällig ist, dass der Anteil der Leistungsbezieher an den Einwohnern entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals geringer ausfällt als im übrigen Sanierungsgebiet.

Abb. 26: Anteil deutscher Leistungsbezieher nach SGB II an EW deutscher Staatsangehörigkeit in Vergleichsräumen 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)



Der Anteil ausländischer Leistungsbezieher nach SGB II an Einwohnern mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt 2013 im Sanierungsgebiet bei 34,6 % und ist gegenüber 2008 um 4,7 Prozentpunkte gefallen (siehe Abb. 27). Damit weist das Sanierungsgebiet im Jahr 2013 zwar einen höheren Anteil als Berlin (28 %) aber einen geringeren Anteil als der Bezirk Neukölln (38,4 %) auf. Ähnlich wie bei den Deutschen ist der Anteil an ausländischen Leistungsempfängern nach SGB II an den Ausländern entlang des Neuköllner Schifffahrtskanal mit rund 19 % verhältnismäßig gering. Auf der anderen Seite weisen einige Blöcke südwestlich der Karl-Marx-Straße relativ hohe Werte (bis zu 66 %) mit steigenden Anteilen gegenüber 2008 auf.

Abb. 27: Anteil ausländischer Leistungsbezieher nach SGB II an EW nicht deutscher Staatsangehörigkeit in Vergleichsräumen 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)



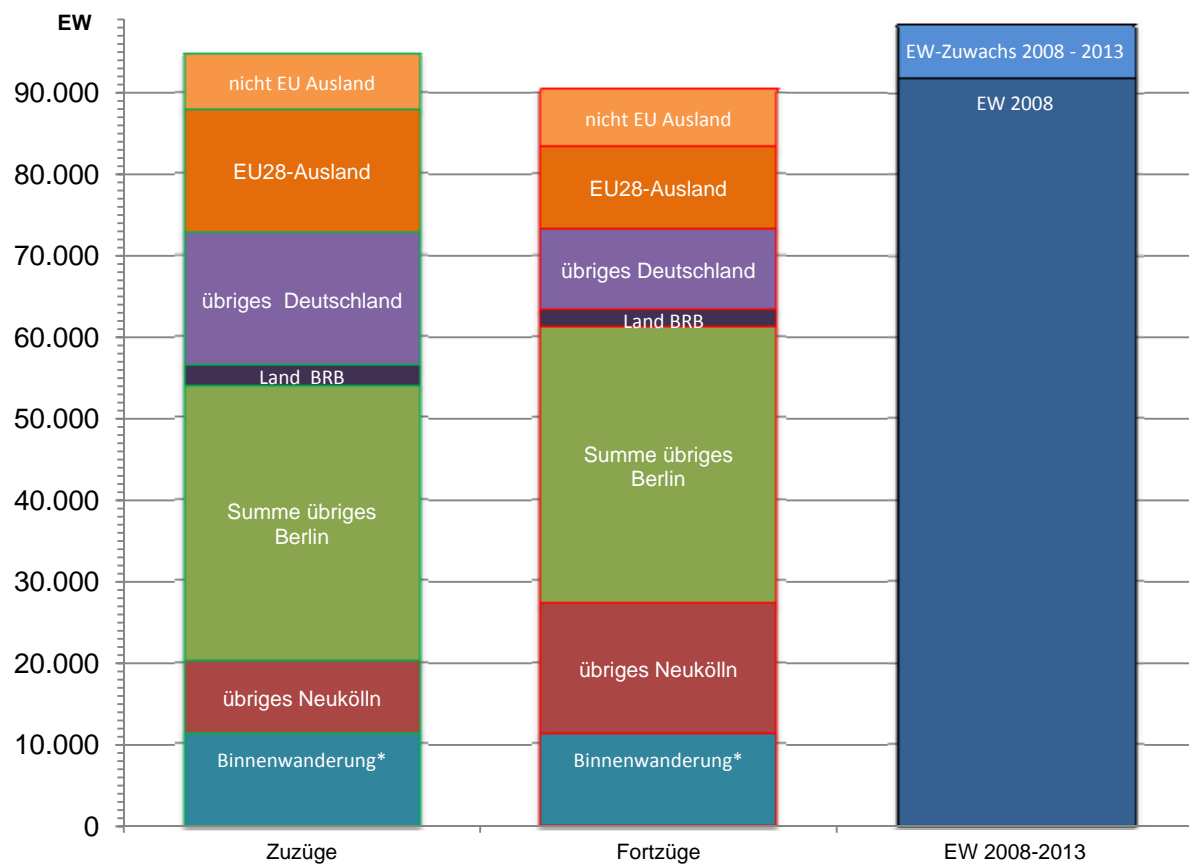
Es ist festzuhalten, dass sich die Situation bei den Beschäftigten, Arbeitslosen und Hartz IV-Beziehern seit 2008 grundsätzlich verbessert hat, sich aber immer noch im Vergleich zum Bezirk und vor allem Berlin deutlich schlechter darstellt. Im Bezug auf die Leistungsbezieher nach SGB II sind zwischen den beiden Gebietsteilen keine signifikanten Unterschiede auszumachen. Allerdings zeigen sich entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals gegenüber dem übrigen Sanierungsgebiet etwas bessere Werte mit einer positiveren Entwicklung seit 2008. Dagegen liegt der Anteilswert der Leistungsbezieher nach SGB II an den Einwohnern in vielen der unmittelbar an der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee gelegenen Blöcke über dem Durchschnittswert des Bearbeitungsgebietes.

2.1.4 BEVÖLKERUNGSWANDERUNG

Die Wanderungsdaten wurden vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg zur Verfügung gestellt und sind im Rahmen der Studie kleinräumig auf LOR-Planungsraumebene sowie in infrastrukturelevanten Altersgruppen jährlich von 2008 bis 2013 aufbereitet worden.

Insgesamt gab es im Zeitraum von sechs Jahren 94.594 Zu- und 90.413 Fortzüge (Wanderungsvolumen). Der Saldo von über 4.000 Einwohnern macht den maßgeblichen Teil des Einwohnerzuwachses aus. Die Anzahl der Zu- bzw. Fortzüge hat in etwa denselben Umfang wie die Einwohnerzahl (2013: 98.490 EW) im Bearbeitungsgebiet insgesamt (siehe Abb. 28). Demnach wechselten sich statistisch gesehen fast ein Fünftel der Bevölkerung durch Zu- und Fortzug pro Jahr aus, was allerdings für innerstädtische Gebiete, wie dem Bearbeitungsgebiet nicht ungewöhnlich ist. Die Fluktuationsquote liegt allerdings deutlich über dem Berliner Durchschnitt von jährlich 8,2 %. Die berlinweite Fluktuationsquote wird durch die durchschnittlich längere Wohndauer von Einwohnern am Stadtrand herabgesenkt. Eine hohe Fluktuationsquote zeigt einerseits eine schwachen Bindung der Bevölkerung an das Quartier, spiegelt andererseits auch eine hohe Anziehungskraft des Bearbeitungsgebiets wider.

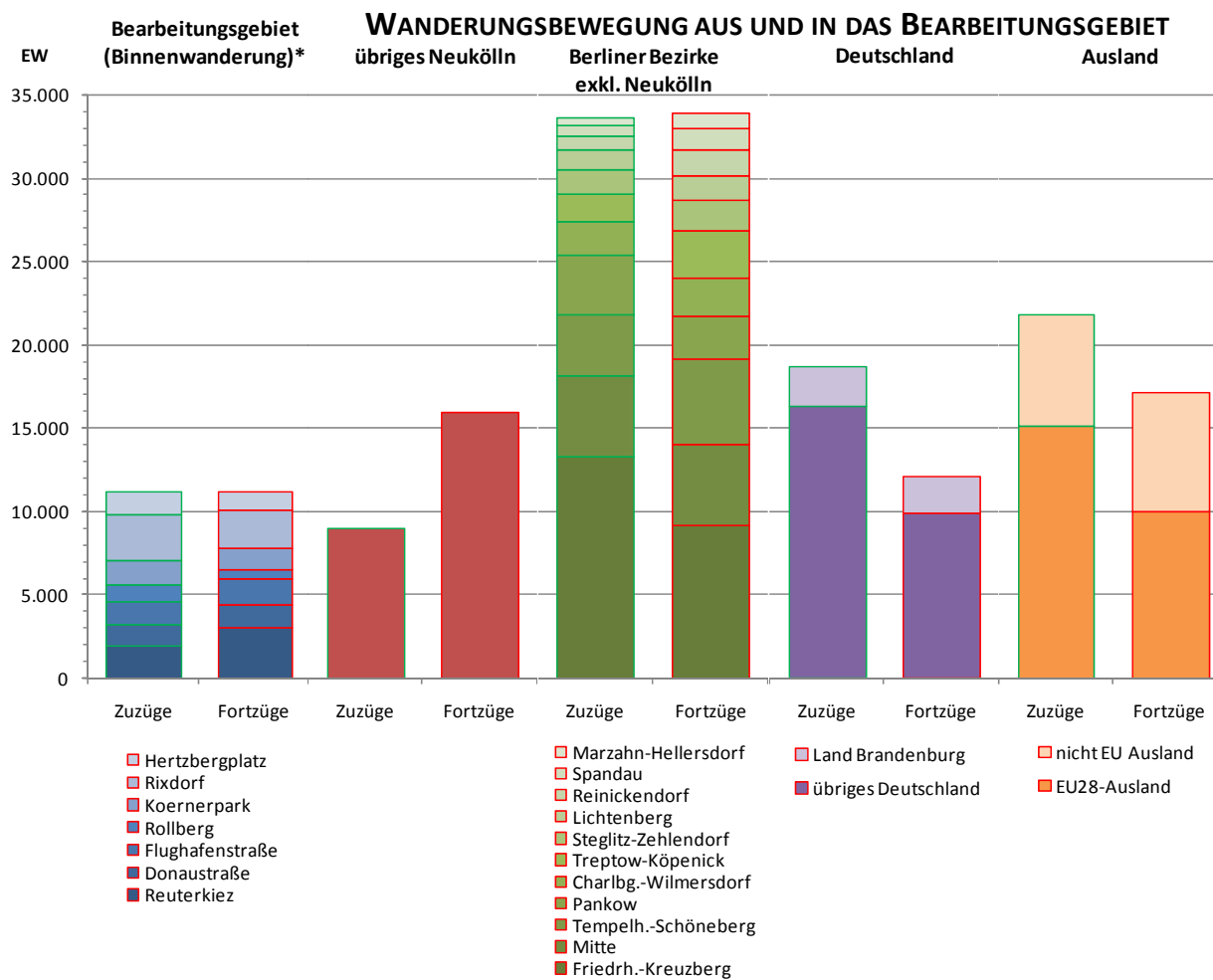
Abb. 28: Wanderungsvolumen 2008 – 2013 bezogen auf das Bearbeitungsgebiet insgesamt (AfS 2008 - 2013)



*) Umzüge innerhalb eines Planungsraums werden nicht berücksichtigt

Insgesamt zeigt das Bearbeitungsgebiet das größte Wanderungsvolumen mit dem übrigen Berlin. Wenn Neukölln und die Binnenwanderungen hinzugezählt werden, sind es etwa zwei Drittel aller Wanderungen, die innerhalb Berlins stattfinden.

Abb. 29: Wanderungsbewegung aus und in das Bearbeitungsgebiet 2008 bis 2013 (Afs 2008 - 2013)



*) Umzüge innerhalb eines Planungsraums werden nicht berücksichtigt

Aus der Abb. 29 wird ersichtlich, dass in den Bezirk Neukölln mehr Fort- als Zuzüge stattfinden (negatives Saldo), während vor allem aus Deutschland und aus dem EU-Ausland mehr Zu- als Fortzüge in das Bearbeitungsgebiet zu verzeichnen sind (positive Salden). Alle anderen Salden sind annähernd ausgeglichen. Der verstärkte Fortzug von Einwohnern nach Neukölln kann auf mehrere Gründe zurückgeführt werden. Einerseits kann es sich bei den Wegziehenden um Einwohner handeln, die sich aufgrund der steigenden Mieten im Bearbeitungsgebiet gezwungen fühlen, günstigeren Wohnraum in den Gebieten südlich des S-Bahnringes zu suchen und andererseits um Einwohner, die sich in den Einfamilienhausgebieten am Neuköllner Stadtrand niederlassen. Ein Hinweis für die Abwanderung infolge steigender Mieten ist der in der Binnenwanderung sich abzeichnende Trend zur Abwanderung in südlich gelegene Planungsräume des Bearbeitungsgebiets. Die Planungsräume Reuterkiez, Donaustraße und Flughafenstraße haben bezogen auf die Planungsräume Rollberg, Körnerpark, Rixdorf und Hertzbergplatz negative Salden.

In der Abb. 29 wird ebenfalls deutlich, dass sich die Zu- und Fortzüge von und nach den übrigen Berliner Bezirken (ohne Neukölln) gegenseitig ausgleichen. Allerdings sind die Wanderungsgewinne aus den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow deutlich höher als deren Verluste. Gegenüber allen anderen Bezirken weist das Bearbeitungsgebiet ein negatives Wanderungssaldo auf.

In der kartografischen Gegenüberstellung der Wanderungsgewinne (Abb. 30) und -verluste (Abb. 31) zeigt sich, dass die an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bezirke deutlich höhere Wanderungsvolumina aufweisen, als weiter entfernte Bezirke. Es ist ersichtlich, dass die Wanderungen aus und nach Deutschland bzw. EU-Ausland maßgeblich für die Wanderungsgewinne sind.

Abb. 30: Wanderungsgewinne 2008 – 2013 (Afs 2008 - 2013)

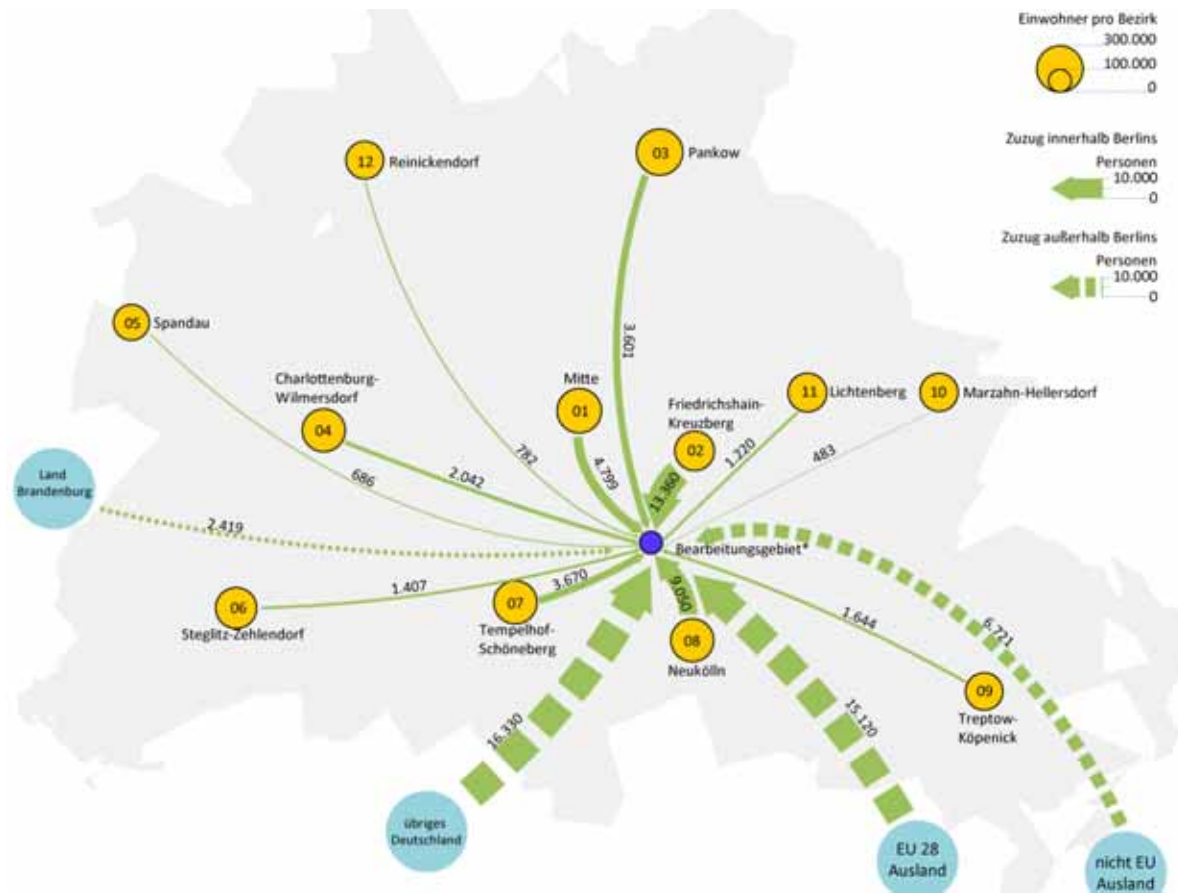
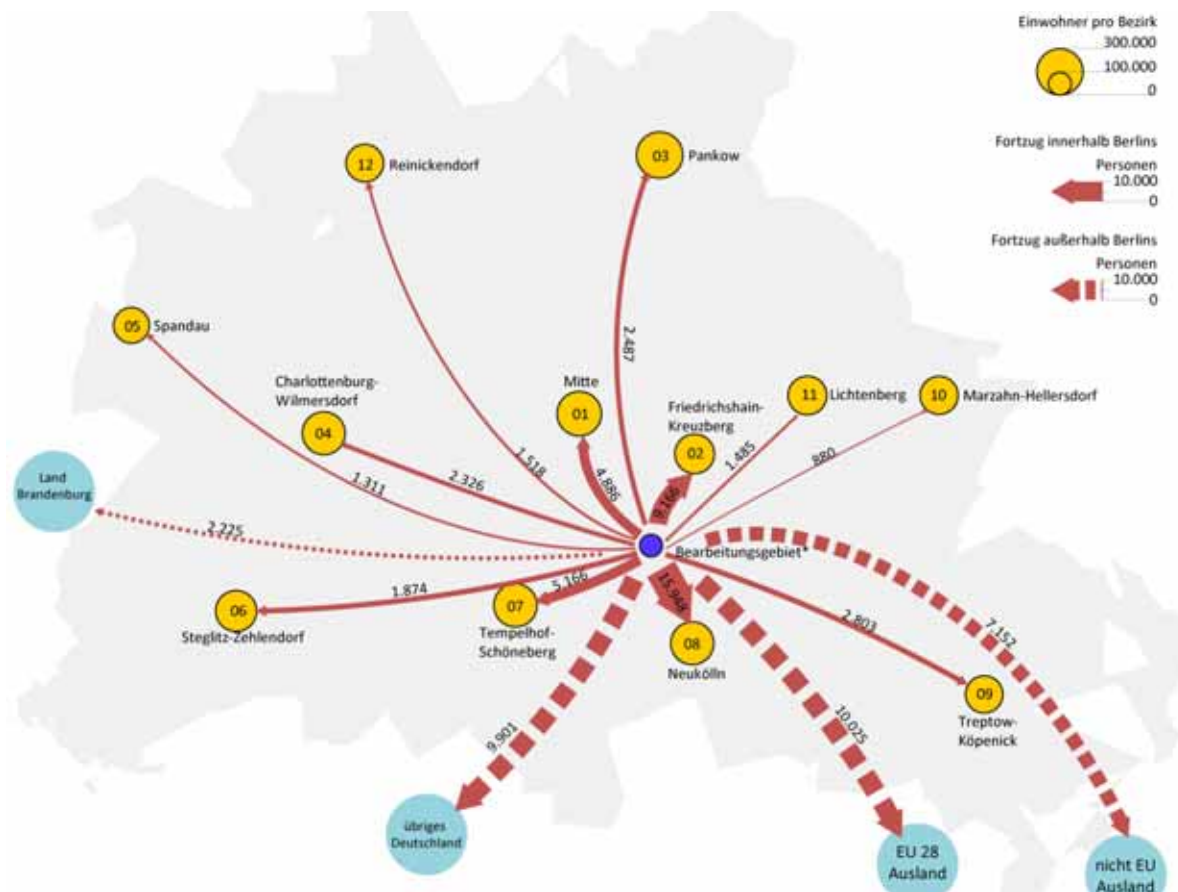


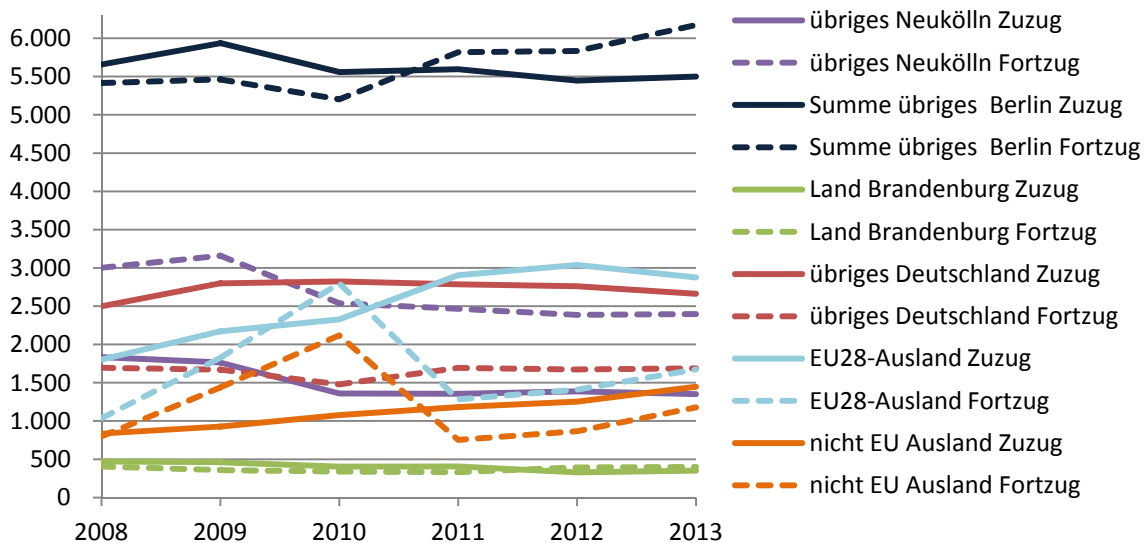
Abb. 31: Wanderungsverluste 2008 – 2013 (Afs 2008 - 2013)



Der positive Wanderungssaldo von über 4.000 Personen beträgt im Zeitraum von 2008 bis 2013 durchschnittlich etwa 700 Personen pro Jahr und liegt mit 0,74 % der Gesamteinwohner pro Jahr in etwa im berlinweitem Trend von 0,80 %. Allerdings hat sich der Saldo nicht gleichmäßig entwickelt.

Abb. 32 zeigt die jährlichen Zu- und Fortzüge bezogen auf das Bearbeitungsgebiet im Zeitraum von 2008 bis 2013. Es ist ein steigender Zuzug aus dem Ausland seit dem Jahr 2008 und insbesondere verstärkt aus dem EU-28 Ausland seit dem Jahr 2010 zu verzeichnen. In Bezug zur Abwanderung ins Ausland wurden bis 2010 durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer (2007) deutlich zu viele Fortzüge gezählt, was die beiden Spitzen bei den Fortzügen ins Ausland in der Grafik zeigen. Die Wanderungsbewegungen zwischen Berlin und dem Bearbeitungsgebiet haben sich seit 2011 zugunsten der Fortzüge aus dem Bearbeitungsgebiet umgekehrt. Das Wanderungsvolumen von und nach Neukölln hat sich seit 2008 in beide Richtungen leicht abgeschwächt.

Abb. 32: Wanderungsvolumen von/ins Bearbeitungsgebiet aus/nach... im Zeitraum von 2008 - 2013 (AfS 2008 - 2013)



In Tab. 3 und Abb. 33 sind die Zu- und Fortzüge nach infrastrukturelevanten Altersgruppen im Zeitraum von 2008 bis 2013 dargestellt. Einzig die „jungen mobilen“ Erwachsenen (18 bis unter 35 Jahre) weisen ein positives Wanderungssaldo auf. Das größte Wanderungsvolumen hat die Altersgruppe der 25- bis unter 35-Jährigen – fast die Hälfte aller Zuzüge und mehr als ein Drittel aller Fortzüge gehen auf diese Altersgruppe zurück. Der enorme Einwohneranstieg bei den 25- bis unter 35-Jährigen, wie im Kapitel 2.1.1 beschrieben, ist fast ausschließlich auf deren starken Wanderungsgewinn zurückzuführen. Bemerkenswert hierbei ist, dass diese Altersgruppe mit dem übrigen Neukölln einen negativen Saldo aufweist. Die positivsten Salden zeigt das Bearbeitungsgebiet mit dem übrigen Deutschland und dem EU-Ausland. Die überwiegend kleinen Wohnungen (siehe Kapitel 2.2.1) sind insbesondere für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv, die neu nach Berlin kommen. Bei den unter 18- und den 35- bis unter 65-jährigen Einwohnern überwiegen die Fortzüge. Die stärksten Abwanderungsbewegungen finden ins übrige Neukölln und übrige Berlin statt. Die Gründe für den Fortzug dieser Personengruppen aus dem Gebiet können die Suche nach geeigneten Wohnraum bei der Familienbildung, höhere Ansprüche aufgrund steigender Einkommen, dem Anspruch nach Kitas und Schulen mit einem geringeren Anteil an Kindern nichtdeutscher Herkunft aber auch steigende Mieten sein. Ab dem 65. Lebensjahr übersteigt die Zahl der Fortzüge die Zahl der Zuzüge um mehr als das Doppelte. Gründe für die verstärkte Abwanderung dieser Altersgruppe könnten die vergleichsweise hohen Mieten und/oder ein gestiegener Bedarf an barrierearmem und einem altersgerechtem Wohnumfeld sein.

Tab. 3: Zu- und Fortzug im Bezug auf das Bearbeitungsgebiet nach Altersgruppen 2008 – 2013 (AfS 2008 - 2013)

Altersgruppen in Jahren	Zuzug 2008 - 2013								Fortzug 2008 - 2013								
	<6	6-<18	18-<25	25-<35	35-<45	45-<65	>=65	Σ	<6	6-<18	18-<25	25-<35	35-<45	45-<65	>=65	Σ	
Binnenwanderung	710	746	1.967	4.860	1.605	1.058	314	11.260	710	746	1.967	4.860	1.605	1.058	314	11.260	
übriges Neukölln	599	681	1.896	3.065	1.300	1.105	404	9.050	1.442	1.780	2.637	4.581	2.360	2.362	786	15.948	
Bezirk	Mitte	130	127	1.179	2.316	634	351	62	4.799	253	269	1.020	2.028	765	468	83	4.886
	Friedrh.-Kreuzberg	411	401	2.266	7.429	1.828	841	184	13.360	564	349	1.430	4.676	1.370	631	146	9.166
	Pankow	57	46	753	2.034	540	164	7	3.601	127	65	371	1.296	410	191	27	2.487
	Charlbg.-Wilmersdorf	53	63	525	849	279	220	53	2.042	133	114	390	841	407	346	95	2.326
	Spandau	29	47	186	218	102	85	19	686	125	163	199	350	222	204	48	1.311
	Steglitz-Zehlendorf	42	91	423	516	170	131	34	1.407	160	120	277	566	318	309	124	1.874
	Tempelh.-Schöneberg	109	151	992	1.439	468	397	114	3.670	341	352	965	1.758	817	696	237	5.166
	Treptow-Köpenick	70	105	385	645	249	163	27	1.644	244	199	426	1.032	471	343	88	2.803
	Marzahn-Hellersdorf	21	36	158	179	50	34	5	483	83	89	169	269	125	126	19	880
	Lichtenberg	50	50	352	552	127	81	8	1.220	122	92	302	543	248	154	24	1.485
	Reinickendorf	41	42	176	283	111	108	21	782	150	154	255	408	244	245	62	1.518
Summe übriges Berlin	1.013	1.159	7.395	16.460	4.558	2.575	534	33.694	2.302	1.966	5.804	13.767	5.397	3.713	953	33.902	
Land Brandenburg	96	116	825	908	249	184	41	2.419	196	175	297	670	410	352	125	2.225	
übriges Deutschland	321	366	4.779	8.552	1.485	677	150	16.330	560	437	1.792	4.538	1.423	944	207	9.901	
EU28-Ausland	593	789	3.744	6.327	2.326	1.278	63	15.120	243	290	1.648	3.823	2.037	1.685	299	10.025	
nicht EU Ausland	216	432	1.744	2.864	875	501	89	6.721	172	395	840	2.361	1.404	1.397	583	7.152	
	3.548	4.289	22.350	43.036	12.398	7.378	1.595	94.594	5.625	5.789	14.985	34.600	14.636	11.511	3.267	90.413	

Abb. 33: Wanderung nach Altersgruppen und LOR-Planungsräumen (Bearbeitungsgebiet) 2008 – 2013 (AfS 2008 - 2013)

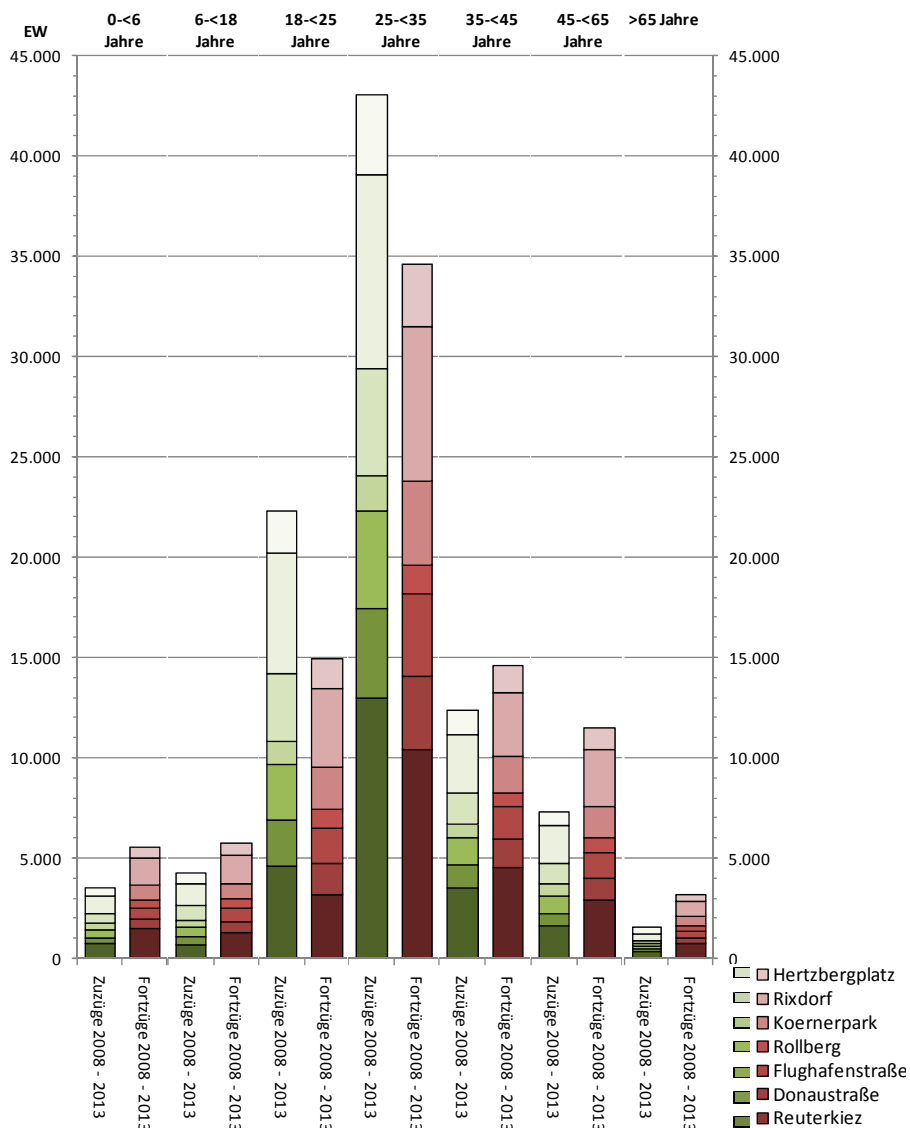
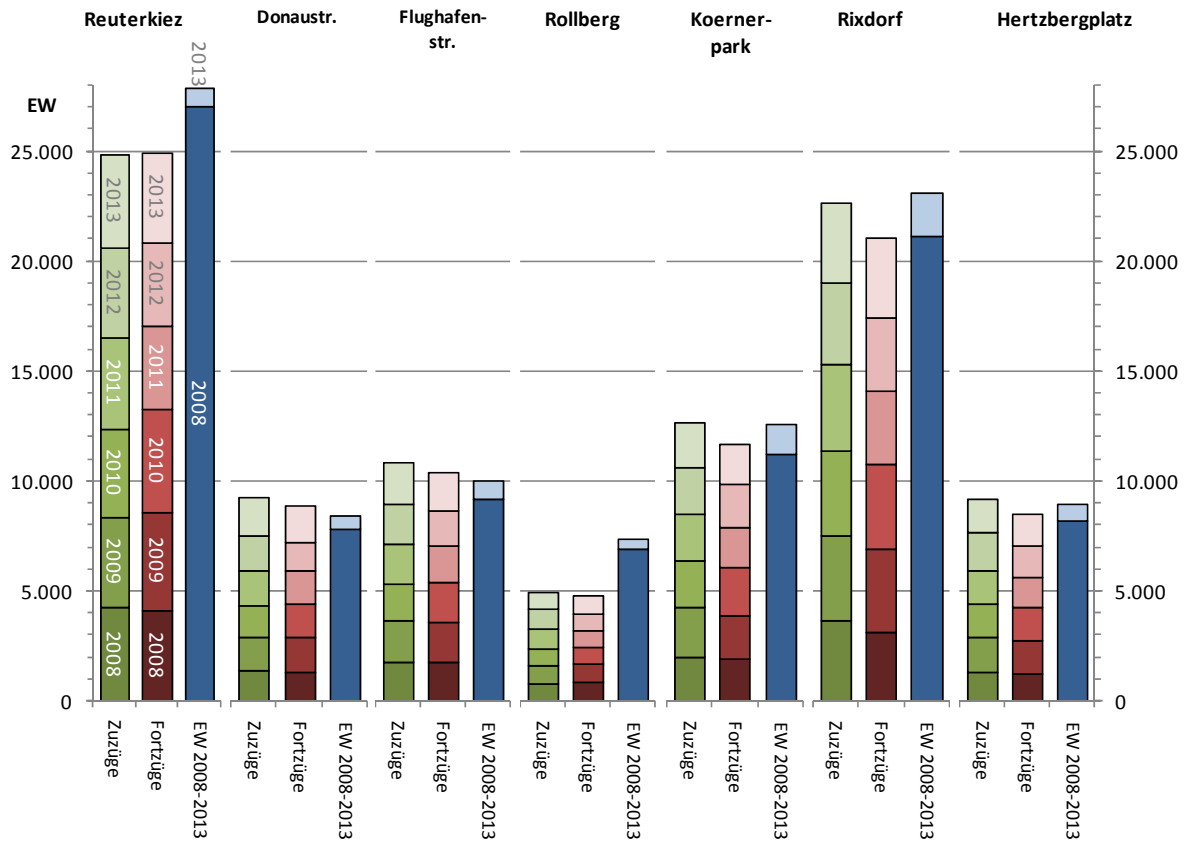
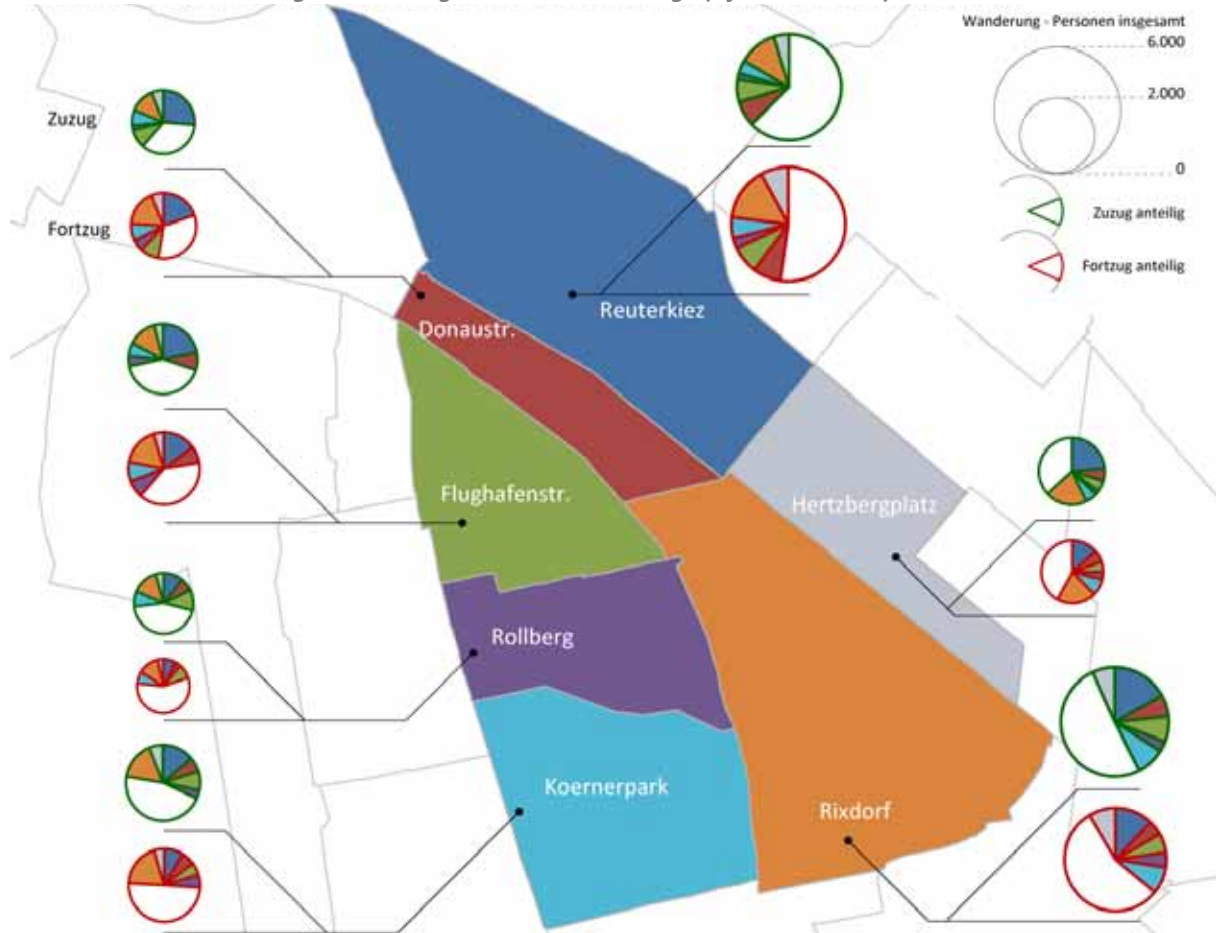


Abb. 34: Wanderung in den LOR-Planungsräumen 2008-2013 nach Jahren in Bezug zur Entwicklung der Einwohner von 2008 bis 2013 (AfS 2008 - 2013)



Die Abb. 34 stellt die jährlichen Wanderungen von 2008 bis 2013 (grüne und rote Säulen) den Einwohnern 2008 und 2013 (blaue Säulen) auf LOR-Planungsraumbene gegenüber. Bis auf den Planungsraum Rollberg entspricht das Wanderungsvolumen aller Planungsräume im Zeitraum 2008-2013 in etwa ihrer Einwohnerzahl. Die Planungsräume Reuterkiez und Rixdorf weisen aufgrund der größten Einwohnerzahl auch das größte Wanderungsvolumen auf. Mit Ausnahme des Reuterkiezes gibt es in allen Planungsräumen mehr Zu- als Fortzüge. Der deutliche Wanderungsgewinn lässt sich durch die Beseitigung des Wohnungsleerstandes (siehe Kapitel 2.2.3) erklären. Bereits 2008 verfügte der Planungsraum Reuterkiez über den geringsten Wohnungsleerstand, sodass in der Folge weniger freie Wohnraumkapazitäten für die Zuwanderer zur Verfügung standen. Der Planungsraum Rollberg bildet mit seinem vergleichsweise geringen Wanderungsvolumen einen Sonderfall. Die Rollbergsiedlung aus den 1970er-Jahren ist mit den anderen, überwiegend kaiserzeitlichen Quartieren des Bearbeitungsgebietes, nicht vergleichbar. Die Fluktuation ist aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten und der Sozialbindung des Wohnraums geringer. Der Planungsraum Rollberg ist der einzige, bei dem die Wanderungsgewinne ausschließlich auf die Binnenwanderung und die Verluste ausschließlich auf Außenwanderung zurückzuführen sind. Kein anderer Planungsraum im Bearbeitungsgebiet weist Verluste bei der Außenwanderung auf (siehe Tabelle 37 im Tabellenanhang).

Abb. 35: Binnenwanderung und Planungsrauminterne Umzüge (Afs 2008 - 2013)



Die Binnenwanderung (innerhalb des Bearbeitungsgebietes) hat einen Anteil von 10 % am Gesamtwanderungsvolumen. Wie die Abb. 35 zeigt, weisen angrenzende Planungsräume die größten Wanderungsverflechtungen auf. Erkennbar ist ein Trend der Wanderung von den nördlichen (Reuterkiez, Donaustraße, Flughafenstraße) in die südlichen Planungsräume (Rollberg, Körnerpark, Rixdorf und Hertzbergplatz). Die farbig dargestellten Anteile entsprechen den Binnenzu- und -fortzügen von und in einen anderen Planungsraum. Die weißen Anteile stellen die Umzüge innerhalb eines Planungsraums dar, die methodisch durch die Differenz aus den Wanderungszahlen und den An- und Abmeldungen ermittelt wurden. Der Anteil der Umzüge innerhalb eines Planungsraums entspricht in etwa der Binnenwanderung. Das bedeutet, dass bei Wohnungsumzügen der Bewohner die unmittelbare Nachbarschaft bevorzugt wird.

Detaillierte Tabellen zu den Zu- und Fortzügen sowie der Wanderungssaldo nach Altersgruppen von 2008 bis 2013 befinden sich im Anhang (Tabelle 39).

Die Wanderungsgewinne resultieren maßgeblich aus Deutschland, dem EU-Ausland sowie den angrenzende Bezirken. Während die Altersgruppe der 18- bis unter 35-Jährigen, bei denen das höchste Wanderungsvolumen festzustellen ist, ausschließlich Wanderungsgewinne zu verzeichnen haben, weisen die unter 18-Jährigen und die über 35-Jährigen ausschließlich Wanderungsverluste auf. Feststellbar ist ein leichter Abwanderungstrend von den nördlichen in die südlichen Planungsräume des Bearbeitungsgebiets und eine verstärkte Abwanderung in den Bezirk Neukölln. Die starken Wanderungsgewinne aus dem Jahr 2011 lassen aufgrund des abnehmenden Wohnungsleerstands langsam nach. Vereinfacht lässt sich folgender Trend feststellen: Im Betrachtungszeitraum sind überwiegend junge Erwachsene aus dem übrigen Deutschland und dem EU-Ausland zugezogen, um eine Ausbildung, ein Studium oder eine Arbeit aufzunehmen. Dagegen sind verstärkt Familien mit Kindern und Senioren ins übrige Neukölln oder Berlin gezogen, um entweder größere oder günstigere Wohnungen oder Kitas und Schulen in weniger problematischen Quartieren zu finden.

2.2 WOHNEN UND HAUSHALTE

2.2.1 WOHNEN

Das Sanierungsgebiet ist durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Dementsprechend wird der Analyse der Wohnsituation eine besondere Bedeutung beigemessen. Neben der baulichen Beschaffenheit der Wohngebäude, Leerstandsituation und Eigentümerstruktur spielen auch die Wohnqualität und das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Die Untersuchung zum Themenfeld Wohnen erfolgt größtenteils auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

WOHNGEBÄUDE UND WOHNUNGEN

Die Anzahl der Gebäude mit Wohnraum in den ausgewerteten Blöcken im Sanierungsgebiet beträgt 1.166, davon befinden sich 696 ($\approx 60\%$) im Gebietsteil Sonnenallee und 470 ($\approx 40\%$) im Gebietsteil Karl-Marx-Straße. Bei insgesamt 15.352 Wohnungen entspricht dies durchschnittlich etwa 13 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude mit Wohnraum. Im Gebietsteil Sonnenallee (9.994 WE) ist dieses Verhältnis mit gut 14 WE pro Gebäude mit Wohnraum gegenüber 11 WE im Gebietsteil Karl-Marx-Straße (5.358 WE) leicht erhöht. Die dichte städtebauliche Struktur im Norden und der kleinteilige, beinahe kleinstädtische Charakter des sogenannten Böhmisches Dorfes im Süden (Rixdorf) spiegeln die oben genannten Zahlen zur Wohnungsdichte wider. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude im Bezirk Neukölln sowie in Berlin liegt bei jeweils 6.

In der Abb. 36 ist die Wohnungsdichte in Zahl der Wohnung pro Hektar blockbezogen dargestellt. Die höchste Wohnungsdichte existiert in den Blöcken entlang der Sonnenallee.

Abb. 36: Wohnungsdichte (Zahl der Wohnungen pro Hektar) (Zensus 2011)



BAUJAHR

Mehr als zwei Drittel der im Sanierungsgebiet befindlichen Wohngebäude stammen aus der Kaiserzeit oder sind sogar noch älter (Rixdorf). In den Zwischenkriegs- und Nachkriegsjahren sowie in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstanden ein Viertel aller Wohngebäude, wobei bei den Gebäuden der 1950er-bis 1960er-Jahre ein steigender Instandsetzungsbedarf zu beobachten ist. Nach 1979 wurden nur wenige Wohngebäude errichtet (4 % an allen Wohngebäuden).

Tab. 4: Anteil der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Baujahren (Zensus 2011)

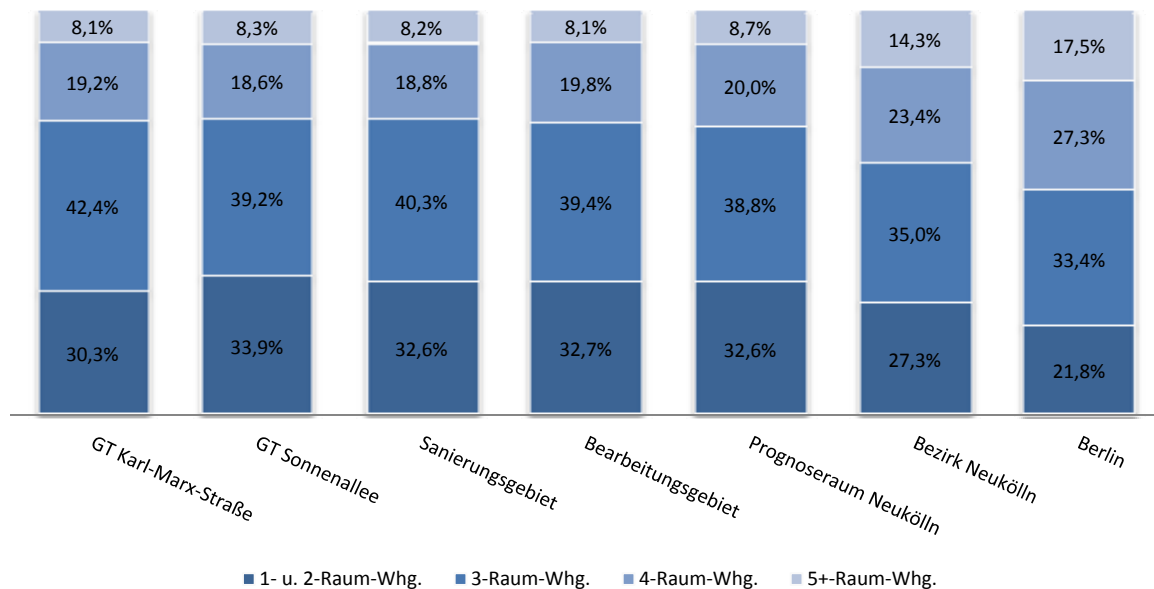
	vor 1919	1919-1948	1949-1978	1979-1990	1991-2000	nach 2000
GT Sonnenallee	69 %	15 %	13 %	2 %	2 %	0 %
GT Karl-Marx-Straße	74 %	10 %	10 %	4 %	1 %	0 %
Sanierungsgebiet KMS	71 %	13 %	12 %	2 %	2 %	0 %
Bearbeitungsgebiet	67 %	15 %	12 %	5 %	1 %	0 %
Bezirk Neukölln	14 %	22 %	37 %	13 %	9 %	4 %
Land Berlin	15 %	26 %	29 %	11 %	11 %	9 %

Abb. 37: Gebäudealter 1992/1993



2.2.2 WOHNUNGSSPIEGEL

Abb. 38: Anteil der ...-Raum-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Zensus 2011)



Im Zensus 2011 ist die Zahl der Räume nach allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern und anderen separaten Räumen (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe, sowie abgeschlossenen Küchen, unabhängig von deren Größe definiert. Somit ist bei der Auswertung bei den angegebenen Raumzahlen regelmäßig ein Raum abzuziehen¹³, um auf die Zahl der Wohnräume ohne Küche zu kommen. Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z.B. sogenannte „Loftwohnungen“), bestehen aus nur einem Raum.

Der Anteil Ein- und Zweiraumwohnungen - also Wohnungen mit einem Wohnraum - beträgt im Sanierungsgebiet fast ein Drittel des Gesamtwohnungsstandes. Wie Abb. 39 zeigt, befinden sich die Blöcke, in denen der Anteil kleiner Wohnungen besonders hoch ist (>40 %) überwiegend im Gebietsteil Sonnenallee (durchschnittlich 34 %). Aber auch im Gebietsteil Karl-Marx-Straße finden sich einige Blöcke in denen es verhältnismäßig viele Ein- und Zweiraumwohnungen gibt (z.B. Block 648 und 154 beiderseits der Werbellinstraße). Kleinere Wohnungen sind besonders für Senioren und junge Menschen mit geringem Nettoeinkommen interessant. Der hohe Anteil 25- bis unter 35-Jähriger in Verbindung mit der großen Zahl von faktischen Ein-Raum-Wohnungen lässt darauf schließen, dass das Sanierungsgebiet für Studierende und Berufseinsteiger attraktiv ist. Dominiert wird der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet mit einem Anteil von über 40 % jedoch von Dreiraumwohnungen (also mit zwei Wohnräumen). Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wie zum Beispiel Block 88 am Wildenbruchplatz im Gebietsteil Sonnenallee oder Block 153 im Gebietsteil Karl-Marx-Straße, ist der Anteil an Vierraumwohnungen (drei Wohnräume) sowie Fünf- und Mehrraumwohnungen (vier und mehr Wohnräume) vergleichsweise gering.

¹³ Ausgenommen Ein-Raum-Wohnungen, da bei diesen Wohn-/Schlafraum und Küche kombiniert sind.

Abb. 39: Wohnungsgrößen nach Räumen auf Blockebene (Zensus 2011)



WOHNUNGSGRÖßEN

Wie oben erwähnt, ist das Sanierungsgebiet überwiegend durch kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen (73 %) gekennzeichnet. Dies wird auch im Hinblick auf die tatsächlichen Wohnungsgrößen (siehe Tab. 5 und Abb. 40) bestätigt. Fast die Hälfte aller Wohnungen ist kleiner als 59 m², ein Viertel ist sogar kleiner als 40 m². Ein Drittel aller Wohnungen (und damit auf Berliner Durchschnittsniveau) sind zwischen 60 und 79 m² groß. Hingegen ist der Anteil an Wohnungen mit einer Größe von über 80 m² im Vergleich zu Berlin gering. Wohnungen mit mehr als 120 m² sind vergleichsweise selten. Im Durchschnitt sind etwas mehr kleinere Wohnungen im Gebietsteil Sonnenallee vorhanden.

Obwohl es im Sanierungsgebiet überwiegend kleinere Wohnungen gibt, liegt die durchschnittliche Zahl der Personen pro Wohnung mit 2,0 (Belegungsdichte) höher als im Berliner Vergleich (1,9). Die Zahl der Personen pro Wohnung schwankt zwischen 1,7 (Blöcke entlang des Neuköllner Schiffahrtkanals) und über 2,2 bis zu 2,6 in den Blöcken entlang der Sonnenallee (siehe Abb. 41).

In den Blöcken, in denen die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung besonders hoch ausfällt, besteht mindestens ein Drittel des Wohnungsbestandes aus vier und mehr Räumen.

Tab. 5: Anteile der Wohnungsgrößen nach Quadratmetern (Zensus 2011)

	< 40 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	> 120 m ²
GT Sonnenallee	14,3 %	32,3 %	30,6 %	13,8 %	5,9 %	3,1 %
GT Karl-Marx-Str.	9,3 %	31,4 %	32,4 %	16,6 %	6,7 %	3,6 %
Sanierungsgebiet KMS	12,5 %	32,0 %	31,2 %	14,8 %	6,2 %	3,3 %
Bearbeitungsgebiet	11,9 %	32,7 %	31,4 %	15,0 %	6,0 %	2,9 %
Bezirk Neukölln	10,5 %	27,8 %	33,5 %	16,6 %	6,4 %	5,2 %
Land Berlin	10,0 %	28,4 %	31,2 %	15,3 %	7,1 %	8,1 %

Abb. 40: Wohnunasarößen nach Quadratmetern (Zensus 2011)

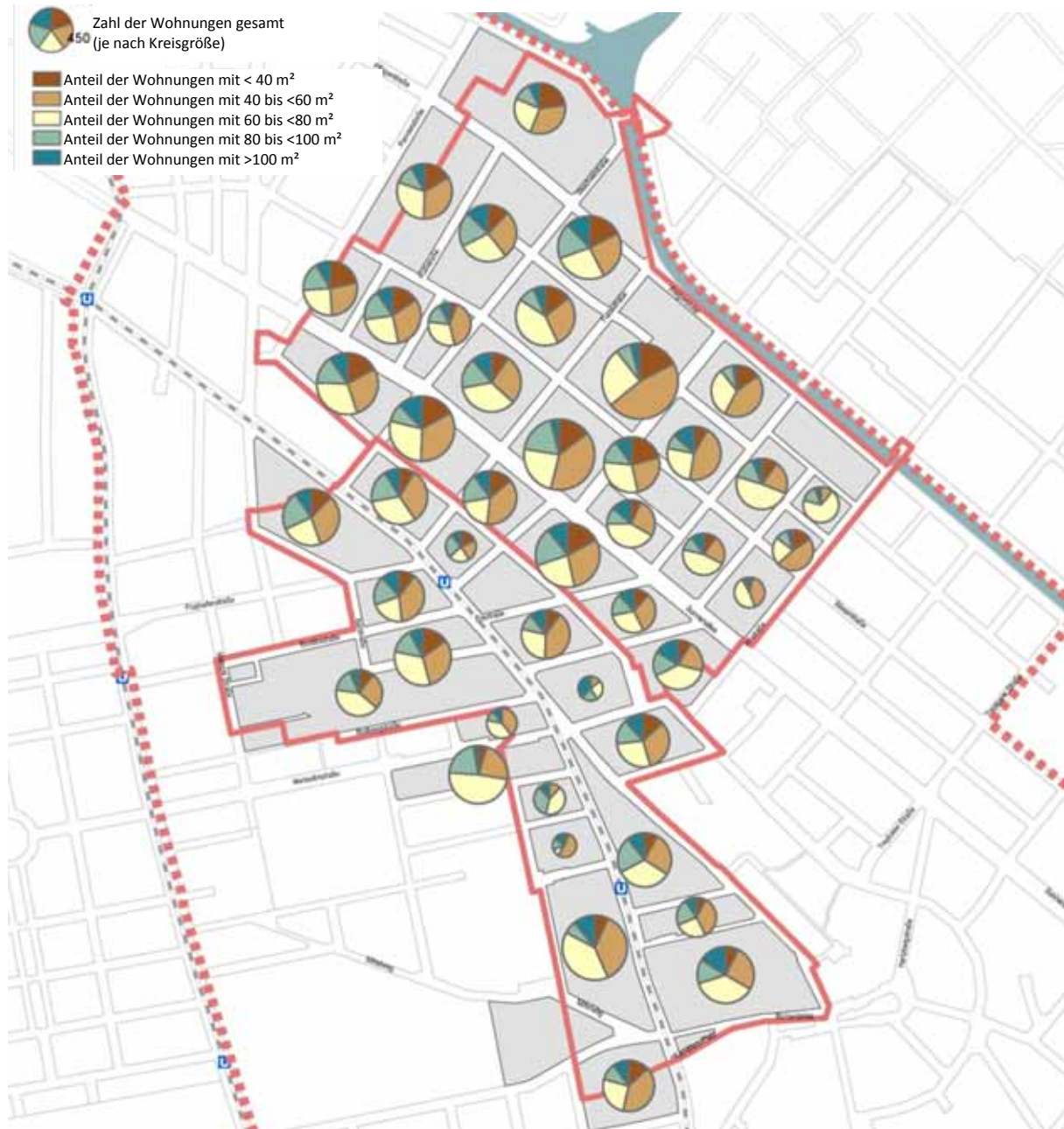


Abb. 41: Einwohner pro Wohnung und durchschnittliche Wohnungsgrößen (AfS 2013, Zensus 2011)



AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

Laut Zensus 2011 haben 98,6 % aller Wohnungen im Sanierungsgebiet eine volle Sanitärausstattung innerhalb der Wohnung, das heißt es ist eine Badewanne/Dusche und/oder WC vorhanden. Der Anteil liegt etwas unter dem Ausstattungsniveau im berlinweiten Vergleich von 99,6 %. 208 Wohnungen im Sanierungsgebiet (129 im GT Sonnenallee und 79 in GT Karl-Marx-Straße) haben keine entsprechende Ausstattung. In einigen Blöcken (77 und 87) verfügt jede 14. Wohnung nicht über eine volle Sanitärausstattung.

HEIZUNGSART

Gemäß Zensus 2011 verfügen alle Wohngebäude im Sanierungsgebiet über eine Heizung. Die häufigste Heizungsart ist die Fernheizung (39,9 %), gefolgt von der Zentralheizung (30,8 %) und der Etagenheizung (25,7 %). Einzel- und Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung) sind mit einem Anteil von 3,1 % relativ selten. Während die Fernheizung im Gebietsteil Sonnenallee (44 %) die häufigste Hei-

zungsart ist, ist es im Gebietsteil Karl-Marx-Straße die Zentralheizung (34,6 %). In Berlin hat die Fernheizung nur einen Anteil von 16 % während Zentralheizungen mit einem zwei Drittel Anteil die häufigste Heizungsart ist.

WOHNDAUER

Die Wohndauer steht im Kontext mit den Rahmenbedingungen der Quartiere als Wohn- und Lebensorte einerseits und den individuellen Alters- und sozio-ökonomischen Lebenssituationen andererseits. Bei längerer Wohndauer werden Ortsbindung, Identifikation mit dem Wohnort und nachbarschaftliche Kontakte stärker ausgeprägt. Die Länge der Wohndauer basiert auf den Angaben des Einwohnerregisters und liegt lediglich auf Planungsebene vor. Wie im Kapitel 1.3 beschrieben, setzt sich das Bearbeitungsgebiet aus sieben Planungsräumen zusammen.

Im Jahr 2013 lebten etwas mehr als die Hälfte der Einwohner mindestens fünf Jahre und weniger als ein Drittel aller Einwohner länger als zehn Jahre im Bearbeitungsgebiet (siehe Abb. 42 und Abb. 43). Dabei weist der Planungsraum Rollberg den größten Anteil an Einwohnern mit längerer Wohndauer auf. Der Anteil der Einwohner mit längerer Wohndauer hat sich gegenüber 2008 leicht erhöht. Allerdings ist der Anteil im Vergleich zum Bezirk Neukölln und Berlin weiterhin niedrig. Demnach finden im Bearbeitungsgebiet Wohnungswechsel häufiger statt.

Abb. 42: Wohndauer mindestens 5 Jahre 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013)

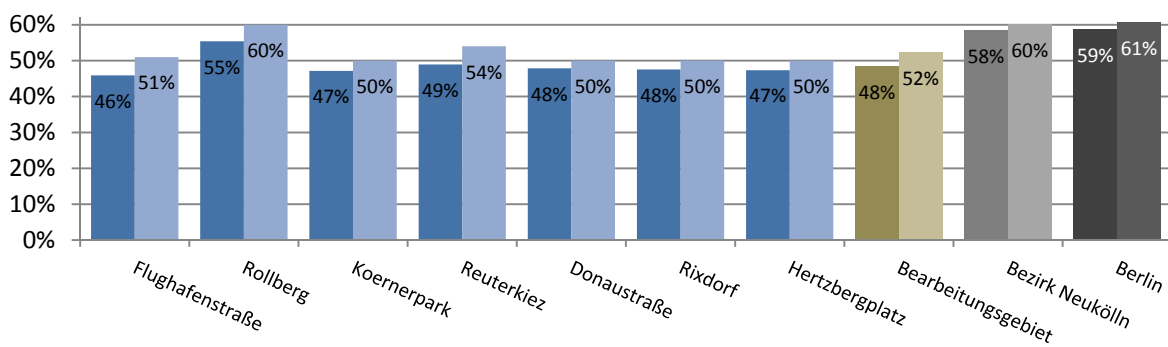
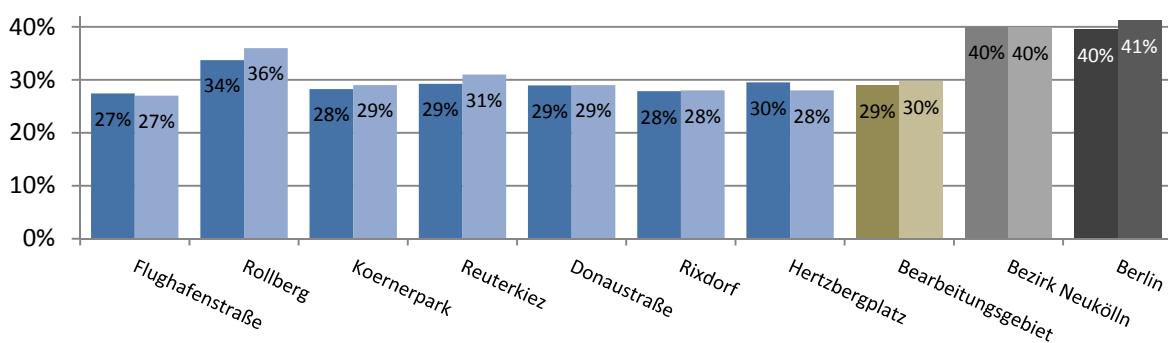


Abb. 43: Wohndauer mindestens 10 Jahre 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013)



2.2.3 WOHNUNGSLEERSTAND

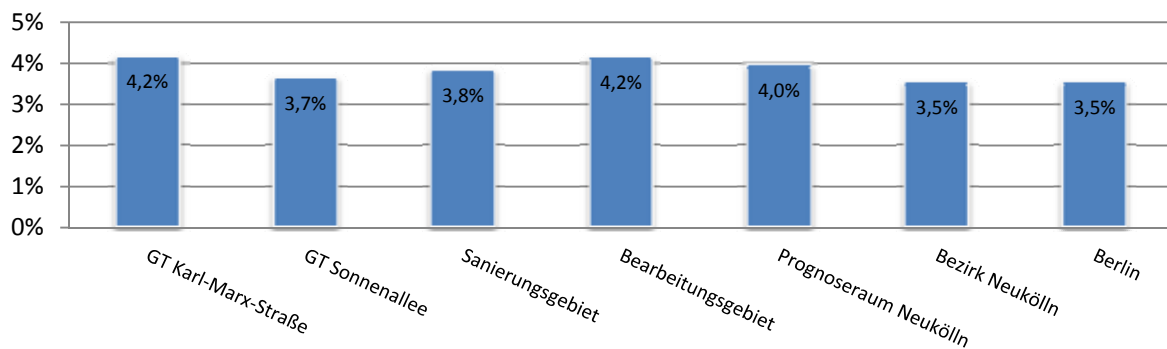
Da die Ermittlung der Leerstandszahlen anhand von Stromzähleranalysen im Jahr 2010 aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen aufgegeben werden musste, liegen für das Bearbeitungsjahr 2013 keine Leerstandszahlen vor. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich daher auf die Ergebnisse des Zensus 2011. Dort wurde für das gesamte Sanierungsgebiet ein Wohnungsleerstand von 590 Wohnungen festgestellt. Das entspricht einer Leerstandsquote von etwa 4 %. Dies kann als „normale“ Fluktuationsreserve angesehen werden, die die Flexibilität des Immobilienmarktes gewährleistet.

Die beiden Gebietsteile zeigen leicht unterschiedliche Leerstandsquoten. Im Bereich Sonnenallee wurde zum Stichtag 9. Mai 2011 nur eine Quote von 3,7 % ermittelt, wohingegen sie im Bereich Karl-Marx-Straße bei 4,2 % lag. Der Leerstand konzentriert sich in einzelnen Blöcken, z.B. weist der Block 81 im Gebietsteil Sonnenallee mit ca. 10 % Leerstand (\pm 51 WE) den größten Anteilswert auf. Die höheren Werte dieser Blöcke können aber auch auf Sanierungsarbeiten zum Zeitpunkt der Erhebung zurückzuführen sein, da es sich regelmäßig nur um etwa 30 bis 50 betroffene Wohnungen handelt. Dagegen existieren einige Blöcke, die faktisch keinen oder einen nur sehr geringen Leerstand aufweisen. Diese sind in Abschnitten nordöstlich der Sonnenallee und der südöstlich der Finowstraße im Gebietsteil Sonnenallee vorzufinden.

Im Jahr 2008 standen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Maybachufer/Elbestraße 8,3 % der Wohnungen länger als sechs Monate leer.¹⁴ Der mit den Daten des Zensus besser vergleichbare Stichtagsleerstand zeigte 2008 einen Anteil von etwa 11,5 % im Untersuchungsgebiet. Der Schwerpunkt lag im Bereich um die Sonnenallee mit über 14 %.

In den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Karl-Marx-Straße werden Leerstände zwischen 7,5 % bis 10 % im Jahr 2007 genannt. Die Daten stammten aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung.

Abb. 44: Leerstandsquote 2011 (Zensus 2011)



Insgesamt ist das Sanierungsgebiet durch eine überwiegende Wohnnutzung mit einem hohen Anteil kaiserzeitlicher Bebauung gekennzeichnet. Über zwei Drittel der Wohnungen hat ein bis zwei Wohnräume, teilweise plus Küche und drei Viertel der Wohnungen sind kleiner als 80 qm. Es herrschen somit kleine Wohnungen vor. Mit durchschnittlich zwei Personen pro Wohnung zeigt sich dennoch eine Belegung, die leicht über dem Berliner Durchschnitt liegt. Die Wohndauer im Bearbeitungsgebiet liegt deutlich unterhalb der des Bezirks Neukölln oder Berlins, wobei sie in den letzten Jahren angestiegen ist. Der Leerstand hat sich innerhalb der letzten sechs bis sieben Jahren drastisch reduziert, sodass heute kaum Leerstände festzustellen sind und weitestgehend nur noch die Fluktuationsreserve umfasst. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquoten seit 2011 weiter abgenommen haben. Insgesamt ist durch den Abbau der Leerstände der starke Anstieg der Bevölkerungszahl erklärbar.

¹⁴ vgl. Vorbereitende Untersuchung Maybachufer/Elbestraße, Grundlage Stromzähleranalyse

2.2.4 HAUSHALTE

Für die Ermittlung der Haushaltsgröße sowie Haushaltstypen wurden die blockbezogenen Auswertungen des Zensus 2011 herangezogen.

Insgesamt existierten im Jahr 2011 14.751 Haushalte in den untersuchten Blöcken im Sanierungsgebiet, davon 9.627 ($\approx 65\%$) im Gebietsteil Sonnenallee und 5.124 ($\approx 35\%$) im Gebietsteil Karl-Marx-Straße. Dieses Verhältnis entspricht dem der Wohnungen (siehe Kapitel 2.2.1)

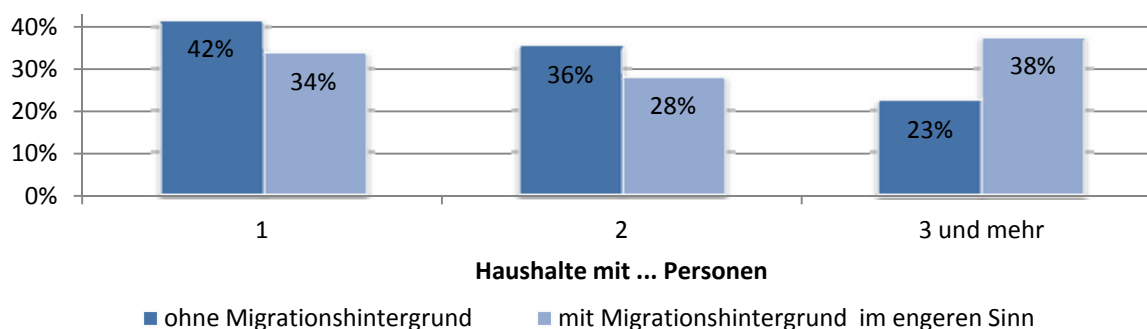
HAUSHALTSGRÖßEN

Die Zahl der Haushalte ist im Vergleich zur Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren deutschlandweit sehr stark gestiegen¹⁵. Demnach ging die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. Nach Ergebnissen der Haushaltsvorausberechnung 2010 des Statistischen Bundesamtes wird sich der Trend zu immer kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen.¹⁶ Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Zahl der Haushalte gemessen an der Bevölkerungszahl weiter zunehmen wird. Damit wird der Bedarf an Wohnungen für kleinere Haushalte steigen und der Druck auf dem Wohnungsmarkt zunehmen.

Im Sanierungsgebiet lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 bei 1,81 Personen pro Haushalt und damit leicht unter dem Neuköllner (1,86) und Berliner Durchschnitt (1,83). Zum Vergleich: Der Bezirk Reinickendorf hat mit 1,95 die höchste und der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,68 die geringste Anzahl an Personen pro Haushalt. Warum die Belegungsdichte mit zwei Einwohnern pro Wohnung höher liegt, lässt sich innerhalb dieser Studie nicht abschließend klären. Ein Grund kann sein, dass teilweise mehrere Familien in einer Wohnung leben.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebietsteil Sonnenallee ist mit 1,75 gegenüber 1,92 im Gebietsteil Karl-Marx-Straße deutlich geringer. Die größeren Haushaltsgrößen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße lassen sich unter anderem auf den höheren Anteil an 3- und Mehrraumwohnungen¹⁷ (70 % gegenüber 66 %) und den höheren Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund¹⁸ (59 % gegenüber 49 %) zurückführen (siehe Abb. 45).

Abb. 45: Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Migrationshintergrund¹⁹ in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt Mikrozensus, Berechnungen: BiB 2012

¹⁵ Anstieg der Zahl der Haushalte seit 1991 +14,7 % / Anstieg der Bevölkerungszahl seit 1991 +2,0 %

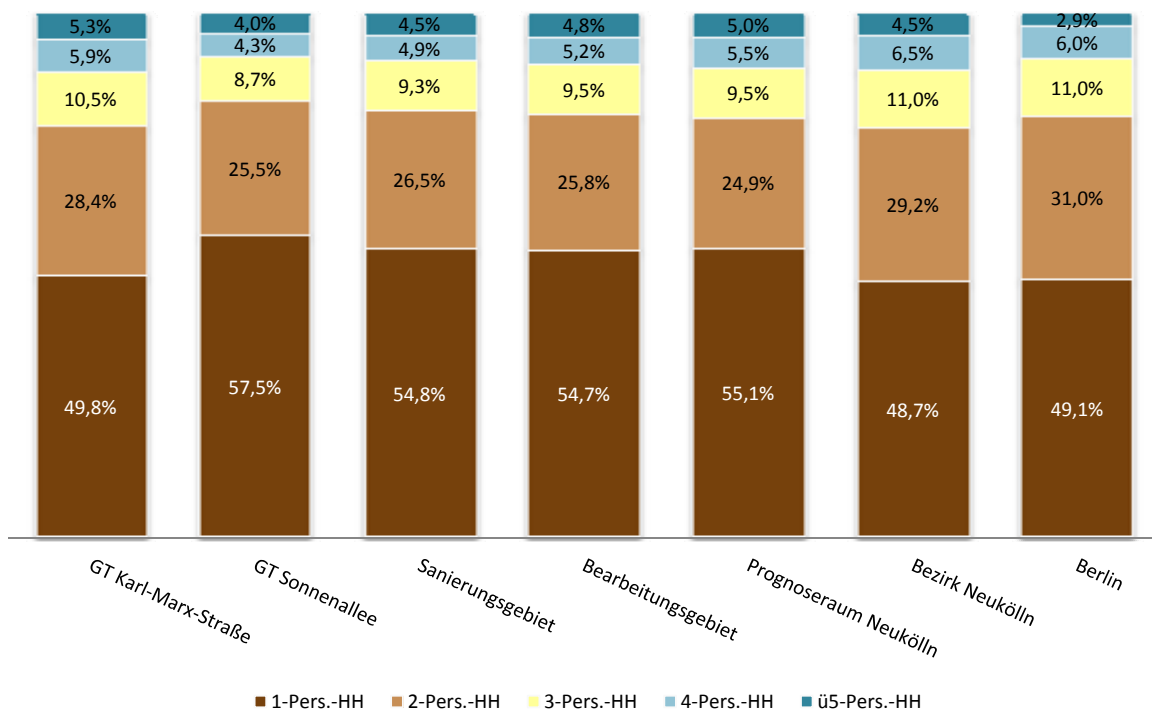
¹⁶ Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2011, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Stat. Jahrbuch 2007

¹⁷ Siehe Kapitel 2.2 Wohnungsschlüssel

¹⁸ Siehe Kapitel 2.1 Einwohner mit Migrationshintergrund

¹⁹ Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz; Migrationshintergrund des Haupteinkommensbeziehers

Abb. 46: Haushaltsgrößen (Zensus 2011)



Aus Abb. 46 geht hervor, dass es im Sanierungsgebiet im Durchschnitt mehr Einpersonenhaushalte als in Berlin und Neukölln gibt. Die Ursache hierfür liegt vor allem im Gebietsteil Sonnenallee. Im Unterschied zum Gebietsteil Karl-Marx-Straße ist der Anteil der Einpersonenhaushalte hier deutlich höher, was unter anderem auch mit dem höheren Anteil kleinerer Wohnungen zusammenhängt.

In der Abb. 47 sind die blockbezogenen Haushaltsgrößen im Sanierungsgebiet dargestellt. Auffällig ist, dass sich die Einpersonenhaushalte überwiegend nördlich der Sonnenallee bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal konzentrieren. Nur selten ist ein geringerer Anteil als 50 % vorzufinden. Weiter südlich in Richtung S- und U-Bahnhof Neukölln nimmt der Anteil Einpersonenhaushalte, von einigen Ausnahmen abgesehen, stetig ab. Vor allem entlang der Karl-Marx-Straße sind, wie oben bereits erwähnt, die größeren Wohnungen und höherer Migrationsanteil Ursachen für den höheren Anteil von Mehrpersonenhaushalten.

Tab. 6: Vergleich zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrößen

Zahl der Räume pro Wohnung ²⁰	1	2	3	4	5 und mehr	Summe WE
	905 6 %	4.104 27 %	6.187 40 %	2.888 19 %	1.264 8 %	15.348
Zahl der im Haushalt lebenden Personen	1	2	3	4 und mehr	Summe HH	
	8.091 55 %	3.908 26 %	1.372 9 %	1.384 9 %	14.755	

Die Auswertung der Haushalts- im Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen (Abb. 39 und Abb. 47) zeigt, dass lediglich ein Drittel des Wohnungsbestandes aus Ein- und Zweiraumwohnungen (mit einem Wohnraum) besteht, aber mehr als die Hälfte aller Haushalte Single-Haushalte sind. Statistisch gesehen, sind demnach bei einer theoretischen Vollbelegung aller kleinen Wohnungen durch Singles, etwa 40 % aller Einpersonenhaushalte in Drei- oder Mehrraumwohnungen untergebracht oder anders betrachtet, werden fast ein Drittel aller Drei- und Mehrraumwohnungen durch Singles belegt. Die Gegenüberstellung der Vier- und Mehrpersonenhaushalte mit den Wohnungen ab vier Wohnräumen (Fünf- und Mehrraumwohnungen nach Definition Zensus) zeigt eine rechnerische Übereinstimmung. Aus diesen Betrachtungen ergeben sich theoretische Wohnraumkapazitäten bei den

²⁰ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer (mind. 6 m²) sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Daher sind beispielsweise die Zweipersonenhaushalte den Dreiraumwohnungen zugeordnet.

Wohnungen mit drei Wohnräumen (Vierraumwohnungen nach Definition Zensus), bei der Annahme, dass im Haushalt pro Person ein Wohnraum zur Verfügung steht.

Abb. 47: Haushaltsgrößen blockbezogen (Zensus 2011)



HAUSHALTSTYP

Der Haushaltstyp wird durch die Art der im Haushalt lebenden Familien definiert. Bei den Haushaltstypen herrschen im Sanierungsgebiet die kleinen, kinderlosen Haushalte mit 55 % vor, in Berlin und Neukölln liegt der Anteil jeweils bei 49 %. Diese Aussage deckt sich mit dem hohen Anteil Einpersonenhaushalte (siehe oben). Die nächstgrößeren Gruppen bilden Paare ohne Kinder mit 16 % und Paare mit Kindern mit 13 %. Alleinerziehende nehmen mit 7 % einen sehr kleinen Anteil aller Haushalte ein. Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie, wie etwa nicht eingetragene Lebenspartnerschaften gleichgeschlechtlicher Paare oder Wohngemeinschaften etc. bilden mit rund 10 % einen nicht unerheblichen Anteil (Berlin 4 %; Bezirk Neukölln 6 %).

Rein rechnerisch betrachtet stehen ausreichend Wohnungskapazitäten für Haushalte mit Kindern zur Verfügung. In lediglich ein Fünftel aller Haushalte leben Kinder, aber zwei Drittel des Wohnungsbestandes besteht aus Drei-oder Mehr-Räumen.

Der Anteil der Haushalte, in denen Senioren leben, ist mit rund 13 % im Vergleich zum Bezirk Neukölln und Berlin mit jeweils 26 % sehr gering (siehe auch Kapitel 2.1.1 Abschnitt „Altersstruktur“). Allerdings ist der Anteil der Haushalte mit Senioren in den Blöcken entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals und am Wildenbruchplatz sowie in den Blöcken südwestlich der Karl-Marx-Straße ab Rollbergstraße höher als im Übrigen Sanierungsgebiet. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen insbesondere in den betreffenden Blöcken seit 2008 teilweise drastisch zurückgegangen. Die dadurch freigewordenen Wohnungen wurden überwiegend von jüngeren Generationen wieder bezogen, was durch den Anstieg der Altersgruppe der unter 35-Jährigen belegt wird.

Abb. 48: Anteil der Haushalte in denen ausschließlich Senioren und Senioren mit Jüngeren leben an den Gesamthaushalten auf Blockebene (Zensus 2011)

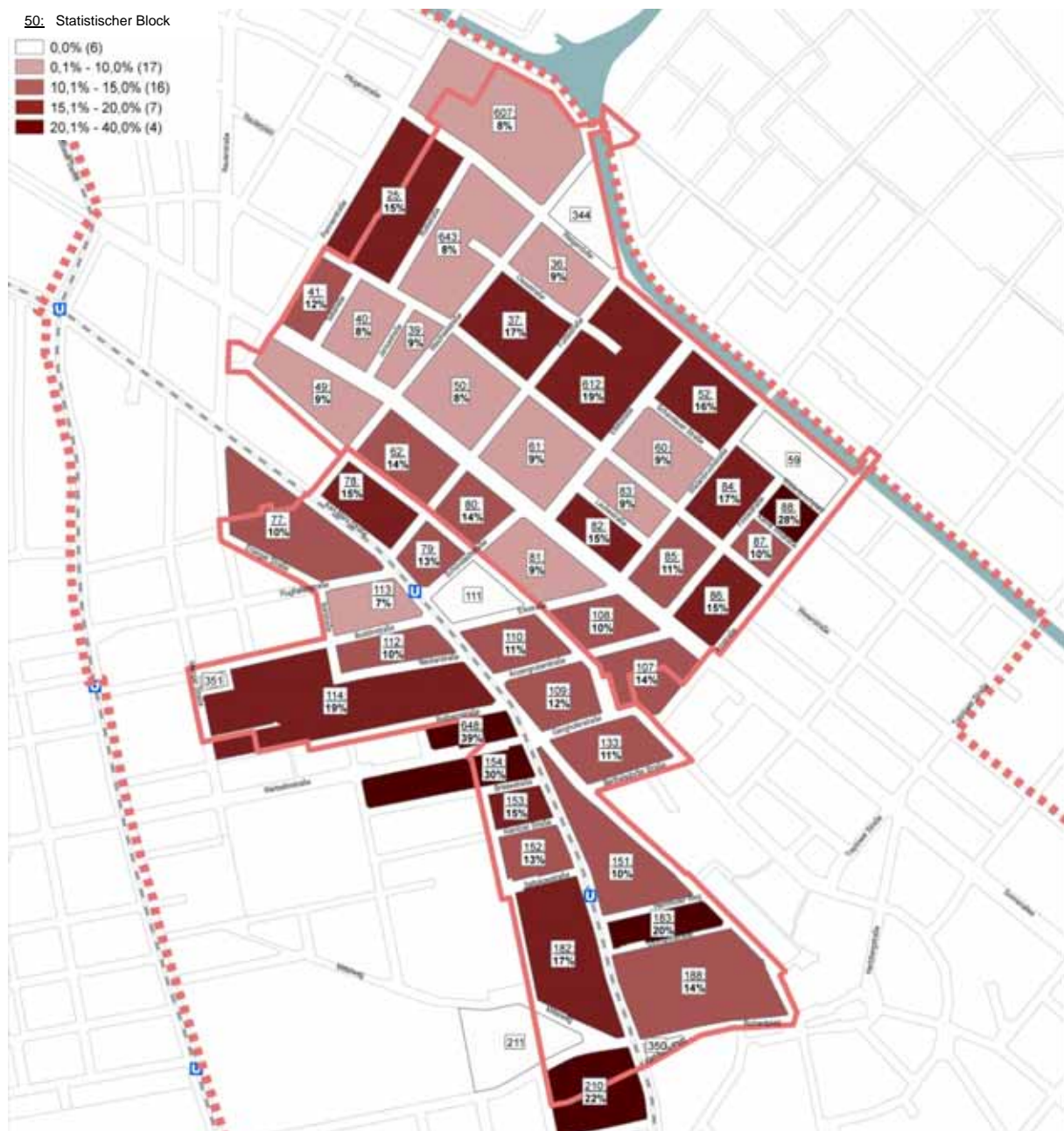
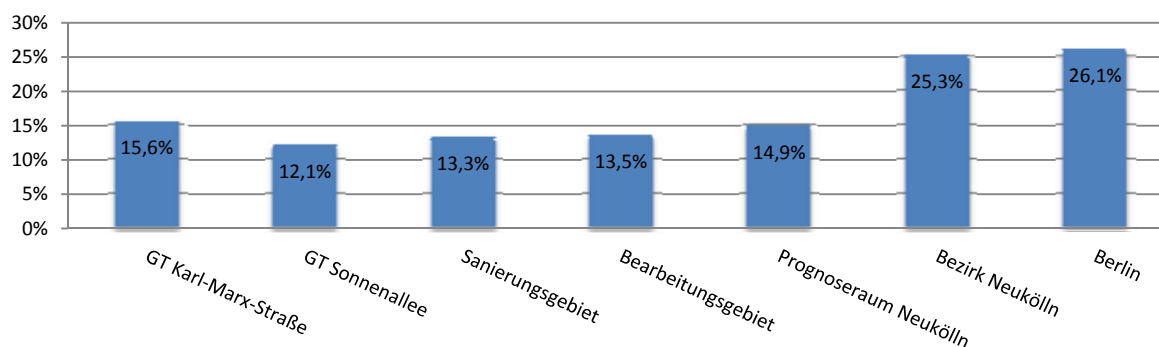


Abb. 49: Anteil Haushalte in denen Senioren leben an Gesamthaushalten im Vergleich (Zensus 2011)



FAMILIENSTAND

Der Familienstand basiert ebenfalls auf den Erhebungen des Zensus 2011 und gibt an, ob eine Person ledig, verheiratet, geschieden oder verwitwet ist. Für liierte oder verlobte Paare, die häufig auch zusammenleben, gibt es keine Einteilung in einen Familienstand, da solch ein Status steuerrechtlich nicht relevant ist.

Tab. 7: Familienstand (Zensus 2011)

	Familienstand			
	ledig	verheiratet/ eingetr. Lebenspartnerschaft	Verwitwet/ Eingetr. Lebenspartner/-in verstorben	Geschieden/ Eingetr. Lebens-partnerschaft aufgehoben
GT Sonnenallee	64 %	24 %	3 %	9 %
GT Karl-Marx-Straße	57 %	30 %	4 %	9 %
Sanierungsgebiet KMS	61 %	26 %	3 %	9 %
Bearbeitungsgebiet	61 %	27 %	4 %	9 %
Bezirk Neukölln	48 %	36 %	6 %	10 %
Land Berlin	48 %	36 %	6 %	10 %

Der Anteil lediger Personen im Sanierungsgebiet ist mit 61 % gegenüber dem Bezirk Neukölln und Berlin mit jeweils 48 % vergleichsweise hoch. Im Gebietsteil Sonnenallee liegt er mit 64 % sogar noch um sieben Prozentpunkte höher als im Gebietsteil Karl-Marx-Straße. In den am Maybachufer gelegenen nördlichen Blöcken des Gebietsteils Sonnenallee übersteigt die Quote der ledigen Personen sogar 70 %, während der Anteil in Blöcken südlich der Karl-Marx-Straße (40-45 %) den Berliner und Neuköllner Durchschnitt sogar noch unterschreiten. Auf der anderen Seite liegt der Anteil verheirateter Personen im Sanierungsgebiet mit 26 % unterhalb des Neuköllner und Berliner (36 %) Durchschnitts.

Ein verhältnismäßig hoher Anteil an ledigen Personen in Verbindung mit dem relativ hohen Anteil an 25- bis 35-jährigen im Sanierungsgebiet (siehe Punkt 2.1 „Altersstruktur“) gibt einen Hinweis auf die Attraktivität der Wohnlage für junge und ungebundene Alleinstehende. Innenstadtbezirke wie z.B. Friedrichshain-Kreuzberg weisen einen ähnlich hohen Anteil lediger (64 %) und geringen Anteil verheirateter (24 %) Personen auf.

Das Sanierungsgebiet lässt sich insgesamt als Quartier mit überdurchschnittlich vielen kleinen Wohnungen und Einpersonenhaushalten charakterisieren, wobei die Anteile im Gebietsteil Sonnenallee noch etwas höher sind. Hierzu passt, dass der Anteil der ledigen Personen ebenfalls sehr hoch ist und im Gebietsteil Sonnenallee noch deutlich über dem Teil Karl-Marx-Straße liegt. Dennoch leben im Sanierungsgebiet durchschnittlich etwas mehr Personen pro Wohnung, als im Berliner Schnitt, was auf den hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund in einigen Blöcken zurückzuführen ist. Es zeigt sich also eine Mischung aus jungen, ledigen und vermutlich gut ausgebildeten Erwachsenen, die in den letzten Jahren vor allem aus dem Rest Deutschlands und dem Ausland hinzugezogen sind sowie Haushalten mit Migrationshintergrund mit türkischem und arabischem Hintergrund, die durch traditionelle Lebensformen in großen Familien gekennzeichnet sind.

2.2.5 GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSSTRUKTUR DER WOHNBEBAUUNG

Grundlage für die Ermittlung der Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet waren Auszüge aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) die vom Amt Planen, Bauordnung und Vermessung des Bezirksamtes Neukölln zur Verfügung gestellt wurden. Als historische Daten wurden die ALB aus den Vorbereitenden Untersuchungen herangezogen (Gebietsteil Karl-Marx-Straße 2007 / Gebietsteil Sonnenallee 2009). Die Ausgabe des ALB mit Stand 2008 war technisch nicht möglich. Diese ALB-Auszüge wurden mit der aktuellen Ausgabe vom November 2014 vergleichend ausgewertet. Die Heranziehung unterschiedlicher Ausgangsdaten ist methodisch zwar nicht korrekt, dennoch lassen sich Trends ablesen.

In einem ersten Schritt wurde die Anzahl der Wohnungen auf Basis der blockbezogenen Ergebnisse des Zensus 2011 mittels Analyse der Grundstücke mit Wohngebäuden auf die einzelnen Flurstücke verteilt. Von den 754 untersuchten Flurstücken sind 626 Flurstücke als Wohngrundstücke mit insgesamt 14.600 Wohneinheiten (WE) charakterisiert (\cong 83 %). Die übrigen 128 Flurstücke sind durch Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen gekennzeichnet.

EIGENTÜMERSTRUKTUR

Die Eigentümerstruktur ist in Tab. 9 dargestellt. Die häufigste Eigentumsform ist das private Einzeleigentum. Mehr als ein Viertel aller Wohneinheiten sind im Jahr 2013 im Eigentum von privaten Einzeleigentümern, nur wenige Privatpersonen besitzen mehr als ein Gebäude. Zusammen mit den privaten Teileigentümern, bei denen sich mehrere Eigentümer ein Grundbuchblatt teilen²¹, verfügen Sie über fast 6.400 WE (\cong 44,6 %) des gesamten Wohnungsbestandes. Als zweithäufigste Eigentumsform mit über 2.500 WE (\cong 17,9 %) gelten die privatwirtschaftlichen Unternehmen, zu denen beispielsweise auch Investoren- und Beteiligungsgesellschaften gehören. Die privaten Wohnungsunternehmen kommen auf über 1.800 WE (\cong 12,7 %), die kommunalen Wohnungsunternehmen auf etwa 900 WE (\cong 6,5 %) und die Wohnungsgenossenschaften auf 800 WE (\cong 5,7 %). Die Eigentumsform der Wohneigentümergeinschaft (WEG), bei dem für jede Wohneinheit ein eigenes Grundbuchblatt existiert, haben ca. 1.700 WE (\cong 11,9 %). Die übrigen 100 WE (\cong 0,7 %) gehören dem Land Berlin (Liegenschaftsfonds) oder der Kirche. Grundbuch-Einträge bei denen der Eigentümer zum Zeitpunkt der Erfassung „unbekannt“ war, wurden bei der Zusammenstellung der Eigentümerstruktur nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund liegt die Zahl der für die Eigentümerstruktur auswertbaren Wohneinheiten unterhalb der Anzahl der vorhandenen Wohnungen und ist in den Jahren 2007/2009 und 2014 unterschiedlich.

Im Vergleich zwischen den beiden Sanierungsgebietsteilen liegt der Anteil der Wohneinheiten im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen im Gebietsteil Sonnenallee nur halb so hoch wie im Teil Karl-Marx-Straße. Ähnlich verhält es sich bei den privaten Wohnungsunternehmen, die in der Sonnenallee bei nur 10 % und in der Karl-Marx-Straße bei 17 % liegen. Die beiden vergleichbaren Eigentumsformen des privaten Einzel- und Teileigentums haben zusammengenommen in beiden Gebietsteilen einen ähnlich hohen Anteil, auch wenn der Anteil des Einzeleigentums im Gebietsteil Sonnenallee mit über 30 % gegenüber 23 % deutlich höher liegt. Die Wohneigentümergeinschaften verfügen mit fast 13% im Gebietsteil Sonnenallee einen höheren Anteil als im Gebietsteil Karl-Marx-Straße (10 %).

VERÄNDERUNG DER EIGENTÜMERSTRUKTUR 2007/2009 UND 2014

Die Veränderung der Eigentümerstruktur zwischen 2007/2009 und 2014 zeigt, dass vor allem der Anteil an Wohnungsbeständen bei den privaten Einzel- und Teileigentümern um insgesamt fast 29 % geringer geworden ist. Das entspricht über 1.100 WE, die in andere Eigentumsformen übergegangen sind. Demzufolge ist der Anteil bei den Wohneigentümergeinschaften um 43,9 %, bei den privaten

²¹ Der häufigste Fall hierbei ist, dass ein Gebäude eigentumsmäßig auf eine Anzahl unterschiedliche Personen aufgeteilt ist, die deutlich unterhalb der Anzahl der Wohnungen liegt.

Wohnungsunternehmen um 21,1 % und bei den kommunalen Unternehmen um 36,0 % gestiegen. Die Wohnungsgenossenschaften, Kirche und Liegenschaftsfonds blieben gegenüber 2007/2009 weitestgehend unverändert.

Tab. 8: Definition der Eigentumsformen

Gruppierung	Erläuterung
Kirche	
Kommunales Unternehmen	Wohnungsunternehmen im Eigentum des Landes Berlin (z.B. Stadt & Land, Gesobau, Howoge, Gewobag, WBM, Degewo)
Liegenschaftsfonds (Land Berlin)	Portfoliomanager landeseigener Grundstücke, seit 1. März 2015 vereint mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Privates Einzeleigentum	Privatperson ist Eigentümer des gesamten Grundstück
Privates Teileigentum	Mehrere Privatpersonen teilen sich ein Grundstück; nur ein Grundbuchblatt
Privates Wohnungsunternehmen	Privates Unternehmen, dessen Geschäftszweck die Vermietung von Wohnungen ist. Hierunter fallen auch private Immobilienfonds, Immobilien-GmbHs, -AGs, -KGs, -Ltds usw.
Privatwirtschaftliches Unternehmen	Gewerbliches Eigentum eines Unternehmens, das nicht in der Immobilienbranche tätig ist (z.B. Betriebsgrundstück)
Wohneigentümergeinschaft - WEG	Wohnungen in einem Gebäude haben verschiedene Eigentümer und jede Wohnung hat ein eigenes Grundbuchblatt
Wohnungsgenossenschaft	

Beim Vergleich der Veränderung zwischen den beiden Gebietsteilen im Betrachtungszeitraum fällt besonders auf, dass der Anteil an privatem Einzeleigentum im Gebietsteil Karl-Marx-Straße stark zurückgegangen ist, ebenso der vergleichbare Fall von privatem Teileigentum. Gleichzeitig sind die Anteile an privaten Unternehmen, also auch Investoren- und Beteiligungsgesellschaften, gestiegen. Ein starker Zuwachs ist ebenfalls bei den Wohneigentümergeinschaften festzustellen.

Tab. 9: Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße und Sonnenallee (ALB 2007/2009 & 2014)

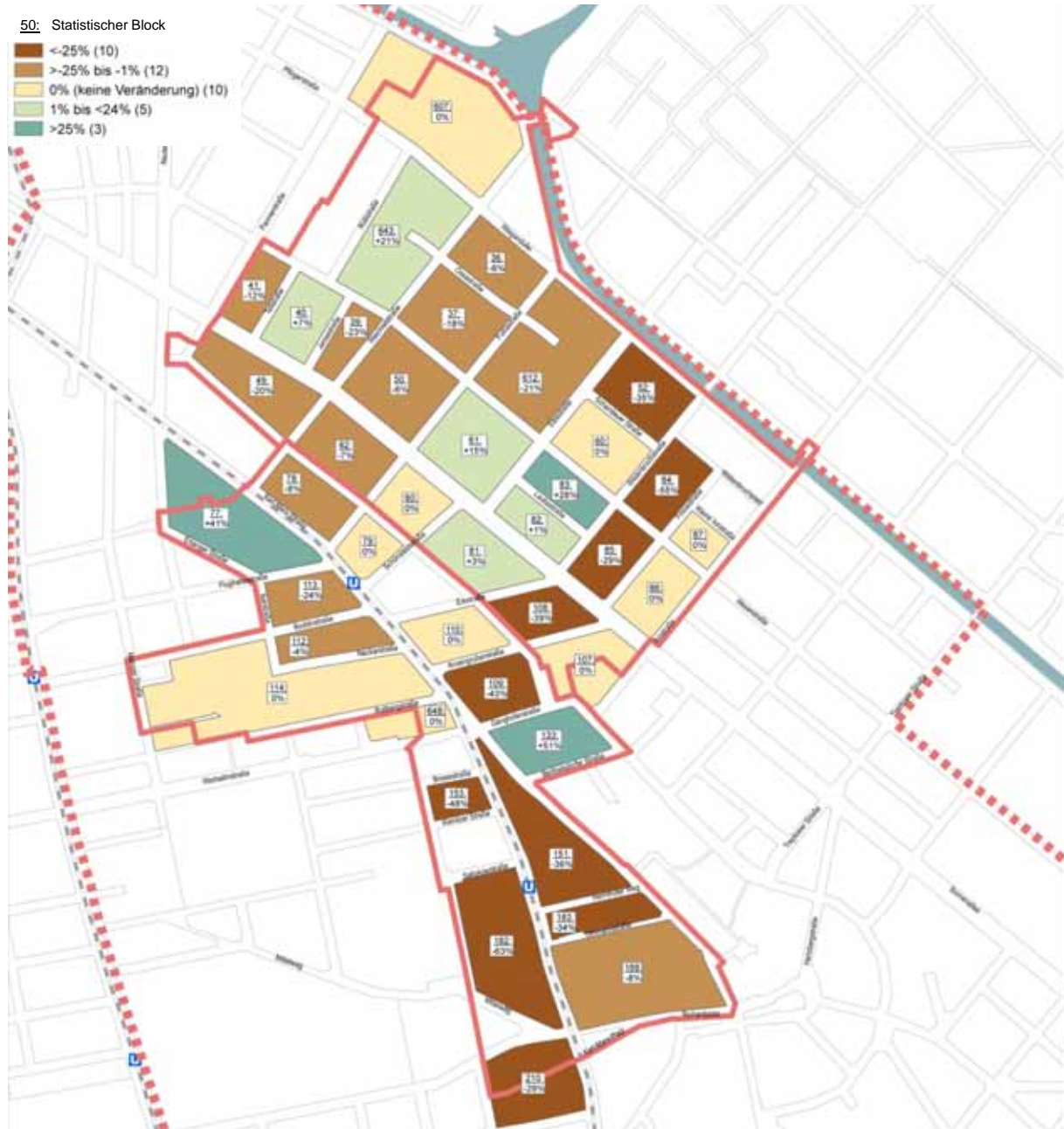
	Sanierungsgebiet			GT Karl-Marx-Straße			GT Sonnenallee		
	Anteil 2007/2009	Anteil 2014		Anteil 2007	Anteil 2014		Anteil 2009	Anteil 2014	
Kirche	0,3 %	0,3 %	o	1,0 %	1,0 %	o	0,0 %	0,0 %	o
Kommunales Unternehmen	4,8 %	6,5 %	+	8,3 %	10,0 %	+	3,0 %	4,8 %	+
Liegenschaftsfonds (Land Berlin)	0,4 %	0,4 %	o	1,3 %	1,0 %	o	0,0 %	0,0 %	o
Privates Einzeleigentum	33,6 %	27,9 %	-	34,5 %	23,4 %	--	33,2 %	30,2 %	-
Privates Teileigentum	18,4 %	16,7 %	-	25,6 %	20,4 %	-	14,9 %	14,8 %	o
Privates Wohnungsunternehmen	10,4 %	12,7 %	+	12,0 %	17,7 %	+	9,6 %	10,2 %	o
Privatwirtschaftliches Unternehmen	18,3 %	17,9 %	o	13,6 %	15,5 %	+	20,6 %	19,1 %	o
WEG	8,2 %	11,9 %	+	3,2 %	10,5 %	++	10,6 %	12,7 %	+
Wohnungsgenossenschaft	5,6 %	5,7 %	o	0,6 %	0,6 %	o	8,3 %	8,3 %	o

Eine ähnlich deutliche Umverteilung der Eigentümerverhältnisse ist im Gebietsteil Sonnenallee nicht festzustellen. Dies legt die Vermutung nah, dass eine mögliche Veränderung der Eigentümerstruktur bereits vor den Jahren 2007/2009 stattgefunden hat. Zum Beispiel war der Anteil der privatwirtschaftlichen Unternehmen in den Jahren 2007/2009 bereits so hoch, wie er es heute im Gebietsteil Karl-Marx-Straße ist. Der Anstieg des Anteils an WEG fällt verhältnismäßig gering aus. Der Wert lag bereits 2008 auf einem vergleichsweise hohen Niveau von fast 11 %.

Bei der blockweisen Betrachtung der Veränderungen der Einwohnerstruktur fallen insbesondere die Blöcke im südlichen Abschnitt des Gebietsteils Karl-Marx-Straße auf. In diesem Bereich hat zum Teil

ein starker Rückgang von privatem Einzel- und Teileigentum hin zu privaten Unternehmen stattgefunden (siehe Abb. 50). Im Gebietsteil Sonnenallee sind hiervon hauptsächlich die Blöcke um die Finow- und etwas abgeschwächt um die Weichsel- und Fuldastraße betroffen.

Abb. 50: Veränderung Privates Einzel- und Teileigentum 2007/2009 – 2014 bezogen auf die Flurstücke (ALB 2007/2009 & 2014)



EIGENTÜMERWECHSEL SEIT 2007/2009

Zwischen 2007/2009 und 2014 haben auf 229 von 626 Flurstücken mit Wohnbebauung Eigentümerwechsel stattgefunden (siehe Tab. 10). Das entspricht einer Wechselquote von 37 %, wobei Eigentümerwechsel im Gebietsteil Karl-Marx-Straße mit 40 % gegenüber 33 % im Gebietsteil Sonnenallee häufiger stattgefunden haben. Neben dem Verkauf von Grundstücken können auch Schenkungen, Erbschaften, Zwangsversteigerungen oder Umfirmierung von GmbHs (Namensänderung) Grund für Eigentümerwechsel sein. Im Rahmen der Untersuchung konnten die Ursachen für Eigentümerwechsel nicht eindeutig ermittelt werden. Im Einzelnen lag der Eigentümerwechsel bei privatwirtschaftlichen Unternehmen mit über 60 % am höchsten, gefolgt vom privaten Teileigentum mit 42 % und pri-

vaten Einzeleigentum mit 31 %. Während bei privatwirtschaftlichen Unternehmen häufig wieder ein privatwirtschaftliches Unternehmen Folgeeigentümer wurde, ist bei den privaten Einzel- und Teileigentümern häufig ein Wechsel zu privatwirtschaftlichen Unternehmen festzustellen. Aus privatem Einzeleigentum von 2007/2009 wurde ähnlich häufig auch privates Teileigentum im Jahr 2014.

Tab. 10: Eigentümerwechsel 2007/2009 - 2014 bezogen auf die Flurstücke (ALB 2007/2009 & 2014)

von (2007/2009)	zu (2014)	kommunales Unternehmen	Land Berlin	privates Einzeleigentum	privates Teileigentum	privates Wohnungsunternehmen	privatwirtschaftliches Unternehmen	WEG	Summe	Wechselquote bezogen auf alle Flurstücke in diesem Segment
kommunales Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %
Land Berlin	2	-	-	-	-	-	-	-	2	33 %
privates Einzeleigentum	-	-	16	20	9	15	3	71	27 %	
privates Teileigentum	-	-	7	7	8	18	13	56	42 %	
privates Wohnungsunternehmen	3	-	-	-	6	2	-	14	20 %	
privatwirtschaftliches Unternehmen	5	-	7	9	6	33	1	67	56 %	
WEG	-	-	-	-	-	-	13	13	13	36 %
									203	34 %

WOHN- BZW. FIRMENORT DES EIGENTÜMERS

Mit einem Anteil von 72,5 % aller Wohnungen gibt ein Großteil der Eigentümer Berlin als Wohn- bzw. Firmenort an. Knapp 18 % der Eigentümer sind 2014 im übrigen Deutschland und 10 % im Ausland gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2007/2009 hat sich der Anteil der im Ausland und im übrigen Deutschland gemeldeten verringert, während sich der Anteil der in Berlin gemeldeten erhöht hat, wobei im Gebietsteil Karl-Marx-Straße bei den im Ausland gemeldeten Eigentümern Zuwächse zu verzeichnen sind. Die nachstehende

Tab. 11 stellt den Wohn- bzw. Firmenort der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber. Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Aussagen des Wohn- bzw. Firmenortes nur grobe Anhaltspunkte bringen. Insbesondere bei den privaten Wohnungsunternehmen und den privatwirtschaftlichen Unternehmen ist die Firmenadresse zwar in Berlin, die dahinter stehenden Eigentümer können dennoch im Ausland oder übrigen Deutschland leben. Somit wird faktisch der Anteil dieser Meldeadressen höher liegen.

Tab. 11: Wohn- bzw. Firmenort der Wohnungseigentümer (ALB 2007/2009 & 2014)

Meldeadresse Wohnungseigentümer	Sanierungsgebiet		GT Karl-Marx-Straße		GT Sonnenallee	
	2007/2009 - 2014	2014	2007-2014	2014	2009-2014	2014
Ausland	10,1 %	9,9 %	4,6 %	7,7 %	12,8 %	11,1 %
Berlin	69,0 %	72,5 %	73,7 %	75,6 %	66,6 %	70,8 %
übriges Deutschland (außer Berlin)	21,0 %	17,7 %	21,7 %	16,8 %	20,6 %	18,2 %

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums im Bezug auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum basiert auf den blockbezogenen Ergebnisse des Zensus 2011 nach Art der Wohnungsnutzung

mit Stand 09.05.2011. Hierbei wurden nicht, wie in der vorangegangenen Betrachtung, die Grundstücke auf Grundlage der ALB berücksichtigt, sondern das tatsächlich selbstgenutzte Wohneigentum pro Wohneinheiten in Wohngebäuden. Mit durchschnittlich 3,1 % ist der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber dem Bezirk Neukölln (13,8 %) und Berlin (14,8 %) äußerst gering. Ausnahmen bilden die Blöcke 37, 133 und 183 (15 % bis 17 %) bei denen der Anteil etwas oberhalb des Berliner Durchschnitts liegt. Aber auch die Blöcke im nordöstlichen Abschnitt der Elbestraße haben einen, bezogen auf ganz Nord-Neukölln überdurchschnittlichen Anteil vom Eigentümer selbstgenutzter Wohnungen.

Abb. 51: Anteil der Wohnungen, die vom Eigentümer bewohnt sind (Zensus 2011)

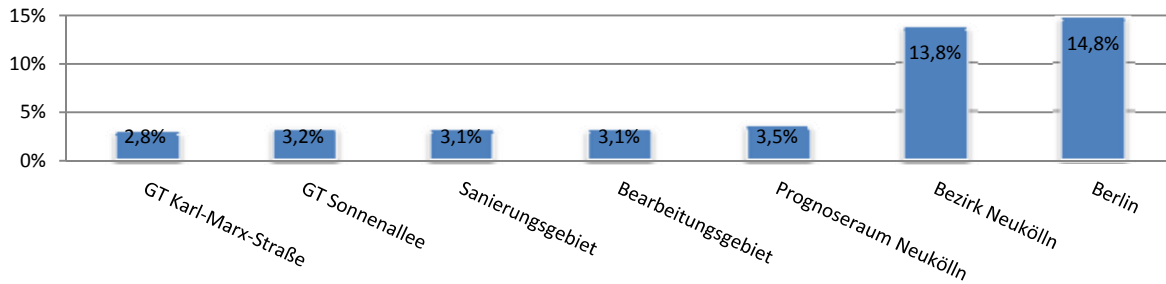
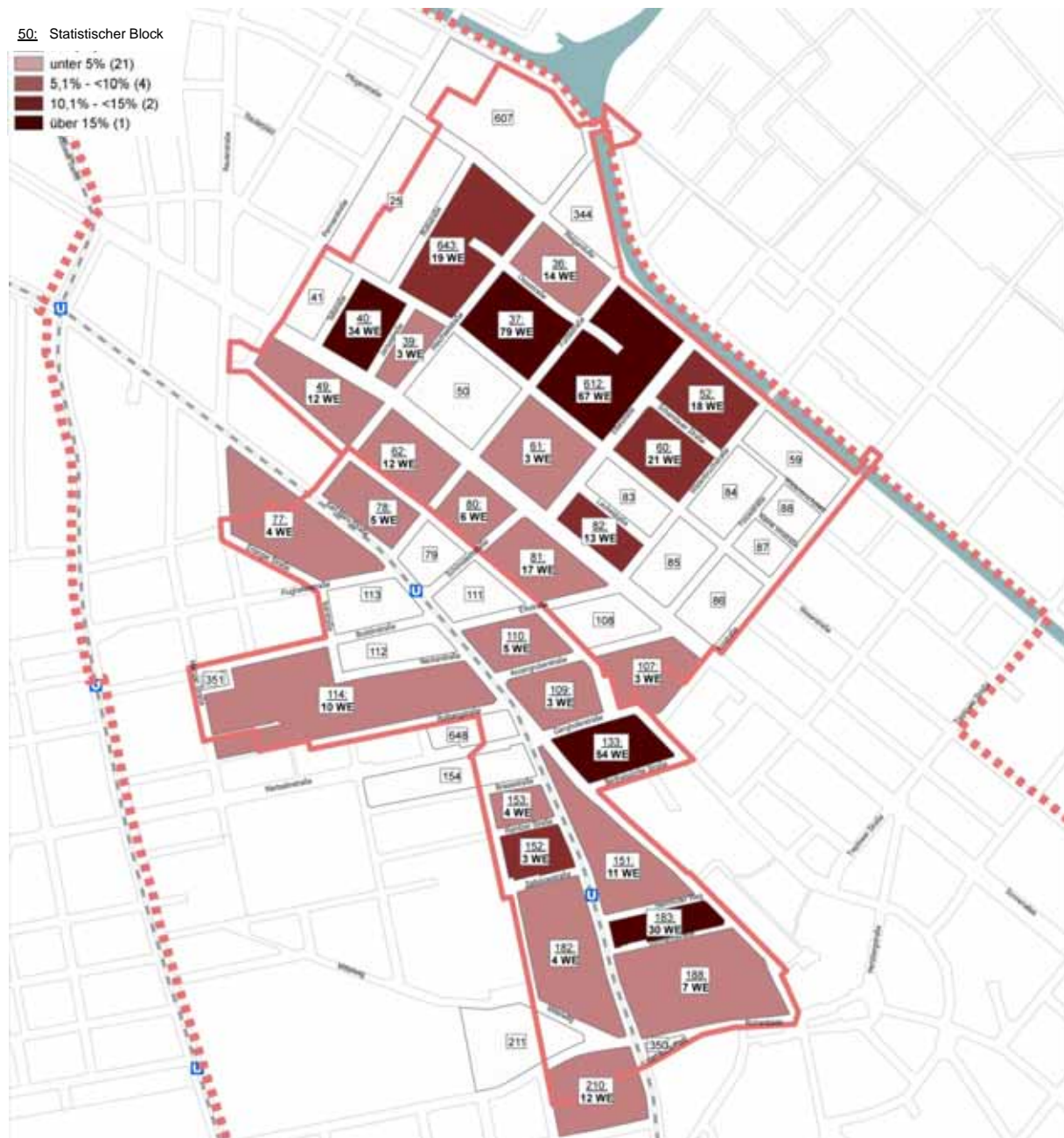


Abb. 52: selbstgenutztes Wohneigentum in WE und ihr Anteil an Gesamtwohnungsbestand (Zensus 2011)

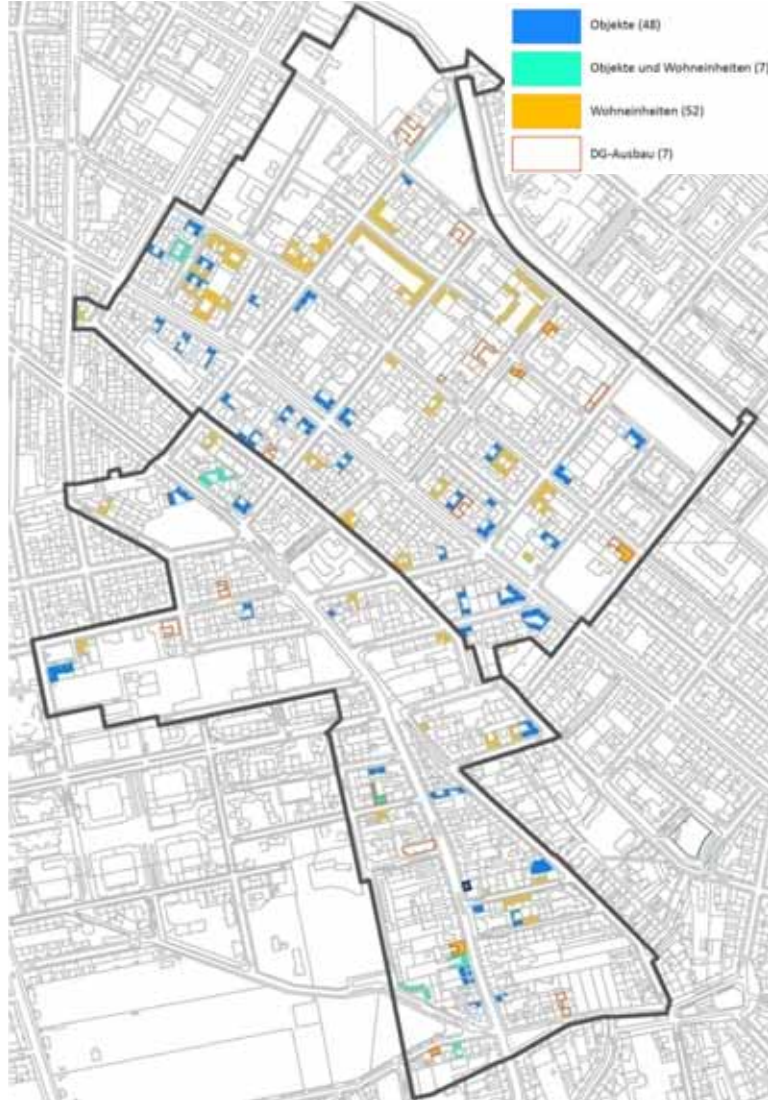


Es ist zu konstatieren, dass zwischen 2007/2009 und 2014 auf 37 % der Grundstücke im Sanierungsgebiet ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, mit einem höheren Anteil im Gebietsteil Karl-Marx-Straße. Dabei ist privates Einzel- und Teileigentum zugunsten von privaten aber auch kommunalen Unternehmen zurückgegangen, es hat aber weiterhin mit insgesamt etwa 45 % den größten Anteil inne. Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße ist dieser Wechsel deutlicher erkennbar. Der Rückgang des privaten Einzel- und Teileigentums konzentriert sich innerhalb des Sanierungsgebiets im südlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße, nordwestlich der Finowstraße und zwischen Weichsel- und Fuldastraße. Der Wohn- oder Firmenort von über 75 % der Eigentümer ist Berlin, bei nur etwa 7 % befindet sich dieser im Ausland. Der Anteil ausländischer Eigentümer ist insgesamt sogar rückgängig. Somit kann zwar eine hohe Fluktuation festgestellt werden, es sieht aber nicht so aus, als wenn Immobilienfonds und ausländische Anleger überproportional zunehmen würden. Zudem war der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums im Jahr 2011 noch sehr gering.

2.3 IMMOBILIENMARKT

2.3.1 VERKÄUFE UND DACHGESCHOSSAUSBAUTEN IM SANIERUNGSGEBIET

Abb. 53: Genehmigungsvorgänge für Verkäufe nach § 144 BauGB 2011-2014



Da aufgrund des § 144 BauGB Veräußerungen von Grundstücken und dementsprechend von Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet einer schriftlichen Genehmigung des Bezirksamts bedürfen, werden alle Verkäufe erfasst. Abb. 53 veranschaulicht, wo im Sanierungsgebiet Veräußerungen von Gebäuden mit Wohnungen und einzelnen Wohnungen zwischen Mai 2011 (Festlegung Sanierungsgebiet) und Dezember 2014 stattgefunden haben. Etwa 12 % (107) aller Gebäude und 3 % (460) aller Wohnungen im Sanierungsgebiet wurden in diesem Zeitraum veräußert. Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum 21 Dachraumausbauvorhaben genehmigt. Im Gebietsteil Sonnenallee lassen sich insgesamt etwas mehr Verkäufe feststellen. Aus der Karte ist ebenfalls ersichtlich, dass bei den Verkäufen einzelner Wohnungen der Schwerpunkt noch stärker im Gebietsteil

Sonnenallee liegt und hier vor allem in den Blöcken der Weserstraße in Richtung Kanal. Dies lässt vermuten, dass Wohnungen in den attraktiver gelegenen und ruhigeren Bereichen des Gebietsteils Sonnenallee häufiger verkauft bzw. von einer Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden. Verkäufe ganzer Häuser haben dagegen in den Blöcken ab der Weserstraße Richtung Kanal nur sehr wenige stattgefunden. Diese konzentrieren sich eher um die Sonnenallee und die Karl-Marx-Straße.

2.3.2 MIETENENTWICKLUNG

Tab. 12: Entwicklung der Nettokaltmieten in den Neuköllner Postleitzahlgebieten zwischen 2007 und 2013

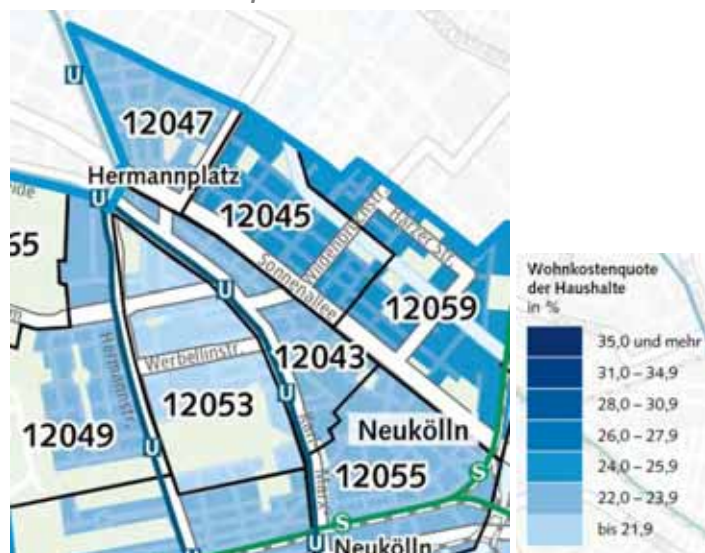
PLZ-Gebiete	Nettokaltmieten in €/m ² (Angebotsmieten)						
	Mittelwert		Median				
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
12043	4,86	5,00	5,27 (100 %)	5,61 (106 %)	6,54 (124 %)	7,79 (148 %)	8,95 (170 %)
12045	5,00	5,20	5,54 (100 %)	5,91 (107 %)	6,97 (126 %)	8,34 (151 %)	9,21 (166 %)
12047	5,27	5,50	6,03 (100 %)	7,00 (116 %)	8,00 (133 %)	8,96 (149 %)	10,03 (166 %)

12049	4,92	5,10	5,39 (100 %)	6,00 (111 %)	7,01 (130 %)	8,00 (148 %)	8,86 (164 %)
12051	4,80	5,00	5,27 (100 %)	5,69 (108 %)	6,50 (123 %)	7,74 (147 %)	8,33 (158 %)
12053	4,74	4,90	5,23 (100 %)	5,54 (106 %)	6,24 (119 %)	7,09 (136 %)	8,76 (167 %)
12055	4,93	5,00	5,02 (100 %)	5,74 (114 %)	6,27 (125 %)	7,50 (149 %)	8,00 (159 %)
12057	5,00	5,00	5,10 (100 %)	5,20 (102 %)	5,17 (101 %)	6,42 (126 %)	6,44 (126 %)
12059	4,84	5,00	5,21 (100 %)	5,93 (114 %)	6,30 (121 %)	7,33 (141 %)	8,50 (163 %)
12347	5,05	5,10	5,05 (100 %)	5,51 (109 %)	5,82 (115 %)	6,18 (122 %)	6,67 (132 %)
12349	5,71	5,70	5,92 (100 %)	5,96 (101 %)	6,09 (103 %)	6,40 (108 %)	6,77 (114 %)
12351	5,16	5,30	5,20 (100 %)	5,59 (108 %)	5,82 (112 %)	6,00 (115 %)	6,45 (124 %)
12353	4,85	4,70	4,97 (100 %)	5,22 (105 %)	5,33 (107 %)	5,54 (111 %)	6,27 (126 %)
12355	5,67	5,70	5,59 (100 %)	6,01 (108 %)	6,32 (113 %)	6,50 (116 %)	6,75 (121 %)
12357	5,87	5,90	6,01 (100 %)	5,95 (99 %)	6,19 (103 %)	6,65 (111 %)	7,07 (118 %)
12359	5,50	5,50	5,69 (100 %)	5,90 (104 %)	6,28 (114 %)	6,39 (112 %)	6,73 (118 %)
Neukölln		5,23	5,47 (100 %)	5,77 (105 %)	6,24 (114 %)	7,00 (128 %)	7,75 (142 %)
Berlin		6,27	5,85 (100 %)	6,11 (104 %)	6,59 (113 %)	7,50 (128 %)	8,02 (137 %)

Quelle: GSW WohnmarktReporte Berlin 2008 bis 2014

Hinweis: Bei den Kaltmieten ab 2009 handelt es sich um Medianwerte, bei den Kaltmieten 2007 und 2008 um Mittelwerte

Abb. 54: Wohnkostenquote der Haushalte in %



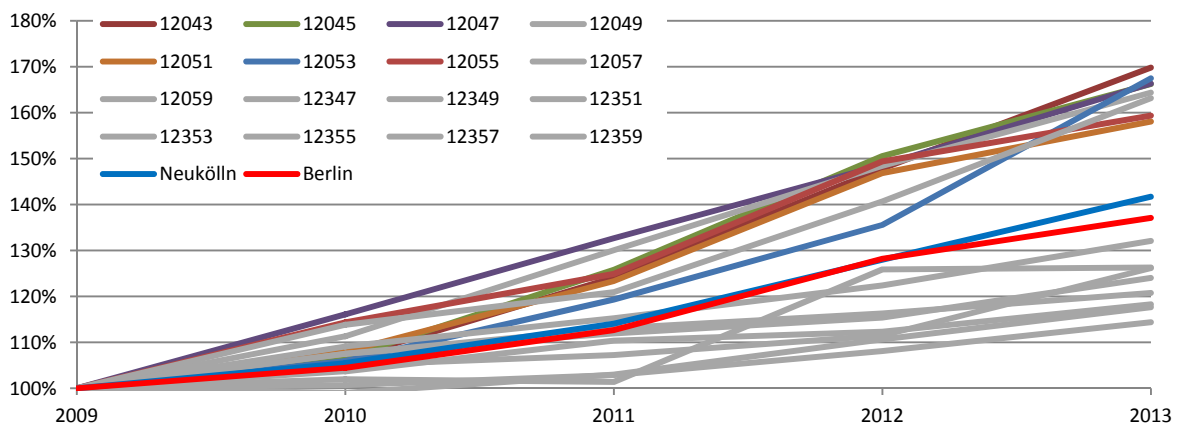
Quelle: GSW Wohnungsmarktreport 2014, Seite 31

Seit 2007 führt die GSW Immobilien AG in Zusammenarbeit mit Experten jährlich umfassende Erhebungen über den Berliner Wohnungsmarkt durch, dessen Ergebnisse im sogenannten Wohnmarkt-Report veröffentlicht werden. Für das Jahr 2013 wurden im Bezirk Neukölln Nettokaltmieten von 5,78 bis 13,04 Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietungen ermittelt. Der Median²² aller Angebotsmieten in Neukölln liegt bei 7,75 Euro, in Gesamtberlin bei 8,02 Euro. Zwischen 2009 und 2013 stieg der Medianwert in Neukölln um 42 %, in Gesamtberlin um 37 %.

Die Angebotsmieten wurden auf Postleitzahlgebietsebene ermittelt. In Tab. 12 sind die Postleitzahlgebiete markiert, die in etwa mit dem Bearbeitungsgebiet übereinstimmen. Eine kartografische Darstellung der Gebiete ist Abb. 54 zu entnehmen.

²² Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, welcher an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert werden (Quelle: Wikipedia)

Abb. 55: Entwicklung der Nettokaltmieten in den Neuköllner Postleitzahlgebieten zwischen 2009 und 2013



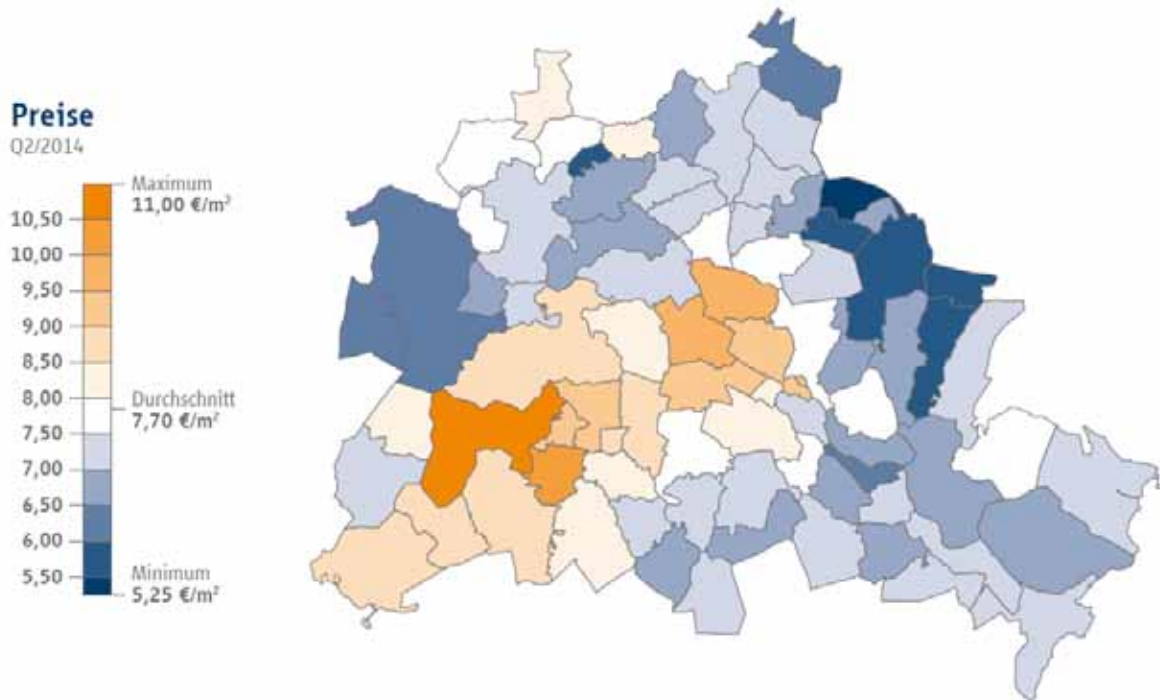
Der Median der Nettokaltmieten aller Marktsegmente im Bearbeitungsgebiet lag im Jahr 2013 zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Werte wurden für die PLZ-Gebiete 12047 und 12045 (Reuterkiez/Hertzbergplatz) ermittelt, weiter südlich sind die Nettokaltmieten günstiger. Zwischen 2009 und 2013 sind Steigerungen von bis zu 70 % festzustellen. Der Tab. 12 sind außerdem die Nettokaltmieten der Jahre 2007-2012 aus den entsprechenden GSW WohnmarktReporten zu entnehmen. Allerdings wurden 2007 und 2008 Mittelwerte und erst ab 2009 Medianwerte erhoben, somit sind die Werte nicht direkt vergleichbar, verdeutlichen aber dennoch den steigenden Trend. Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass es im Jahr 2008 kaum Unterschiede zwischen den PLZ-Gebieten in Neukölln gab. Seit 2009 steigen die Mieten in den nördlichen Quartieren Neuköllns jedoch stärker als in den Bereichen südlich der S-Bahn, in denen der Anstieg weiterhin moderat ist. Somit ist im Bearbeitungsgebiet ein deutlicher Anstieg der Kaltmieten zu konstatieren.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die angebotenen Wohnungen mit Größen um 50 m² sehr klein sind. In den PLZ-Gebiete 12047, 12049 und 12053 wurden 2013 berlinweit mit 49 m² durchschnittlich die kleinsten Wohnungen angeboten. Dies entspricht den Darstellungen des Wohnungsspiegels in Kapitel 2.2.2.

Die Wohnkostenquote beschreibt die Warmmiete in Prozent an der Haushaltskaufkraft. Hier zeigen die PLZ-Gebiete 12045 und 12059 für das Bearbeitungsgebiet die höchsten Quoten mit etwa 25 % (Abb. 54). Die Quoten liegen aber immer noch unterhalb des gesamtberliner Mittelwertes.

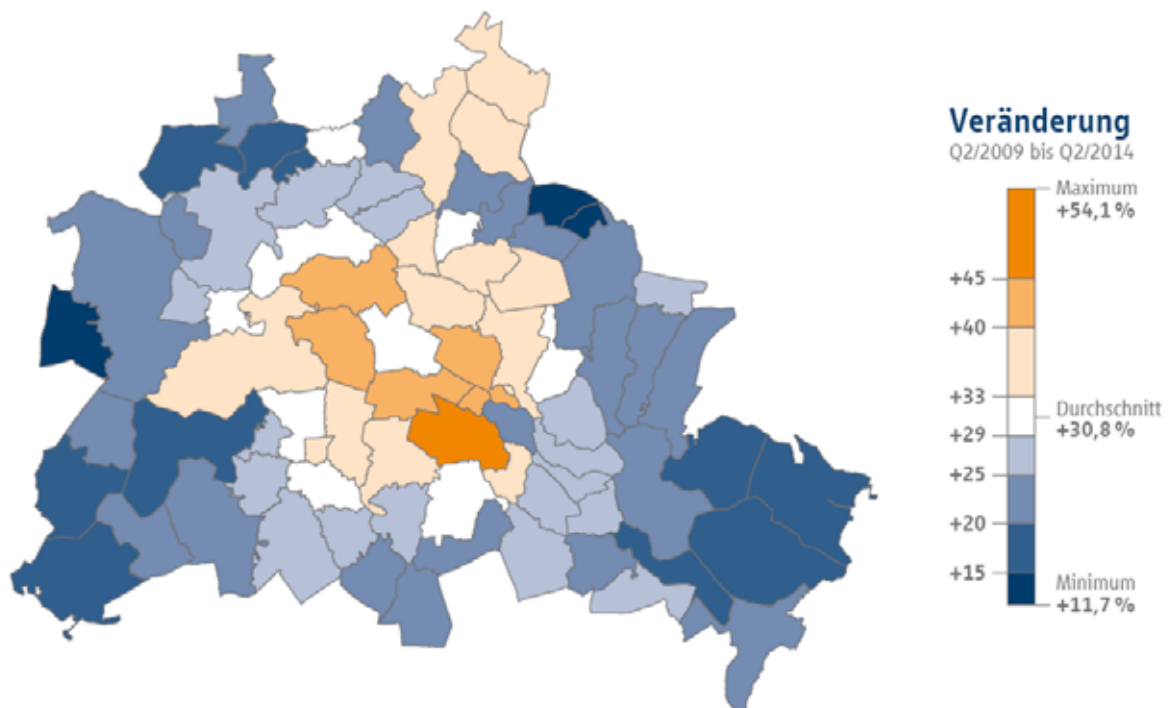
Neben der GSW Immobilien AG hat auch das Online-Portal Immobilienscout24 den Berliner Mietmarkt untersucht (Abb. 56 und Abb. 57). Demnach zeigt Nordneukölln im Jahr 2014 immer noch durchschnittliche Werte. Allerdings hat dieser Teil Neuköllns die stärksten Steigerungen der Angebotsmieten aller Berliner Vergleichsräume seit 2009 mit mehr als 50 % zu verzeichnen. Das unterstreicht die oben getroffenen Aussagen aus dem Vergleich der Daten aus den GSW WohnmarktReporten 2009 und 2014.

Abb. 56: Durchschnittliche Nettokaltmieten (Angebotsmieten) im Jahr 2014



Quelle: ImmobilienScout24: Immobilienreport 2014, Seite 17

Abb. 57: Veränderung durchschnittlicher Nettokaltmieten (Angebotsmieten) 2009 bis 2014



Quelle: ImmobilienScout24: Immobilienreport 2014, Seite 17

Aus dem Wohnungsmarktbericht 2013 der Investitionsbank Berlin geht hervor, dass in den Betrachtungsjahren 2012 und 2013 das relative Mietpreisniveau im Bereich des Reuterkiezes zwischen 50 % und 75 % über dem Berliner Medianwert von 8,05 Euro pro Quadratmeter liegt. Die Auswertung der drei Quellen bestätigt für Nordneukölln eine überdurchschnittliche Steigerung der Angebotsmieten in den letzten Jahren, die speziell in den nördlichen Quartieren zu Preisen geführt hat, die deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegen.

Abb. 58: Mieten in einzelnen Objekten im Sanierungsgebiet in den Jahren 2011 bis 2014 gegliedert nach Abschluss des Mietvertrages



Die Darstellung der Mietenentwicklung in Abb. 58 beruht auf Listen von realen Nettokaltmieten einzelner Objekte im Sanierungsgebiet aus den Jahren 2011 bis 2014, die dem Sanierungsbeauftragten BSG mbH vorliegen. Die Listen zeigen die aktuellen Mieten in den Objekten im o.g. Zeitraum, gegliedert nach dem Jahr des Abschlusses des Mietvertrags. 593 Fälle konnten ausgewertet werden. Dies entspricht einem Anteil von 4 % der insgesamt 15.339 Wohnungen (Zensus 2011) im Sanierungsgebiet. Für jedes Vertragsabschlussjahr waren zwischen 20 und 60 Fälle auswertbar, wobei für das Jahr 2014 nur vier vorlagen, sodass dieser Wert in der Analyse nicht berücksichtigt wurde. Der Zeitraum vor dem Jahr 2000 wurde in drei Zeitabschnitte zusammengefasst. Es handelt sich hierbei um einzelne Fälle, sodass die Ergebnisse nur einen Trend anzeigen, die exakten Werte spiegeln nicht die Realität wider.

Die Auswertung der Mietvertragsliste verdeutlicht, dass vor dem Jahr 2008 abgeschlossene Mieten sich in ihrer Höhe nur wenig unterscheiden, jedoch sind zwischen 2008 und 2013 klare Mietsteigerungen erkennbar, die rechnerisch eine Erhöhung um etwa 28 % ausmachen. Dieser Trend setzte somit bereits vor der Festsetzung als Sanierungsgebiet ein und entspricht dem allgemeinen Trend in Nordneukölln, der sich in der oben durchgeführten Auswertung der GSW WohnmarktReporte zeigt.

Sowohl die Auswertung der vorliegenden Untersuchungen der GSW, IBB und von Immobilienscout24, als auch die Auswertung bestehender Mietverträge aus dem Sanierungsgebiet belegen eindeutig den Trend steigender Mieten in Nordneukölln. Dieser beschränkt sich allerdings nicht auf das Sanierungsgebiet, sondern betrifft im Grunde alle nördlichen Quartiere Neuköllns und resultiert sicherlich zu einem großen Anteil aus der zentralen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der in den letzten Jahren erhöhten Nachfrage durch den enormen Zuzug aus dem In- und Ausland. Sämtliche zentralen, kaiserzeitlichen Quartiere haben in den letzten Jahren Mietpreisteigerungen zu verzeichnen. In Nordneukölln sind die Steigerungen deshalb stärker, da sie von einem geringeren Niveau ausgingen. Es handelt sich somit um eine Anpassung an marktgängige, innerstädtische Preise.

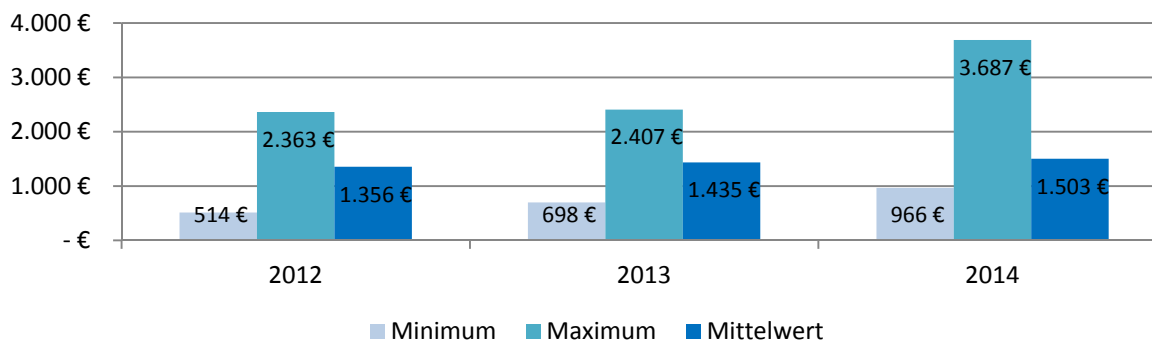
2.3.3 KAUFPREISENTWICKLUNG

Der GSW WohnmarktReport 2014 hat ebenfalls die Preise von Eigentumswohnungen untersucht. Im Jahr 2013 lagen die Kaufpreise in Neukölln zwischen 1.120 Euro bis 2.767 Euro pro Quadratmeter (€/m²), der Median lag bei 1.774 Euro. Somit ist eine Steigerung seit 2012 um über 22 % zu verzeichnen. Nach dem Bezirk Lichtenberg ist das der zweitstärkste Anstieg in Berlin. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2013 für den Bezirk Neukölln für die Jahre 2012 und 2013 bestätigt den oben genannten Medianwert. Für Berlin weisen beide Untersuchungen Medianwerte von etwa 2.500 €/m² aus. Somit liegen die Preise in Neukölln deutlich unterhalb des Durchschnitts. Kleinräumig betrachtet gibt es allerdings Unterschiede. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2013 zeigt für den Bereich vom Reuterplatz bis zum Kottbusser Damm überdurchschnittliche Werte, während die südlicher liegenden Quartiere noch unterdurchschnittliche Kaufpreise aufweisen.

Die Auswertung der Grundstücksmarktberichte²³ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zeigt für Neukölln ebenfalls steigende Mittelwerte. Während in den Jahren 2010 und 2011 der durchschnittliche Verkaufspreis einer Eigentumswohnung noch unter 1.000 €/m² lag (2010 - 935 Euro | 2011 - 995 Euro), wurden für die Jahre 2012 und 2013 bereits 1.315 Euro ermittelt. Eine Unterscheidung in unterschiedliche Bereiche Neuköllns wurde allerdings nicht vorgenommen, sodass auf das Sanierungsgebiet oder Nordneukölln keine unmittelbaren Rückschlüsse zu ziehen sind.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren (Gebietsteil Karl-Marx-Straße) erfordert die Veräußerung eines Grundstücks die schriftliche Genehmigung durch das Bezirksamt (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), das darüber hinaus eine sogenannte Kaufpreisprüfung vornimmt, denn beim Erwerb eines Grundstücks darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, als sich für das Grundstück nach § 153 Abs. 1 BauGB, also unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen, ergibt (§ 153 Abs. 2 BauGB). In Abb. 59 sind die im Gebietsteil Karl-Marx-Straße geprüften und genehmigten Kaufpreise pro Quadratmeter aus den Jahren 2012 bis 2014 dargestellt. In die Auswertung eingegangen sind insgesamt 102 Kaufverträge, also ungefähr 30 bis 40 Fälle pro Betrachtungsjahr. Nicht berücksichtigt sind allerdings Kaufverträge für den Neubau Am Sudhaus, von denen im Jahr 2014 allein 43 geprüft wurden. Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt²⁴, ist das ein untypischer Fall, der nicht auf den Markt von Bestandswohnungen vergleichbar ist. Insgesamt sind große Spannbreiten ablesbar, die in dem Zeitraum zunehmen. Bei dem Spitzenwert im Jahr 2014 handelt es sich nicht um einen Einzelfall, in diesem Jahr wurden - neben den nicht einbezogenen Kauffällen Am Sudhaus - weitere vier Kaufverträge abgeschlossen, die Quadratmeterpreise von über 3.000 Euro beinhalten. Bei diesen handelt es sich um neu ausgebaute Dachgeschosswohnungen. Ebenfalls ersichtlich ist der Anstieg der Mittelwerte.

Abb. 59: Kaufpreise pro Quadratmeter auf Grundlage der Kaufpreisprüfungen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße



²³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2011/2012 und 2013/2014

²⁴ Der Mittelwert dieser Kauffälle beträgt 3.150 Euro

2.4 SOZIALE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

BESTANDSAUFNAHME

Im Sanierungsgebiet und in den angrenzenden Räumen (Bearbeitungsgebiet) stehen der Bevölkerung verschiedene Angebote an sozialer Infrastruktur (u.a. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Jugend- und Seniorenfreizeiteinrichtungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen) und grüner Infrastruktur (u.a. Grünanlagen, Spielplätze, Sportanlagen) zur Verfügung. Die Infrastruktur wurde auf zwei Ebenen untersucht. Zunächst werden die Einrichtungen bzw. Standorte und die Bedarfsabdeckung anhand der "Richt- und Orientierungswerte zur quantitativen Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur in Berlin (12/2013)"²⁵ für das Bearbeitungs- und Sanierungsgebiet dargestellt. Einzelne ausgewählte Infrastruktureinrichtungen und -flächen²⁶ wurden näher betrachtet. Hier wurden mittels Kontakt zu den Einrichtungen und Begehungen umfangreiche Daten erhoben und in Standortpässen dargelegt (siehe Abb. 60). In diesem Bericht erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung dieser Ergebnisse, die ausführlichen Standortpässe befinden sich im Anhang.

In Abhängigkeit der gegenwärtigen Bevölkerungsanzahl und -struktur im Sanierungs- bzw. Bearbeitungsgebiet und des vorhandenen Bestandes an sozialer und grüner Infrastruktur lassen sich anhand von Richt- und Orientierungswerten Kennwerte zur Darstellung der Bedarfsdeckung errechnen. Die Richt- und Orientierungswerte wurden 2013 im Zusammenhang mit der Erarbeitung des StEP Wohnen unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der jeweils zuständigen Fachverwaltungen überprüft und aktualisiert.

Tab. 13: Richt- und Orientierungswerte zur quantitativen Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur (Auszug)

Kategorie Infrastruktur	Richt- bzw. Orientierungswert	Gesetzliche Grundlagen bzw. Richtlinien (mit Aussagen zu Richtwerten)	Gesetzliche Verbindlichkeit
Einrichtungen der Kindertagesbetreuung	75 Plätze für 100 Kinder unter 6 Jahren (lt. Schreiben SenBJW III AbtL vom 19.12.2013)	Kindertagesförderungsgesetz (KitaFöG) vom 23. Juni 2005, zuletzt geändert 13. Juli 2011 ab 1.8.2013: Bundesgesetzl. Erweiterung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zur Einschulung	Bundesgesetz (SGB VIII) und Landesgesetz (AG KJHG und KitaFöG)
Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)	11,4 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren in JFE öffentlicher Träger und freier Träger mit öffentlicher Förderung	Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen" (StEP 2), 25.7.1995	Senatsbeschluss
Wohnungsnaher Grünflächen	6 m ² pro Einwohner	Landschaftsprogramm Berlin 1994 (LaPro)	Senatsbeschluss; Agh-Beschluss
Kinderspielplätze	1 m ² anrechenbare Nettospielfläche pro EW	Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze vom 20.06.1995	Landesgesetz
Ungedeckte Kernsportanlagen	Empfehlung SenInnSport IV C 1: Bis zum Vorliegen eines neuen Richtwertes gilt die Orientierung am aktuellen Mittelwert	Mittelwert Berlin: 1.405 m ² / 1.000 EW (Stichtag: 31.12.2011) ²⁷	
Gedeckte Kernsportanlagen	Bis zum Vorliegen eines neuen Richtwertes gilt die Orientierung am aktuellen Mittelwert Berlin	Mittelwert Berlin: 186 m ² / 1.000 EW (Stichtag: 31.12.2011) ²⁸	

Hinsichtlich der Freizeiteinrichtungen für Senioren existieren gegenwärtig keine Richt- und Orientierungswerte. In der Vergangenheit angewendete Richtwerte gelten nach Maßgabe der zuständigen Senatsfachverwaltung als obsolet und sind nach Empfehlung nicht mehr anzuwenden.²⁹

²⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau. Anlage 2: Übersicht Richt- und Orientierungswerte zur quantitativen Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur in Berlin (12/2013). Schreiben vom 10.03.2014.

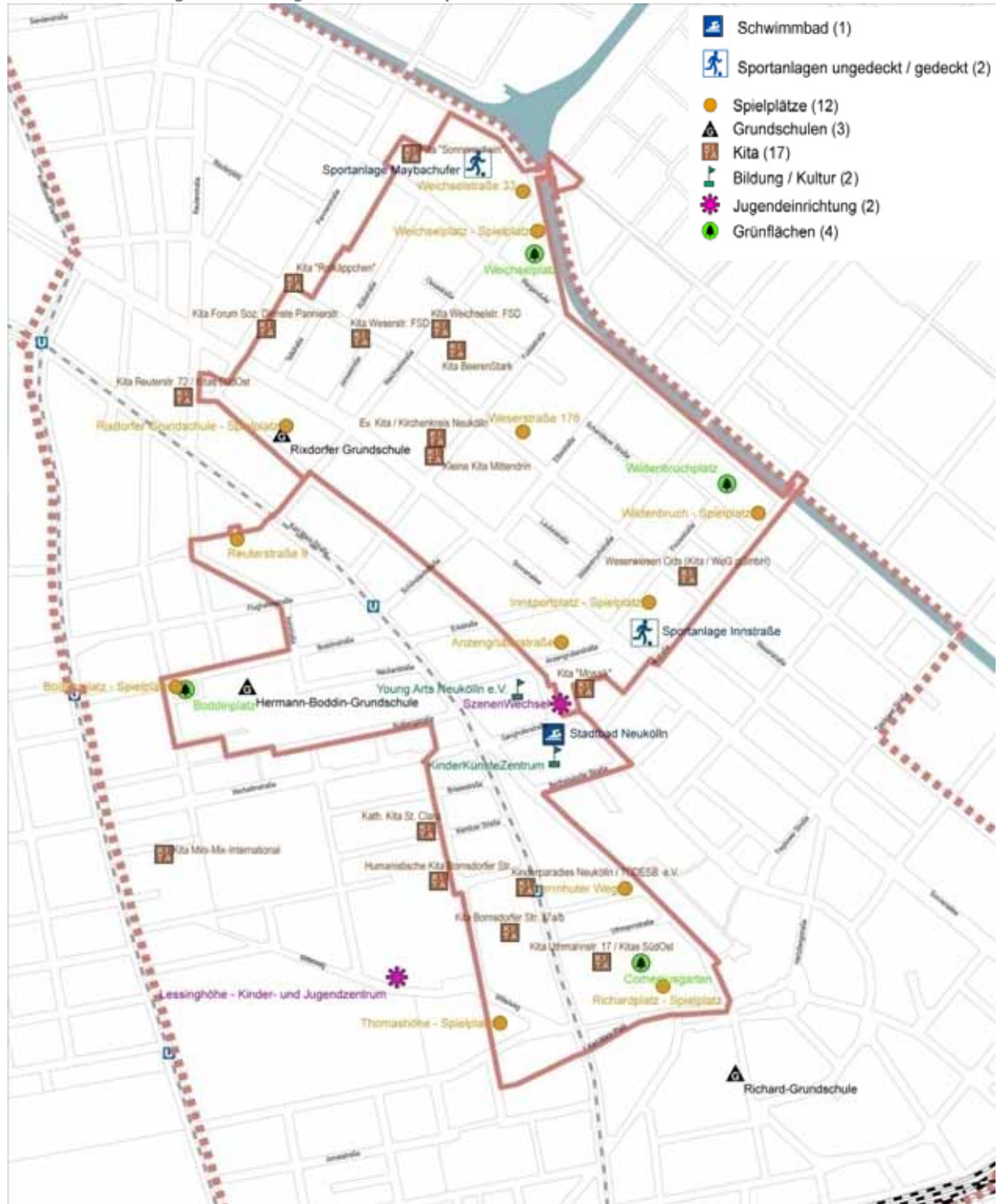
²⁶ Auswahl erfolgte in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln und dem Sanierungsbeauftragten BSG mbH

²⁷ Senatsverwaltung für Inneres und Sport: Sport in Berlin. Sportanlagen und ausgewählte Bewegungsräume 2011. Berlin. Heft 4/2012.

²⁸ ebd.

²⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Richt- und Orientierungswerte Soziale Infrastruktur / Planungsannahmen. Anlage 1: Richt- und Orientierungswerte für Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur (02/2011). Schreiben vom 08.04.2011.

Abb. 60: Einrichtungen und Anlagen mit Standortpass

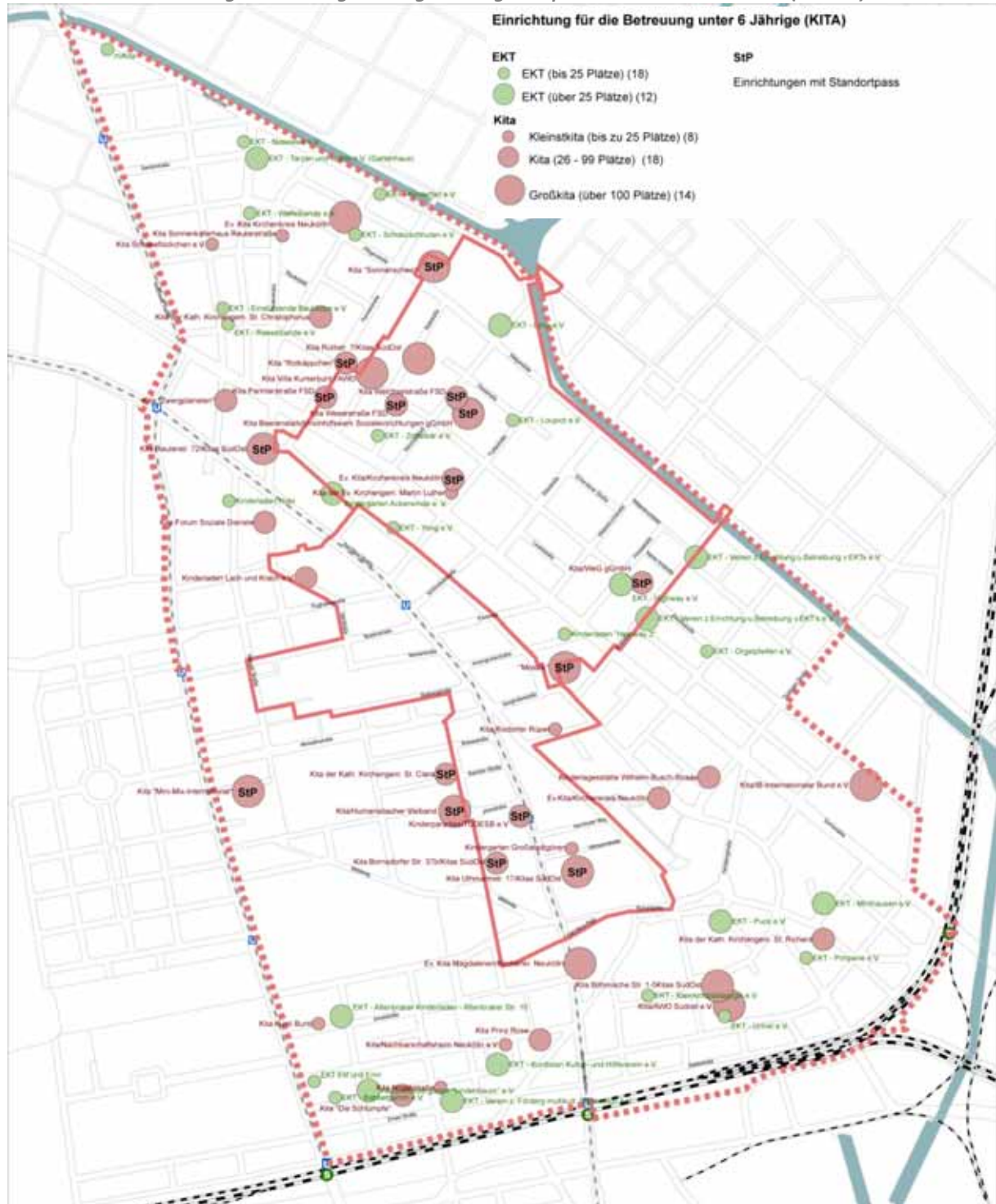


2.4.1 KINDERBETREUUNG

Die öffentlich geförderte Kinderbetreuung erfolgt mittels vier verschiedener Betreibermodelle:

- Kindertageseinrichtungen mit kommunalen bzw. landeseigenen Trägern
- Kindertageseinrichtungen mit freien Trägern
- Eltern-Initiativ-Kitas (EKT)
- Kindertagespflegestellen

Abb. 61: Kinderbetreuungseinrichtungen und genehmigte Kapazitäten zum 31.12.2012 (Prisma)



In Hinblick auf die künftige Bevölkerung und deren Versorgung sollten prioritär die Kindertageseinrichtungen der kommunalen und freien Träger entwickelt werden. Das Betreibermodell in Form einer EKT stellt zum einen aufgrund des Privateigentums der Grundstücke und zum anderen durch den häufig nicht ausreichend vorhandenen Platz an pädagogischer Nutz- und Außenspielfläche keine gesicherte Betreuungseinrichtung mit ausreichenden Flächenangeboten über einen längerfristigen Zeitraum dar. Ähnlich verhält es sich mit Betreuungsplätzen innerhalb von Kindertagespflegestellen.

Im gesamten Bearbeitungsgebiet sind 40 Kitas mit kommunalen und freien Trägern sowie 30 EKT verortet. Die Einrichtungen und Plätze der Kindertagespflege wurden nicht erhoben. Eine starke Konzentration von Betreuungseinrichtungen für Kinder ist vor allem im nördlichen Raum um den Reuter-

platz bis hin zum Campus Rütli und im südlichen Raum nördlich entlang der Bahnflächen (zw. Hermannstraße und Sonnenallee) zu finden. Zwei weitere Verdichtungsbereiche befinden sich südlich des Wildenbruchplatzes sowie entlang der Karl-Marx-Straße vom Bereich des Kulturdreiecks bis hin zum Karl-Marx-Platz (siehe Abb. 61). Im Sanierungsgebiet beläuft sich die Zahl der Kitas (kommunaler/freier Träger) auf 16 Einrichtungen und die Zahl der EKT auf sechs Standorte.

Hinsichtlich des Angebots an Kita-Plätzen (genehmigte Kapazitäten) stellen sich wiederum der Bereich um den Reuterplatz als auch das Gebiet entlang der Karl-Marx-Straße vom Bereich des Kulturdreiecks bis hin zum Karl-Marx-Platz als die zwei Stadträume dar, die aufgrund der dort befindlichen Kinderbetreuungseinrichtungen die höchsten Werte an genehmigten Kinderbetreuungsplätzen aufweisen.

KINDERBETREUNGSKAPAZITÄTEN: ABGLEICH VON BESTAND UND BEDARF

Nach aktuellem Richtwert sollen 75 % der Kinder unter 6 Jahren die Möglichkeit einer Betreuung innerhalb einer Kindertageseinrichtung erfahren können (siehe Tab. 13). Der Abgleich mit dem Richtwert erfolgt anhand der Einwohnerzahlen (Stand 31.12.2013) mit den Kapazitäten der Kindertageseinrichtungen zum Stichtag 31.12.2012, da für das gesamte Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet keine aktuelleren Kita-Daten vorlagen.

Im gesamten **Bearbeitungsgebiet** waren 3.918 Plätze genehmigt, 3.572 Plätze im Angebot und es wurden 3.291 Kinder betreut.³⁰ Der Anteil der Betreuungsplätze innerhalb von EKT's lag bei 20,8 % (Bezug: Kapazität nach Angebot). Nach o.g. Maßgabe müssten ausgehend von 6.131 Kindern unter 6 Jahren 4.598 Betreuungsplätze bereitgestellt werden. In Bezug zu den genehmigten Kapazitäten war dieser Bedarf zu 85,2 % gedeckt bzw. hätten 63,9 % der Kinder unter 6 Jahren einen Kita-Platz erhalten können. Der zusätzliche Bedarf betrug 680 Plätze. In Bezug zu den belegbaren Kapazitäten (Plätze nach Angebot) wurde der Bedarf nur zu 77,7 % gedeckt. Die Unterdeckung betrug hier 1.026 Plätze. Die Versorgungsquote, das Verhältnis aus angebotenen Plätzen zur Gesamtbevölkerung im Alter von null bis unter sechs Jahren, betrug 58,3 %. Die Belegungsquote betrug 92,1 %.³¹

Unter der Annahme, dass von den innerhalb von Tagespflegeeinrichtungen Neuköllns betreuten 330 Kindern³² ca. 30 % dem Bearbeitungsgebiet³³ entstammen und auch in diesem betreut werden, was einer Kinderzahl von ca. 100 entspricht, ergibt sich hinsichtlich des zusätzlichen Bedarfs an Plätzen nach Angebot ein korrigierter Wert von 926 Plätzen. Das heißt ca. 9,7 % des zusätzlichen Bedarfs an angebotenen Plätzen innerhalb von Kindertageseinrichtungen der kommunalen und freien Träger sowie EKT's wird durch die Betreuungsmöglichkeiten innerhalb von Tagespflegeeinrichtungen aufgefangen. In Addition der genehmigten Kapazitäten von 3.918 Plätzen in Kitas sowie EKT's und der angenommenen 100 Plätze in Tagespflegeeinrichtungen ergibt sich hinsichtlich des Richtwertes zur Kinderbetreuung eine Bedarfsdeckung von 87,4 % bzw. ein Unterdeckung von 580 Plätzen.

Die Summe der Betreuungsmöglichkeiten aller Einrichtungen im **Sanierungsgebiet** beläuft sich auf 1.316 genehmigte Plätze, 1.173 angebotene Plätze und 1.053 nach Verträgen vorhandene Plätze. Der Anteil der Betreuungsplätze innerhalb von EKT lag bei 12,2 % (Bezug: Kapazität nach Angebot). Ausgehend von 1.819 Kindern unter 6 Jahren müssten 1.364 Betreuungsplätze bereitgestellt werden. In Bezug zu den genehmigten Kapazitäten wurde der Bedarf zu 96,5 % gedeckt bzw. hätten 72,3 % der Kinder unter 6 Jahren einen Kita-Platz erhalten können. Es fehlen nur 48 Plätze. In Bezug zu den belegbaren Kapazitäten wurde der Bedarf nur zu 86,0 % gedeckt. Der zusätzliche Bedarf betrug hier 191 Plätze. Die Versorgungsquote belief sich auf 64,5 % und die Belegungsquote auf 89,8 %.

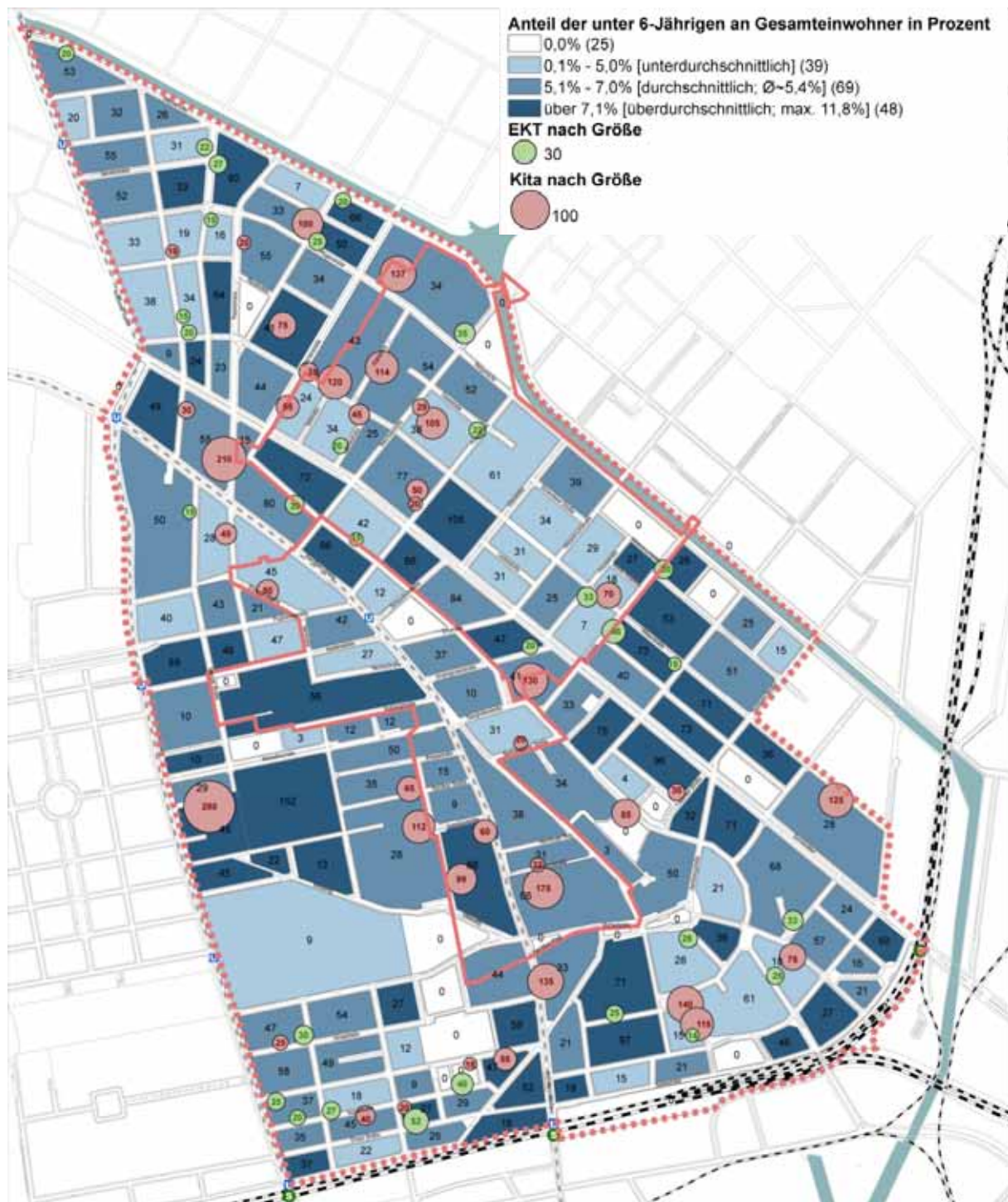
³⁰ Bezirksamt Neukölln von Berlin - Abt. Jugend und Gesundheit - Jugendamt: Kindertagesstätten in Neukölln. Planung 2013-2014. Berlin. 2013. S. 11 ff.

³¹ Verhältnis aus belegter und belegbarer Kapazität; ohne Angaben über noch nicht eingelöste Kita-Gutscheine zum Jahresende 2012; siehe Zusammenfassung zum Kapitel.

³² Bezirksamt Neukölln von Berlin - Abt. Jugend und Gesundheit - Jugendamt: Kindertagesstätten in Neukölln. Planung 2013-2014. Berlin. 2013. S. 17.

³³ Verhältnis der Einwohnerzahl im Bearbeitungsgebiet zur Gesamtbevölkerung Neuköllns

Abb. 62: Gegenüberstellung Kita-Plätze 2012 (Prisma) und Kinder unter 6 Jahre 2013 (Afs)



Unter der Annahme, dass von den innerhalb von Tagespflegeeinrichtungen Neuköllns betreuten 330 Kindern ca. 10 % dem Sanierungsgebiet³⁴ entstammen und auch in diesem betreut werden, was einer Kinderzahl von ca. 30 entspricht, ergibt sich zusätzlicher Bedarf von 161 Plätzen. Das heißt ca. 15,7 % des zusätzlichen Bedarfs an angebotenen Plätzen innerhalb von Kindertageseinrichtungen der kommunalen und freien Träger sowie EKT's wird durch die Betreuungsmöglichkeiten innerhalb von Tagespflegeeinrichtungen aufgefangen. In Addition der genehmigten Kapazitäten von 1.316 Plätzen in Kitas sowie EKT's und der angenommenen 30 Plätze in Tagespflegeeinrichtungen ergibt sich hinsicht-

³⁴ Verhältnis der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet zur Gesamtbevölkerung Neuköllns

lich des Richtwertes zur Kinderbetreuung eine Bedarfsdeckung von 98,7 % bzw. eine Unterdeckung von nur 18 Plätzen.

In Abb. 61 sind die Einrichtungen zur Kinderbetreuung den Kindern unter 6 Jahren in den Blöcken gegenübergestellt. Die absolute Zahl der Kinder unter 6 Jahre ist direkt in den Blöcken vermerkt, die farbliche Markierung zeigt, ob der Anteil dieser Kinder an den Einwohnern der Blöcke unterdurchschnittlich, durchschnittlich oder überdurchschnittlich ist. Die Karte kann als ein Kriterium für die Auswahl der zukünftig zu sanierenden oder den Standort für die Schaffung neuer Einrichtungen herangezogen werden.

DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN STANDORTPÄSSEN

Kindertageseinrichtungen unterliegen hinsichtlich ihrer Betriebserlaubnis gesetzlichen Regelungen. Innerhalb der Gebäude ist pro Platz/Kind eine pädagogische Nutzfläche von mindestens 3,0 m² notwendig.³⁵ In Bezug auf die Außenfrei- bzw. Spielflächen ist eine Nettofreifläche von 6 bis 10 m² pro Platz/Kind zur Verfügung zu stellen.³⁶ Auch die gesamte Grundstücksfläche eines Kita-Standortes wird nach den Regelungen ins Verhältnis mit der Anzahl der zu betreuenden Kinder gesetzt. So werden pro Platz/Kind 20 m² Grundstücksfläche als Richtwert genannt.³⁷

Pädagogische Nutzfläche

Im Rahmen der Erstellung von Standortpässen zu ausgewählten infrastrukturellen Standorten im Sanierungsgebiet und unmittelbar angrenzenden Standorten wurden einzelne Kindertageseinrichtungen (17 Standorte) detaillierter untersucht. Hierbei handelt es sich ausnahmslos um Einrichtungen öffentlicher und freier Träger, EKT wurden nicht näher betrachtet. Der Normwert von 3,0 m² pädagogischer Nutzfläche pro Platz/Kind wird dabei in fast allen 17 Einrichtungen eingehalten³⁸. Im Schnitt liegt der Wert zwischen 3,0 und 3,5 m². Nur das Kinderparadies Neukölln (Karl-Marx-Str. 146), die Kita BeerenStark (Weserstr. 185) und die Kita des Betreibers Forum Soziale Dienste in der Weichselstraße 22 liegen geringfügig unter dem Kennwert (2,8 bis 3,0 m²). Auch wenn anhand des Abgleichs die Norm an notwendiger pädagogischer Nutzfläche zum großen Teil erfüllt wird, sollte hierbei nicht vergessen werden, dass nach gesetzlicher Maßgabe bei der (Neu-) Errichtung einer Kindertagesstätte ein Normwert von 4,5 m² anzustreben ist.

Nettofreifläche/Grundstücksfläche

Ist nach dem Abgleich der pädagogischen Nutzfläche an den 17 Standorten die gesetzliche Maßgabe noch weitgehend erfüllt, stellt sich der Abgleich bezüglich der Außenfreiflächen bzw. der Grundstücksflächen als weniger positiv dar. Selbst die beiden größten Einrichtungen weisen, in Abhängigkeit ihrer genehmigten Kapazität, Defizite auf. Die beiden außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Standorte der Kita Mini-Mix-International in der Briesestraße 73 mit einer genehmigten Kapazität von 280 Plätzen und der Kita Reuterstraße 73 (Eigenbetrieb SüdOst) mit einer genehmigten Kapazität von 210 Plätzen weisen pro Platz eine Grundstücksfläche von 17,6 m² bzw. 17,8 m² auf und liegen nur leicht unterhalb des Normwertes. Hinsichtlich ihrer Nettofreiflächen erfüllen beide Standorte die gesetzlichen Normen.

Auffällig ist die hohe Anzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen, die über keine eigenständigen Gebäude verfügen, sondern in Erdgeschossen von Wohngebäuden verortet sind. Dazu zählen die Kita in

³⁵ § 12 Abs. 3 S.1 KitaFöG

³⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau. Anlage 1: Aktualisierte Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) sowie ausgewählte Angaben (nachrichtliche Übernahme) zu Richtwerten für Kindertagesstätten und Schulen. Schreiben vom 10.03.2014.

³⁷ ebd.

³⁸ Verhältnis aus pädagogischer Nutzfläche und genehmigter Kapazität

der Weichselstraße 22 (Träger FSD), die Kita Weserwiesen Cids in der Weserstraße 155 (Träger WeG gGmbH), die Kita in der Weserstraße 26 (Träger FSD), die Kita "Rotkäppchen" in der Pannierstraße 10 (Träger LebensWelt Kindertagesstätten Yuvam gGmbH) und die Kita in der Pannierstraße 6 (Träger FSD). Den drei letztgenannten Einrichtungen fehlt es außerdem komplett an eigenen Freiflächen. Die Kita in der Weichselstraße 22 und die Kita in der Weserstraße 155 nutzen Teile des innenliegenden Hofbereiches als Freifläche. Innerhalb dieser fünf Einrichtungen können nach Betriebserlaubnis bis zu 190 Kinder betreut werden. Alle 17 untersuchten Kita-Standorte weisen eine Gesamtkapazität von 1.598 betrieblich erlaubten Betreuungsplätzen zum Stichtag 31.12.2013 auf. Daraus ergibt sich, dass der Anteil der in den Erdgeschossen von Wohngebäuden betreuten Kinder ca. 12 % beträgt.

Teils ähnliche räumliche Situationen sind in den Kinderbetreuungseinrichtungen der Kirchen vorhanden. Im Sanierungsgebiet verfügt die Evangelische Kirchengemeinde Martin Luther in Neukölln in der Fuldastraße 48/50 über ein eigenständiges Kitagebäude ("Kita der Ev. Kirchengemeinde Martin Luther"), ergänzt um eine Kita-Nutzung im zweiten Obergeschoss des nebenstehenden Kirchengebäudes ("Kleine Kita Mittendrin"; Vorderhaus). In der Kienitzer Straße 18, westlich an das Sanierungsgebiet angrenzend, liegt die Kita der Katholischen Kirchengemeinde St. Clara. In dem Wohngebäude werden alle vier Vollgeschosse (gesamt ca. 800 m² BGF) durch die Kita genutzt (Dachgeschoss mit Wohnnutzung). Als Freiflächen dienen die Gemeindeflächen bzw. Hofinnenflächen zwischen dem als Kita genutzten Wohngebäude, dem Gemeindehaus und dem Kirchengebäude St. Clara.

Baulicher Zustand

Die Gebäude aller 17 untersuchten Standorte weisen eine mittlere bis gute Instandhaltungsqualität auf. Die Heiz- und Sanitäreanlagen entsprechen weitestgehend dem gegenwärtigen Standard. Teilweise sind bei einigen Gebäuden weitere Fassadendämmungen als auch Erneuerungen von Fenstern notwendig. Das Kinderparadies Neukölln (Karl-Marx-Str. 146) bedarf einer Dichtung des Daches. Am Standort der Kita Bornsdorfer Str. 37 A/B (Eigenbetrieb SüdOst) soll im Blockinnenbereich (37 A) nach Abbruch des Bestandsgebäudes ein Kita-Neubau für 99 Plätze entstehen. Das Wohnhaus mit Kita-Nutzung im EG (37 B) ist vor erneuter Nutzung grundlegend zu sanieren.

*Betreuungskapazitäten: Entwicklung 2008 bis 2013*³⁹

Die detaillierte Untersuchung der 17 Kita-Standorte zeigt, dass sich die Anzahl der Betreuungsplätze im Vergleich zum Jahr 2008 in Bezug zum Jahr 2013 quasi nicht verändert hat (Stichtag jeweils 31.12.). Im Jahr 2008 betrug die Summe der genehmigten Kapazität 1.593 Plätze ($\hat{=}$ Plätze nach Betriebserlaubnis), der belegbaren Kapazität 1.499 Plätze ($\hat{=}$ Angebot an Plätzen) und der belegten Kapazität 1.410 Plätze ($\hat{=}$ Anzahl an Verträgen). Im Jahr 2013 betrug die Summe der genehmigten Kapazität 1.598 Plätze ($\hat{=}$ Anstieg um 0,3 %), der belegbaren Kapazität 1.544 Plätze ($\hat{=}$ Anstieg um 3,0 %), und der belegten Kapazität 1.388 ($\hat{=}$ Rückgang um -1,6 %).

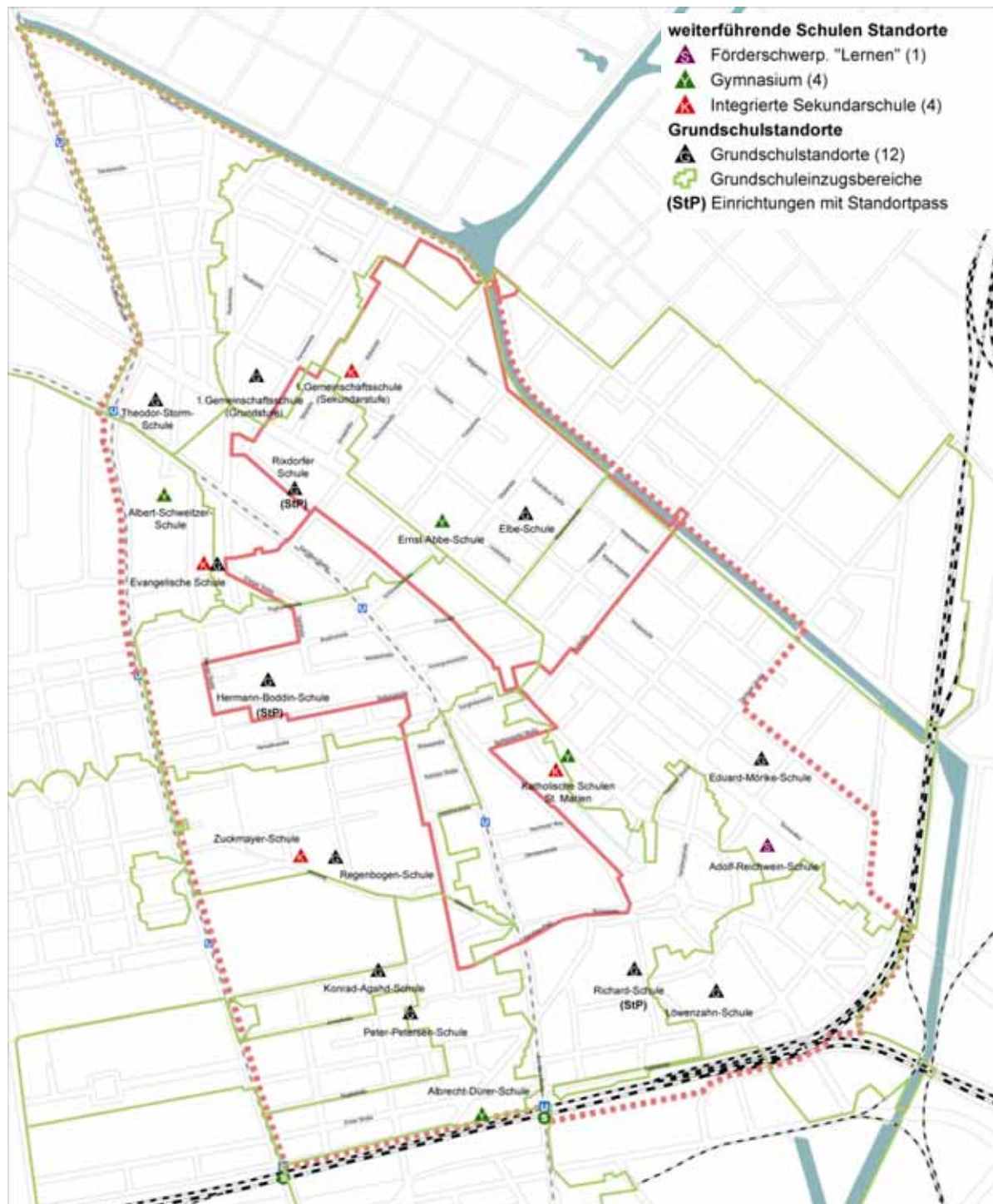
Es lässt sich festhalten, dass im Sanierungsgebiet bezogen auf die genehmigten Kapazitäten für fast drei Viertel der Kinder von 0 bis unter 6 Jahren ein Betreuungsplatz zur Verfügung steht. Darüber hinaus werden nur etwas mehr als ein Zehntel der Kinder in EKT betreut, wodurch eine hohe Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Die Instandhaltungsqualität der 17 näher untersuchten Kita-Gebäude ist mittel bis gut einzuschätzen und die Einrichtungen verfügen über ausreichende pädagogische Nutzflächen. Ein grundlegendes Problem ist das Fehlen von Freiflächen, vor allem in EKT. Selbst die detailliert untersuchten Einrichtungen der kommunalen und freien Träger weisen nicht immer die geforderten Richtwerte auf.

³⁹ Angaben der jeweiligen Kita-Leitung bzw. des Trägers

2.4.2 SCHULEN

Innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes befinden sich fünf öffentliche Schulstandorte, darunter drei Grundschulen, eine Integrierte Sekundarschule und ein Gymnasium. Angrenzend an das Sanierungsgebiet finden sich im Bearbeitungsgebiet acht öffentliche Grundschulstandorte, zwei Gymnasien, eine Integrierte Sekundarschule und eine Grund- und Oberschule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Lernen". Die vom Bezirk bzw. vom Land getragenen Schulen werden ergänzt durch die Privatschulen "Evangelische Schule Neukölln" (Grundschule und Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe) und die "Katholischen Schulen St. Marien" (Gymnasium und Integrierte Sekundarschule).

Abb. 63: Grundschulen und weiterführende Schulen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet



In Abb. 63 ist ersichtlich, dass die Grundschuleinzugsbereiche - im Gegensatz zum Sanierungsgebiet - weitgehend mit der Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes übereinstimmen, sodass die Auswertung der Daten auf der Ebene des Bearbeitungsgebietes im Folgenden im Vordergrund steht.

Hinsichtlich der Betreuung der Schüler finden zwei grundlegende Modelle Anwendung. Im **offenen Ganztagsbetrieb (OGB)** wird das Angebot der verlässlichen Halbtagsgrundschule (7.30 bis 13.30 Uhr) um ergänzende Förderungs- und Betreuungszeiten in Form von Modulangeboten der Frühbetreuung (6.00 bis 7.30 Uhr), der Nachmittagsbetreuung (13.30 bis 16.00 Uhr) und der Spätbetreuung (16.00 bis 18.00 Uhr) erweitert. Zudem besteht die Option der Ferienbetreuung.

Der **gebundene Ganztagsbetrieb (GGB)** besteht aus einem Gesamtkonzept von Unterricht, Erziehung, ergänzender Förderung und Betreuung, an dem alle Schülerinnen und Schüler in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr an mindestens vier Tagen in der Woche verpflichtend teilnehmen. Parallel zum Schulunterricht werden die Betreuungsmodule in der Zeit von 7.30 bis 16.00 Uhr angeboten. Zum Grundangebot an Betreuung sind ergänzende Betreuungsangebote in Form von Modulen der Frühbetreuung (6.00 bis 7.30 Uhr) und der Spätbetreuung (16.00 bis 18.00 Uhr) möglich.

Tab. 14: Grundschulen und weiterführende Schulen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet

Name	Adresse	Art	Betreuungs- umfang	Schüler 2008/2009 ⁴⁰	Schüler 2013/2014 ⁴¹	Schüler ndH ⁴² 2013/2014 ⁴³
Sanierungsgebiet						
Rixdorfer Schule	Donaustr. 120	Grundschule	GGB	570	377	90,2 %
Elbe-Schule	Elbestr. 11	Grundschule	OGB	346	271	94,5 %
Hermann-Boddin-Schule	Boddinstr. 55	Grundschule	GGB / OGB	359	329	89,4 %
1. Gemeinschaftsschule (Sekundarstufe)	Rütlistr. 41	Int. Sekundarschule	GGB	462	518	85,6 %
Ernst-Abbe-Schule	Sonnenallee 79	Gymnasium	Offene Betreuung bis 16:30 (freier Träger)	495	491	94,3 %
Bearbeitungsgebiet						
1. Gemeinschaftsschule (Grundstufe)	Weserstr. 12	Grundschule	GGB / OGB	305	324	85,6 %
Theodor-Storm-Schule	Hobrechtstr. 76	Grundschule	OGB	221	210	86,7 %
Regenbogen-Schule (mit Staatlicher Europaschule Berlin)	Morusstr. 32	Grundschule (und SESB)	OGB (SESB mit GGB)	639	617	84,3 %
Konrad-Agahd-Schule	Thomasstr. 39	Grundschule	OGB	345	352	88,9 %
Peter-Petersen-Schule	Jonasstr. 15	Grundschule	OGB	333	299	61,2 %
Richard-Schule	Richardplatz 14	Grundschule	OGB (GGB ab 2015/16)	418	447	91,7 %
Löwenzahn-Schule	Drorystr. 3	Grundschule	OGB	407	335	92,5 %
Eduard-Mörke-Schule	Stuttgarter Str. 35	Grundschule	GGB	412	351	83,5 %
Albert-Schweitzer-Schule	Karl-Marx-Str. 14	Gymnasium	GGB	607	633	89,9 %
Albrecht-Dürer-Schule	Emser Str. 133/137	Gymnasium	kein Ganztagsbetrieb	685	614	69,2 %
Zuckmayer-Schule	Kopfstr. 55 (1. Standort)	Int. Sekundarschule	Teilgebundener / offener Ganztagsbetrieb	580	504	96,6 %
Adolf-Reichwein-Schule	Sonnenallee 188	Schule mit Förderungsschwerpunkt	k.A.	166	159	90,6 %
Evangelische Schule	Mainzer Str. 47	Grundschule	OGB	303	310 ⁴⁴	k.A.
		Int. Sekundarschule	Halbtagsbetrieb	517	510 ⁴⁵	k.A.
Katholische Schule St. Marien	Donaustr. 58	Integrierte Sekundarschule	GGB	225	225 ⁶	k.A.

⁴⁰ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: Berliner Schulen. Schülerschaft 2008/09. Stichtag 19.09.2008.

⁴¹ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: Berliner Schulen. Schülerschaft 2013/14. Stichtag 23.08.2013.

⁴² nichtdeutscher Herkunftssprache

⁴³ siehe Fußnoten 40 und 41

⁴⁴ Evangelische Schule Neukölln: Profil/Klassenübersicht 2013. <http://www.esn.cidsnet.de/>. Zugriff 10.02.2015.

⁴⁵ Bezirksamt Neukölln von Berlin Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport: Neukölln macht Oberschule. Schuljahr 2014/2015. Berlin. 2013.

		Gymnasium	kein Ganztagsbetrieb	553	650 ⁶	k.A.
--	--	-----------	----------------------	-----	------------------	------

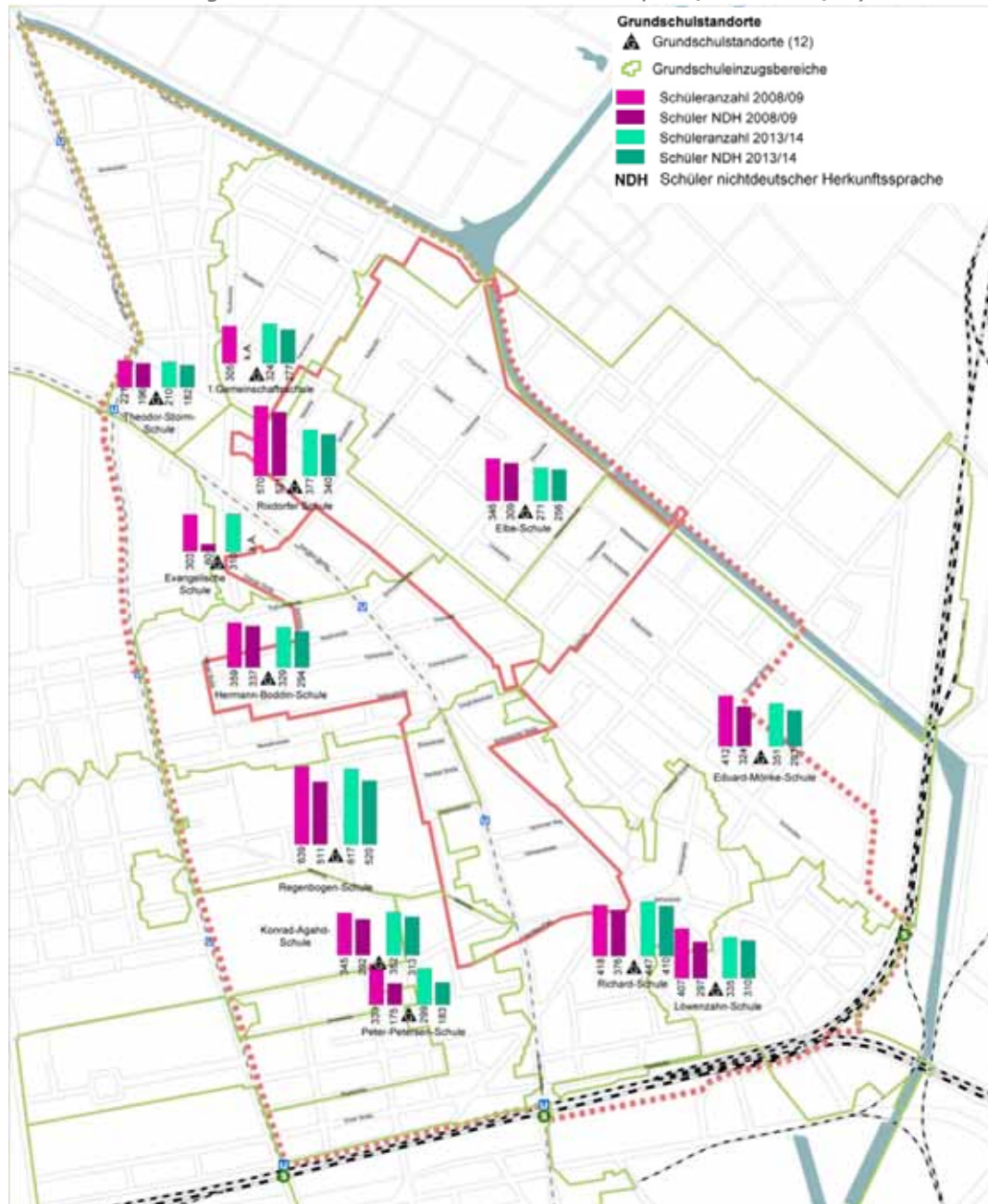
ABGLEICH: SCHÜLERANZAHL 2008/2009 - 2013/2014

Die Anzahl der Schüler innerhalb der **Grundstufe** an den öffentlichen Schulen ist zwischen den Schuljahren 2008/09 - 2013/14 rückläufig. Dagegen ist die Schülerzahl an den privaten, von den Kirchen getragenen Schulen konstant geblieben bzw. angestiegen. Im Jahr 2008/2009 gab es im Sanierungsgebiet an den drei vorhandenen Grundschulen 1.275 Schüler, im Jahr 2013/2014 nur noch 977 Schüler. Das entspricht einem Rückgang um ca. 23 %. Im gesamten Bearbeitungsgebiet betrug die Zahl der Grundschüler im Jahr 2008/2009 noch 4.355 Schüler, im Jahr 2013/2014 nur noch 3.912 Schüler. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 10 %. Nur die Richard- und die Konrad-Agahd-Grundschule haben leichte Schülergewinne zu verzeichnen. Dagegen sind die Rixdorfer (-34 %) und die Elbe-Grundschule (-22 %) besonders stark vom Schülerrückgang betroffen.

Gemäß Melderegister lebten im Bearbeitungsgebiet Ende 2013 4.624 Einwohner im Alter von 6 bis 12 Jahren. Aus der Zahl lässt sich rechnerisch ableiten, dass 91,3 % der Einwohner im Grundschulalter die wohnungsnahen Bildungsmöglichkeiten vor Ort und 8,7 % die Schulstandorte außerhalb des Bearbeitungsgebiets nutzten. Dieser Abgleich nur annähernd genau, da sicherlich auch Schüler außerhalb des Bearbeitungsgebietes die Schulen besuchen. Des Weiteren werden Kinder nicht exakt an ihrem 6. Geburtstag eingeschult und wechseln am 12. Geburtstag zur weiterführenden Schule. Trotzdem ergibt sich durch den Abgleich der Schülerzahlen und der Einwohneranzahl in der besagten Altersgruppe ein ungefähres Abbild über die Grundschulversorgung im Bearbeitungsgebiet. Zum Vergleich - nach selbigem Berechnungsmuster - nahmen im Schuljahr 2008/09 ausgehend von 4.872 Einwohnern im Grundschulalter und 4.658 Schülern an den Grundschulen noch 95,6 % die Grundschulbildung innerhalb des Bearbeitungsgebiets wahr. Das Absinken des Kennwertes kann sich teilweise durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Schulbaukörper während der letzten Jahre und dem damit einhergehenden räumlichen Kapazitätsverlust während der Arbeiten. Der Hintergrund kann aber auch sein, dass Eltern für ihre Kinder verstärkt Schulen außerhalb des Bearbeitungsgebietes suchen.

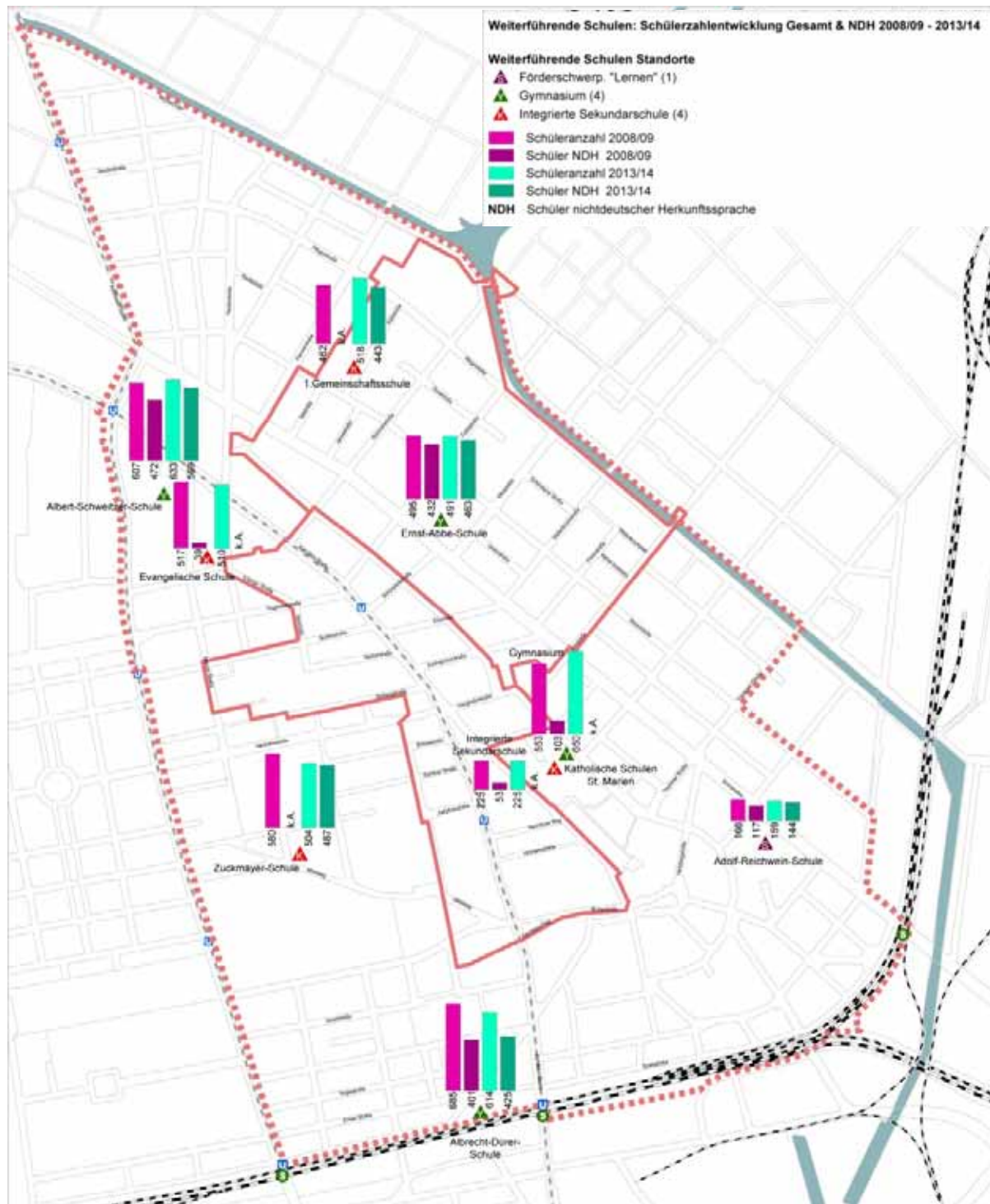
Die Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache machen an allen öffentlichen Grundschulen den überwiegenden Anteil aus. Den größten Anteil hat die Elbe-Grundschule mit über 94 %, den geringsten Anteil mit etwa 61 % hat die Peter-Petersen-Grundschule inne.

Abb. 64: Entwicklung der Schüleranzahl im Grundschulbereich (2008/09 bis 2013/14)



An den **weiterführenden** (öffentlichen) **Schulen** im Sanierungsgebiet ist die Anzahl der Schüler leicht gestiegen, ausgehend von 957 Schülern im Jahr 2008/2009 auf 1.009 Schüler im Jahr 2013/2014. Das entspricht einem Wachstum von ca. 5 %. Im gesamten Bearbeitungsgebiet hingegen sind die Schülerzahlen an den weiterführenden Schulen leicht gefallen, von 2.829 Schülern im Jahr 2008/2009 auf 2.760 Schüler im Jahr 2013/2014. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 2 %.

Abb. 65: Entwicklung der Schüleranzahl an den weiterführenden Schulen (2008/09 - 2013/14)



DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN STANDORTPÄSSEN

Organisatorische und bauliche Richtwerte für Schulgebäude und Nebenanlagen

Die Organisationsgröße einer Schule ist durch das Schulgesetz von Berlin geregelt. Gemäß § 17 Abs. 4 soll an Grundschulen die Zweizügigkeit, an Gymnasien die Dreizügigkeit und an Integrierten Sekundarschulen die Vierzügigkeit nicht unterschritten werden (Mindestzügigkeit). Aus pädagogischen und organisatorischen Gründen sollen Grund- und Gemeinschaftsschulen jedoch vorzugsweise innerhalb von 3 bis 4 Zügen, Integrierte Sekundarschulen innerhalb von 4 bis 6 Zügen und Gymnasien innerhalb

von 4 bis 5 Zügen organisiert werden.⁴⁶ In Abhängigkeit der Schullart, der Organisationsform, der Zügigkeit, der Schüleranzahl pro Klasse sowie des Raum-Zug-Verhältnisses ergeben sich allgemeine Richtwerte für die Größe der notwendigen Gebäudeflächen (Schulgebäude, Turnhallen) und Freiflächen (Sportflächen, sonstige Freiflächen).⁴⁷ Die empfohlene Schüleranzahl pro Klasse - in der Grundschule 24 Schüler, in der Integrierten Sekundarschule 25 Schüler (Sek I) bzw. 75 Schüler/Zug (Sek II) und am Gymnasium 29 Schüler (Sek I) bzw. 50 Schüler/Zug (Sek II) - ist an den Schulen Nord-Neuköllns aufgrund des hohen Anteils mit Schülern nichtdeutscher Herkunftssprache nur schwer zu realisieren. Diesem Umstand Rechnung tragend, eröffnet die Senatsverwaltung den Bezirken die Möglichkeit, innerhalb sozialer Brennpunkte Berlins die allgemeinen Richtwerte für die Schülerfrequenz pro Klasse zu senken. In diesen Bereichen können die Frequenzen der Schüler pro Klasse seit dem 01.08.2010 im Grundschulbereich auf 21 Schüler, in der Sekundarstufe I auf 20 Schüler und in den Gymnasien auf 28 Schüler beschränkt werden.⁴⁸

Die Berechnung der Kapazität anhand des Raum-Zug-Verhältnisses seitens des Senats basiert auf der Annahme, dass die Räume eines Schulgebäudes ausschließlich für Bildungs- bzw. schulbetriebliche Zwecke genutzt werden. Keine Berücksichtigung finden Umstände, wie das Einrichten zusätzlicher pädagogischer Nutzflächen - z.B. Schulstation, Eltern-Café - in den Räumlichkeiten des Schulgebäudes. Des Weiteren ist vor allem in den Grundschulen die Sprach- und Leseförderung der Schüler in Verbindung mit pädagogischer Betreuung auch außerhalb der Unterrichtszeiten von immenser Bedeutung. Dafür benötigt es zusätzliche Flächen respektive Räume im Gebäude. Aus den genannten Umständen ergibt sich, dass die vom Senat veranschlagten, rechnerisch möglichen Kapazitäten auf Grundlage des Richtwertes zum Raum-Zug-Verhältnis in den Schulen Nord-Neuköllns, in der Realität nicht erreicht werden können.

In Folge der Option, die Frequenz der Schüler pro Klasse zu senken, ergeben sich in Abhängigkeit der Zügigkeit auch andere Gesamtschülerzahlen als die nach der AV SEP empfohlenen Kennwerte. Da sich die Richtwerte für Gebäude- und Freiflächen auf die Gesamtschülerzahlen als auch auf das Raum-Zug-Verhältnis beziehen, sind die Richtwerte der AV SEP für die Schulen im Nord-Neuköllner Stadtraum kaum anwendbar. Für die Darstellung der aktuell vorhandenen Zügigkeiten an den Neuköllner Schulen spricht sich das Schulamt Neukölln daher intern für die Verwendung von Mittelwerten aus - bestehend aus einer Mittelung der Kapazitätsberechnung des Senats auf Grundlage des Raum-Zug-Verhältnisses und einer bezirksinternen Kapazitätsbetrachtung (siehe Tab. 15).

Im Rahmen der Erstellung von Standortpässen zu ausgewählten infrastrukturellen Standorten im Sanierungsgebiet und unmittelbar angrenzenden Standorten wurden die vier Grundschulstandorte der Hermann-Boddin-Schule, Rixdorfer Schule, Elbe-Schule und Richard-Schule sowie das Gymnasium der Ernst-Abbe-Schule vor Ort begutachtet. Auch wenn die Richtwerte der AV SEP wie beschrieben kaum Anwendung finden dürften, soll der Abgleich der Bestandswerte an den genannten Schulen mit den Richtwerten der AV SEP innerhalb folgender Tabelle wenigstens ansatzweise die Situation in Bezug auf die unzureichenden Flächenanteile beschreiben.

⁴⁶ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft: Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP). In der Fassung vom 25.06.2012. Art. 2 Nr. 4 Abs. 2.

⁴⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend, und Wissenschaft: Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP). In der Fassung vom 25.06.2012. Anlage: Übersicht über Organisations- und Standortgrößen.

⁴⁸ Bezirksamt Neukölln von Berlin: Schulentwicklungsplan Bezirk Neukölln 2009 - 2014. S. 2.

Tab. 15: Abgleich organisatorischer und baulicher Richtwerte für ausgewählte Standorte
(grün = erfüllt / rot = nicht erfüllt)⁴⁹

Indikator	Richtwerte Grundschule	Hermann- Boddin- Schule	Rixdorfer Schule	Elbe- Schule	Richard- Schule	Richtwerte Gymnasium	Ernst- Abbe- Schule
Organisation (2013/14)	-	GGB	GGB	OGB	GGB (ab 2015/16)	-	GB
Züge (Bestand 2013/14) ⁵⁰	3 bis 4	2,6	3,5	2,4	3,0	4 bis 5	3,3
Züge (Ziel) ⁵¹		3,0	4,0	3,0	3,5		4,0
Schüler (2013/14)	432 bis 576	329	377	271	447	664 bis 830	370 (Sek I) 121 (Sek II)
Schüler / Klasse (Zug)	24	21,1	18,0	18,8	24,8	Sek I: 29	28,0
Schüler / Klasse (Empfehlung innerhalb "sozialer Brennpunkte")	21					Sek II: (50)	36,7
Bruttogrundfläche Schulgebäude (nur Unterrichts- und Verwaltungsräume)	bei GGB: 5.355 bis 6.724 m² bei OGB: 4.998 bis 6.265 m²	3.969 m ²	6.211 m ²	2.914 m ²	4.417 m ²	7.387 bis 8.857 m ²	3.833 m ²
Sportfläche (Hallenteile)	2 bis 3	2,1	0,9	1,3	1,7	3	0,8
Sportfläche (Freiflächen)	2.601 m²	724 m ²	476 m ²	665 m ²	1.178 m ²	6.190 m ²	603 m ²
Freifläche (Pause, Schulgarten, etc.)	6.770 bis 9.050 m²	5.134 m ²	3.827 m ²	3.205 m ²	8.278 m ²	7.800 bis 9.750 m ²	3.305 m ²
Grundstücksfläche	1,3 bis 1,7 ha	0,82 ha	0,74 ha	0,63 ha	1,24 ha	1,8 bis 2,3 ha	0,62 ha

Hinsichtlich der organisatorischen Richtwerte bezüglich Zügigkeit und Schülerzahl fällt auf, dass der erhöhte Betreuungsumfang aufgrund eines hohen Anteils an Schülern nichtdeutscher Herkunftssprache, als auch die Lage der Schulen in einem städtebaulich hochverdichtetem Stadtgebiet (kaum bauliches und Freiflächenenerweiterungspotenzial), das Unterschreiten der organisatorischen Normwerte erfordert. Lediglich die Richard-Schule liegt mit ihren Kennwerten von 3 Zügen, 447 Schülern und 24,8 Schülern/Klasse leicht oberhalb des Normbereiches nach AV SEP. Hinsichtlich der Kennwerte für Sport- und Freiflächen weist die Richard-Schule im Vergleich zu den vier anderen Standorten, die positivsten Zahlen auf, auch wenn am Standort der Schule nur die Norm hinsichtlich des Freiflächenanteils erfüllt wird.

Schulinterne Sportflächen

Die Flächen der auf den Schulgrundstücken befindlichen gedeckten und ungedeckten Sportflächen sind nicht ausreichend, vielmehr liegen sie in ihrer Flächengröße deutlich unter der Norm. Das Ernst-Abbe-Gymnasium verfügt nicht mal über ein Drittel der geforderten gedeckten Sportflächen. Einziger die Hermann-Boddin-Schule kann aufgrund der zwei Sporthallenengebäude mit insgesamt drei Hallenbereichen (ein zweigeschossiges Hallengebäude) hinsichtlich der gedeckten Sportflächen 2,1 Hallenteile vorweisen (s.o.).

Die Situation bzgl. der ungedeckten Sportflächen fällt noch negativer ins Gewicht. Keiner der detailliert betrachteten Schulstandorte erreicht im Entferntesten die nach den Richtwerten erforderliche Freifläche für Sportzwecke. Zudem stellen sich die Sportflächen auf den Schulgrundstücken meist nur als versiegelte, asphaltierte bzw. betonierte Hofflächen dar, die aufgrund einer umlaufenden Markierung den Status Sportfläche erhalten. Nur die Richard-Schule und die Rixdorfer Schule verfügen wenigstens teilweise über Sportflächen mit Kunststoffbelag.

⁴⁹ gemäß AV SEP in der Fassung vom 25.06.2012.

⁵⁰ Bestands- und Zielwerte vom Schulentwicklungsamt Neukölln; für Richard-Schule Bestandswert von Schulleitung; Stand: Oktober 2014.

⁵¹ ebd.

Unter den genannten Aspekten wird deutlich, dass die im Sanierungsgebiet verfügbaren Sportanlagen am Maybachufer, in der Innstraße und der Rütli-Straße (Quartiershalle) sowie die Sportanlage am Hertzbergplatz (innerhalb des Bearbeitungsgebiets) eine immense Bedeutung für die betriebliche Organisation des Schulsports haben.

Baulicher Zustand

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die näher betrachteten Schulstandorte einen vergleichsweise geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf haben. Innerhalb der letzten Jahre wurden entsprechende Maßnahmen durchgeführt bzw. befinden sich gegenwärtig im Abschluss. Für den Standort der Elbe-Schule existiert eine Kostenplanung für die Gebäudesanierung und eine Schulhofumgestaltung. Am Standort der Rixdorfer Schule wurde im Jahr 2013 ausschließlich die Schulhoffläche aufgewertet, eine allgemeine Sanierung und Modernisierung bzgl. des Schulgebäudes und der Turnhallen ist noch zu erbringen. Trotz umfassender Maßnahmen hat sich während der Begehungen ein neues Problem in Bezug auf die technische Gebäudeausstattung herausgestellt. Aufgrund der Technisierung des Unterrichtsalltags - Smart- und Whiteboards, interaktive Beamer, PC's/Laptops - stellt sich die Kapazität der in den Schulgebäuden vorhandenen Stromnetze, die in den vergangenen Jahren hauptsächlich der Raumbelichtung dienen, zunehmend als unzureichend dar.

Im Vergleich zum Schuljahr 2008/09 ist die Zahl der Grundschüler im Schuljahr 2013/14 an den öffentlichen Schulen im Bearbeitungsgebiet um etwa 10 % gesunken. Der Anteil der Schüler nicht-deutscher Herkunftssprache ist trotz leichtem Rückgang nach wie vor sehr hoch. Die näher untersuchten Grundschulstandorte zeigen einen vergleichsweise geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, verfügen aber insbesondere über zu wenige Sport- und Freiflächen.

2.4.3 KINDER- UND JUGENDFREIZEIT-EINRICHTUNGEN

Im Sanierungsgebiet existieren mit dem Blueberry-Inn (Reuterstr. 10), dem Jugendclub Manege (Rütlistr. 1-3) und dem Mädchenzentrum SzenenWechsel (Donaustr. 88 A) drei öffentliche Jugendfreizeiteinrichtungen mit einer Gesamtzahl von 253 genehmigten Betreuungsplätzen. Angrenzend an das Sanierungsgebiet sind neben weiteren Einrichtungen vor allem die Einrichtung der Lessinghöhe (Mittelweg 30) mit 280 genehmigten Plätzen und das Jugend- und Gemeinschaftshaus Scheune (Böhmische Str. 39 A) mit 103 genehmigten Plätzen hervorzuheben. Im gesamten Bearbeitungsgebiet sind 909 Plätze für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen vorhanden.

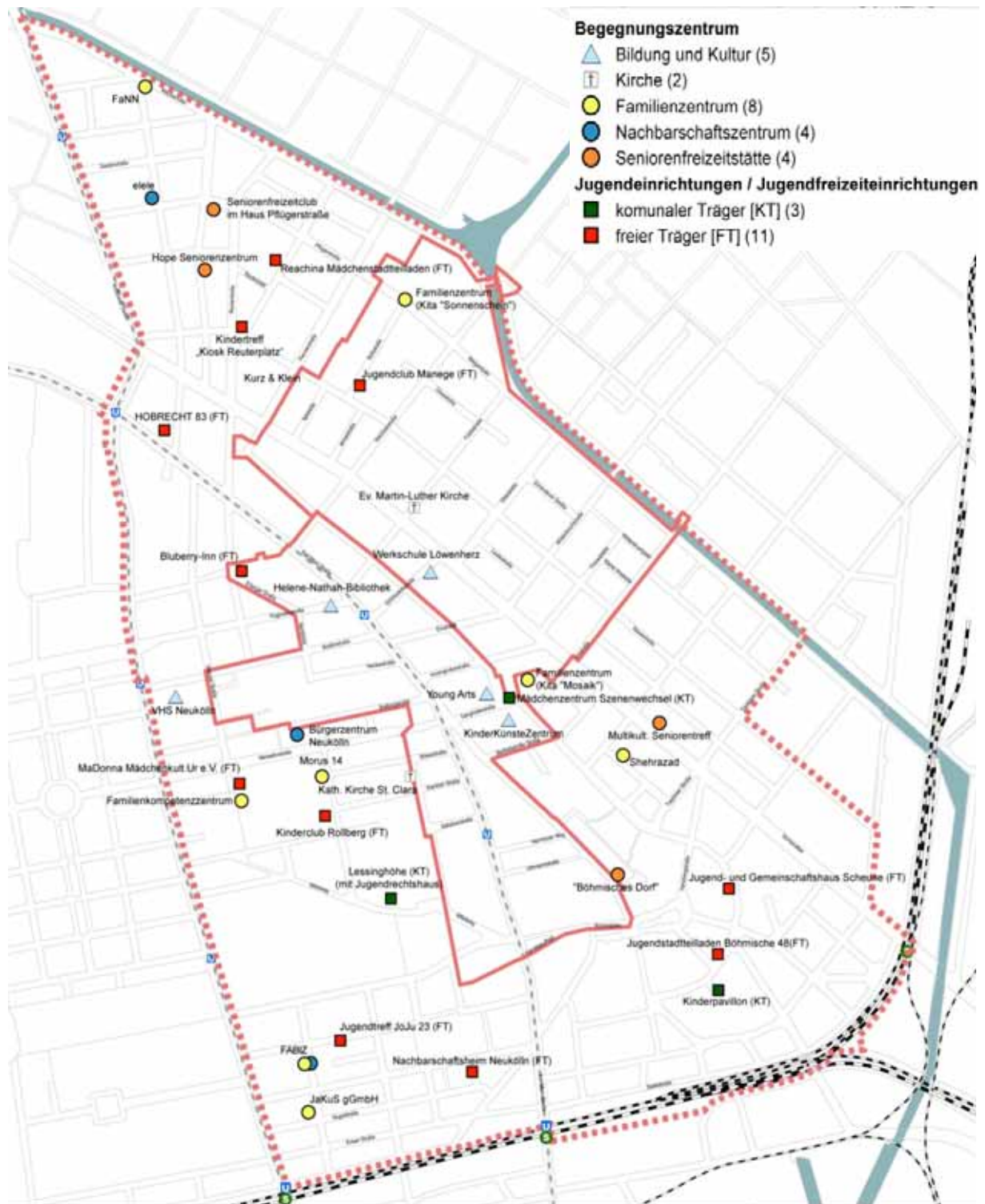
BETREUUNGSKAPAZITÄTEN: ABGLEICH VON BESTAND UND BEDARF

Nach aktuellem Richtwert sollen für die Bevölkerungsgruppe der 6- bis unter 25-Jährigen pro 100 Einwohner 11,4 Betreuungsplätze innerhalb von Jugendfreizeiteinrichtungen öffentlicher oder freier Träger zur Verfügung gestellt werden (siehe Tab. 13).

Innerhalb des **Bearbeitungsgebietes** müssten auf Grundlage von 18.052 Personen im Alter von 6- bis unter 25 Jahren 2.058 Plätze angeboten werden. Es sind jedoch nur 909 Plätze vorhanden. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von 44,2 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 1.149 Plätzen.

Im **Sanierungsgebiet** müssten ausgehend von 5.327 Personen im besagten Alter 607 Plätze angeboten werden. Real sind in den Einrichtungen 253 Plätze vorhanden, das entspricht einer Bedarfsdeckung von nur 41,7 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 354 Plätzen.

Abb. 66: Jugendfreizeiteinrichtungen und Begegnungszentren im Bearbeitungsgebiet



Der o.g. Mangel erklärt die immense Bedeutung der netzwerkorientierten Zusammenarbeit zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Institutionen hinsichtlich einer Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Nord-Neuköllner Stadtraum, um den zusätzlichen Bedarf an öffentlich genehmigten Betreuungsplätzen zumindest etwas zu kompensieren. Zu nennen sind hier vor allem die zahlreichen Bemühungen und Maßnahmen der Quartiersmanagement-Gebiete, die sich zu Teilen im Sanierungsgebiet aber auch angrenzend befinden (QM-Gebiete von Nord nach Süd: Reuterplatz, Donaustraße-Nord, Flughafenstraße, Rollbergsiedlung, Ganghoferstraße, Körnerpark, Richardplatz-Süd). Nichtinvestive Maßnahmen wie beispielsweise die Veranstaltung von Stadtteil-, Kinder- und Familienfesten sowie investive Maßnahmen wie beispielsweise die Herrichtung von Lernwerkstätten und

Abb. 67 stellt, wie Abb. 62 für die Kindertagesstätten, die Jugendfreizeiteinrichtungen den Einwohnern unter 25 Jahren in den Blöcken gegenüber. Die absolute Zahl der Einwohner unter 25 Jahre ist direkt in den Blöcken vermerkt, die farbliche Markierung zeigt, ob der Anteil dieser Einwohner an den Einwohnern der Blöcke unterdurchschnittlich, durchschnittlich oder überdurchschnittlich ist. Die Karte kann als ein Kriterium für die Auswahl der zukünftig zu sanierenden oder den Standort für die Schaffung neuer Einrichtungen herangezogen werden.

DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN STANDORTPÄSSEN

Das **Mädchenzentrum SzenenWechsel** verfügt zwar über eine gestaltete Gartenaußenfläche, die im Rahmen von Fördermaßnahmen 2011 zum "Donaugarten" umgestaltet wurde, jedoch weist das Gebäude u.a. aufgrund von undichten Fenstern wenigstens teilweise Sanierungsbedarf auf. Auch die Innenräume samt Böden, Decken und Wände bedürfen einer Renovierung. Zudem sind die vor dem Gebäude öffentlichen Gehwegbereiche mit den darauf befindlichen Pflanzungen aufwertungsbedürftig. Für die Einrichtungen des **Blueberry-Inn** und des **Jugendclubs Manege** existieren bereits Pläne hinsichtlich städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen (siehe Blockkonzept zum Block 77 bzw. Planungen zum Campus Rütli).

Am Standort der **Jugendeinrichtung Lessinghöhe** befinden sich die Sanierungsarbeiten momentan im Abschluss. Die bewilligten Fördermittel wurden ausschließlich für die Sanierung des eingeschossigen Hauptgebäudes im vorderen Grundstücksbereich genutzt. Weitere Sanierungsbedarfe sind aufgrund des im hinteren Grundstücksteil befindlichen Saalgebäudes und des vorhanden Bolzplatzes gegeben. Das Saalgebäude, ehemals als Veranstaltungsgebäude konzipiert und in der Vergangenheit durch das "Neuköllner Kinderbüro" genutzt, hat hinsichtlich einer angestrebten sportlichen Nutzung erheblichen Umbauebedarf. Unter anderem lassen Heizkörper ohne Schutzabdeckung, wandhohe Fenster und nicht vorhandene Auslaufbereiche eine sportliche Nutzung kaum zu. Der im Außenbereich vorhandene Bolzplatz weist eine zunehmend löchrige Asphaltdecke unterhalb des Kunststoffbelages auf.

Die vorhandenen Betreuungsplätze innerhalb der öffentlich geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen liegen in ihrer Anzahl sowohl im Sanierungs- als auch im Bearbeitungsgebiet deutlich unter der Norm. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsstruktur mit vielen Personen mit Migrationshintergrund und einem hohen Anteil Leistungsbezieher nach SGB II ist der genannte Mangel noch viel stärker einzuschätzen.

2.4.4 GRÜN-, SPIEL- UND SPORTANLAGEN

GRÜNANLAGEN

Die Bewertung der Erholungseignung einer Grünanlage begründet sich in der Prüfung von Flächengröße, Flächenform, Zugänglichkeit und auf die Anlage wirkende Umweltbelastungen. Demnach sollte eine Anlage in ihrer Gesamtfläche mindestens 0,5 ha aufweisen, in Teilbereichen mindestens eine Breite von 15 m erreichen, nicht allseitig von Hindernissen umgeben sein (z.B. stark befahrene Straßen) und keinen stark beeinflussenden Umweltbelastungen unterliegen (vor allem Lärmbelastung und Luftverschmutzung durch Straßenverkehr).⁵²

Nach diesem Bemessungsansatz befinden sich im Sanierungsgebiet mit dem Weichselplatz (ca. 1,0 ha), dem Wildenbruchplatz (ca. 1,3 ha) und dem Comeniusgarten (ca. 0,7 ha) drei öffentliche Grünanlagen, die aufgrund ihrer Flächengröße als wohnungsnaher Erholungsflächen geeignet sind. Die Grünanlage Boddinplatz östlich der Mainzer Straße - auch in zusammenhängender Betrachtung mit westlich nebenliegender Spielanlage an der Mainzer Straße 26 - ist allein aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht für eine Erholungsfunktion geeignet. Aus selbigem Grund ist der Lohmühlenplatz nordöstlich des Weichselplatzes nicht als Grünfläche mit einer Erholungsfunktion zu beschreiben.

Südwestlich angrenzend an das Sanierungsgebiet fungieren die großflächigen Grünanlagen beginnend mit der Lessinghöhe im Norden, der sich anschließenden Thomashöhe und dem Grünanlagenkomplex aus Rübelandstraße, Körnerpark und Selkestraße im Süden mit einer Gesamtgrünfläche von ca. 8 ha als mittelgroßer Naherholungsraum im Stadtgebiet. Weitere der Erholungsfunktion dienliche Grünanlagen im Verflechtungsraum sind die Anlage am Reuterplatz (ca. 0,6) sowie der Truse- und Hertzbergplatz, sofern die jeweils angrenzenden Spielanlagen beider Plätze in die Betrachtung der Flächen mit Erholungsfunktion einfließen (jeweils ca. 1,0 ha Erholungsfläche).

Grünflächen: Abgleich von Bestand und Bedarf

Nach aktuellem Richtwert sollen pro Einwohner 6 m² wohnungsnaher Grünfläche für Erholungszwecke zur Verfügung gestellt werden (siehe Tab. 13).

Innerhalb des **Bearbeitungsgebietes** müssten ausgehend von 98.487 Personen 590.922 m² Grünfläche vorhanden sein. Real sind 130.514 m² Grünfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von 22,1 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 460.408 m² Grünfläche. Ohne die Betrachtung der Anlagen mit einer Grünfläche von weniger als 0,5 ha sind nur 121.121 m² Grünfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von nur 20,5 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 469.801 m² Grünfläche.⁵³

Im **Sanierungsgebiet** müssten ausgehend von 30.664 Personen 183.984 m² Grünfläche vorhanden sein. Real sind 31.381 m² Grünfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von nur 17,1 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 152.603 m² Grünfläche. Fallen gemäß der Definition der Erholungseignung einer Grünfläche die Anlagen mit einer anrechenbaren Grünflächengröße von weniger als 0,5 ha aus der Berechnung heraus, stellt sich die Situation der Grünflächenversorgung noch prekärer dar. Danach sind nur 30.050 m² Grünfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von nur 16,3 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 153.934 m² Grünfläche. Allerdings sind derart hohe Fehlbedarfe für innerstädtische Altbaugebiete in Berlin nicht außergewöhnlich.

Darstellung der Ergebnisse aus den Standortpässen

Innerhalb des Sanierungsgebiets befinden sich der Boddinplatz und der Comeniusgarten in gutem bis sehr gutem Zustand. Der Boddinplatz hat 2011 eine gestalterische Aufwertung aus QM- bzw. EFRE-

⁵² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Umweltatlas Berlin. Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 1995). http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/d605_03.htm#B1

⁵³ Die reinen Grünanlagenflächen des Truse- und Hertzbergplatzes werden aufgrund großräumig nebenstehender Spielplatzflächen für die Berechnung des Abgleiches als Anlagen > 0,5 ha geführt.

Mitteln erfahren. Innerhalb des Comeniusgartens soll zeitnah ebenfalls das Atelier-Gebäude energetisch saniert und umgebaut werden. Der Weichsel- und Wildenbruchplatz weisen viele Mängel in der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf. Für beide Grünanlagen existieren aber bereits Planungen zur Aufwertung bzw. werden die Maßnahmen aktuell umgesetzt.⁵⁴

SPIELANLAGEN

Das Sanierungsgebiet verfügt über 14 öffentliche Spielplätze mit einer Gesamtspielfläche von 20.739 m² (Schulhofbereich der Rixdorfer Grundschule wird als öffentlicher Spielplatz geführt). Innerhalb dieser Spielflächen sind sieben Bolzplatzanlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.875 m² vorhanden.

Tab. 16: Spielanlagen im Sanierungsgebiet⁵⁵

Anlage	Widmung	Zugang	Bolzplatz	Baujahr / Sanierung	Zustand Gesamtanlage	Handlungsbedarf
Anzengruberstraße	ja	uneingeschränkt	630 m ² (mit Schließzeiten)	Gesamtplatzsanierung in 2012	sehr gut	kein Handlungsbedarf
Boddinplatz (Spielplatz)	ja	uneingeschränkt	-	Neuanlage in 2010	sehr gut	kein Handlungsbedarf
Innsportplatz (Spielplatz)	nein	uneingeschränkt	-	Gesamtplatzsanierung/ Neuanlage in 2014	sanierungsbedürftig	Eröffnung 2015
Herrnhuter Weg	ja	uneingeschränkt	-	Gesamtplatzsanierung vor 1989	sanierungsbedürftig	Sanierungsbedarf
Reuterstraße 9	ja	uneingeschränkt	315 m ²	Neuanlage in 1987	befriedigend	Sanierungsbedarf (ständige Übernutzung)
Richardplatz (Spielplatz)	ja	uneingeschränkt	608 m ²	Neuanlage in 2003	befriedigend	Sanierungsbedarf (ständige Übernutzung)
Thomashöhe (Spielplatz)	ja	uneingeschränkt	-	Gesamtplatzsanierung in 1995	gut bis befriedigend	Sanierungsbedarf (ständige Übernutzung)
Weichselplatz (Spielplatz)	ja	uneingeschränkt	255 m ²	Sanierung / Erweiterung 2006	sehr gut	kein Handlungsbedarf
Weichselstraße 33	ja	uneingeschränkt	-	Neuanlage in 2006	gut bis befriedigend	Sanierungsbedarf (ständige Übernutzung)
Weserstraße 176	ja	uneingeschränkt	255 m ²	Gesamtplatzsanierung in 2012	sehr gut	kein Handlungsbedarf
Wildenbruchplatz (Spielplatz)	ja	uneingeschränkt	510 m ²	Gesamtplatzsanierung in 1996	sanierungsbedürftig	Sanierungsbedarf
Rixdorfer Grundschule	nein	zeitl. begrenzt	-	Gesamtplatzsanierung in 2013	sehr gut	kein Handlungsbedarf
Rütlistraße	ja	uneingeschränkt	302 m ²	unbekannt	unbekannt	(Konzept Campus Rütli)
Rütlistraße 3	nein	pädagogisch betreut	-	unbekannt	unbekannt	(Konzept Campus Rütli)

Außerhalb des Sanierungsgebietes finden sich im Bearbeitungsgebiet weitere 20 Standorte mit Spielanlagen. In der Summe verfügt das Bearbeitungsgebiet über eine Gesamtspielfläche von 50.782 m².

⁵⁴ Bezirksamt Neukölln von Berlin. Straßen- und Grünflächenamt. Fachbereich Grün- und Freiflächen. Bereich Grünflächenunterhaltung Nord.

⁵⁵ Bezirksamt Neukölln von Berlin. Straßen- und Grünflächenamt. Fachbereich Grün- und Freiflächen. Pflege und Unterhaltung Bereich Spielplätze.

Spielanlagenfläche: Abgleich von Bestand und Bedarf

Nach aktuellem Richtwert soll pro Einwohner 1 m² anrechenbare Nettospielfläche für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden sein (siehe Tab. 13).

Innerhalb des **Bearbeitungsgebietes** müssten ausgehend von 98.487 Personen 98.487 m² Spielfläche vorhanden sein. Real sind 50.782 m² Spielfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von 51,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 47.705 m² Spielfläche.

Im **Sanierungsgebiet** müssten für 30.664 Personen 30.664 m² Spielfläche vorhanden sein. Real sind 20.739 m² Spielfläche vorhanden, das entspricht einer Bedarfsbedeckung von 67,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 9.925 m² Spielfläche.

Vor dem Hintergrund, dass ein nicht geringer Anteil der Betreuungsplätze in Gebäuden mit geringen oder fehlenden Freiflächen (vor allem EKTs) angeboten wird, ist diese Unterdeckung noch größer einzuschätzen, da diese Einrichtungen auf die umliegenden Spielplätze ausweichen.

SPORTANLAGEN

Im Sanierungsgebiet befinden sich mit der Sportanlage Maybachufer (Pflügerstr. 42-46), der Sportanlage Innstraße (Innstr. 11) und dem Stadtbad Neukölln (Ganghoferstr. 3-5) drei reine Sportanlagenstandorte. Ergänzt werden diese Sportflächen durch die schulinternen Sportflächen (Turnhallen; Spielfelder/Laufbahnen auf den Hofflächen) und die neugeschaffene Quartiershalle (Rütlistraße).

Die Sportanlage **Maybachufer** (ca. 3,2 ha) umfasst an ungedeckten Sportflächen ca. 18.547 m² und an gedeckten Sportflächen ca. 194 m². Das Großspielfeld (Kunstrasen) wurde 2009 saniert. Für 2015 ist die Sanierung der 400m-Laufbahn geplant. Neben dem Erneuerungsbedarf der ungedeckten Sportflächen weisen auch die Funktionsgebäude (Errichtung um 1950) erhebliche Mängel auf und entsprechen sowohl in ihrer technischen Gebäudeausstattung als auch in ihrem räumlich-funktionalem Zusammenhang nicht mehr dem Stand der Technik. Nach gegenwärtigem Planungsstand soll eine Neuerrichtung des Funktionsgebäudes inklusive soziokultureller Einrichtung erfolgen. Das veranschlagte Kostenvolumen für den Neubau beläuft sich auf ca. 2,62 Mio. Euro (bei eventuell notwendiger Pfahlgründung addieren sich ca. 0,5 Mio. Euro Baukosten).

Die Sportanlage **Innstraße** (ca. 0,9 ha) umfasst an ungedeckten Sportflächen ein Kleinspielfeld mit ca. 5.400 m² und an gedeckten Sportflächen eine Turnhalle mit ca. 216 m². Nach umfassender Sondierung der Spielfeldfläche (Altlasten: Kampfmittel) erfolgte 2011 der Abschluss der Sanierung der Sport- und Nebenflächen. Ebenso wurde die bestehende Sporthalle (Baujahr 1957) vollständig saniert sowie baulich erweitert.

Das **Stadtbad Neukölln** (Ganghofer Str. 3-5) verfügt als Hallenbad über eine Beckenfläche von 434 m² (1 Becken mit 25 m Länge, 1 Becken mit 19 m Länge). Weitere Ausstattungen sind u.a. zwei Nichtschwimmerbereiche, ein Tauchbecken, Saunen und Ruheräume. Nach der Errichtung im Jahr 1914 wurde das Gebäude 1984 restauriert und 1998 um einen Saunabereich erweitert.

Mit dem Neubau der dreiteiligen **Quartiershalle** ist ein zusätzlicher Standort für den Schul- und Vereinssport entstanden. Per Definition verfügt die dreiteilige Halle über eine gedeckte Sportfläche von 1.215 m² (DIN 18032: 1 Hallenteil \cong 15 x 27 m = 405 m² Sportfläche).

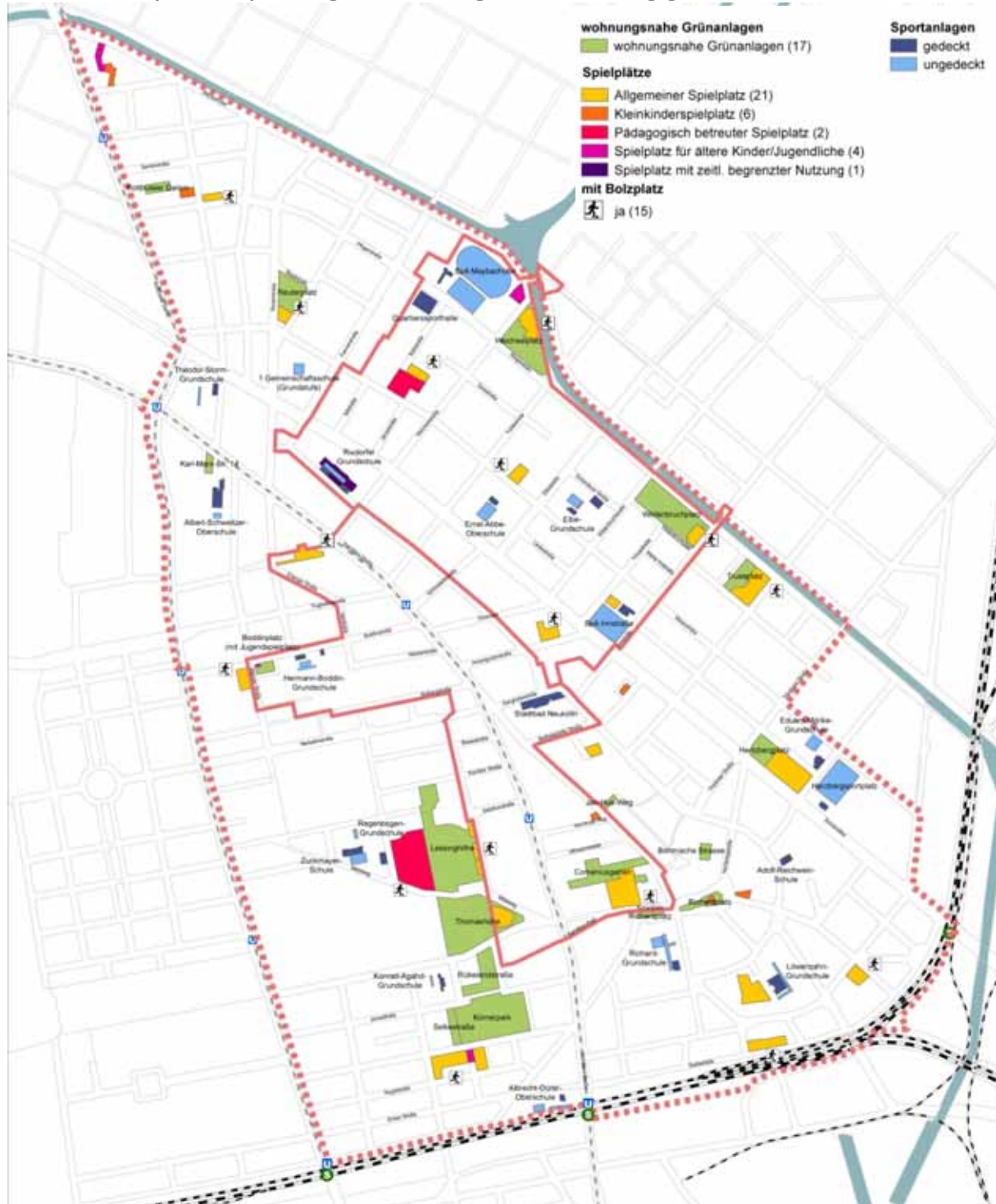
In der Summe der o.g. Anlagen und ergänzt um die Sportflächen der Schulen verfügt das Sanierungsgebiet über 26.549 m² ungedeckte Sportflächen, 3.446 m² gedeckte Sportflächen und 434 m² Beckenfläche. Im gesamten Bearbeitungsgebiet sind 40.090 m² an ungedeckten Sportflächen, 9.278 m² an gedeckten Sportflächen und 434 m² Beckenfläche für die Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

Sportflächen: Abgleich von Bestand und Bedarf

Für Sportflächen existieren im Rahmen von Planungsannahmen aktuell keine offiziellen Richtwerte, sodass als Orientierungswerte die Mittelwerte von Berlin anzusetzen sind. Für gedeckte Sportflächen

gilt der Mittelwert von 1.405 m²/1.000 Einwohner, für ungedeckte Sportflächen der Mittelwert von 186 m²/1.000 Einwohner (siehe Tab. 13).

Abb. 68: Grün-, Spiel- und Sportanlagen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet



Innerhalb des **Bearbeitungsgebietes** müssten ausgehend von 98.487 Personen 18.319 m² an gedeckten Sportflächen vorhanden sein. Real sind aber nur 9.278 m² vorhanden, das entspricht einer Bedarfsdeckung von nur 50,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 9.041 m². An ungedeckten Sportflächen sollten 138.374 m² vorhanden sein, real existiert sind jedoch nur 40.090 m². Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von nur 29,0 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 98.284 m².

Entsprechend des Orientierungswertes sollten im **Sanierungsgebiet** ausgehend von 30.664 Einwohnern 5.704 m² gedeckte Sportflächen vorhanden sein. Real sind 3.446 m² vorhanden, das entspricht

einer Bedarfsdeckung von 60,4 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 2.258 m². An ungedeckten Sportflächen sollten nach Orientierung 43.083 m² vorhanden sein, real sind aber nur 26.549 m² existent. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von 61,6 % bzw. einem zusätzlichen Bedarf von 16.534 m².

Hinsichtlich des normativen Bedarfs an Grünflächen ist dieser im Bearbeitungs- als auch Sanierungsgebiet nur zu rund einem Fünftel gedeckt. In Bezug zu den Spiel- und Sportflächen stellt sich das Sanierungsgebiet besser dar als das Bearbeitungsgebiet. Überschlüssig ist der Bedarf an Spielflächen sowie gedeckten und ungedeckten Sportflächen im Bestand zu zwei Dritteln gegeben. Im Bearbeitungsgebiet ist der Bedarf an Spielflächen und gedeckten Sportflächen nur zur Hälfte, der Bedarf an ungedeckten Sportflächen nur zu einem Drittel vorhanden.

Im Vergleich zu anderen baulich hochverdichteten Berliner Stadtgebieten mit ähnlich negativen Kennwerten hinsichtlich der Bedarfsdeckung an wohnungsnahen Grünflächen, Nettospielflächen sowie gedeckten und ungedeckten Sportflächen für die Erholungsfunktion der ansässigen Bevölkerung profitiert der Stadtraum in Nord-Neukölln von der relativen Nähe zum Tempelhofer Feld (ca. 268 ha) und zum Volkspark Hasenheide (ca. 47 ha). Die Entfernung vom Zentrum des Sanierungs- bzw. Bearbeitungsgebiets um das Rathaus Neukölln bis an den östlichen Rand des Tempelhofer Feldes bzw. des Volksparks Hasenheide beträgt ca. 1,5 km. Die siedlungsnahen Frei- und Erholungs-räume sind in 20 Minuten zu Fuß zu erreichen und dienen somit eingeschränkt der Bevölkerung im Raum Nord-Neukölln als Ausgleich für die nicht ausreichend vorhandenen wohnungsnahen Freiflächen. Ältere und mobilitätseingeschränkte Personen können diese Flächen kaum nutzen. Allerdings kann hierdurch der Mangel an Spielplätzen nicht kompensiert werden, die vor allem wohnungsnah benötigt werden. Diese müssen auch die zum Teil erheblich zu geringen Freiflächen der Kitas (vor allem EKTs) ausgleichen.

2.4.5 ABGLEICH VON BESTAND UND BEDARF

Abschließend werden die Bestände und normativen Bedarfe - in Abhängigkeit der Richt- und Orientierungswerte - für das Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet nochmals in tabellarischer Form aufzeigt:

Tab. 17: Abgleich von Bestand und Bedarf für das Sanierungsgebiet

Kategorie Infrastruktur	Richtwert	EW 2013	Bedarf	IST	Bedarfsdeckung	zusätzlicher Bedarf
Kita-Plätze (genehmigt/erlaubt)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	1.819	1.364 Plätze	1.316 Plätze	96,5 %	48 Plätze
Kita-Plätze (belegbar/angeboten)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	1.819	1.364 Plätze	1.173 Plätze	86,0 %	191 Plätze
Jugendeinrichtungen / Jugendfreizeiteinrichtungen	11,4 Plätze / 100 EW 6 bis 25 Jahre	5.327	607 Plätze	253 Plätze	41,7 %	354 Plätze
Grünanlagenfläche	6 m ² / EW	30.664	183.984 m ²	31.381 m ²	17,1 %	152.603 m ²
Grünanlagen (ohne Anlagen < 0,5 ha)	6 m ² / EW	30.664	183.984 m ²	30.050 m ²	16,3 %	153.934 m ²
Spielanlagenfläche	1 m ² / EW	30.664	30.664 m ²	20.739 m ²	67,6 %	9.925 m ²
Sportanlagenfläche (ungedeckt)	1.405 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	30.664	43.083 m ²	26.549 m ²	61,6 %	16.534 m ²
Sportanlagenfläche (gedeckt)	186 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	30.664	5.704 m ²	3.446 m ²	60,4 %	2.258 m ²

Tab. 18: Abgleich von Bestand und Bedarf für das Bearbeitungsgebiet (inkl. Sanierungsgebiet)

Kategorie Infrastruktur	Richtwert	EW 2013	Bedarf	IST	Bedarfsdeckung	zusätzlicher Bedarf
Kita-Plätze (genehmigt/erlaubt)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	6.131	4.617 Plätze	3.927 Plätze	85,2 %	690 Plätze
Kita-Plätze (belegbar/angeboten)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	6.131	4.617 Plätze	3.581 Plätze	77,7 %	1.026 Plätze
Jugendeinrichtungen / Jugendfreizeiteinrichtungen	11,4 Plätze / 100 EW 6 bis 25 Jahre	18.052	2.058 Plätze	909 Plätze	44,2 %	1.149 Plätze
Grünanlagenfläche	6 m ² / EW	98.487	590.922 m ²	130.514 m ²	22,1 %	460.408 m ²
Grünanlagen (ohne Anlagen < 0,5 ha)	6 m ² / EW	98.487	590.922 m ²	121.121 m ²	20,5 %	469.801 m ²
Spielanlagenfläche	1 m ² / EW	98.487	98.487 m ²	50.782 m ²	51,6 %	47.705 m ²
Sportanlagenfläche (ungedeckt)	1.405 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	98.487	138.374 m ²	40.090 m ²	29,0 %	98.284 m ²
Sportanlagenfläche (gedeckt)	186 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	98.487	18.319 m ²	9.278 m ²	50,6 %	9.041 m ²




2.5 STATUS- UND ENTWICKLUNGSANALYSE




In diesem Abschnitt erfolgt die gemeinsame blockweise Auswertung der in den vorherigen Kapiteln untersuchten Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Hiermit soll gezeigt werden, welche Blöcke im Untersuchungszeitraum eine starke Veränderung ihrer Bevölkerungs- und Sozialstruktur erfahren haben und welche sich wenig verändert haben. Dazu wird gezeigt, wie die Situation in den Blöcken im Jahr 2013 war. Hierzu werden 33 Indikatoren zur Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Migration und Leistungsbezieher nach SGB II herangezogen. 16 Indikatoren beschreiben den Status im Jahr 2013 und 17 die Entwicklung von 2008 bis 2013. Auf der folgenden Seite befindet sich die Auflistung der ausgewerteten Indikatoren. Innerhalb der einzelnen Indikatoren erfolgte eine Einordnung des Status jedes Blockes bezogen auf den Durchschnitt im Sanierungsgebiet sowie der Entwicklung in dynamisch, mittel und schwach ebenfalls bezogen auf den Durchschnitt im Sanierungsgebiet. Die einzelnen Blöcke erhalten daraufhin pro Indikator zwei Punkte, wenn sie im oberen Drittel aller Blöcke lagen, einen Punkt, wenn sie im mittleren Drittel lagen und keinen Punkt, wenn sie im unteren Drittel lagen. Eine anschließend aus den Summen der Punkte errechnete Rangfolge gibt Auskunft über den Status und die Entwicklung der Blöcke bezogen auf die durchschnittliche Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Sanierungsgebiet. Wie in Abb. 69 und Tab. 19 ersichtlich, ist die Rangfolge der Blöcke ebenfalls durch eine Dreiteilung gegliedert.




STATUSINDEX 2013:

- 1. bis 14. Platz**  **über Gebietsdurchschnitt**
- 15. bis 29. Platz**  **durchschnittlich**
- 30. bis 43. Platz**  **unter Gebietsdurchschnitt**

ENTWICKLUNGSINDEX – VERÄNDERUNG 2008 BIS 2013:

- 1. bis 13. Platz**  **Dynamische Entwicklung** starke Veränderungen festzustellen
- 14. bis 29. Platz**  **Mittlere Entwicklung** durchschnittliche Veränderungen festzustellen
- 30. bis 43. Platz**  **Geringe Entwicklung** kaum Veränderungen festzustellen

Die Kennzeichnung der Werte im Entwicklungsindex (  ) soll Aufmerksamkeitsstufen zeigen, um daraus gegebenenfalls Handlungsempfehlungen abzuleiten und auf mögliche Maßnahmen hinzuweisen.

Blöcke mit einer dynamischen Entwicklung () haben sich hinsichtlich ihrer sozialen Indikatoren im Zeitraum von 2008 bis 2013 vergleichsweise⁵⁶ überdurchschnittlich verändert. Im selben Zeitraum haben sich Blöcke mit mittlerer Entwicklung () durchschnittlich und Blöcke mit schwacher Entwicklung () negativ bzw. unterdurchschnittlich entwickelt.

Für Blöcke mit einer geringen Entwicklung gilt eine besondere Aufmerksamkeit, da die Gefahr besteht, dass sie zukünftig weiter „abrutschen“ könnten. Je nach Ausprägung des Indikators, sind Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten. Aber auch bei Blöcken mit guter Entwicklung ist auf Veränderungen einzelner Indikatoren zu achten. Zum Beispiel weist der Block 648 eine vergleichsweise starke Zunahme der unter 6-jährigen Kinder (+4 %-Punkte) seit 2008 auf. Da gleichzeitig in den angrenzenden Blöcken ein leichter Anstieg oder zumindest kein starker Rückgang an Kindern dieser Altersgruppe zu verzeichnen war, hat diese Entwicklung direkte Auswirkung auf den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung.

⁵⁶ Entwicklung im Vergleich zu den 43 Blöcken mit Wohnbebauung im Sanierungsgebiet

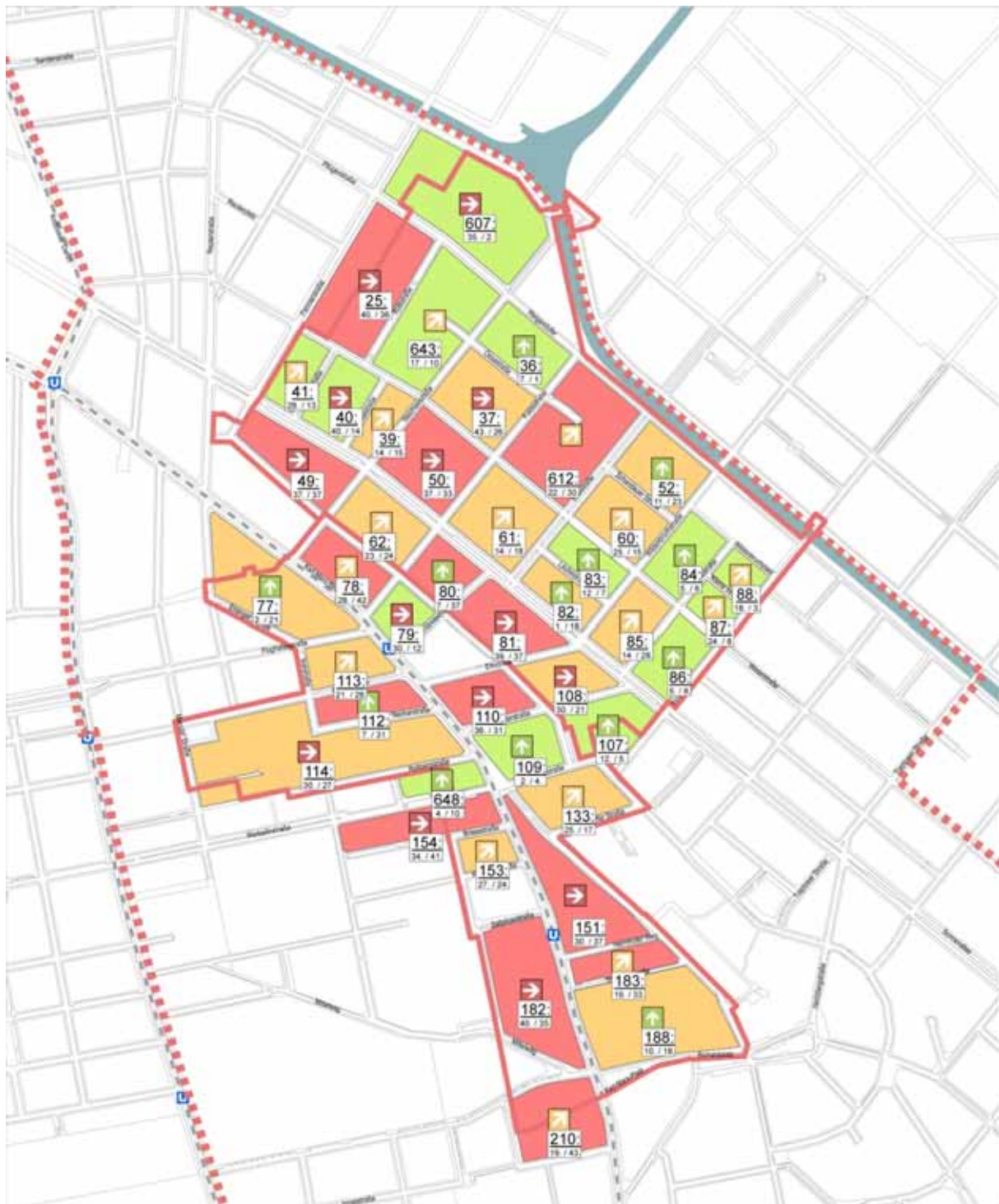
AUFLISTUNG DER INDIKATOREN FÜR DIE STATUS- UND ENTWICKLUNGSANALYSE

1. Einwohner 2008-2013 in %
2. Anteil unter 6-Jährige an EW 2013
3. Veränderung Anteil unter 6-Jährige seit 2008 in Prozentpunkten
4. Anteil 6- bis 12-Jährige an EW 2013
5. Veränderung Anteil 6- bis 12-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
6. Anteil unter 18-Jährige an EW 2013 (KID B1)
7. Veränderung Anteil unter 18-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
8. Anteil über 65-Jährige an EW 2013 (KID B2)
9. Veränderung Anteil über 65-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
10. Anteil 18- bis 25-Jährige an EW 2013
11. Veränderung Anteil 18- bis 25-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
12. Anteil 25- bis 35-Jährige an EW 2013
13. Veränderung Anteil 25- bis 35-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
14. Anteil 35- bis 45-Jährige an EW 2013
15. Veränderung Anteil 35- bis 45-Jährige an EW seit 2008 in Prozentpunkten
16. Anteil Ausländer 2013
17. Veränderung Ausländeranteils seit 2008 in Prozentpunkten
18. Anteil Migrationshintergrund 2013
19. Veränderung Anteil Migrationshintergrund seit 2008 in Prozentpunkten
20. Anteil Migrationshintergrund unter 18 an Altersgruppe 2013 (KID B3)
21. Veränderung Anteil Migrationshintergrund unter 18 an Altersgruppe seit 2008
22. Anteil Migrationshintergrund über 65 an Altersgruppe 2013 (KID B4)
23. Veränderung Anteil Migrationshintergrund über 65 an Altersgruppe seit 2008 in Prozentpunkten
24. Anteile SGB II-Bezieher an Einwohnern 2013
25. Veränderung Anteile SGB II an Einwohnern 2008-2013
26. Anteile Deutsche SGB II - Bezieher an Deutsche EW 2013
27. Veränderung Anteile Deutscher SGB II - Bezieher an Deutsche EW 2013
28. Anteile nicht Deutschen SGB II - Bezieher an nicht Deutsche EW 2013
29. Veränderung Anteile nicht Deutscher SGB II - Bezieher an nicht Deutsche EW 2013
30. Anteile SGB II 15-65-Jährige an Altersgruppe 2013
31. Veränderung Anteile SGB II 15-65-Jährige an Altersgruppe 2008-2013
32. Anteile SGB II 0-25-Jährige an Altersgruppe 2013
33. Veränderung Anteile SGB II 0-25-Jährige an Altersgruppe 2008-2013




schwarz Statusindikatoren

rot Entwicklungsindikatoren




Abb. 69: Status- und Entwicklungsindex bezogen auf die Bevölkerungs- und Sozialstruktur (AfS 2008 & 2013)



Entwicklungsindex - Veränderung 2008-2013

-  dynamische Entwicklung 1. - <14. (13)
-  mittlere Entwicklung 14. - <30. (16)
-  geringe Entwicklung 30. - 43. (14)

Statusindex 2013

-  über Gebietsdurchschnitt 1. - <15. (14)
-  durchschnittlich 15. - <30. (15)
-  unter Gebietsdurchschnitt 30. - 43. (14)

151: Blocknummer mit der Platzierung im Entwicklungsindex / Statusindex
30. / 27

Tab. 19: Rangfolge der Blöcke nach Statusindex

Rangfolge		Entwicklungs-Index	Stat. Block	LOR-PLR	Gebiets-teil	Auffälligkeiten und Besonderheiten (Einwohnerstatistik, Wohnsituation und weitere städtebauliche Merkmale)
Status-Index	Seit 2008					
2013	2008					
1.	(1.)	↑ 7.	036	Reuterkiez	Sonnenallee	Keine Auffälligkeiten: Ausgewogenheit in Einwohnerstruktur und Wohnungsbestand; ausgesprochen gute Lage am Weichselplatz, ruhiges Wohnumfeld mit Kitas in der unmittelbaren Umgebung
2.	(1.)	→ 35.	607	Reuterkiez	Sonnenallee	Niedrigste Anzahl der Personen pro Wohnung (1,58 Pers./WE) und stärkster Einwohnerverlust seit 2008 (-5 %); gute Lage am Kanal mit Grünanlagen, Kita und dem Sportplatz am Maybachufer
3.	(3.)	↗ 18.	088	Hertzbergplatz	Sonnenallee	Höchster Anteil 4- und Mehr-Raum-Wohnungen (81 %), gute Lage am Wildenbruchplatz; attraktiver Wohnungsbestand der 1920er Jahre mit begrüntem Innenbereich
4.	(12.)	↑ 2.	109	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Höchster Anteil 3- und Mehr-Personen-Haushalte (30 %) und Haushalte mit Kindern (29 %); Block mit niedrigster EW-Dichte (95 EW/ha); hohe Baudichte; starke Versiegelung im Innenbereich Wohnbebauung abseits der Lärmquelle Karl-Marx-Str.
5.	(4.)	↑ 12.	107	Rixdorf	Sonnenallee	Niedrigster Ausländeranteil (16 %); Jugendfreizeiteinrichtungen, Begegnungszentren und Kita innerhalb des Blocks
6.	(19.)	↑ 5.	084	Hertzbergplatz	Sonnenallee	Größter Rückgang des Anteils an Leistungsbezieher nach SGB II (-14 Prozentpunkte) seit 2008, gute Lage am Wildenbruchplatz; attraktiver Wohnungsbestand der 1920er Jahre mit begrüntem Innenbereich
7.	(11.)	↑ 12.	083	Reuterkiez	Sonnenallee	Niedrigster Anteil 4- und Mehr-Personen-Haushalte (4 %); hohe Baudichte; kaiserzeitliche Bebauung
8.	(6.)	↑ 4.	086	Hertzbergplatz	Sonnenallee	Niedrigster Anteil 4- und Mehr-Raum-Wohnungen (9 %); höchster Anteil der 25- bis unter 35-Jährigen (44 %) mit stärkster Zunahme (+20 Prozentpunkte) seit 2008; attraktiver Wohnungsbestand der 1920er Jahre mit begrüntem Innenbereich
	(7.)	↗ 24.	087	Hertzbergplatz	Sonnenallee	Größte Zunahme des Anteils der über 65-jährigen EW mit Migrationshintergrund seit 2008 (+33 Prozentpunkte); Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Blocks; Wohnbebauung aus der Kaiserzeit und den 1920er Jahren
10.	(31.)	↑ 4.	648	Flughafenstr.	Karl-Marx-Str.	Höchster Anteil über 65-Jähriger (24 %) und Haushalte mit Senioren (39 %); westlicher Teil des Wohnblocks nach 1975 errichtet
	(23.)	↗ 17.	643	Reuterkiez	Sonnenallee	Hoher Anteil unter 18-Jähriger (17 %) trotz starkem Rückgang des Anteils dieser Altersgruppe (-7,5 Prozentpunkte), hoher Neubauanteil
12.	(4.)	→ 30.	079	Donaustraße	Karl-Marx-Str.	Starke Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen (+5 Prozentpunkte), aber keiner der über 65-Jährigen hat einen Migrationshintergrund; direkt am U-Bhf. Rathaus Neukölln gelegen; hohe Verkehrslärmbelastung
13.	(17.)	↗ 28.	041	Reuterkiez	Sonnenallee	Geringster Anteil Haushalte mit Kindern (12 %) und EW unter 18 Jahre (8 %); hoher Lärmbelastung von Panierstraße und Sonnenallee aber gute Lage zu Kitas und Schulen, hohe Baudichte
14.	(8.)	→ 40.	040	Reuterkiez	Sonnenallee	Größter Anteil der 15- bis unter 65-jährigen Leistungsbezieher nach SGB II (31 %) und stärksten Zunahme des Anteils (+10 Prozentpunkte) seit 2008
15.	(31.)	↑ 14.	039	Reuterkiez	Sonnenallee	Größte Zunahme des Anteils der Einwohnern mit Migrationshintergrund (+6 Prozentpunkte); Lebensmitteldiscounter (Netto) innerhalb des Blockes
	(31.)	↗ 25.	060	Reuterkiez	Sonnenallee	Höchster Anteil an Ein-Personen-Haushalte (67 %); Grundschule innerhalb des Blocks; heterogene Bebauung im Norden, kaiserzeitliche Wohnbebauung im Süden
17.	(16.)	↗ 25.	133	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Starker EW-Zuwachs (+19 %) seit 2008 und hoher Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum (15 %), Stadtbad Neukölln im Block und Kulturdreieck angrenzend; Bausubstanz vor 1918 errichtet
18.	(31.)	↑ 1.	082	Reuterkiez	Sonnenallee	Sehr hohe Belegungszahl Wohnung (2,43 Pers./WE); sehr hohe EW-Dichte (675 EW/ha) und Baudichte – stärkster Rückgang des Anteils der 15- bis unter 25-jährigen Leistungsbezieher nach SGB II seit 2008 (-28 Prozentpunkte); hohe Lärmbelastung
	(22.)	↑ 10.	188	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Sehr hoher Anteil an 4- und Mehr-Raumwohnungen (17 %) und Haushalten mit Kindern (28 %); große Grün- und Spielplatzflächen am Comenius-Garten; Bebauung entstand überwiegend zwischen 1870 und 1899; Teil des Kulturdreiecks Neukölln
	(30.)	↑ 14.	061	Reuterkiez	Sonnenallee	Sehr hoher Anteil an kleinen 1- und 2-Raum-Wohnungen (51 %) aber auch hoher Anteil an unter 6-jährigen Kindern (8 %); hoher Lärmbelastung im Süden; weiterführende Schule im Blockinnenbereich, verfügt über Dachraumbaubotenzial
21.	(27.)	↑ 4.	077	Flughafenstr.	Karl-Marx-Str.	Hohe Leerstandsquote (7 %), hoher Ausländer- und Migrantenanteil (41 % bzw. 58 %), obwohl ihr Anteil seit 2008 stark zurückgegangen ist (-12- bzw. -10 Prozentpunkte); Einkaufszentrum Neukölln Arcaden innerhalb des Blocks
	(13.)	→ 30.	108	Rixdorf	Sonnenallee	Durch eine starke Zunahme des Anteils deutscher Leistungsbezieher nach SGB II (+5,4 Prozentpunkte) ist ihr Anteil auf einen hohen Wert von 48,5 % gestiegen; hoher Verkehrslärm Sonnenallee und Erkstraße; Spielplatz innerhalb des Blocks
23.	(13.)	↑ 11.	052	Reuterkiez	Sonnenallee	Keine Auffälligkeiten: Ausgewogenheit in Einwohnerstruktur und Wohnungsbestand, gute Lage am Kanal und am Wildenbruchplatz; Kinderbetreuungseinrichtungen etwas weiter entfernt; Einrichtungen für Suchtkranke innerhalb des
24.	(24.)	↗ 23.	062	Donaustraße	Sonnenallee	Geringster Anteil Kinder im Alter von 6- bis unter 12 Jahren (1 %), hohe Lärmbelastung an der Sonnenallee; hohe Baudichte
	(36.)	↗ 27.	153	Rollberg	Karl-Marx-Str.	Geringster Anteil kleiner 1- bis 2-Raum-Wohnungen (5 %) und höchster Anteil über 65-jähriger Einwohner mit Migrationshintergrund (65 %); Bebauung entstand überwiegend zwischen 1870 und 1899
26.	(10.)	→ 43.	037	Reuterkiez	Sonnenallee	Höchster Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum (17 %), aber schwache Entwicklung vieler Sozial-Indikatoren seit 2008
27.	(21.)	→ 30.	114	Flughafenstr.	Karl-Marx-Str.	Geringste EW-Dichte (92 EW/ha) und hoher Anteil u. 6-jähriger Kinder (10 %); starke Zunahme des Migrantenanteils insg. (+6 Prozentpunkte) und des Anteils u. 18-jähriger Migranten (+10 Prozentp.); großes Wohnbauprojekt auf ehem. Kindl-Areal
28.	(27.)	↑ 14.	085	Hertzbergplatz	Sonnenallee	Überdurchschnittlicher Zunahme an Einwohnern insgesamt (+13 %) und Ausländeranteil (+3,3 Prozentpunkte) sowie hoher Anteil an 4- und Mehr-Raumwohnungen (42 %); Polizeistandort innerhalb des Blockes; Hohe Verkehrslärmbelastung
	(38.)	↗ 21.	113	Flughafenstr.	Karl-Marx-Str.	Geringster Anteil Haushalte mit Senioren (7 %) sowie über 65-jährigen EW (3 %); dafür höchster Anteil 6- bis unter 12-jährige Kinder (7,4 %) ; direkt am U-Bhf. Rathaus Neukölln gelegen; hohe Verkehrslärmbelastung
30.	(29.)	↗ 22.	612	Reuterkiez	Sonnenallee	Einer der EW-stärksten Blöcke insgesamt (1.257 EW) mit geringem Ausländeranteil (28 %) und enormen Rückgang des Anteils u. 18-jährigen Migranten (-13 %-P.); sehr hoher Anteil 1- und geringer Anteil 4- und Mehr-Personen-Haushalte (63 % bzw. 13 %), demzufolge eine sehr geringe Belegungszahl pro Wohnung (1,68)
31.	(40.)	↑ 7.	112	Flughafenstr.	Karl-Marx-Str.	Hohe EW-Dichte (668 EW/ha); starker EW-Zuwachs (15 %) sowie höchster Rückgang des Anteils deutscher Leistungsbezieher nach SGB II (-16 Prozentpunkte) seit 2008; höchster Anteil 1-Personen-Haushalte in GT KMS (60 %)
	(9.)	→ 36.	110	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Sehr geringer Anteil an unter 18-jährigen EW (11 %) insbesondere 6- bis u. 12-jährige Kinder (3 %) sowie 35 bis u. 45-Jährige (12 %) und geringer Anteil Haushalte mit Kindern (15 %); Einzelhandelskonzentration und hohe Verkehrslärmbelastung
33.	(41.)	↗ 19.	183	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Starker Rückgang des Ausländeranteils (-7 Prozentpunkte) und des Anteils Leistungsbezieher nach SGB II (-11 Prozentpunkte); hoher Anteil 4- und Mehr-Personen-Haushalte (15 %) und hoher Anteil selbstgenutztes Wohneigentum (15 %)
	(25.)	→ 37.	050	Reuterkiez	Sonnenallee	Höchste durchschnittliche Anzahl an Personen pro Wohnung (2,62 Pers./WE) und sehr geringer Anteil über 65-jähriger EW (3 %) sowie Haushalte mit Senioren (8 %); Kita-Standort innerhalb des Blocks; hohe Verkehrslärmbelastung
35.	(19.)	→ 40.	182	Rollberg	Karl-Marx-Str.	Höchster Anteil u. 18-jähriger EW (20 %), aber auch höchster Anteil Leistungsbezieher nach SGB II insgesamt (37 %) und zwischen 15 und u. 25 J.(60 %) mit starker Zunahme des Anteils seit 2008 (+7 Prozentpunkte); z.Zt. geschlossener Kita-Standort
36.	(18.)	→ 40.	025	Reuterkiez	Sonnenallee	Hoher Anteil kleiner Wohnungen (58 %) sowie hoher Anteil ausländischer Leistungsbezieher nach SGB II (40 %) mit starker Zunahme des Anteils seit 2008 (+6 Prozentpunkte); Quartiersentwicklung durch Campus Rütli
37.	(43.)	↑ 7.	080	Donaustraße	Sonnenallee	Positive Einwohnerentwicklung (+14 %) aber auch die höchste EW-Dichte insgesamt (706 EW/ha), sowie ein starker Rückgang des Anteils der 6- bis unter 12-Jährigen seit 2008 (-6 Prozentpunkte); hohe Baudichte und hoher Straßenverkehrslärm
	(35.)	→ 30.	151	Rixdorf	Karl-Marx-Str.	Einer der wenigen Blöcke mit Einwohnerverlust (-4 %) mit einem der höchsten Anteile an ausländischen Leistungsbezieher nach SGB II (46 %); Teil des Kulturdreiecks Neukölln
	(13.)	→ 37.	049	Donaustraße	Sonnenallee	Hoher Anteil 25- bis unter 35-Jährigen (37 %) sowie starke Zunahme des Anteils der unter 6-Jährigen (+4 Prozentpunkte), aber geringer Anteil Vier- und Mehr-Personen-Haushalte (6 %); Rixdorfer Grundschule innerhalb des Blocks
	(25.)	→ 39.	081	Donaustraße	Sonnenallee	stärkster EW-Zuwachs (+21 %) führt zur zweithöchsten EW-Zahl (1.278 EW) und Abbau des hohen Leerstandes von 2011 (10 %) aber auch höchster Anteil an Ausländern (50 %) und Migranten (68 %) insbesondere über 65-jährigen Migranten (70 %)
41.	(39.)	→ 34.	154	Rollberg	Karl-Marx-Str.	Sehr hoher Anteil über 65-Jährigen (19 %) und Haushalte mit Senioren (30 %) sowie geringster Anteil Vier- und Mehr-Raum-Wohnungen (8 %)
42.	(41.)	↗ 28.	078	Donaustraße	Karl-Marx-Str.	Starke Zunahme des Anteils über 65-Jähriger EW mit Migrationshintergrund (+14 Prozentpunkte)
43.	(37.)	↗ 19.	210	Körnerpark	Karl-Marx-Str.	Im Vergleich zu den anderen Blöcken verfügt dieser Block über den geringsten Anteil an 25- bis unter 35-jährigen EW (21 %) mit der schwächsten Zunahme des Anteils in dieser Altersgruppe (+1 Prozentpunkt)
			152	Rollberg	Karl-Marx-Str.	Block nicht bewertet, wegen statistisch stark abweichender Werte

Insgesamt zeigt sich ein differenziertes Bild. In allen Teilen des Sanierungsgebietes existieren sowohl Blöcke mit überdurchschnittlichem und durchschnittlichem als auch mit unterdurchschnittlichem Status, wobei der Gebietsteil Sonnenallee insgesamt bessere Werte aufweist. Fast drei Viertel der Blöcke mit überdurchschnittlichem Status 2013 liegen im Gebietsteil Sonnenallee und fast 60 % der Blöcke mit unterdurchschnittlichem Status befinden sich im Gebietsteil Karl-Marx-Straße.⁵⁷

Bei den Entwicklungsindikatoren zeigen beide Sanierungsgebietsteile in der Summe dagegen eine ähnliche Entwicklung, die Blöcke mit starker, und schwacher Dynamik verteilen sich im Verhältnis 60 zu 40 auf die beiden Gebietsteile.

Abgesehen von den Gebietsteilen lassen sich einige Bereiche bilden, in denen Blöcke mit einem überdurchschnittlichem Status vorherrschen. Hierzu zählen die Blöcke entlang der Finow- und südlich der Anzengruberstraße sowie um den Weichselplatz und die Tellstraße. Dagegen treten die Blöcke mit schwachem Status häufiger entlang der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee auf.

Häufig zeigen die Blöcke mit einem überdurchschnittlichen Status auch eine dynamische Entwicklung auf. Es gibt allerdings Fälle, bei denen ein überdurchschnittlicher Status mit einer schwachen Entwicklung gepaart ist (Blöcke 40, 79, 607). Diese Blöcke hatten somit bereits im Jahr 2008 einen überdurchschnittlichen Status, der sich nur noch unwesentlich verändert hat. Ein anderes Extrem sind die Blöcke, die eine dynamische Entwicklung bei durchschnittlichem (Blöcke 52, 77, 82, 188) oder sogar nur unterdurchschnittlichem Status (Blöcke 80, 112) zeigen. Diese Blöcke haben es trotz dynamischer Entwicklung nicht geschafft, den Status bemerkenswert zu verbessern, da sie im Jahr 2008 noch einen sehr stark unterdurchschnittlichen Status hatten.

Im Folgenden werden einige Auswertungen des Statusindikators mit weiteren Kriterien vorgenommen.

In den Blöcken mit einem überdurchschnittlichen Status leben insgesamt deutlich weniger Menschen (**7.361 EW**) als in Blöcken mit durchschnittlichem (**10.854 EW**) oder unterdurchschnittlichem Status (**12.449 EW**). Trotz der extrem hoch verdichteten Blöcke 41, 79 und 83, liegt die durchschnittliche Eiwohnerdichte in Blöcken mit überdurchschnittlichen Status bei **312 Einwohnern pro Hektar (EW/ha)** im Vergleich zu den Blöcken mit durchschnittlichem (**325 EW/ha**) und unterdurchschnittlichem Status (**390 EW/ha**) deutlich niedriger. Aber auch unter denen mit unterdurchschnittlichem Status gibt es einige weniger stark verdichtete Blöcke wie z.B. 25 und 151. Die Zahl der Einwohner hat sich in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status seit 2008 nur um durchschnittlich **5 %** erhöht, während Blöcke mit durchschnittlichem oder unterdurchschnittlichem Status einen durchschnittlichen Einwohnerzuwachs von mehr als **7 %** aufweisen. Bei der Betrachtung einzelner Altersgruppen fällt auf, dass in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status der Anteil der unter 18-Jährigen mit durchschnittlich **12 %** gegenüber **14 %** und **15 %** niedriger und der Anteil der über 65-Jährigen mit durchschnittlich **10 %** gegenüber **8 %** und **9 %** etwas höher ausfällt. Bei der Altersgruppe der 25 bis unter 35-Jährigen liegt der Anteil in Blöcken mit überdurchschnittlichem und durchschnittlichem Status im Durchschnitt bei **32 %**, während er in Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status bei durchschnittlich **28 %** liegt. Insgesamt gibt es in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status weniger Kinder, aber mehr Senioren und Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Der Anteil der Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund fällt in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status deutlich niedriger aus. Insbesondere die unter 18- und über 65-jährigen Migranten haben einen rund 23 Prozentpunkte geringeren Anteil an Einwohnern ihrer Altersgruppe als in Blöcken mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Status.

Bei der Betrachtung der Wohnungs- und Haushaltssituation zeigt sich, dass die Blöcke mit überdurchschnittlichem Status im Vergleich zu Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status über weniger Ein- und Zweiraumwohnungen (mit einem Wohnraum) - **30 %** zu **34 %** - und etwas mehr Vier und Mehr-Raum-Wohnungen (mit drei und mehr Wohnräumen) - **31 %** zu **24 %** - verfügen. Dabei liegt die durchschnittliche Belegungszahl pro Wohnung in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status bei **1,9**

⁵⁷ Die Verteilung der Blöcke ist folgende: GT Sonnenallee 60 % / GT Karl-Marx-Straße 40 %

während sie in Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status bei **2,1** Personen pro Wohnung liegt. Der Anteil an Drei- und Mehrpersonenhaushalte ist in Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status trotz des geringen Anteils großer Wohnungen etwas höher. Auch der Anteil Haushalte mit Kindern sowie Haushalte mit Senioren fällt in den Blöcken mit überdurchschnittlichem Status vergleichsweise gering aus (siehe oben).

Starke Unterschiede zwischen den Blöcken mit unterschiedlichem Status zeigen sich insbesondere bei den Leistungsbeziehern nach SGB II. Der Anteil Personen, die nach dem SGB II Leistungen beziehen liegt in den Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status im Durchschnitt um mehr als 10 Prozentpunkte höher. Bei den ausländischen Leistungsbeziehern an Einwohnern nichtdeutscher Staatsangehörigkeit und bei den jugendlichen Empfängern von Leistungen nach SGB II (unter 25 Jahren) beträgt der Unterschied fast 15 Prozentpunkte zugunsten der Blöcke mit überdurchschnittlichem Status.

Darüber hinaus liegen Blöcke mit überdurchschnittlichem Status günstiger zu wohnungsnahen Grünanlagen, wie beispielsweise die Blöcke am Weichsel- oder Wildenbruchplatz. Aber auch unterdurchschnittliche Blöcke im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße profitieren von ihrer Nähe zu den großen Grünanlagen an der Lessing- und Thomashöhe. Sie bieten daher als Wohnstandort Entwicklungspotenzial.

Blöcke mit überdurchschnittlichem Status verfügen über sechs Spielplätze insgesamt, wovon sich zwei auf unmittelbar angrenzenden Grünanlagen in wohnortnahe befinden. Die Versorgungsstufe mit Spielplätzen⁵⁸ liegt in diesen Blöcken bei 5 bis 3 (**>0,6 bis 0,25qm/EW**). Blöcke mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Status verfügen über jeweils drei Spielplätze. Allerdings profitieren sie auch von den angrenzenden Spielplätzen auf den Grünanlagen der Lessing- und Thomashöhe. Die Spielplatzversorgungsstufe liegt in diesen Blöcken bei 5 bis 2 (**>0,6 bis 0,1qm/EW**).

Die Versorgung mit Einrichtungen für die Betreuung von Kindern unter 6 Jahren wird mit Ausnahme eines Bereichs zwischen Fuldastraße bis Wildenbruch-/Erkstraße als gut eingeschätzt. In diesem defizitären Bereich befinden sich überwiegend Blöcke mit durchschnittlichem (6) oder unterdurchschnittlichem (5) Status. Eine vergleichsweise hohe Dichte an Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten (EKT) ist in den Blöcken mit einem überdurchschnittlichen Status festzustellen.

Blöcke mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Status, vor allem entlang der Sonnenallee und der Karl-Marx-Straße, kennzeichnet eine hohe Straßenverkehrslärmbelastung. Nur vereinzelt befinden sich auch Blöcke mit einem überdurchschnittlichen Status an Straßen mit hoher Lärmemission.

Während in Blöcken mit durchschnittlichem und überdurchschnittlichem Status **drei Viertel** der Wohngebäude aus der Kaiserzeit (vor 1919) stammen, liegt ihr Anteil in Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status bei lediglich **65 %**. Fast ein Fünftel der Wohngebäude in Blöcken mit einem unterdurchschnittlichen Status sind in der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1978 entstanden. In den Blöcken mit durchschnittlichem Status liegt dieser Anteil bei **8 %** und in denen mit überdurchschnittlichem Status bei lediglich **5 %**. Bei der Leerstandsquote lassen sich keine signifikanten Unterschiede feststellen.

Bei der Betrachtung der Eigentümerstruktur aus dem Jahr 2013 fällt auf, dass der Anteil im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen in den Blöcken mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Status (**14 %**) fast doppelt so hoch ist, wie in den Blöcken mit überdurchschnittlichem Status. Dafür beträgt der Anteil des privaten Einzel- und Teileigentums in Blöcken mit überdurchschnittlichem Status fast **50 %**, während er in denen mit unterdurchschnittlichem Status bei **41 %** und mit durchschnittlichem Status bei nur **37 %** liegt. Der sich seit 2008 abzeichnende rückläufige Trend des Anteils an privaten Einzel- und Teileigentum ist in den Blöcken mit überdurchschnittlichem Status mit einem Rückgang von nur **-9 %** nicht ganz so stark ausge-

⁵⁸ Versorgungsstufen (1-5) je Planungsraum und Versorgungseinheit (Versorgungsstufe 1 \triangleq <0,1 m²/EW; Versorgungsstufe 5 \triangleq >0,6 m²/EW)

prägt wie in den Blöcken mit durchschnittlichem und unterdurchschnittlichem Status, bei denen ein Rückgang von **-39** bzw. **-45 %** zu verzeichnen ist. Darüber hinaus hat sich der Anteil an privatwirtschaftlichen Unternehmen, zu denen auch Investoren- und Beteiligungsgesellschaften gehören, in den Blöcken mit überdurchschnittlichem Status fast **halbiert**, während er in den Blöcken mit durchschnittlichem Status um fast **50 %** und in den Blöcken mit unterdurchschnittlichem Status um **13 %** zugenommen. Der Anteil der Wohneinheiten im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften ist in fast allen Bereichen um ein Drittel gestiegen.

Ein Großteil der ausgewiesenen Nachverdichtungspotenziale, wie in Kapitel 3 dargestellt, befindet sich in Blöcken mit durchschnittlichem oder unterdurchschnittlichem Status. In lediglich einem Block (Block 83) mit überdurchschnittlichem Status können größere Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Gebietsteil Sonnenallee die Blöcke im Durchschnitt positiver dastehen als im Gebietsteil Karl-Marx-Straße. Die Entwicklung seit 2008 ist allerdings in beiden Teilen ähnlich dynamisch verlaufen. Zwar tritt eine leichte Häufung der Blöcke mit überdurchschnittlichem Status und dynamischer Entwicklung nordöstlich der Weserstraße Richtung Kanal auf und die Blöcke entlang der großen Hauptverkehrsachsen zeigen eher schwächere Werte. Diese Beobachtungen treffen aber nicht durchgängig zu. Neben den genannten Lagevor- bzw. nachteilen lassen sich Zusammenhänge mit weiteren städtebaulichen Merkmalen, wie Dichte, Wohnungsspiegel oder die Eigentümerstruktur nachweisen. Von einigen Ausnahmen abgesehen haben Blöcke mit einem überdurchschnittlichem Status häufig auch eine geringere Einwohnerdichte, einen höheren Anteil größerer und einen geringeren Anteil kleinerer Wohnungen sowie einen hohen Anteil an privaten Einzel- und Teileigentum. Hieraus lässt sich ableiten, dass eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Sozialstruktur neben der Lage teilweise auch von städtebaulichen Strukturen in den Blöcken abhängt. Eine Regelmäßigkeiten ist dennoch nicht festzustellen, da die Entwicklung einzelner Indikatoren von unterschiedlichen Faktoren bestimmt wird.

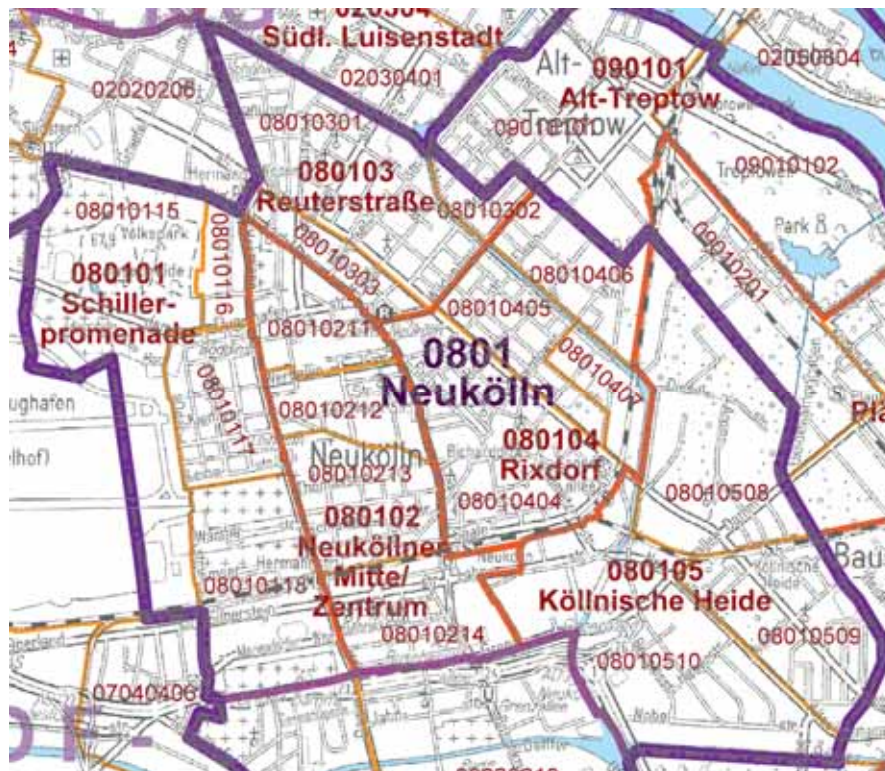
3 ZUKÜNFTIGE EINWOHNERENTWICKLUNG

In diesem Kapitel wird in einem ersten Schritt die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030⁵⁹ herangezogen, um erste Hinweise der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet zu bekommen. Da aber aufgrund der baulich-räumlichen Gegebenheiten im Gebiet Einschränkungen hinsichtlich des möglichen Anstiegs der Einwohnerzahlen bestehen, werden in einem zweiten Schritt die Nachverdichtungspotenziale aufgrund von Dachgeschossausbauten, Neubauten und Umnutzungen betrachtet. In der Zusammenführung dieser Ergebnisse wird anschließend eine anzunehmende Einwohnerzahl ermittelt, die im Folgenden mit der sozialen und grünen Infrastruktur abgeglichen wird.

3.1 EINWOHNERPROGNOSE

Grundlage der folgenden Betrachtungen ist die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030 auf Basis des Einwohnerregisters (EWR). Die Prognose wurde mit Senatsbeschluss vom 4. Dezember 2012 vom Berliner Senat zur Kenntnis genommen. Hierbei wurde festgelegt, dass die mittlere Variante der Prognose die Arbeits- und Planungsgrundlage für die Fachverwaltungen und Bezirke sowie für die zukünftige Stadtentwicklung bilden soll. Aufgrund der Realentwicklung der vergangenen zwei Jahre mit unerwartet hohen Wanderungsgewinnen, die sich weit in der oberen Hälfte des Prognosekorridors befinden, ist eine neue Prognoserechnung in Vorbereitung. Da diese allerdings erst Ende 2015 vorliegen wird, wird seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt empfohlen, bis dahin in Relation zum Realbestand per 31.12.2013 die obere Variante der Prognose mit in Betracht zu ziehen.

Abb. 70: Prognoseraum „0801 Neukölln“

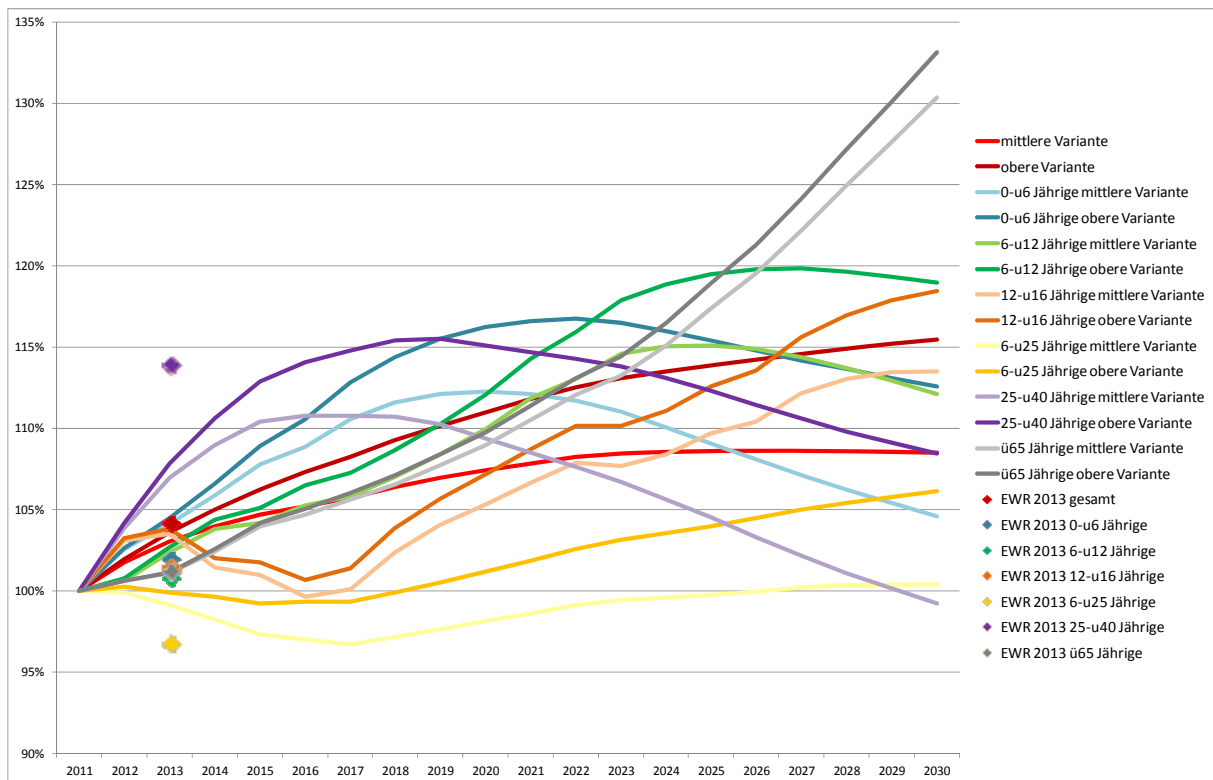


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Plan Lebensweltlich orientierte Räume (LOR), März 2009

⁵⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030, Berlin 2011

Die Prognosedaten beziehen sich in ihrer kleinräumigsten Betrachtung auf die LOR-Prognoseräume. Der in Abb. 70 gezeigte Prognoseräum „0801 Neukölln“ ist weitaus größer als das Sanierungsgebiet und auch größer als das Bearbeitungsgebiet. Allerdings weist der Prognoseräum, bis auf den Bereich der Bezirksregion „080105 Kölnische Heide“, eine ähnliche städtebauliche Struktur mit stark verdichteter kaiserzeitlicher Bebauung und etwas weniger stark verdichteter Blockrandbebauung der 1920er- und 1970er-Jahre auf. Somit erscheint es möglich, die Prognosetrends auf das Sanierungsgebiet zu übertragen.

Abb. 71: Einwohnerprognose 2011 bis 2030 (Prognoseräum 0801; mittlere und obere Variante) und EW 31.12.2013 (EWR)



In Abb. 71 sind die Prognosen der mittleren und oberen Variante insgesamt und für unterschiedliche Altersgruppen bis zum Jahr 2030 für den Prognoseräum „0801 Neukölln“ ersichtlich. Zusätzlich wurden die tatsächlichen Einwohnerstände aus dem Einwohnerregister insgesamt und in den Altersgruppen zum Stichtag 31.12.2013 eingetragen. Dies zeigt, inwieweit die im Jahr 2011 prognostizierte Entwicklung für diesen Stichtag zutrifft.

In der mittleren Variante steigt die Bevölkerungszahl im Prognoseräum von 2011 bis zum Jahr 2020 um 7,4 % und bis zum Jahr 2030 um 8,5 %. Der Stand von 2030 ist hiernach bereits 2023 erreicht. Danach sind keine Steigerungen mehr zu erwarten. Die obere Variante zeigt dagegen eine Kurve, die bis zum Jahr 2020 um 11 % und bis zum Jahr 2030 um 15,5 % stetig ansteigt. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Entwicklung der Einwohner von 2011 bis Ende 2013 ist erkennbar, dass diese mit +4,2 % bereits knapp oberhalb der oberen Variante (+3,6 %) liegt.

Die Prognosevarianten zeigen für die unterschiedlichen Altersgruppen stark differierende Entwicklungen. Während beispielsweise die Gruppe der über 65-jährigen Einwohner kontinuierlich ansteigt, sind bei den unter 6-Jährigen und 25- bis unter 40-Jährigen zunächst starke Anstiege bis zum Ende der 2010er Jahre zu erkennen, danach sinken die Einwohnerzahlen dieser Altersgruppen wieder. Die für die Infrastrukturplanung ebenfalls wichtige Gruppe der 6- bis unter 12-jährigen Einwohner steigt etwas moderater bis zur Mitte der 2020er Jahre an und nimmt in den darauf folgenden Jahren wieder ab.

Entsprach die tatsächliche Entwicklung der Gesamtbevölkerung von 2011 bis 2013 noch in etwa der oberen Variante der Prognose, so fallen bei den Altersgruppen zum Teil erhebliche Abweichungen auf. Am deutlichsten ist das bei der Altersgruppe der 25- bis unter 40-jährigen Personen zu erkennen. Hier werden Ende 2013 mit +13,9 % bereits annähernd die Werte erreicht, die die obere Variante der Prognose erst für 2016 voraussagt. Sie liegt somit im Jahr 2013 bereits 6 % über der oberen Variante. Bei den Altersgruppen unter 25 Jahren ist ein gegenteiliger Trend feststellbar. Hier liegen die tatsächlichen Veränderungen der Einwohnerzahlen zum Teil erheblich unterhalb der mittleren Variante.

Tatsächlich bildet die im Jahr 2011 getroffene Prognose in der oberen Variante die Entwicklung der Gesamtbevölkerung bis Ende 2013 im betrachteten Prognosezeitraum vergleichsweise gut ab. Das trifft ebenso auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen zu. Alle anderen Altersgruppen haben sich jedoch in der Regel anders als vorausgesagt entwickelt. Da im Rahmen dieses Gutachtens eine differenzierte eigene Abschätzung der infrastrukturelevanten Altersgruppen nicht möglich ist, wird auf die Prognose zurückgegriffen. In Tab. 20 sind ausgehend von der tatsächlichen Einwohnerzahl am 31.12.2013 unter Berücksichtigung der prognostizierten Veränderungen im Prognosezeitraum „0801 Neukölln“ die Bevölkerungszuwächse nach Altersgruppen im Sanierungsgebiet für die Jahre 2020, 2025 und 2030 in der mittleren und oberen Variante dargestellt.

Tab. 20: Prognose der Einwohner im Sanierungsgebiet für die Jahre 2020, 2025 und 2030 auf Grundlage der mittleren und oberen Variante der Bevölkerungsprognose Berlin 2011-2030

mittlere Variante	2020		2025		2030		
	EW 2013	Prognose	Einwohner	Prognose	Einwohner	Prognose	Einwohner
Gesamt	30.664	4,4 %	32.008	5,6 %	32.367	5,5 %	32.346
0-u6	1.819	8,1 %	1.967	5,0 %	1.909	0,5 %	1.828
6-u12	1.284	7,6 %	1.381	12,7 %	1.448	9,7 %	1.409
12-u16	843	1,8 %	858	6,2 %	895	10,0 %	927
6-u25	5.327	-1,0 %	5.274	0,6 %	5.359	1,3 %	5.397
ü65	2.655	7,9 %	2.864	16,3 %	3.087	29,3 %	3.433

obere Variante	2020		2025		2030		
	EW 2013	Prognose	Einwohner	Prognose	Einwohner	Prognose	Einwohner
Gesamt	30.664	7,4 %	32.932	10,3 %	33.816	11,9 %	34.306
0-u6	1.819	11,8 %	2.033	10,9 %	2.018	8,1 %	1.967
6-u12	1.284	9,4 %	1.405	16,8 %	1.500	16,3 %	1.493
12-u16	843	3,3 %	871	8,7 %	916	14,6 %	966
6-u25	5.327	1,3 %	5.395	4,1 %	5.544	6,2 %	5.659
ü65	2.655	8,6 %	2.882	17,8 %	3.126	32,0 %	3.504

Hiernach würde die Zahl der Einwohner im Sanierungsgebiet bis zum Jahr 2030 in der mittleren Variante um knapp 1.700 und in der oberen Variante um gut 3.600 Einwohner ansteigen, wobei in beiden Varianten die größten Anstiege bis zum Jahr 2025 zu erwarten sind. Die infrastrukturelevanten Altersgruppen haben gänzlich unterschiedliche Verläufe. Während bei den unter 6-jährigen Kindern bereits im Jahr 2020 mit dem maximalen Wert zu rechnen ist, verschiebt sich dieser bei den darauf folgenden Altersgruppen um jeweils fünf Jahre nach hinten, sodass in der Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen der Maximalwert 2025 und bei den 12- bis unter 16-jährigen Kindern erst 2030 erreicht wird. Die Gruppe der über 65-jährigen Personen steigt erwartungsgemäß kontinuierlich an.

3.2 NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Da im Sanierungsgebiet aufgrund der heute schon sehr hohen Dichte keine umfänglichen Neubautätigkeiten sowie Dachgeschossausbauten möglich sind und der Leerstand, wie in Kapitel 2.2.3 gezeigt, bereits im Jahr 2011 sehr gering war, wirkt die städtebauliche Situation begrenzend auf die zukünftige Einwohnerentwicklung. In diesem Abschnitt wird auf der Grundlage vorhandener Untersuchungen und eigener Recherchen eine Abschätzung der maximal möglichen Einwohnerzuwächse aufgrund der Nachverdichtungspotenziale vorgenommen. Als weitere Grundlage wurden die Neuköllner Leitlinien zur Nachverdichtung herangezogen.

In der Studie zur Nachverdichtung im Gebietsteil Sonnenallee⁶⁰ wurden die Potenziale wie folgt ermittelt. Zunächst sind alle Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung hinsichtlich der Flächenpotenziale in Dachräumen untersucht worden. Darüber hinaus wurden Aufstockungs- und Baulücken im Blockrand sowie Potenzialflächen innerhalb der Blöcke und Umnutzungen von Gewerbegebäuden zu Wohnzwecken eruiert. Pro 100 m² Geschossfläche wird eine Wohnung angenommen. Zudem wird eine grundstückbezogene GFZ-Obergrenze von 3,75 angesetzt, die Grundlage der Neuköllner Leitlinien zur Nachverdichtung ist. D.h., es werden nur solche Grundstücke einbezogen, die durch den Dachraumbau oder sonstige Nachverdichtung diesen Wert nicht überschreiten. Da im März 2014 aktualisierte Planungsannahmen für die durchschnittliche Belegungsdichte von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegeben wurden, werden nicht, wie in der Studie, 1,9 sondern 2 Personen pro Wohnung angenommen.

Der Bezirk Neukölln hat die Dachausbaupotenziale für Nord-Neukölln untersucht. Auf dieser Grundlage konnte in dieser Studie mit den oben genannten Kriterien auch für den Gebietsteil Karl-Marx-Straße die zusätzlich möglichen Wohnungen und Einwohner in Dachräumen überschlägig ermittelt werden. Für die Abschätzung der Neubaupotenziale im Gebietsteil Karl-Marx-Straße wurden auf Grundlage der Wohnungsbaustudie Neukölln⁶¹ sowie eigener Recherchen zu Baulücken und sonstigen Neubaupotenzialen ermittelt.

Tab. 21: Abschätzung der Einwohner im Sanierungsgebiet auf Grundlage der Nachverdichtungspotenziale

	WE	EW	EW 2013	EW 2030	Anstieg in %
GT Sonnenallee	840	1.680	19.436	21.116	8,6 %
GT Karl-Marx-Straße	415	830	11.228	12.058	7,4 %
Sanierungsgebiet	1.255	2.510	30.664	33.174	8,2 %

Nach Auswertung der Nachverdichtungspotenziale in den beiden Teilgebieten des Sanierungsgebietes ergibt sich im Gebietsteil Sonnenallee ein möglicher Zuwachs von 840 Wohnungen und 1.680 Einwohnern und im Gebietsteil Karl-Marx-Straße ein möglicher Zuwachs von 415 Wohnungen und 830 Einwohnern (siehe Tab. 21). Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ist der potenzielle Bevölkerungsanstieg im Gebietsteil Sonnenallee mit 8,6 % höher als im Teil Karl-Marx-Straße (7,4 %). Der Anstieg des Wohnungsbestands im Gebietsteil Karl-Marx-Straße resultiert in hohem Maße aus den Neubauvorhaben in der Straße Am Sudhaus, wohingegen es nur wenige Dachraumbauausbaupotenziale gibt. Im Gebietsteil Sonnenallee lassen sich 65 % der zusätzlichen Wohnungen durch Dachraumbau realisieren.

⁶⁰ Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE): Vertiefende Untersuchungen zur städtebaulichen Beurteilung von Wohnungsneubauvorhaben durch Dachraumbau sowie Neu- und Umbauten im Sanierungsgebietsteil Sonnenallee, Berlin 2013

⁶¹ Bezirksamt Neukölln von Berlin: Wohnungsbaupotenzialstudie für Berlin-Neukölln, Berlin 2013

3.3 ANZUNEHMENDE EINWOHNERENTWICKLUNG

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für das Sanierungsgebiet basiert, wie zuvor beschrieben, einerseits auf der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030⁶² und andererseits auf der Einschätzung der ermittelten Nachverdichtungspotenziale. Zusammenhängend betrachtet lassen sich daraus infrastrukturelevante Altersgruppen ableiten.

Werden die Steigerungswerte der oberen Variante der Bevölkerungsprognose auf das Sanierungsgebiet angewandt, bedeutet das einen Zuwachs von mehr als 3.600 Einwohnern bis zum Jahr 2030. Das sind bei einem linearen Verlauf 212 Einwohner pro Jahr. In der mittleren Variante sind Zuwächse von etwa 1.700 Einwohnern bis zum Jahr 2030 zu erwarten, wobei die Einwohnerzahl pro Jahr linear durchschnittlich um 100 steigen würde.

Die Ausschöpfung aller Nachverdichtungspotenziale im Sanierungsgebiet hätte einen Zuwachs von 2.500 Einwohnern zur Folge. Somit begrenzen die baulich-räumlichen Gegebenheiten die auf Grundlage der Bevölkerungsprognose errechneten Zuwächse. Der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet lag im Jahr 2011, wie bereits im Kapitel 2.2.3 dargelegt, bei nur 3,8 % und lag somit nur knapp über der Fluktuationsreserve von ca. 3 %, die für einen funktionstüchtigen Wohnungsmarkt als erforderlich erachtet wird. Es ist anzunehmen, dass der Leerstand aufgrund der erhöhten Nachfrage seitdem eher noch weiter gesunken ist. Aus diesem Grund sind im Bestand keine größeren Wohnraumreserven zu vermuten. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Wohnfläche pro Person sinken wird, da dies dem allgemeinen Trend entgegen sprechen würde. **Aus den genannten Gründen müssen die 2.500 Einwohner als obere Grenze angesehen werden, die bis zum Jahr 2030 maximal hinzukommen können.** Dieser Wert liegt zwischen der mittleren und oberen Variante.

Um die Entwicklung der infrastrukturelevanten Altersgruppen abschätzen zu können, werden in einem ersten Schritt die Anteile der jeweiligen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung aus den beiden Prognosevarianten in Tab. 22 gegenübergestellt. Es ist zu erkennen, dass die Anteile fast identisch sind, nur bei der Altersgruppe der über 65 Jährigen gibt es geringe Abweichungen. Es ist ebenfalls erkennbar, dass die Jahrgangsstärke bezogen auf die Jahrgänge bei den unter 6 Jährigen höher ist, als in den anderen Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen.

Tab. 22: Gegenüberstellung der Anteile der der infrastrukturelevanten Altersgruppen in den Prognosevarianten

	Jahrgänge	2020		2025		2030	
		mittlere	obere	mittlere	obere	mittlere	obere
0-u6	6	7,0 %	7,0 %	6,8 %	6,8 %	6,5 %	6,6 %
6-u12	6	5,3 %	5,3 %	5,5 %	5,5 %	5,4 %	5,4 %
12-u16	4	3,2 %	3,2 %	3,3 %	3,2 %	3,4 %	3,4 %
6-u25	20	19,0 %	19,0 %	19,1 %	19,0 %	19,3 %	19,1 %
ü65		10,1 %	9,9 %	10,8 %	10,4 %	12,0 %	11,5 %

In Tab. 23 sind die Anteile der infrastrukturellen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zum Stichtag 31.12.2013 im Prognoseraum Neukölln und im Sanierungsgebiet gegenübergestellt. Hierbei wird ersichtlich, dass alle dargestellten Altersgruppen im Sanierungsgebiet eine geringere Stärke haben, als im Prognoseraum. Somit können die in Tab. 22 dargestellten Anteile der Prognosevarianten nicht unmittelbar für die Abschätzung der infrastrukturelevanten Altersgruppen im Sanierungsgebiet angewendet werden. Aus diesem Grund werden Abschläge von diesen Anteile einberechnet.

⁶² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030, Berlin 2011

Tab. 23: Gegenüberstellung der Anteile der infrastrukturelevanten Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zum Stichtag 31.12.2013 im Prognoseraum Neukölln und im Sanierungsgebiet

	Jahrgänge	2013		Abschlag auf Anteile der Prognose
		Sanierungsgebiet	Prognoseraum	
0-u6	6	5,9 %	6,6 %	-0,7 %-Punkte
6-u12	6	4,2 %	5,0 %	-0,8 %-Punkte
12-u16	4	2,7 %	3,2 %	-0,5 %-Punkte
6-u25	20	17,4 %	19,3 %	-1,9 %-Punkte
ü65		8,7 %	9,7 %	-1 %-Punkt

Der oben dargestellte maximale Zuwachs von etwa 2.500 Einwohnern bedeutet einen Anstieg um 8,2 % bis zum Jahr 2030. Die mittlere Prognose geht in diesem Zeitraum von +5,5 % und die obere Variante von +11,9 % aus. Somit liegt der für das Sanierungsgebiet angenommene Zuwachs in etwa zwischen den beiden Prognosewerten. In der Tab. 24 werden die Zuwächse für das Sanierungsgebiet in Bezug zu den Prognosewerten auch für die Jahre 2020 und 2025 im gleichen Verhältnis ermittelt, da nicht von einem linearen Anstieg ausgegangen werden kann (siehe Abb. 71 „Einwohnerprognose“).

Tab. 24: Ermittlung der Zuwächse im Sanierungsgebiet in Bezug zu den Prognosewerten

	2020	2025	2030
Mittlere Variante	4,4 %	5,6 %	5,5 %
Nachverdichtungspotenziale	5,7 %	7,6 %	8,2 %
Obere Variante	7,4 %	10,3 %	11,9 %

Die in der vorherigen Tabelle ermittelten Zuwachsraten werden in Tab. 25 auf die Einwohner im Sanierungsgebiet angewendet. Darüber hinaus sind in der Tabelle die Altersgruppen auf der Grundlage der Jahrgangsstärken aus der Prognose mit den oben erläuterten Abschlägen dargestellt. Die Anteile der Altersgruppen in den Prognosevarianten unterschieden sich, wie oben erläutert, kaum. Sie wurden für die Abschätzung gemittelt.

Tab. 25: Abschätzung der Einwohner und der infrastrukturellrelevanten Altersgruppen im Sanierungsgebiet für die Jahre 2020, 2025 und 2030

	2013	Abschlag	2020	5,7 %	2025	7,6 %	2030	8,2 %
Einwohner	30.664		Anteil im Prognoseraum 32.401		Anteil im Prognoseraum 32.983		Anteil im Prognoseraum 33.178	
0-<6 Jahre	1.819	-0,7 %	7,0 %	2.052	6,8 %	2.007	6,5 %	1.931
6-<12 J.	1.284	-0,8 %	5,3 %	1.458	5,5 %	1.550	5,4 %	1.519
12-<16 J.	843	-0,5 %	3,2 %	870	3,3 %	914	3,4 %	959
6-<25 J.	5.327	-1,9 %	19,0 %	5.542	19,1 %	5.663	19,2 %	5.742
>65 J.	2.655	-1,0 %	10,0 %	2.913	10,6 %	3.167	11,7 %	3.565

Bei der Annahme, dass die Nachverdichtungspotenziale bis zum Jahr 2030 vollständig ausgeschöpft werden, würde dies einen Bevölkerungszuwachs von gut 1.700 Einwohnern bis zum Jahr 2020 ergeben, was einem jährlichen Anstieg um etwa 240 Einwohnern entspricht. Bis zum Jahr 2025 würden nochmals ca. 580 Einwohner (gut 70 pro Jahr) und bis zum Jahr 2030 nochmals knapp 200 Einwohner (etwa 40 pro Jahr) hinzukommen. Es zeigt sich, dass die größeren Einwohnerzuwächse in den nächsten fünf bis zehn Jahren zu erwarten sind. Danach schwächt sich das Wachstum weiter stark ab.

Bezogen auf die Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen wäre bereits im Jahr 2020 der Höhepunkt mit zusätzlich etwa 230 Kindern erreicht, in den Folgejahren sinken die Zahlen wieder. Dies bedeutet einen Anstieg von ca. 40 Kindern pro Jahr. Die Altersgruppen der 6- bis unter 12-Jährigen und 12- bis unter 16-Jährigen erreichen ihren Höhepunkt dementsprechend jeweils fünf Jahre später, im Jahr 2025 und 2030. Somit steigt die Zahl der 6- bis unter 12-jährigen Kinder bis 2025 um 266, also in etwa 12 Kinder pro Jahr und die Zahl der 12- bis unter 16-Jährigen bis 2030 um 116, also durchschnittlich

lich 2 Kinder pro Jahr. Die Altersgruppen der 6- bis unter 25-jährigen (etwa 15 Personen pro Jahr) und über 65-jährigen (etwa 34 Personen pro Jahr) wachsen bis zum Jahr 2030 kontinuierlich, wobei die Gruppe älterer Menschen nach und nach stärker anwächst.

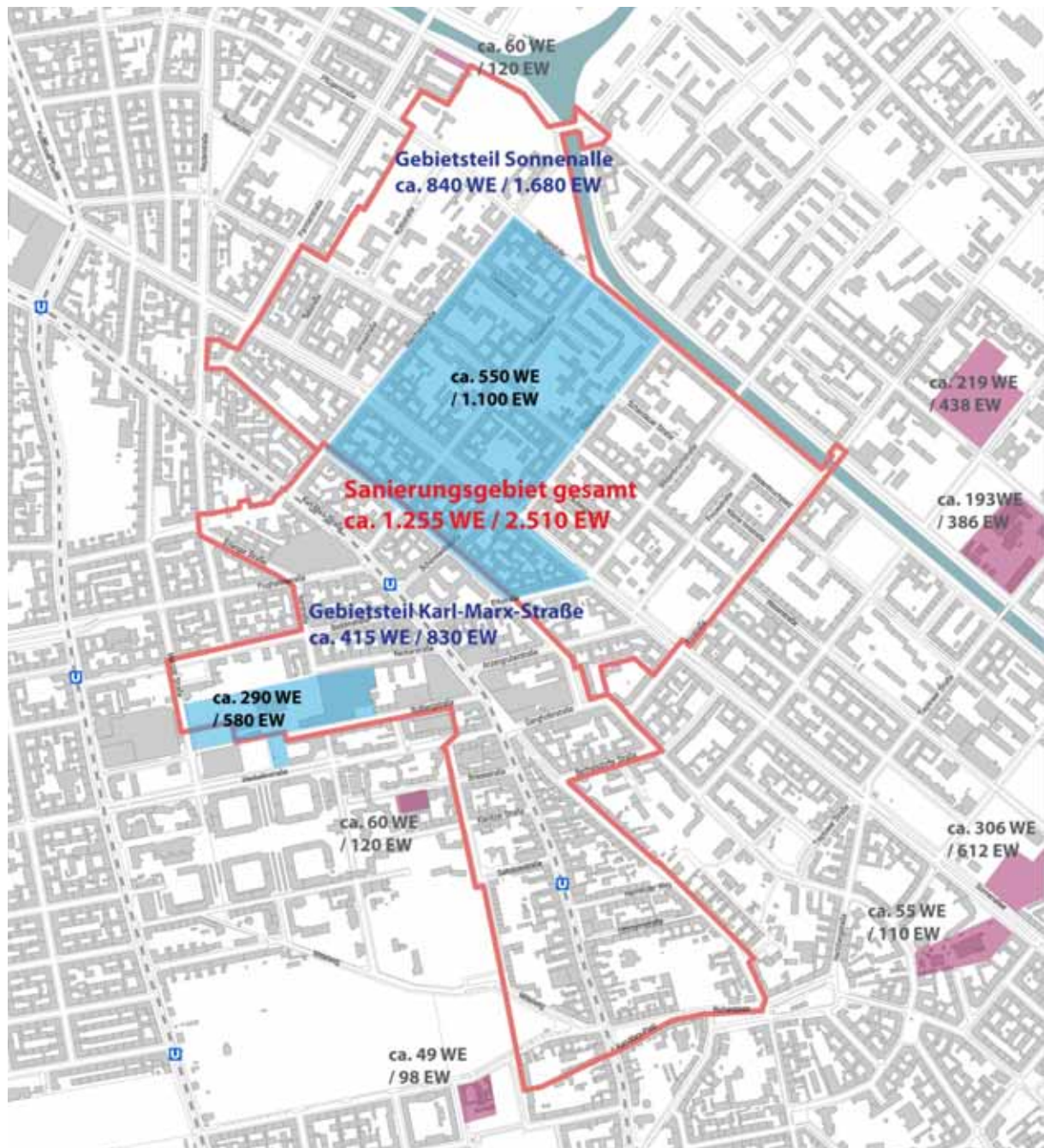
Zwischen 2008 und 2013 sind pro Jahr durchschnittlich 400 Personen hinzugekommen, die auf die bis dahin bestehenden Wohnungsreserven (Leerstand) zurückgreifen konnten. Da der Leerstand, wie bereits erwähnt, heute jedoch nur noch sehr gering ist, kann von einem realistischen Zuwachs von zunächst etwa 240 Personen pro Jahr ausgegangen werden, der zukünftig jedoch stärker abnimmt.

Im oben genannten Zeitraum sind im Durchschnitt jährlich etwa 15 Kinder zwischen 0 und unter 6 Jahren hinzugekommen. Bei den beiden anderen infrastrukturelevanten Altersgruppen sind die Zahlen sogar rückläufig gewesen (etwa -25 pro Jahr). Vor diesem Hintergrund erscheinen die für die zukünftige Entwicklung angenommenen Werte auf keinen Fall als zu gering angesetzt.

Im weiteren Verlauf wird aufgezeigt, in welchen Teilen des Sanierungsgebietes die größten Nachverdichtungspotenziale aus der Aktivierung von Dachräumen, der Aufstockung von Gebäuden und der Schließung von Baulücken sowie der Ausnutzung sonstiger Bauflächen vorhanden sind. Es wird unterstellt, dass in diesen Bereichen folglich auch die größten Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Im Gebietsteil Sonnenallee liegt hierfür eine detaillierte Untersuchung⁶³ vor. Nach Kappung der GFZ auf 3,75 wären etwa 840 Wohnungen realisierbar, knapp 64 % in ausgebauten Dächern und 36 % mittels Aufstockung und/oder Neubau. Eine detaillierte Auswertung auf Ebene der statistischen Blöcke zeigt, dass sich die Potenziale im zentralen Bereich des Gebietsteils konzentrieren. Acht der insgesamt 26 Blöcke weisen fast 65 % der Potenziale auf. Diese sind in der Karte in Abb. 72 ersichtlich.

⁶³ Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE): Vertiefende Untersuchungen zur städtebaulichen Beurteilung von Wohnungsneubauvorhaben durch Dachraumausbau sowie Neu- und Umbauten im Sanierungsgebietsteil Sonnenallee, Berlin 2013

Abb. 72: Nachverdichtungspotenziale im Sanierungsgebiet mit Markierung der Schwerpunkte der Nachverdichtung innerhalb des Sanierungsgebietes (blau) und außerhalb des Sanierungsgebietes (bordeaux)



Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße existieren vergleichsweise wenig Dachausbaupotenziale, etwa ein Drittel der möglichen Nachverdichtung entsteht durch Neubautätigkeiten im Bereich der Straße Am Sudhaus. In den anderen Blöcken konzentrieren sich kaum Potenziale.

Bereiche, in denen in den nächsten Jahren mit dem größten Einwohnerzuwachs im Sanierungsgebiet zu rechnen ist, sind in Abb. 72 markiert. Ermittelte Wohnbaupotenziale der Wohnbaupotenzialstudie für Neukölln⁶⁴ in unmittelbarer Umgebung des Sanierungsgebietes sind bordeauxfarbig dargestellt.

⁶⁴ Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung: Wohnbaupotenzialstudie für Berlin-Neukölln, Berlin 2013.

3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SOZIALE UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs liegt aufgrund der baulich-räumlichen Gegebenheiten unterhalb der oberen Variante der Prognose 2011 bis 2030. Mit den ermittelten Zuwächsen für die Gesamtbevölkerung und der einzelnen infrastrukturelevanten Altersgruppen wird im Folgenden für das Sanierungsgebiet derselbe Abgleich der Richtwerte⁶⁵ durchgeführt, wie in Kapitel 2.4.5.

Tab. 26: Abgleich der Richtwerte mit den angenommenen Einwohnerzuwächsen

Kategorie Infrastruktur	Richtwert	EW Maximum	Bedarf	Ist	Bedarfsdeckung	zusätzlicher Bedarf
Kita-Plätze (genehmigt/erlaubt)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	Jahr 2020 2.052	1.539 Plätze	1.316 Plätze	85,5 %	223 Plätze
Kita-Plätze (belegbar/angeboten)	75 Plätze / 100 EW bis 6 Jahre	Jahr 2020 2.052	1.539 Plätze	1.173 Plätze	76,2 %	366 Plätze
Jugendeinrichtungen / Jugendfreizeiteinrichtungen	11,4 Plätze / 100 EW 6 bis 25 Jahre	Jahr 2030 5.742	655 Plätze	253 Plätze	38,6 %	420 Plätze
Grünanlagenfläche	6 m ² / EW	Jahr 2030 33.178	199.068 m ²	31.381 m ²	15,8 %	167.687 m ²
Grünanlagen (ohne Anlagen < 0,5 ha)	6 m ² / EW	Jahr 2030 33.178	199.068 m ²	30.050 m ²	15,1 %	169.018 m ²
Spielanlagenfläche	1 m ² / EW	Jahr 2030 33.178	33.178 m ²	20.739 m ²	62,5 %	12.439 m ²
Sportanlagenfläche (ungedeckt)	1.405 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	Jahr 2030 33.178	46.615 m ²	26.549 m ²	56,9 %	20.066 m ²
Sportanlagenfläche (gedeckt)	186 m ² / 1.000 EW (Mittelwert Berlin)	Jahr 2030 33.178	6.171 m ²	3.446 m ²	55,9 %	2.725 m ²

Die Auswertung in Tab. 26 zeigt, dass sich bei den Grün-, Spiel- und Sportflächen, die ohnehin schlechte Bestandssituation durch die Einwohnerzuwächse weiter verschlechtern wird. Insbesondere bei den Grünflächen zeigt sich, bezogen auf die Richtwerte, eine starke Unterversorgung. Allerdings lassen sich die Richtwerte in stark verdichteten innerstädtischen Gebieten kaum realisieren. Insgesamt ausgleichend wirken die beiden großen Grün- und Freiflächen Hasenheide und das Tempelhofer Feld.

Sport- und vor allem die Spielflächen sollten dezentral in den Wohngebieten vorhanden sein. Aber auch hier setzt die mangelnde Verfügbarkeit freier, hierfür verwendbarer Flächen der Angebotsausweitung enge Grenzen. Somit sollte insbesondere auf die gute Qualität und Ausstattung der Spiel- und Sportflächen geachtet werden, um eine gewisse Kompensation zu erreichen.

Die Berechnung der zukünftig erforderlichen Kita-Plätze zeigt einen zusätzlichen Bedarf gegenüber den heute genehmigten Plätzen von etwa 220 Plätzen, wenn alle Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt sind. Zu beachten ist, dass bei der Ermittlung der Bedarfe die Tagespflegeplätze nicht berücksichtigt wurden (siehe auch Kapitel 2.4.1). Somit reduziert sich der Bedarf etwas. Zwar werden die Kita-Plätze vor allem in Wohnortnähe nachgefragt, dennoch ist eine kleinräumige Auswertung nicht unproblematisch, da immer auch Beziehungen über die Betrachtungsgrenzen hinweg bestehen. In Kapitel 2.4.5 wurde allerdings festgestellt, dass der Abgleich für das Bearbeitungsgebiet für das Jahr 2013 eine geringere Bedarfsdeckung zeigt, als für das Sanierungsgebiet. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Fehlbedarfe innerhalb des Sanierungsgebietes nicht in der unmittelbaren Umgebung ausgeglichen werden können. Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass im Schuljahr 2017/2018 die Kinder

⁶⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau. Berlin. 10.03.2014.

erst wieder mit 6 Jahren schulpflichtig werden. Hierdurch werden, zumindest temporär, erhöhte Bedarfe auftreten. Einschränkend muss allerdings angemerkt werden, dass die Werte für das Jahr 2013 aus der Bevölkerungsprognose 2011-2030 für den Prognoseraum Neukölln gerade in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen stark von den realen Werten abweicht. Hier war der reale Anstieg der Altersgruppe nur halb so groß, wie prognostiziert. Es ist also zu vermuten, dass die Zuwächse auch zukünftig geringer sind. Hinzu kommt, dass der Höhepunkt im Jahr 2020 nur erreicht wird, wenn bis dahin ein gewichtiger Teil der Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden konnte. Es ist zwar zu empfehlen, die Kita-Infrastruktur im Sanierungsgebiet in den nächsten Jahren auszubauen, allerdings können die Zielzahlen aufgrund dieser Hinweise reduziert werden. Eine genaue Prognose des Bedarfs ist innerhalb dieses Gutachtens nicht leistbar. Die Ausweitung der Angebote sollte vor allem in den Blöcken des Sanierungsgebietes geschehen, die in den nächsten Jahren von den größten Einwohnerzuwächsen betroffen sind. Das sind nämlich genau die Bereiche, die bereits heute nur über wenige Einrichtungen verfügen (Abb. 61 in Kapitel 2.4.1 in Verbindung mit Abb. 72 in Kapitel 3.3).

Bereits der Abgleich für das Jahr 2013 in Kapitel 2.4.5 zeigt einen großen Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen im Sanierungs- und auch Bearbeitungsgebiet. Durch den möglichen Zuwachs im Sanierungsgebiet bis zum Jahr 2030 von etwa 400 Einwohnern der Altersgruppe zwischen 6 und 25 Jahren entstehen weitere Bedarfe, sodass insgesamt ca. 360 Plätze fehlen werden, wenn die Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden. Vor dem Hintergrund der auch heute schon bestehenden Defizite, ist eine Ausweitung der Angebote in diesem Bereich in den nächsten Jahren dringend geboten. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Sozialstruktur im Sanierungsgebiet mit einem hohen Anteil von Migranten und Leistungsempfängern.

Für Schulen existieren keine Richtwerte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Da für alle Kinder zehn Schulbesuchsjahre verpflichtend sind, müssen bis zum Ende der Sekundarstufe I für alle schulpflichtigen Kinder der Altersgruppe von 6 bis 16 Jahren Plätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Schülerzahlen der Grundschulen lagen im Bearbeitungsgebiet mit 3.912 (mit der evangelischen Grundschule 4.222) im Jahr 2013/2014 deutlich unter (-10 %) denen aus dem Jahr 2008/2009⁶⁶. Nach der Vorausschätzung der Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen wird die Zahl dieser Kinder bis zum Jahr 2025 um etwa 5,5 % ansteigen und anschließend abnehmen. Allein aus der Gegenüberstellung dieser Zahlen lässt sich ableiten, dass an den Grundschulen nicht mit Engpässen zu rechnen ist. Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des hohen Anteils von Schülern nichtdeutscher Herkunft kleinere Klassen gebildet werden.

Aufgrund der Wahlfreiheit ab der Sekundarstufe I ist ein Abgleich innerhalb des Sanierungs- oder Bearbeitungsgebietes nicht sinnvoll. Die Vorausschätzung zeigt bis zum Jahr 2030 einen moderaten Anstieg um etwas über 3 %.

Der relative und absolute Anteil der älteren Menschen wächst deutschlandweit an. Auch im Sanierungsgebiet werden die Werte steigen. Ob, wie in Tab. 25 dargestellt, der Zuwachs so stark ist, lässt sich aufgrund der rückläufigen Entwicklung seit 2008 nicht einschätzen. Allerdings sind bereits heute Einrichtungen für Senioren im Sanierungsgebiet kaum vorhanden, somit ist ein bestehender und zukünftig steigender Bedarf zu konstatieren.

Insgesamt zeigen sich zukünftig steigende Bedarfe bei der sozialen und grünen Infrastruktur. So wird die bereits heute starke Unterversorgung bei den Grün-, Sport- und Spielflächen aufgrund des Anwachsens der Bevölkerungszahl noch dramatischer. Eine Verbesserung der Situation ist durch die engen baulich-räumlichen Begebenheiten nicht absehbar. Den steigenden Bedarfen bei der sozialen Infrastruktur kann demgegenüber durch den Bau oder die Erweiterung von Einrichtungen eher begegnet werden. An den Grundschulen werden voraussichtlich in den nächsten Jahren keine Eng-

⁶⁶ 2008/2009 4.355 Schüler, mit evangelischer Grundschule 4.658 Schüler

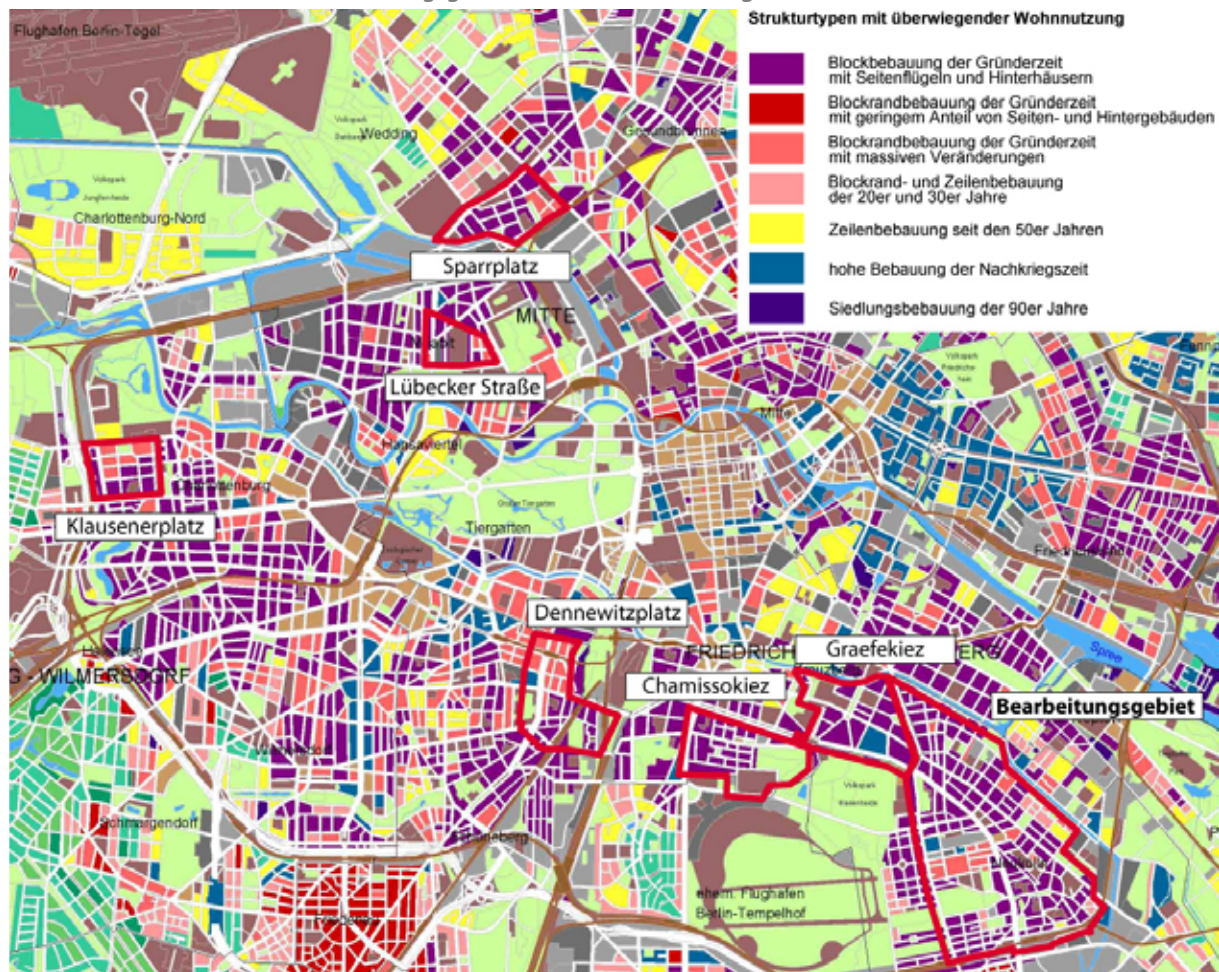
pässe zu erwarten sein. Die zusätzlichen Bedarfe an Kita-Plätzen und vor allem auch an Plätzen in Jugendfreizeitstätten werden in den nächsten Jahren eine große Herausforderung sein. Hierbei ist zu beachten, dass prognostisch die Bedarfsspitze für Kitaplätze aufgrund der demografischen Entwicklung bereits 2020 zu erwarten ist. Der demografische Wandel ist im Sanierungsgebiet derzeit noch nicht stark ausgeprägt, dennoch wird die Anzahl der älteren Menschen anteilig und absolut steigen. Vor dem Hintergrund des hohen Migrantenanteils steigt der Bedarf an kultursensibler Altenhilfe.

4 DAS SANIERUNGSGEBIET IM VERGLEICH

In diesem Kapitel wird anhand eines Vergleichs mit ähnlich strukturierten Gebieten Berlins untersucht, was die primären Ursachen für die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Veränderungen waren. Insbesondere, ob diese als allgemeingültige und berlinweite Trends zu beurteilen sind oder, ob ein Zusammenhang mit der Festsetzung als Sanierungsgebiet festzustellen ist.

Hierfür werden die sieben Planungsräume herangezogen, in die das Sanierungsgebiet eingebettet ist (Bearbeitungsgebiet). Deren Entwicklung wird mit dem Bezirk Neukölln, Berlin sowie weiteren ausgewählten Planungsräumen anderer Bezirke anhand soziostruktureller und städtebaulicher Merkmale verglichen.

Abb. 73: Stadtstruktur des Bearbeitungsgebietes und der sechs Vergleichsräume



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2011

Maßgeblich für die Auswahl der sechs weiteren Vergleichsplanungsräume ist zunächst, dass diese sich im ehemaligen Westberlin befinden, da die Entwicklung in den kaiserzeitlichen Vierteln Ostberlins aufgrund der sehr hohen Dynamik in den 1990er Jahren mit denen in Westberlin nicht vergleichbar ist. Darüber hinaus weisen sie eine vergleichbare städtebauliche Struktur (siehe Abb. 73) auf und sind überwiegend durch Wohnnutzung mit Geschäftsanteilen und Nahversorgungsschwerpunkten gekennzeichnet. Der Vergleich erfolgt unter anderem auf Basis des Monitoring-Soziale-Stadtentwicklung (MSS) sowie auf den Kernindikatoren, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Erarbeitung der Bezirksregionenprofile einsetzt. Sie bilden relevante sozialräumliche Tatbestände ab. Abschließend erfolgt eine Beurteilung der Entwicklung des Sanierungsgebiets sowohl im Hinblick auf seine Lage im Umfeld als auch im Zusammenhang mit den für Berlin allgemeingültigen Trends.

Tab. 27: Übersicht Fördergebietskulissen

	Planungsraum (Fläche in ha) Bezirk	Städtebauförderungsprogramme und Erhaltungssatzungen	
Bearbeitungsgebiet	Flughafenstraße (42,98 ha) Neukölln		– Quartiersmanagement Flughafenstraße (seit 2005)
	Rollberg (35,39 ha) Neukölln		– Quartiersmanagement Rollbergsiedlung (seit 1999)
	Körnerpark (55,14 ha) Neukölln	– Sanierungsgebiet (seit 2011)	– Quartiersmanagement Körnerpark (seit 2005)
	Reuterkiez (103,49 ha) Neukölln	– Aktives Zentrum (seit 2011)	– Quartiersmanagement Reuterplatz (seit 2001)
	Donaustraße (24,88 ha) Neukölln	– Aktionsraum plus (2010-2013)	– Quartiersmanagement Donaustraße Nord (seit 2008)
	Rixdorf (101,39 ha) Neukölln		– Quartiersmanagement Ganghoferstraße (seit 2009) – Quartiersmanagement Richardplatz-Süd (seit 2005)
	Hertzbergplatz (42,78 ha) Neukölln		
Vergleichsplanungsräume	Lübecker Straße (32,56 ha) Mitte	– Sanierungsgebiet Turmstraße (seit 2011) – Aktives Zentrum (seit 2011) – Aktionsraum plus (2010-2013) – Quartiersmanagement Moabit-Ost (seit 08.12.2009)	
	Sparrplatz (62,44 ha) Mitte	– Sanierungsgebiet Müllerstraße (teilweise) (seit 2011) – Aktives Zentrum (seit 2011) – Aktionsraum plus (2010-2013) – Quartiersmanagement Sparrplatz (seit 1999) – Städtebaulicher Denkmalschutz Müllerstraße	
	Chamissokiez (96,64 ha) Friedrichshain- Kreuzberg	– Sanierungsgebiet Chamissoplatz (1979-2003) – Erhaltungssatzung Chamissoplatz nach § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	
	Graefekiez (97,24 ha) Friedrichshain- Kreuzberg	– Aktionsraum plus (2010-2013) – Quartiersmanagement Werner-Düttmann-Siedlung (seit 2005) – Erhaltungssatzung Graefestraße nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt – Erhaltungssatzung Graefestraße nach § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – Städtebaulicher Denkmalschutz Urbanstraße	
	Klausener Platz (47,87 ha) Charlottenburg- Wilmersdorf	– Sanierungsgebiet Klausener Platz (1963-1995) – Erhaltungssatzung Klausener Platz nach § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt	
	Dennewitzplatz (83,29 ha) Tempelhof- Schöneberg	– Sanierungsgebiet Bülowstraße (1972-1999) – Quartiersmanagement Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark (seit 30.03.1999) – Erhaltungssatzung Bautzener Straße, Kaiser-Wilhelm-Platz nach § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	

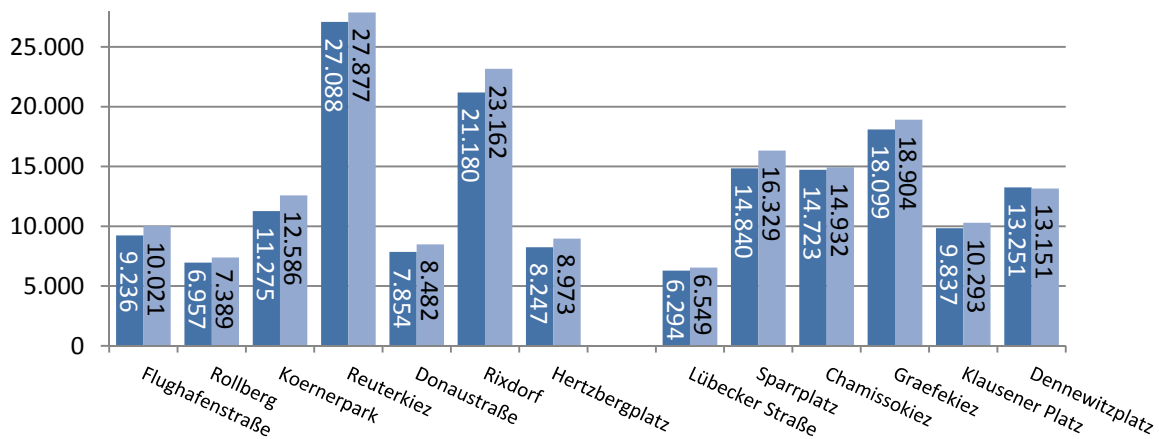
Die Tab. 27 zeigt die verschiedenen Gebietskulissen der Städtebauförderung in den jeweiligen Planungsräumen. Das Bearbeitungsgebiet gehörte zudem dem früheren Aktionsraum plus an. Aktions-

räume plus umfassten großräumige Gebiete Berlins, die in hohem Maße komplexe Problemlagen aufweisen und in denen sich Aktivitäten vom Senat und Bezirk zur Aufwertung der städtebaulichen und sozialräumlichen Entwicklung konzentrieren sollten. Die Initiative wurde im Jahr 2013 abgeschlossen.

Tab. 28 beschreibt die Einwohnerentwicklung in den jeweiligen Planungsräumen von 2008 bis 2013. Nahezu alle betrachteten Planungsräume konnten einen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Lediglich im Planungsraum Dennewitzplatz sind im Jahr 2013 100 Einwohner weniger gemeldet als noch 2008.

Tab. 28: Einwohnerentwicklung 2008 bis 2013 im Bearbeitungsgebiet und in den Vergleichsräumen (AfS 2008 & 2013)

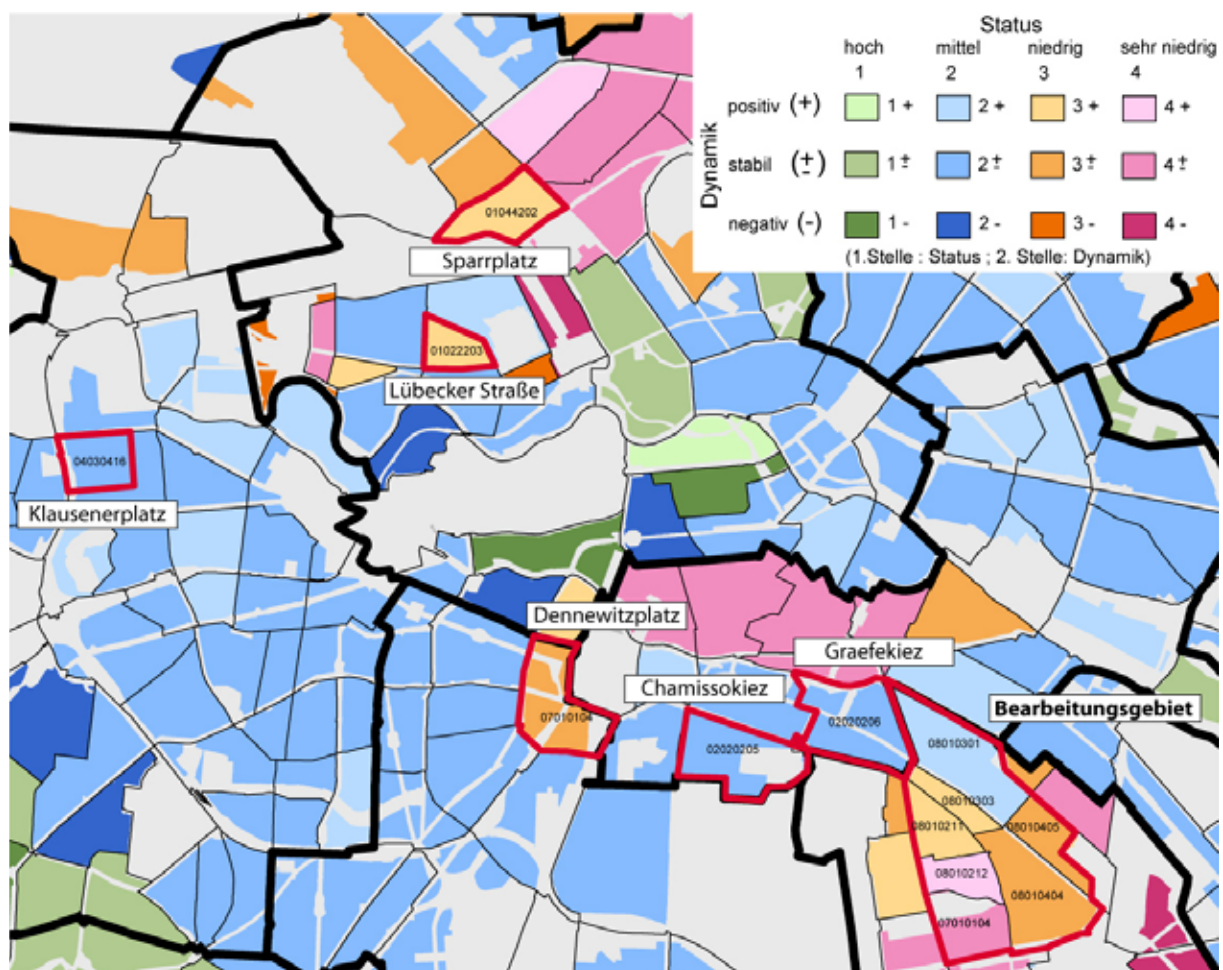
	Einwohner		Veränderung		
	2008	2013	prozentual	absolut	
Bearbeitungsgebiet	Flughafenstraße	9.236	10.021	+8,5 %	+ 785
	Rollberg	6.957	7.389	+6,2 %	+ 432
	Körnerpark	11.275	12.586	+11,6 %	+ 1.311
	Reuterkiez	27.088	27.877	+2,9 %	+ 789
	Donastraße	7.854	8.482	+8,0 %	+ 628
	Rixdorf	21.180	23.162	+9,4 %	+ 1.982
	Hertzbergplatz	8.247	8.973	+8,8 %	+ 726
Vergleichsplanungsräume	Lübecker Straße	6.294	6.549	+ 4,1 %	+ 255
	Sparrplatz	14.840	16.329	+ 10,0 %	+ 1.489
	Chamissokiez	14.723	14.932	+ 1,4 %	+ 209
	Graefekiez	18.099	18.904	+ 4,4 %	+ 805
	Klausener Platz	9.837	10.293	+ 4,6 %	+ 456
	Dennewitzplatz	13.251	13.151	- 0,8 %	- 100
Bearbeitungsgebiet		91.837	98.490	+ 7,2 %	+ 6.653
Bezirk Neukölln		305.519	322.153	+ 5,4 %	+ 16.634
Berlin		3.362.842	3.517.424	+ 4,6 %	+ 154.582



4.1 Vergleich Monitoring Soziale Stadtentwicklung

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) ist ein Stadtbeobachtungssystem der sozialräumlichen Entwicklung auf Gebietsebene und dient im Sinne eines Frühwarnsystems der Ermittlung von gebietsbezogenen Handlungsbedarfen der Sozialen Stadtentwicklung. Auf Grundlage der Ergebnisse des Monitoring werden konkrete, gebietsbezogene Handlungsempfehlungen zum Einsatz stadtentwicklungspolitischer Instrumente der Prävention und Intervention formuliert. Seit 2013 werden die vier Index-Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen) zur Bildung eines Status- und eines Dynamikindex herangezogen. Aus der Überlagerung der gebildeten vier Klassen des Statusindex (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und der drei Klassen des Dynamikindex (positiv, stabil, negativ) wird im Ergebnis des MSS 2013 der Gesamtindex soziale Ungleichheit in insgesamt 12 Ausprägungen ermittelt, denen die betrachteten Planungsräume zugeordnet werden.

Abb. 74: Status-Dynamik-Index 2013 und Lage der Vergleichsplanungsräume im Stadtgebiet



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014

Tab. 29: Status-Dynamik-Index im Bearbeitungsgebiet und in den Vergleichsplanungsräumen

	Bearbeitungsgebiet							Vergleichsplanungsräume					
	Flughafenstraße	Rollberg	Körnerpark	Reuterkiez	Donaustraße	Rixdorf	Hertzbergplatz	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamissokiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz
2008	4±	4±	4±	4±	4±	4±	4±	4-	4-	2±	2±	2±	2±
2013	3+	4+	4±	2+	3+	3±	3±	3±	3±	2±	2±	2±	3±
2008-2013	+1	=	=	+2	+1	+1	+1	+1	+1	=	=	=	-1

In Tab. 29 ist der Status-Dynamik-Index für den jeweiligen Planungsraum 2008 und 2013 ersichtlich. Im Vergleich der Planungsräume ist festzustellen, dass bis auf den Planungsraum Dennewitzplatz alle Planungsräume eine stabile bis positive Entwicklung verzeichnen konnten. Besonders deutliche Aufwertungstendenzen sind für den Planungsraum Reuterkiez zu erkennen. Der Planungsraum wies 2013 einen mittleren Status mit positiver Dynamik (+2) zur Aufwertung auf.

Zu beachten ist allerdings, dass das MSS im Laufe seiner Fortschreibungen entsprechend geänderter Rahmenbedingungen weiterentwickelt worden ist: Die Indikatoren wurden aufgrund der verbesserten Datenverfügbarkeit sowie gesetzlicher Änderungen angepasst, die Methodik wurde umgestaltet, um bessere Zeitreihenvergleiche zu ermöglichen. Eine wesentliche Modifikation war die Umstellung der räumlichen Ebene von den 338 Verkehrszellen auf die 447 Planungsräume, die 2006 durch den Beschluss des Senats zur Festlegung der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) ermöglicht wurde. Nach Modifizierungen in den Jahren 2002 und 2007 erfolgte mit der Fortschreibung 2013 eine Weiterentwicklung der methodischen Grundlagen. Unter anderem wurde das Set der Indikatoren zur Indexbildung reduziert und die Methode der Standardisierung modifiziert. Wurden im Jahr 2008 noch sechs Indikatoren zur Veränderung der sozialen und wirtschaftlichen Situation der Gebiete zusammengefasst, basiert das MSS 2013 nunmehr auf den oben genannten vier Indikatoren.

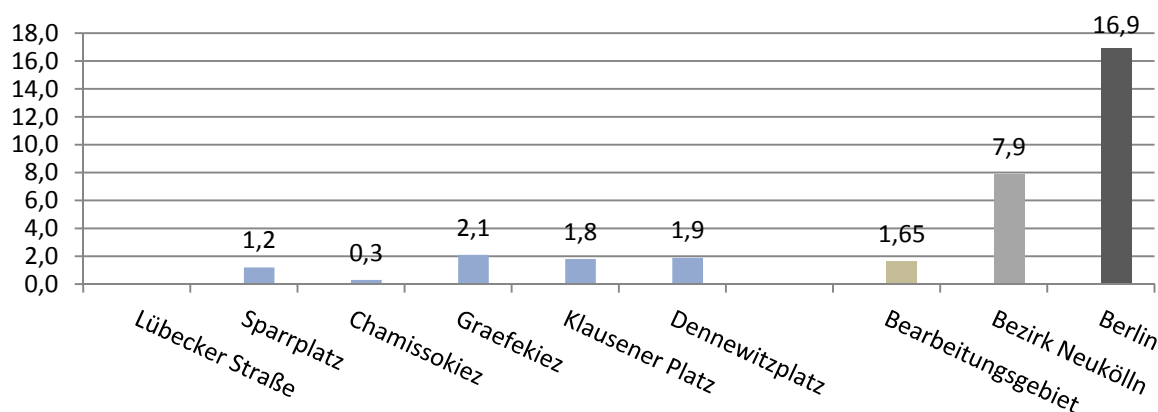
4.2 VERGLEICH KERNINDIKATOREN

Kernindikatoren bilden relevante sozialräumliche Tatbestände ab und gewährleisten im Rahmen der integrierten Stadtteilentwicklung die Vergleichbarkeit der Ist-Situation und der Entwicklung bezirksintern und bezirksübergreifend, da sie berlinweit abgestimmt werden. Die Daten zu den Kernindikatoren (KID) werden regelmäßig vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zur Verfügung gestellt. Die abgestimmten Tabellen enthalten für jeden Planungsraum zu den ausgewählten Kernindikatoren jeweils die absolute Zahl, den berechneten Indikatorwert, die Veränderung gegenüber dem Vorjahr und vor 5 Jahren sowie zum Vergleich den Indikatorwert für den Bezirk und Berlin gesamt. Im Folgenden erfolgt der Vergleich der Kernindikatoren aus den vier Gruppen Attraktivität als Wohnort (KID A), Ausgewogenheit der demografischen Struktur (KID B), Stabilität und Dynamik der Wohnbevölkerung (KID C) und Beteiligung am Erwerbsleben und Armutsrisiken (KID D).

4.2.1 ATTRAKTIVITÄT ALS WOHNORT

Abb. 75: Öffentliche Grünanlagen – Relation der Fläche (m² je Einwohner) (Kernindikator A4)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2013	0	1,2	0,3	2,1	1,8	1,9	1,65	7,9	16,9



Das Bearbeitungsgebiet verfügte im Jahr 2013 über 1,65 m² öffentliche Grünanlagen je Einwohner und weist damit gegenüber dem Berliner Durchschnitt und dem Bezirk Neukölln ein ausgesprochen geringes Angebot auf. Die Ausstattung mit vielfältig nutzbaren Grünanlagen (wohnungsnahe Grünanlagen, Parks, Stadtplätze, Ufergrünzüge und Kinderspielplätze) ist demnach unzureichend, was einen Einfluss auf die Attraktivität des Gebiets als Wohnort hat. Besonders für Familien mit Kindern, für Ältere und für Freizeitsportler ist die Möglichkeit zur Erholung im Freien eingeschränkt. Für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, z.B. ältere Menschen oder Kinder ist die Erreichbarkeit (Wohnungsnähe) ein wichtiges Nutzungskriterium und hat entscheidenden Einfluss auf ein gesundes Wohnumfeld. Zu beachten ist allerdings, dass in dicht bebauten innerstädtischen Wohngebieten die Ausstattung mit öffentlichen Grünanlagen generell niedriger ist, dies zeigt auch der Vergleich mit den Vergleichsplanungsräumen, die Ausstattung im Chamissokiez in Kreuzberg mit 0,3 m² oder Lübecker Straße mit 0 m² öffentlicher Grünanlage je Einwohner noch viel geringer. Im Planungsraum Lübecker Straße gibt es mit dem Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit jedoch einen hohen Anteil an privatem bzw. halböffentlichem Freiraum im Wohngebiet.

Siedlungsnaher Freiraumtypen, zu dem alle Grünanlagen über 10 ha gehören, dienen der halb- und ganztägigen Erholung und müssen höhere Anforderungen sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch ihrer Ausstattungsvielfalt erfüllen. Siedlungsnaher Grünflächen mit einer Größe von mehr als 50 ha übernehmen zusätzlich die Funktion eines übergeordneten Freiraums mit bezirksübergreifender Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung. In der folgenden Tabelle sind die siedlungsnahen Freiräume sowie ihre Größe und Entfernung zum jeweiligen Planungsraum aufgelistet. Gegenüber den

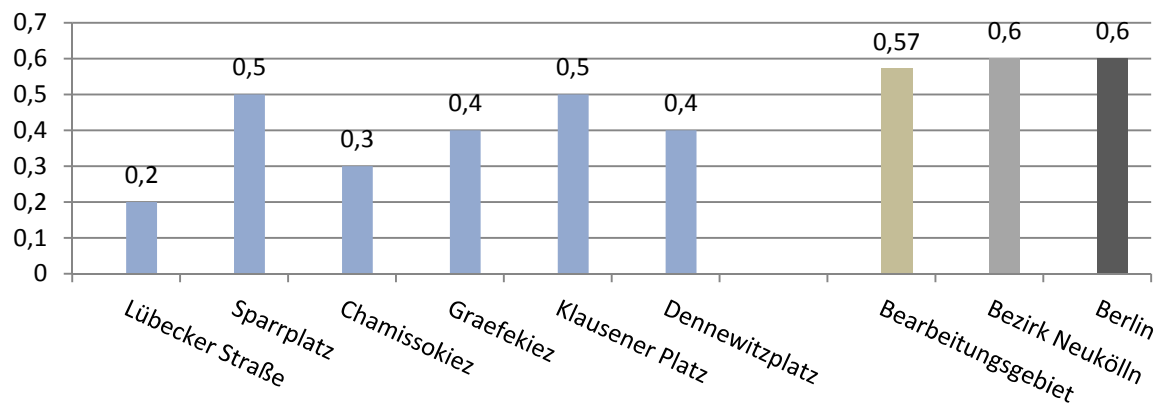
Vergleichsplanungsräumen lässt sich feststellen, dass das Bearbeitungsgebiet am weitesten von diesen Freiräumen entfernt ist.

Tab. 30: Nähe zu siedlungsnahen Freiräumen mit über 10 ha

Planungsraum	Grünanlage	Entfernung	Größe
Lübecker Straße	Fritz-Schloss-Park	<1km	12 ha
Sparrplatz	Volkspark Goethepark, Volkspark Rehberge	<1,5 km	115 ha (zus.)
Chamisso-kiez	Volkspark Hasenheide	<1km	47 ha
Graefekiez	Volkspark Hasenheide	<1km	47 ha
Klausener Platz	Schlosspark Charlottenburg	<1km	50 ha
Dennewitzplatz	Park am Gleisdreieck (Ost-, Westpark & Flaschenhals)	<1km	31,5 ha (zus.)
Bearbeitungsgebiet	Volkspark Hasenheide, Tempelhofer Feld, Treptower Park	>1km >1km >1km	47 ha 355 ha 88 ha

Abb. 76: Öffentliche Spielplätze – Relation der Fläche (m² je Einwohner) (Kernindikator A5)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2013	0,2	0,5	0,3	0,4	0,5	0,4	0,57	0,6	0,6



Das Bearbeitungsgebiet verfügt im Jahr 2013 über 0,57 m² anrechenbare öffentliche Spielplatzflächen je Einwohner/in. Werte für das Jahr 2008 sind nicht vorhanden. Der Vergleich verdeutlicht, dass die Ausstattung im Bearbeitungsgebiet dem Durchschnitt für Neukölln und Berlin entspricht. Eine gute Ausstattung mit Kinderspielplätzen weist auf ein kinder-, d.h. auch familienfreundliches Quartier hin. Die Darstellung aller anrechenbaren öffentlichen Kinderspielplätze gibt aber nur einen Teilaspekt der Versorgung mit Kinderspielflächen in der Stadt wieder. Sie ist nicht gleichzusetzen mit einer qualifizierten Versorgungsanalyse, die auch die privaten Spielflächen mit einbezieht.

Tab. 31: Kiezbezogene Straftaten (je 100.000 Einwohner) (Kernindikator A8)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	2.732	4.606	2.498	4.158	1.566	3.066	3.863	-	-
2013	2.564	4.257	2.702	3.143	2.011	3.701	4.232	3.280	2.931
2008-13	-168	-349	+204	-1.015	+445	+635	+369	-	-

Die berechnete Häufigkeitszahl der kiezbezogenen Straftaten⁶⁷ je 100.000 EW ist ein zur vergleichenden Beobachtung aus absoluten Werten errechneter Kriminalitätsquotient, der die durch Kriminalität

⁶⁷ Als kiezbezogene Straftaten der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) in Berlin werden aufgenommen: Automaten-einbruch, Bedrohung, Einbruch in Kita/ Jugendheim/ Schule, Freiheitsberaubung, Keller- und Bodeneinbruch, Körperverletzung und Körperverletzung in der Öff-

verursachte Gefährdung in einem Gebiet ausdrückt. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Straftaten in einem regionalen Bezug stehen, beispielsweise eine geringe Distanz des Tatorts zum Wohnort des Täters, Fälle häuslicher Gewalt, Anzeichen von Verwahrlosungstendenzen, schwieriges Sozialverhalten/ soziokulturelle Konfliktlagen, die Gefahr der Entwicklung von Parallelgesellschaften bzw. eine erkennbare Nichtachtung staatlicher Autorität.

Im Bearbeitungsgebiet wurden im Laufe des Jahres 2013 4.232 kiezbezogene Straftaten – bezogen auf 100.000 EW – begangen, das ist ein Anstieg von 369 Straftaten bezogen auf 100.000 Einwohner. Gemessen an den Werten für Neukölln und Berlin liegt die Kriminalitätsrate im Bearbeitungsgebiet deutlich über dem Durchschnitt, auch gegenüber dem der Vergleichsplanungsräume.

4.2.2 AUSGEWOGENHEIT DER DEMOGRAFISCHEN STRUKTUR

Tab. 32: Anteil unter 18-Jähriger an allen Einwohnern in % (Kernindikator B1)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	18,1	15,8	15,6	15,5	16,5	16,1	17,0	17,0	14,6
2013	17,4	14,4	14,7	15,7	16,1	16,0	15,7	15,8	15,0
2008-13	-0,7	-1,4	-0,9	0,2	-0,4	-0,1	-1,3	-1,2	0,4

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren⁶⁸ an allen Einwohnern im Bearbeitungsgebiet betrug 2013 15,7 % und hat sich gegenüber 2008, verglichen mit den anderen Planungsräumen, stärker verringert. Gemessen an den Werten für den Bezirk Neukölln und Gesamtberlin liegt der Anteil jedoch im Durchschnitt. Ein hoher Anteil erfordert eine kinder- und jugendbezogene sowie familienorientierte Stadtentwicklung (Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur, Beteiligung etc.).

Tab. 33: Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen Einwohnern in % (Kernindikator B2)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	14,3	7,7	8,0	8,3	11,4	10,0	10,0	18,0	19,2
2013	14,9	6,3	8,8	7,9	12,9	11,5	8,9	17,2	19,0
2008-13	0,6	-1,4	0,8	-0,4	1,5	1,5	-1,1	-0,8	-0,2

Der Indikator gibt Auskunft über den Anteil der älteren Generation der Einwohnerschaft und führt gegebenenfalls zu unterschiedlichen Handlungserfordernissen in Bezug auf die Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur und Verkehr. Der Anteil der Einwohner im Alter von 65 und mehr Jahren an allen Einwohnern im Bearbeitungsgebiet beträgt im Jahr 2013 8,9 % und hat sich damit gegenüber dem Jahr 2008 leicht verringert. Der Wert liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt und dem Durchschnitt Neuköllns, jedoch im Vergleich mit den anderen Planungsräumen ungefähr gleich auf.

Tab. 34: Anteil unter 18-Jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe in % (Kernindikator B3)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	84,5	80,9	55,0	64,8	61,0	80,3	81,4	63,8	42,8
2013	84,4	79,8	52,3	62,2	57,3	76,1	79,7	67,7	45,0
2008-13	-0,1	-1,1	-2,7	-2,6	-3,7	-4,2	-1,7	3,9	2,2

Der Indikator ist ein wichtiger Bezugspunkt in der Alltagspraxis vor Ort (in Kitas und Schulen, für Projektarbeit und Partizipation) und verweist insbesondere auf einen erhöhten Bedarf an interkulturel-

fentlichkeit, Misshandlung von Kindern und Schutzbefohlenen, Nötigung, Sachbeschädigung an Kfz, Widerstand gegen Vollstreckungsbeamte, Wohnungseinbruch. Berücksichtigt werden die kiezbezogenen Straftaten mit Tatort im Planungsraum als registrierte Fälle.

⁶⁸ Der Indikatorwert wird von gesamtgesellschaftlichen Trends beeinflusst (Geburtenrate, Familienwanderungen, der räumlichen Mobilität junger Menschen, demografische Alterung)

len fachpolitischen Strategien und interkulturelle Kompetenzen bei deren Umsetzung in der Kita, Schule und der Jugendarbeit. Im Jahr 2013 haben 79,7 % der Einwohner unter 18 Jahren im Bearbeitungsgebiet einen Migrationshintergrund, sind also Ausländer oder Deutsche mit Migrationshintergrund. Im Vergleich zum Jahr 2008 hat sich der Wert leicht verringert. Verglichen mit dem Bezirk Neukölln oder ganz Berlin ist der Wert im Bearbeitungsgebiet überdurchschnittlich hoch. Jedoch zeigt der Vergleich, dass die Situation in den Vergleichsplanungsräumen, bis auf den Klausener Platz und dem Chamissokiez, in etwa ähnlich ist. In Berlin hat jedoch fast die Hälfte der Kinder und Jugendlichen einen Migrationshintergrund im statistischen Sinne, jedoch meist keine eigene Migrationserfahrung.

Tab. 35: Anteil 65-Jähriger und Älterer mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe in % (Kernindikator B4)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	30,3	31,7	34,2	31,1	36,6	53,1	32,9	14,6	9,9
2013	37,8	34,2	34,5	33,8	40,5	54,8	37,3	17,1	12,0
2008-13	7,5	2,5	0,3	2,7	3,9	1,7	4,4	2,5	2,1

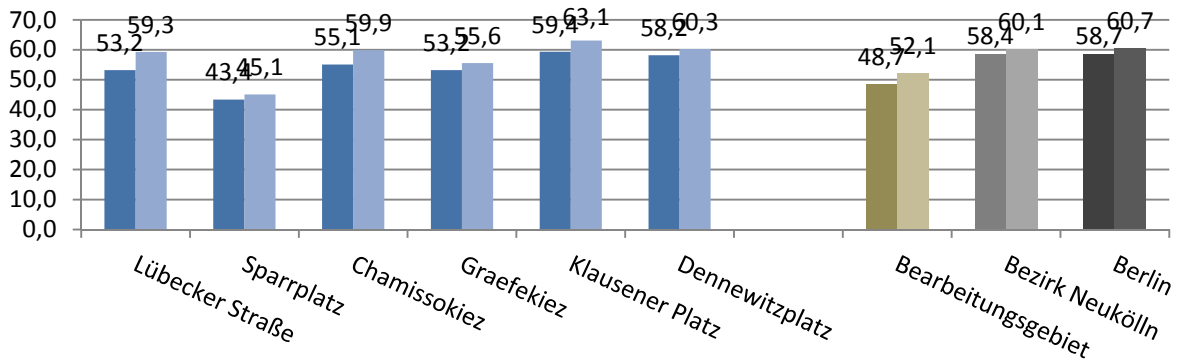
Der Indikator verweist auf altersspezifische Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur und Verkehr und insbesondere auf einen erhöhten Bedarf an interkulturellen fachpolitischen Strategien und interkulturellen Kompetenzen bei deren Umsetzung hin, z.B. in der „Kultursensiblen Altenhilfe“ und bei den Trägern ambulanter und stationärer Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

37,3 % der Einwohner/innen im Alter von 65 Jahren und älter im Bearbeitungsgebiet haben im Jahr 2013 einen Migrationshintergrund. 2008 lag dieser Wert noch bei 32,9 % und hat sich somit leicht erhöht.

4.2.3 STABILITÄT UND DYNAMIK DER WOHNBEVÖLKERUNG

Abb. 77: Anteil der Einwohner mit min. 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse in % (Kernindikator C1)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	53,2	43,4	55,1	53,2	59,4	58,2	48,7	58,4	58,7
2013	59,3	45,1	59,9	55,6	63,1	60,3	52,1	60,1	60,7
2008-13	6,1	1,7	4,8	2,4	3,7	2,1	3,4	1,7	2,0

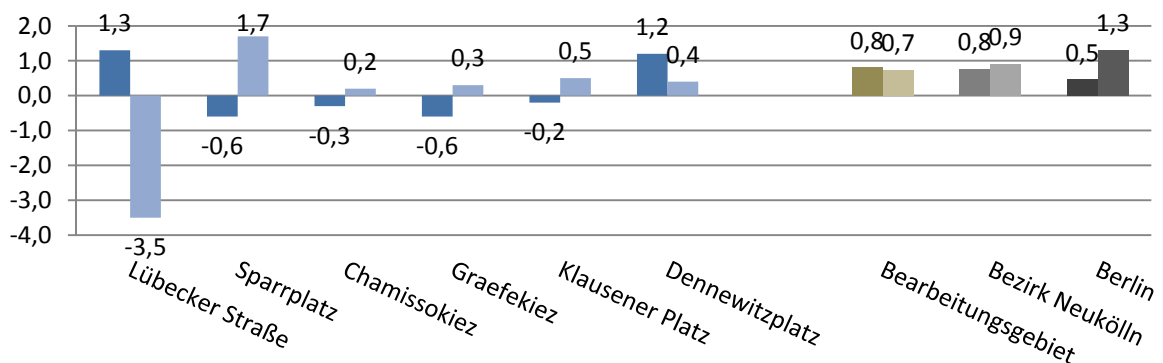


Die Wohndauer steht in Zusammenhang mit den individuellen Alters- und sozio-ökonomischen Lebenssituationen einerseits und den Rahmenbedingungen der Quartiere als Wohn- und Lebensorte andererseits (Wohnungsangebot, Infrastruktur, Lage, Sanierung etc.). Auf der lokalen Ebene korrespondiert dieser Indikator mit dem Durchschnittsalter der Einwohner/innen. Ältere Menschen tendieren mehr zum Bleiben als junge. Bei geringer Wohndauer und damit häufigem Wohnortwechsel („mobile Quartiere“) werden Ortsbindung und Identifikation mit dem Wohnort geringer ausgeprägt sein als bei längerer Wohndauer.

52,1 % aller Einwohner im Bearbeitungsgebiet lebten 2013 mindestens 5 Jahre an ihrer aktuellen Adresse. Das ist ein leichter Anstieg gegenüber dem Jahr 2008. Im Vergleich mit den anderen Planungsräumen sowie dem Bezirk Neukölln und Gesamtberlin ist der Anteil jedoch etwas niedriger.

Abb. 78: Wanderungssaldo gesamt (je 100 Einwohner) (Kernindikator C2)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	1,3	-0,6	-0,3	-0,6	-0,2	1,2	0,8	0,8	0,5
2013	-3,5	1,7	0,2	0,3	0,5	0,4	0,7	0,9	1,3
2008-13	-4,8	2,3	0,5	0,9	0,7	-0,8	-0,1	0,2	0,8

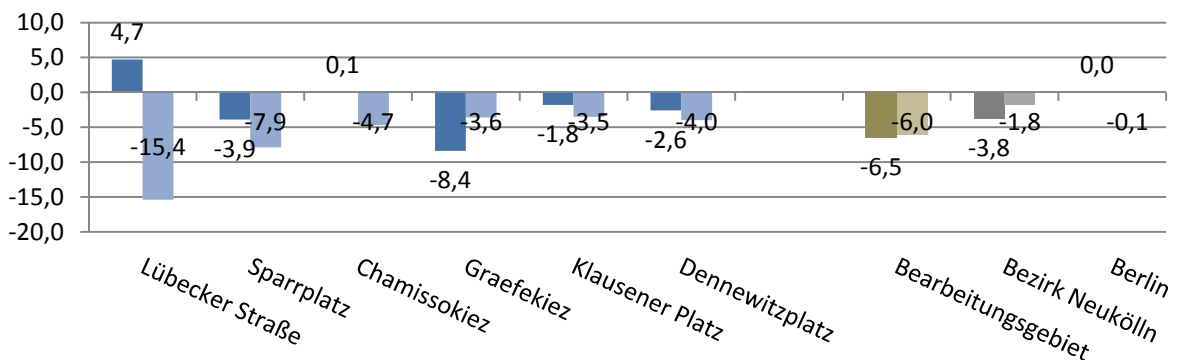


Der Indikator weist auf ein demografisches Wachsen oder Schrumpfen durch Zu- und Wegzüge auf Basis von Meldevorgängen hin. Ein hoher Anteil an Zuzügen kann Hinweise auf Attraktivität (Wohnungsbestand, Infrastruktur etc.) oder einen „Generationenwechsel“ in der Bewohnerschaft geben.

Der Wanderungssaldo für sich allein berücksichtigt nicht, dass Wanderungen selektiv sind: Zum einen sind sie altersselektiv – vorwiegend die jüngeren Altersgruppen sind mobil. Zum anderen sind sie in hohem Maße sozial selektiv, von beruflichen Perspektiven und wirtschaftlichen Möglichkeiten abhängig. Der Wanderungssaldo (Differenz zwischen Anmeldungen (Zuzüge) und Abmeldungen (Fortzüge) in einem Zeitraum) der Einwohner gesamt war im Bearbeitungsgebiet sowohl 2008 (+0,8 %) als auch 2013 (+0,7 %) positiv, demnach bestand also ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Wegzüge. Verglichen mit dem Berliner sowie dem Neuköllner Durchschnitt ist der Wanderungssaldo vom Betrag her annähernd gleich. In den Vergleichsplanungsräumen gab es weniger Stabilität als im Bearbeitungsgebiet.

Abb. 79: Wanderungssaldo Einwohner unter 6 Jahren (je 100 Einwohner unter 6 Jahren) (Kernindikator C3)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	4,7	-3,9	0,1	-8,4	-1,8	-2,6	-6,5	-3,8	0,0
2013	-15,4	-7,9	-4,7	-3,6	-3,5	-4,0	-6,0	-1,8	-0,1
2008-13	-20,1	-4,0	-4,8	4,8	-1,7	-1,4	0,5	2,0	-0,1

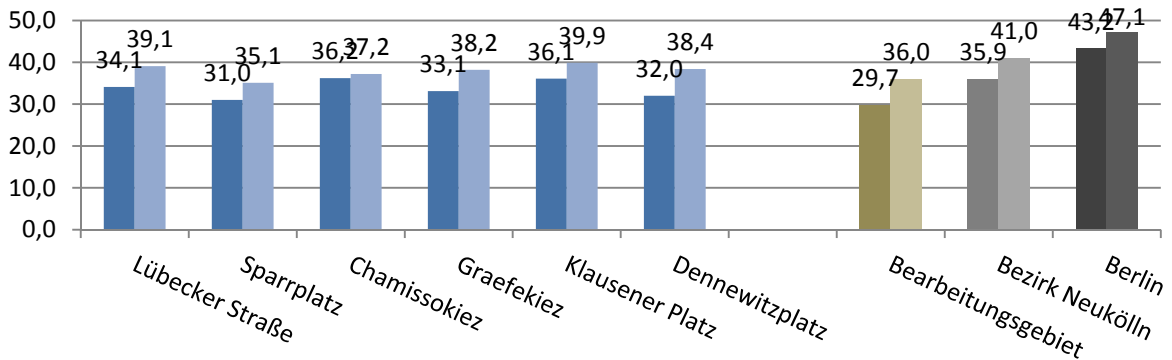


Dieser Indikator gibt Hinweise auf das Umzugsverhalten von Familien mit noch nicht schulpflichtigen Kindern. Deshalb wird er für die Bewertung eines Gebiets als mehr oder weniger „attraktiv für Familien“ herangezogen. Im Allgemeinen wird angenommen, dass die Ausstattung des Wohnumfelds (z.B. Grün-, Frei- und Spielflächen) sowie insbesondere die Qualität der Angebote der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) die Fort- und Zuzüge maßgeblich beeinflussen. Der Wanderungssaldo der unter 6-Jährigen (Differenz zwischen Anmeldungen (Zuzüge) und Abmeldungen (Fortzüge) in einem Zeitraum) der Einwohner gesamt war im Bearbeitungsgebiet sowohl 2008 (-6,5 %) als auch 2013 (-6,0 %) negativ, demnach bestand also ein Wanderungsverlust, durch mehr Fort- als Zuzüge. Der Wanderungsverlust kann auf mangelnde Attraktivität eines Gebiets für Familien hinweisen. Allerdings hat das Bearbeitungsgebiet neben dem Gräfekiez als einzige Kulisse einen positiven Trend zu verzeichnen. Warum hier inzwischen etwas weniger Familien mit Kindern wegziehen, kann verschiedene Gründe (z.B. Verbesserungen im Quartier, keine Alternativwohnung, anderer Zeitgeist) haben, die hier nicht näher untersucht werden können.

4.2.4 BETEILIGUNG AM ERWERBSLEBEN UND ARMUTSRISIKEN

Abb. 80: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre in % (Kernindikator D1)

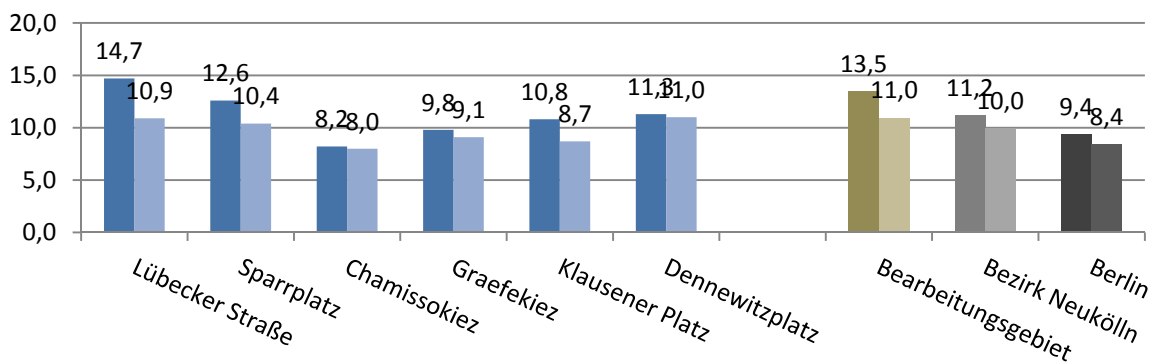
	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	34,1	31,0	36,2	33,1	36,1	32,0	29,7	35,9	43,2
2013	39,1	35,1	37,2	38,2	39,9	38,4	36,0	41,0	47,1
2008-13	5,0	4,1	1,0	5,1	3,8	6,4	6,3	5,1	3,9



Dieser Indikator über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in den 1. Arbeitsmarkt integriert sind, gibt Hinweise auf die soziale Lage der Einwohner im Planungsraum und auf die Attraktivität des Planungsraums als Wohnort für sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohnern. Von allen Einwohnern im Alter von 15 bis unter 65 Jahren mit Wohnort im Bearbeitungsgebiet sind im Jahr 2013 36 % sozialversicherungspflichtig beschäftigt gewesen, ein Anstieg um 6,3 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2008. Diese positive Entwicklung ist auch in allen anderen Vergleichsplanungsräumen sowie im Neuköllner als auch im Berliner Durchschnitt zu verzeichnen. Das Bearbeitungsgebiet steht im Vergleich mit den anderen Planungsräumen etwas schlechter da, der Beschäftigtenanteil ist der niedrigste. Mit dem Gebiet Dennewitzplatz ist aber der positive Trend im Bearbeitungsgebiet am höchsten.

Abb. 81: Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre in % (Kernindikator D2)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	14,7	12,6	8,2	9,8	10,8	11,3	13,5	11,2	9,4
2013	10,9	10,4	8,0	9,1	8,7	11,0	11,0	10,0	8,4
2008-13	-3,8	-2,2	-0,2	-0,7	-2,1	-0,3	-2,5	-1,2	-1,0

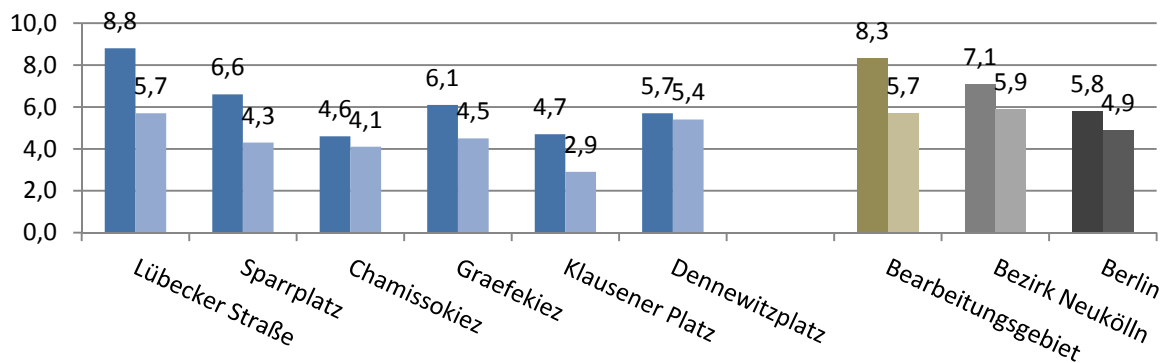


Ein hoher Arbeitslosenanteil im Planungsraum kann mit einem sinkenden sozialen Status des Gebiets einhergehen, den Verlust von Kaufkraft, ein Risiko der Armut und höhere Anforderungen an die sozi-

alen Dienste bedeuten. Der Arbeitslosenanteil mit Leistungsbezug nach SGB II und SGB III⁶⁹ beträgt im Bearbeitungsgebiet in 2013 11 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren zur Bezugsgröße erwerbsfähige Einwohner. Der so berechnete Arbeitslosenanteil ist nicht identisch mit der „Arbeitslosenquote“ der Bundesagentur für Arbeit, die kleinräumig nicht zur Verfügung steht und bei dem die Bezugsgröße Erwerbspersonen sind. Gegenüber 2008 hat sich der Anteil im Bearbeitungsgebiet verringert und liegt somit im Trend der Vergleichsplanungsräume, ist aber immer noch vergleichsweise hoch. Zusammen mit dem Gebiet Lübecker Straße hat sich das Bearbeitungsgebiet jedoch am stärksten in Bezug auf den Mittelwert der Gebiete entwickelt.

Abb. 82: Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III unter 25 Jahren an Einwohnern der Altersgruppe (Einwohnern im Alter von 15 bis unter 25 Jahren) in % (Kernindikator D3)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	8,8	6,6	4,6	6,1	4,7	5,7	8,3	7,1	5,8
2013	5,7	4,3	4,1	4,5	2,9	5,4	5,7	5,9	4,9
2008-13	-3,1	-2,3	-0,5	-1,6	-1,8	-0,3	-2,6	-1,2	-0,9

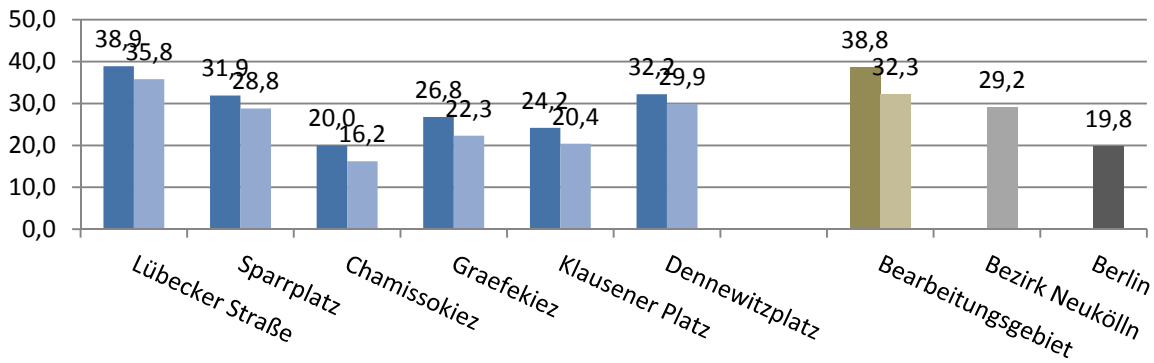


Der Indikator beschreibt die Chancen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen zur Teilnahme am Arbeitsleben und verweist auf mögliche Armutsrisiken in der o.a. Altersgruppe. Jugendliche und junge Erwachsene sind in der Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II (umgangssprachlich „Hartz IV“) als besondere Zielgruppe definiert. Dies wird damit begründet, dass gerade bei dieser Gruppe die Qualifizierung verbessert und der Weg zum Arbeitsmarkt geebnet werden muss, um späterer Hilfebedürftigkeit vorzubeugen. Im Jahr 2013 sind im Bearbeitungsgebiet 5,7 % der Jugendlichen im Alter von 15 bis unter 25 Jahren arbeitslos, etwas weniger als noch 2008. Der Trend zur Abnahme des Anteils ist in den Vergleichsplanungsräumen ähnlich. Das Bearbeitungsgebiet weist aber, neben dem Planungsraum Lübecker Straße, die deutlichste Verbesserung unter den Planungsräumen auf.

Abb. 83: Anteil Empfänger/-innen von Transferleistungen (Personen in Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II an Einwohnern im Alter unter 65 Jahre in % (Kernindikator D4)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	38,9	31,9	20,0	26,8	24,2	32,2	38,8	-	-
2013	35,8	28,8	16,2	22,3	20,4	29,9	32,3	29,2	19,8
2008-13	-3,1	-3,1	-3,8	-4,5	-3,8	-2,3	-6,4	-	-

⁶⁹ Da auf LOR-Ebene keine Daten über die Anzahl der Erwerbspersonen als Bezugsgröße vorliegen, werden ersatzweise die den Rechtskreisen SGB II und SGB III zugeordneten Arbeitslosen ins Verhältnis zu den Einwohner/innen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren je 100 gesetzt. Da als Bezugsgröße die Einwohnerzahl im Alter von 15 bis unter 65 Jahren herangezogen wird (zu der auch Schüler, Selbständige, Beamte und nichterwerbsfähige Personen gehören), fällt der „Arbeitslosenanteil“ deutlich niedriger aus als in der offiziellen Arbeitslosenstatistik auf Basis der Erwerbspersonen (etwa halb so hoch).

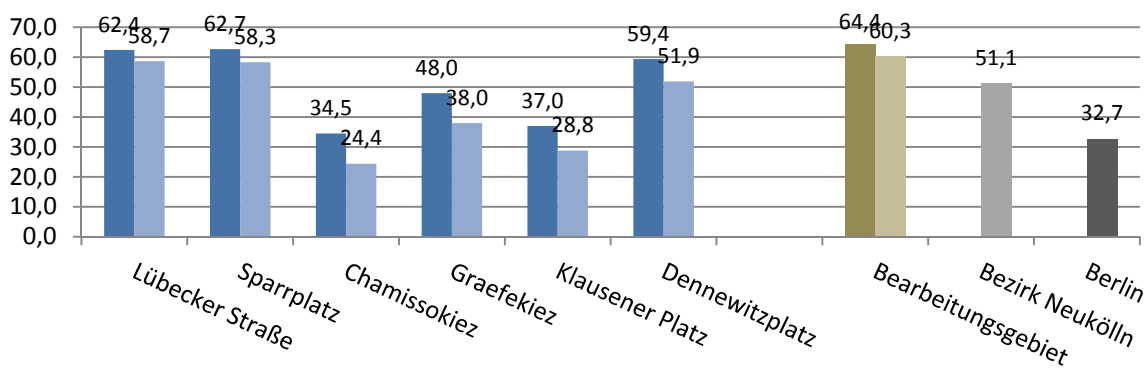


Das SGB II regelt die Förderung von erwerbsfähigen Personen, soweit diese über kein ausreichendes Einkommen verfügen. Arbeitslosigkeit ist keine Voraussetzung, um Leistungen zu erhalten, da diese auch ergänzend zu anderem Einkommen bezogen werden können. Der Indikator gibt Hinweise auf den Anteil der Einwohner/innen, die nicht in der Lage sind, das notwendige Einkommen durch eigene Erwerbstätigkeit zu erzielen.

32,3 % aller Einwohner im Alter bis 65 Jahren sind im Jahr 2013 Leistungsempfänger in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II, umgangssprachlich „Hartz IV“. 2008 lag das Niveau noch bei 38,8 % und hat sich somit "verbessert". Die Abnahme ist in den Vergleichsplanungsräumen ähnlich, liegt aber deutlich über dem Berliner Durchschnitt und verweist damit auf eine räumliche Konzentration von sozioökonomisch schwierigen Lebenslagen, Armut und Armutsgefährdung.

Abb. 84: Anteil nicht erwerbsfähiger Empfänger/-innen von Transferleistungen nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an Einwohnern dieser Altersgruppe in % (Kernindikator D5)

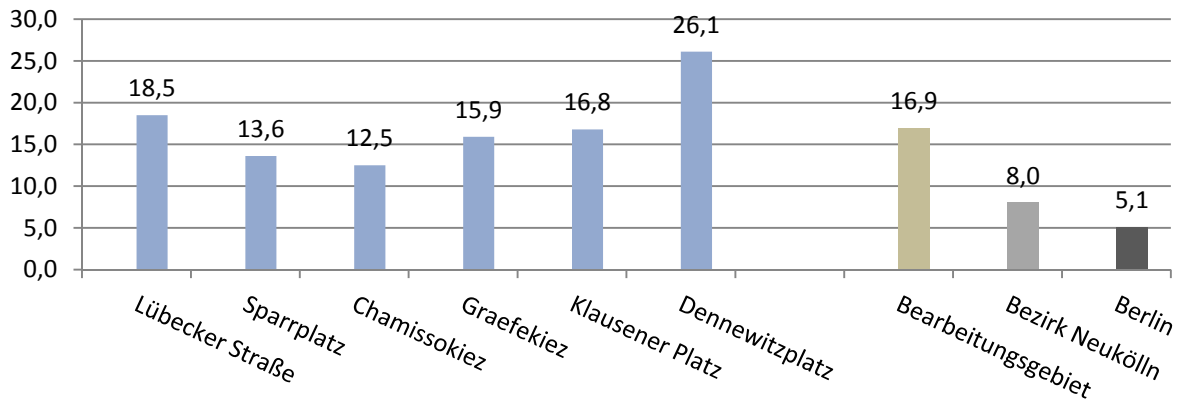
	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungs-gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2008	62,4	62,7	34,5	48,0	37,0	59,4	64,4	-	-
2013	58,7	58,3	24,4	38,0	28,8	51,9	60,3	51,1	32,7
2008-13	-3,7	-4,4	-10,1	-10,0	-8,2	-7,5	-4,1	-	-



Der Indikator ist ein Schlüsselmerkmal für materielle Kinderarmut, da er auf soziale Ungleichheit beim Hineinwachsen in die Gesellschaft und auf spezifische Unterstützungsbedarfe dieser Altersgruppe und ihrer Familien hinweist. 2013 erhielten im Bearbeitungsgebiet 60,3 % der Kinder und Jugendlichen in der Altersgruppe unter 15 Jahren Leistungen nach SGB II, also „Hartz IV“. Das sind ungefähr doppelt so viele wie im Berliner Durchschnitt und noch ca. 10 % mehr als im Durchschnitt im Bezirk Neukölln. Auch im Vergleich zu den anderen Planungsräumen liegt das Niveau vergleichsweise hoch. Das Bearbeitungsgebiet konnte bei diesem Indikator nach dem Gebiet Sparrplatz am wenigsten aufholen.

Abb. 85: Anteil Empfänger/-innen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an Einwohnern dieser Altersgruppe (%) (Kernindikator D6)

	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungs- gebiet	Bezirk Neukölln	Berlin
2013	18,5	13,6	12,5	15,9	16,8	26,1	16,9	8,0	5,1



Die Betrachtung des Indikators zeigt das Ausmaß staatlicher Mindestsicherung im Alter. Der Bezug von Grundsicherung bedeutet über ein Einkommen zu verfügen, das als „soziokulturelles Existenzminimum“ bzw. „Mindestsicherung“ und damit als einkommensarm bzw. -einkommensarmutsnah zu charakterisieren ist. 16,9 % der Einwohner mit 65 Jahren und älter, die außerhalb einer stationären Einrichtung leben, erhielten im Jahr 2013 im Bearbeitungsgebiet Grundsicherung nach SGB XII, Kap. 4., das ist doppelt so viel, wie im Neuköllner und drei Mal so viel wie im Berliner Durchschnitt. Auffällig ist ein sehr hoher Anteil mit 26,1 % im Vergleichsplanungsraum Dennewitzplatz.

Es ist festzuhalten, dass bei den untersuchten Kernindikatoren und im Monitoring-Soziale-Stadtentwicklung das Bearbeitungsgebiet im Durchschnitt schlechtere Werte hat, als die sechs Vergleichsräume. Das betrifft insbesondere die Kernindikatoren A (Attraktivität als Wohnort) und D (Beteiligung am Erwerbsleben und Armutsrisiken). Gegenüber Berlin und auch dem Bezirk Neukölln liegen fast alle Werte schlechter. Es ist aber auch zu konstatieren, dass die Entwicklung der Indikatoren in den letzten Jahren positiv verlief und ein gewisses „Aufholen“ zu beobachten ist.

4.3 VERGLEICH WOHLNLAGE UND MIETEN

Tab. 36: Wohnlage, ortsübliche Vergleichsmieten Mietspiegel 2013, Angebotsmieten

		Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso- kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Denne- witzplatz	Bearbei- tungsgebie t
Anteil Einwohner in entsprechender Wohnlage (2013)	einfach	42,7	98,6	32,3	65,4	-	75,5	100
	mittel	57,3	1,4	67,7	34,6	100	24,5	-
	gut	-	-	-	-	-	-	-
Ortsübliche ver- gleichsmiete nach Mietspiegel 2013*	einfach	5,62	5,62	5,62	5,62	-	5,62	5,62
	mittel	5,78	5,78	5,78	5,78	5,78	5,78	-

* Nettokaltmiete pro Monat in €/m². Die Tabellenwerte sind Mittelwerte des Mietspiegels 2013 aus den Spalten Altbau (überwiegender Wohnungsbestand in den betrachteten Planungsräumen) sowie aller Wohnungsgrößen.

Aus der oben stehenden Tabelle wird ersichtlich, dass der Anteil der Einwohner im Bearbeitungsgebiet in einfacher Wohnlage 100 Prozent beträgt. Alle anderen Vergleichsplanungsräume weisen auch mittlere Wohnlagen auf. Die Wohnlage spiegelt die gebietsprägende Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider, bei der nach drei Qualitätsstufen (einfach, mittel, gut) unterschieden wird. Gebiete mit einfacher Wohnlage im inneren Stadtbereich zeichnen sich durch eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden) aus. Gebiete mit mittlerer Wohnlage im inneren Stadtbereich sind geprägt durch überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand sowie wenigen Grün- und Freiflächen. Diese Wohnlageeinordnung beeinflusst unter anderem auch die ortsüblichen Vergleichsmieten, die nach Mietspiegel 2013 im Bearbeitungsgebiet 5,62 Euro pro Quadratmeter nettokalt betragen.

Dem gegenüber stehen die Angebotsmieten, die durchaus als Maßstab zur Einordnung der Marktmieten herangezogen werden können. Im GSW WohnmarktReport Berlin (siehe auch 2.3.2) werden seit 2009 auf Ebene der Postleitzahlgebiete die Angebotsmieten (Median) in den Berliner Quartieren untersucht. Seitdem sind die Angebotsmieten in ganz Berlin deutlich angestiegen. Der Median aller Angebotsmieten im Bearbeitungsgebiet (der mittlere Wert, der unter bzw. über dem jeweils die Hälfte aller Angebote liegt) erhöhte sich zwischen 2009 bis 2013 pro Quadratmeter um 65 Prozent. Dies ist die zweithöchste Steigerung nach dem Planungsraum Graefekiez (Abb. 86). Im Bearbeitungsgebiet lag die Angebotsmiete 2013 bei durchschnittlich 8,88 Euro pro Quadratmeter.

Tab. 37: Angebotsmieten (Median) in €/m² netto-kalt nach GSW Wohnmarktreport 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Ranking
Lübecker Straße	5,52 (100 %)	5,87 (106 %)	6,39 (116 %)	7,26 (132 %)	7,76 (141 %)	3 ↘ 1 (6)
Sparrplatz	5,32 (100 %)	5,73 (108 %)	6,37 (120 %)	7,00 (132 %)	7,76 (146 %)	1 = 1 (5)
Chamisso- kiez	6,84 (100 %)	7,68 (112 %)	8,27 (121 %)	9,33 (136 %)	10,54 (154 %)	7 ↘ 5 (3)
Graefekiez	6,50 (100 %)	6,83 (105 %)	7,95 (122 %)	9,26 (142 %)	10,99 (169 %)	6 = 6 (1)
Klausener Platz	6,17 (100 %)	6,63 (107 %)	7,29 (118 %)	8,04 (130 %)	8,67 (141 %)	5 ↘ 2 (6)
Dennewitzplatz	5,99 (100 %)	6,59 (110 %)	7,07 (118 %)	8,07 (135 %)	8,95 (149 %)	4 = 4 (4)
Bearbeitungsgebiet	5,39 (100 %)	5,92 (110 %)	6,75 (125 %)	7,90 (147 %)	8,88 (165 %)	2 ↗ 3 (2)

** Angebotsmieten (Median), auf Postleitzahlebene im Zeitraum 2008 bis 2013 nach WohnmarktReport Berlin, GSW Immobilien AG. im Bearbeitungsgebiet werden 6 Postleitzahlgebiete zusammengefasst
1 = niedrigste, 7 = höchste Nettokaltmiete in €/m²

Abb. 86: Anstieg der Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Zeitraum 2009-2013

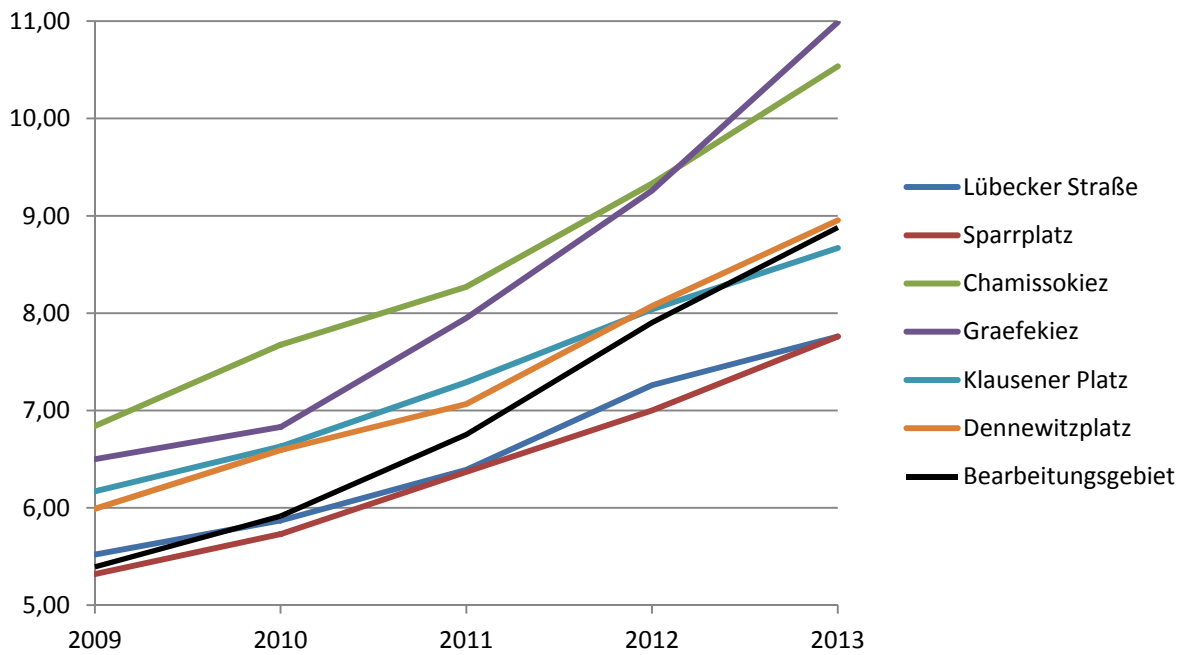


Abb. 87: Prozentualer Anstieg der Nettokaltmieten im Zeitraum 2009-2013

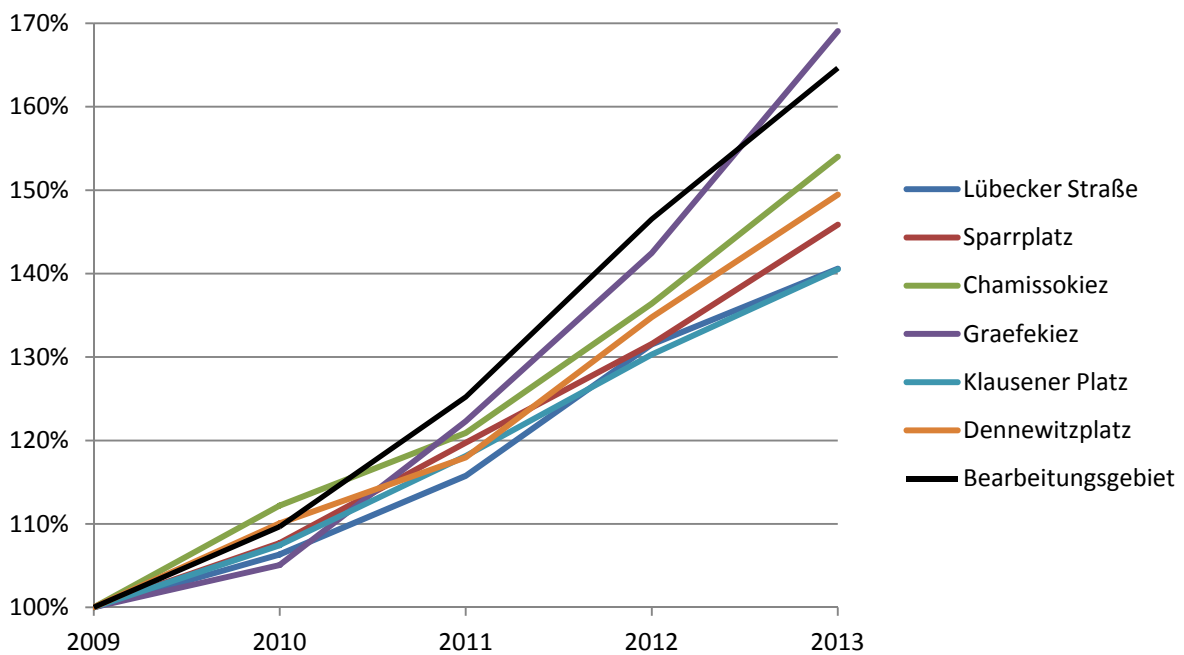
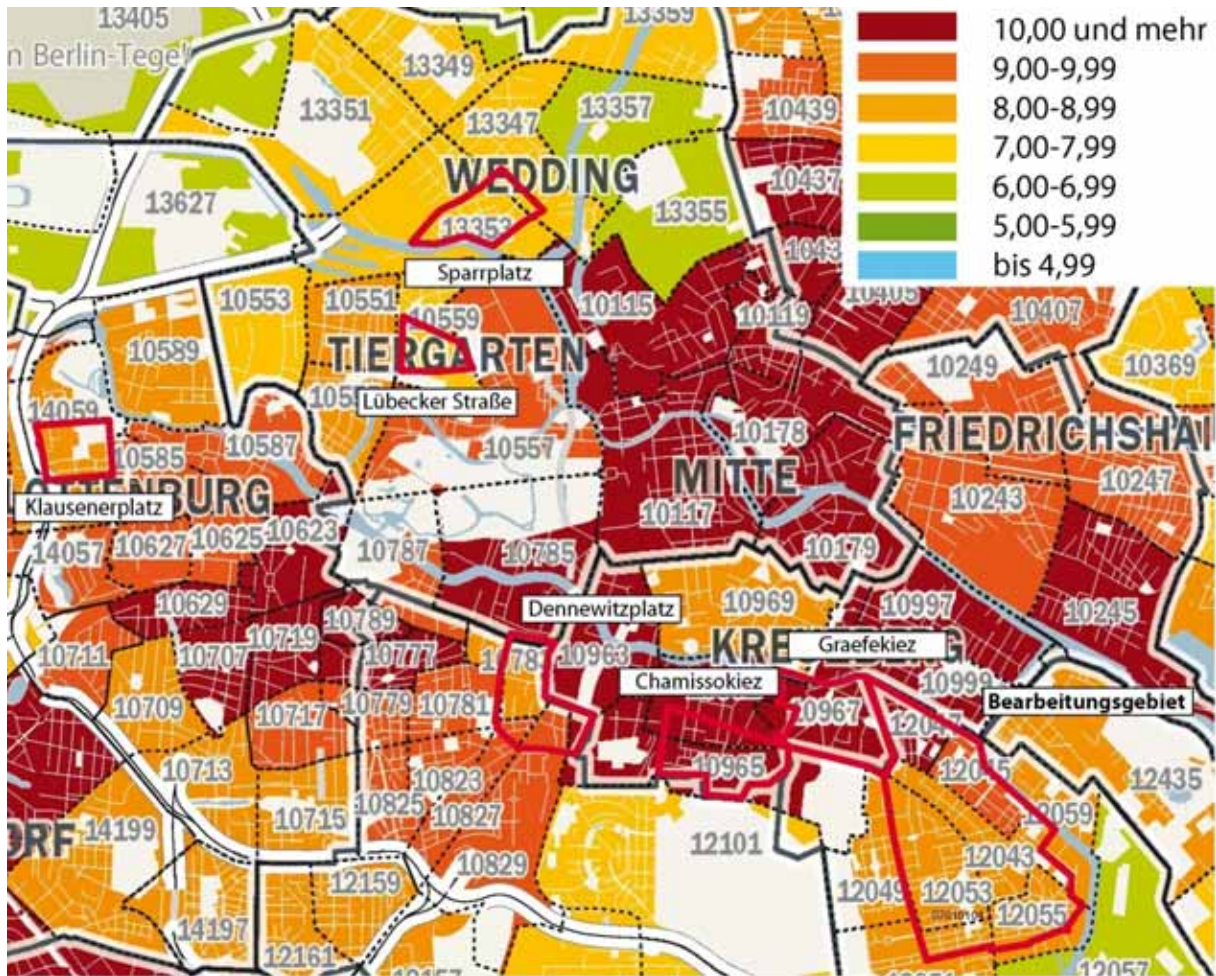


Abb. 88: Angebotsmieten 2013 nettokalt in €/m² und Monat (Mehrfamilienhäuser)



Quelle: Berliner Zeitung, 2014 auf Grundlage GSW WohnMarktreport 2014

4.4 VERGLEICH SOZIALRÄUMLICHE UMWELTBELASTUNG

Tab. 38: Integrierte Umweltbelastung einschließlich sozialer Problematik

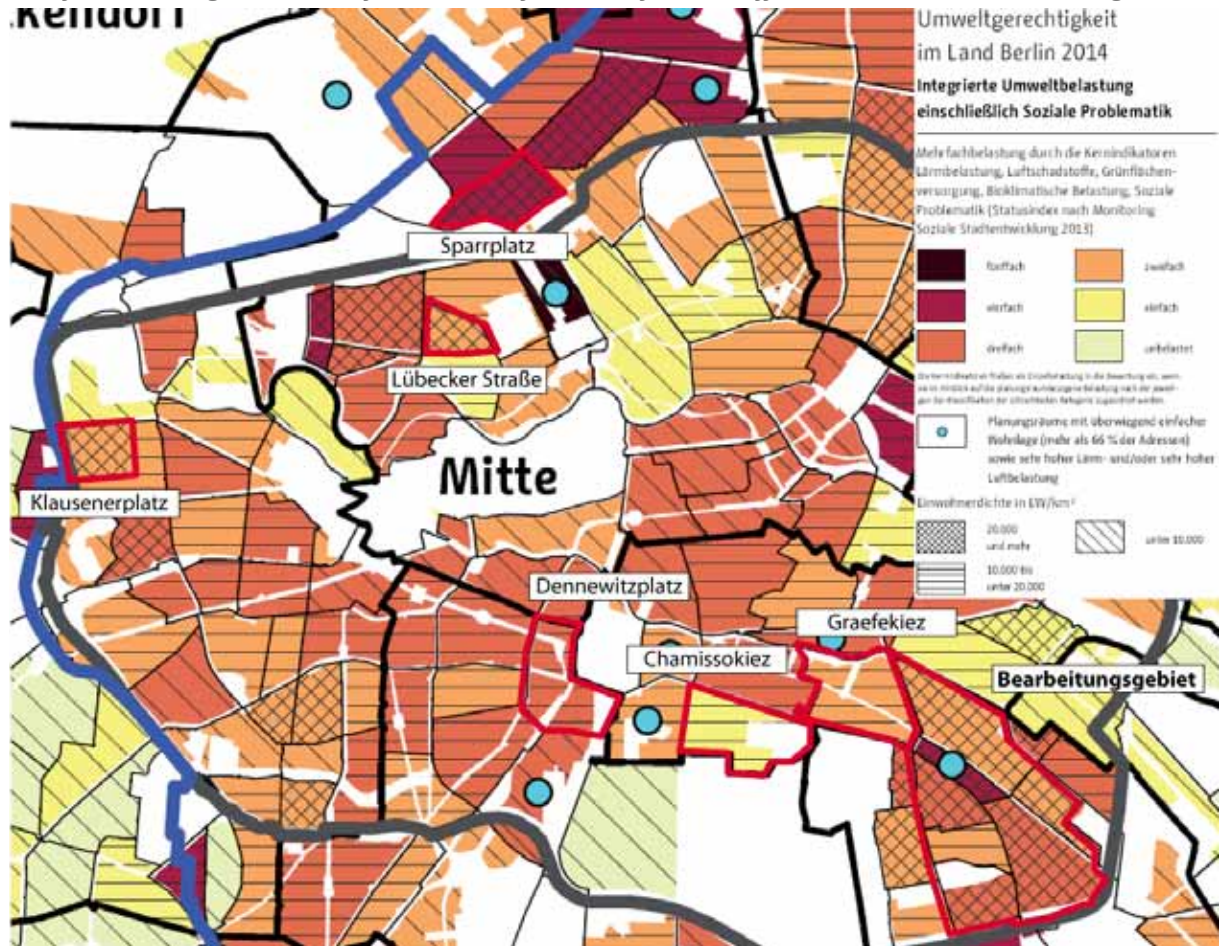
	Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamisso-kiez	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	Bearbeitungsgebiet
Belastung	2-fach	4-fach	1-fach	2-fach	2-fach	3-fach	2-4-fach

Das Modell einer sozialräumlichen Umweltbelastungsanalyse wurde 2008 durch die damalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz in enger Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Umweltbundesamt und mehreren wissenschaftlichen Einrichtungen entwickelt. Ziel ist es, die Stadtentwicklung und Umweltpolitik kleinräumig auszurichten und bereits etablierte Monitoringverfahren durch quartiersbezogene Umweltdaten fachlich-inhaltlich zu untersetzen. Dazu wurde ein zweistufiges Monitoringverfahren, bestehend aus Kern- und Ergänzungsindikatoren entwickelt. Auf Grundlage vorhandener Daten, werden Kern- und Ergänzungsindikatoren für den Berliner Umweltgerechtigkeitsansatz zusammengefasst. Zu den Kernindikatoren zählen die sozialräumliche Verteilung der Lärm-, Luft- und thermischen Belastung, die sozialräumliche Verteilung der Grünversorgung sowie die soziale Problematik (Statusindex nach Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013). Zu den Ergänzungsindikatoren gehören die sozialräumliche Verteilung der einfachen Wohnlagen (gem. Mietspiegel), der umweltbezogene Gesundheitsschutz, die kleinräumige vorzeitige Sterblichkeit an Erkrankungen des Atmungssystems, die sozialräumliche Verteilung der Baustruktur-Typen mit überwiegender Wohnnutzung, die sozialräumliche Belastung durch Lichtverschmutzung sowie die thermische Belastung Mitte des 21. Jahrhunderts (Klimawandel). Die sozial-

räumliche Verteilung von gesundheitsrelevanten Umweltbelastungen wird schließlich auf Ebene der Planungsräume in einer thematischen Karte veranschaulicht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sozial benachteiligte Quartiere in Berlin überdurchschnittlich häufig im Hinblick auf ein gesundes Umfeld benachteiligt sind. Im Bearbeitungsgebiet ergibt sich eine zwei- bis vierfache Belastung im Planungsraum Donaustraße zudem eine sehr hohe Lärm- bzw. Luftbelastung. Die Vergleichsplanungsräume sind, bis auf den Chamissokiez, ähnlich stark belastet.

Abb. 89: Integrierte Umweltbelastung einschließlich Soziale Problematik, ermittelt aus Sozialstatus und Mehrfachbelastung durch Lärm, fehlende Grünflächen, Luftschadstoffe, und bioklimatische Belastung



4.5 ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG UND BEWERTUNG

In diesem Kapitel wurde das aus sieben Planungsräumen bestehende Bearbeitungsgebiet mit sechs weiteren, zuvor ausgewählten Planungsräumen hinsichtlich soziostruktureller Merkmale verglichen. Im Folgenden werden die Einwohnerentwicklung, der Status des Monitoring Soziale Stadtentwicklung sowie ausgewählte Kernindikatoren bewertet und eine Rangfolge untereinander gebildet.

Das Bearbeitungsgebiet verzeichnet im Zeitraum 2008 bis 2013 gegenüber den Vergleichsplanungsräumen sowie Gesamtberlin mit 7 % den zweithöchsten Einwohnerzuwachs. Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung können jedoch nur vage abgeschätzt werden, da dies von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, beispielsweise der Ausschöpfung von Wohnbaupotenzialen, die im Bearbeitungsgebiet jedoch begrenzt sind.

Der Vergleich des "Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2013" in den jeweiligen Planungsräumen zeigt, dass bis auf den Dennewitzplatz alle Planungsräume eine stabile bis positive Entwicklung gegenüber dem Jahr 2008 verzeichnen konnten. Besonders deutliche Aufwertungstendenzen sind für den Planungsraum Reuterkiez erkennbar. Der Planungsraum wies 2013 einen mittleren Status mit starker Dynamik (+2) zur Aufwertung auf. Damit ist die Entwicklung des Bearbeitungsgebiets insgesamt gegenüber den Vergleichsplanungsräumen besser zu bewerten. Die zukünftige Entwicklung im Bearbeitungsgebiet wird darüber hinaus als positiv eingeschätzt.

Bei der Betrachtung und dem Vergleich ausgewählter Kernindikatoren aus vier Indikatorgruppen stellt sich heraus, dass das Bearbeitungsgebiet gegenüber den Vergleichsplanungsräumen überwiegend schlechter abschneidet. Er zeigen sich aber auch positive Trends

In der Gruppe A beschreiben vier Kernindikatoren die Attraktivität des Planungsraums als Wohnort allgemein und für verschiedene Zielgruppen. Das Bearbeitungsgebiet weist gegenüber den Vergleichsplanungsräumen und Gesamtberlin einen hundertprozentigen Anteil an Einwohnern in einfacher Wohnlage, ein deutliches Defizit an Grünanlagen sowie gegenüber den Vergleichsräumen die beste im Berliner Vergleich jedoch eine durchschnittliche Ausstattung an Spielplätze auf.

Gruppe B der Kernindikatoren bildet die Ausgewogenheit der demografischen Struktur im Planungsraum ab. Gegenüber den Vergleichsplanungsräumen und Gesamtberlin gibt es einen durchschnittlichen Anteil unter 18-Jähriger an allen Einwohnern, einen im Vergleich mit den Planungsräumen durchschnittlichen aber bezogen auf den Bezirk Neukölln und Gesamtberlin deutlich unterdurchschnittlichen Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen Einwohnern. Darüber hinaus gibt es im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln als auch mit Berlin einen überdurchschnittlichen Anteil unter 18-Jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe, im Vergleich mit den anderen Planungsräumen liegt dieser Anteil jedoch im Durchschnitt. Über ein Drittel (37,3 %) der über 65-Jährigen im Bearbeitungsgebiet hat im Jahr 2013 einen Migrationshintergrund. Dieser Anteil liegt im Vergleich zu den anderen Planungsräumen (34,2 % - 54,8 %) in etwa im Durchschnitt, gegenüber Neukölln (17,1 %) und Berlin (12 %) jedoch weit darüber. Die zukünftige Entwicklung in dieser Indikatorengruppe wird neutral bis positiv eingeschätzt.

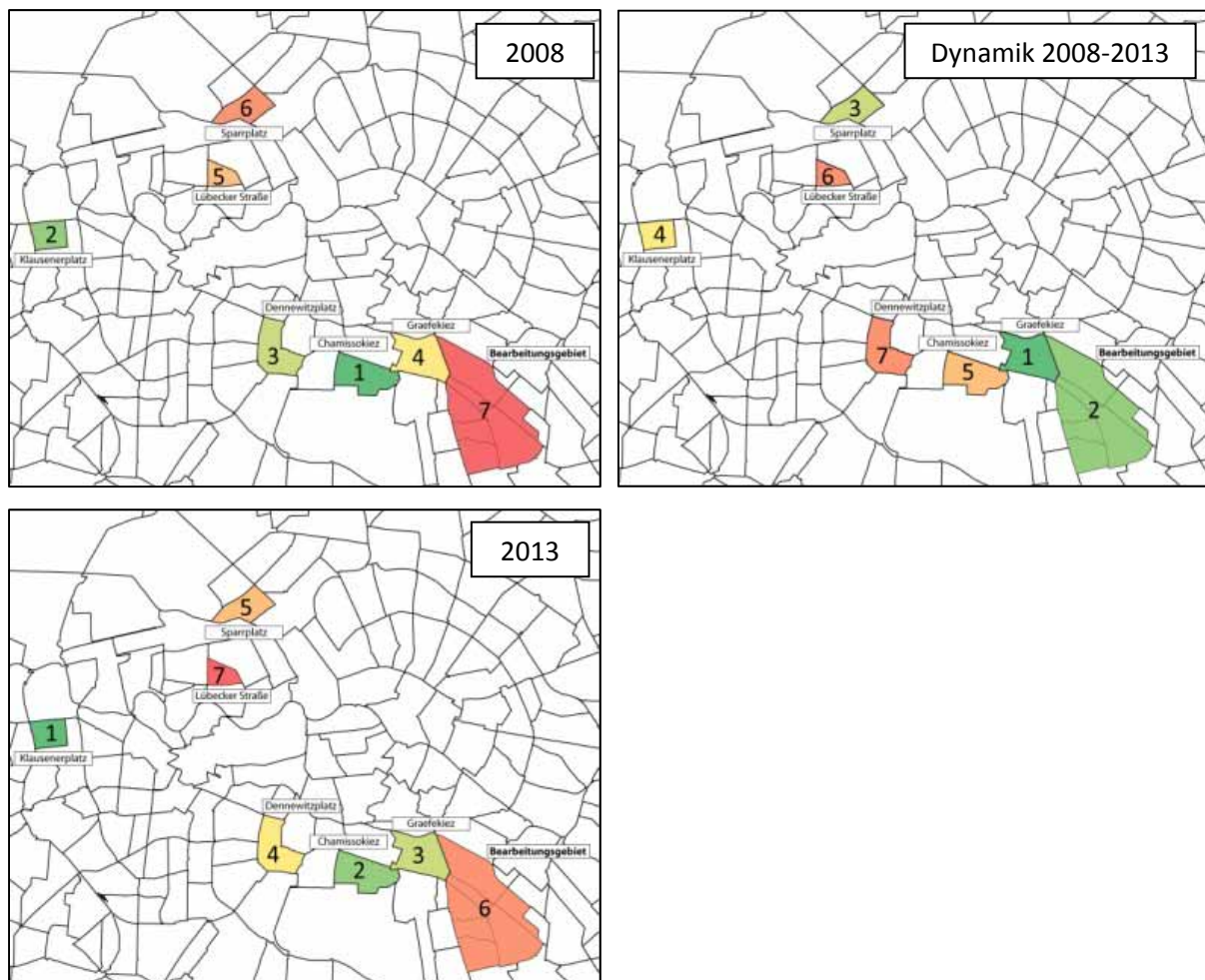
In der Gruppe C beschreiben drei Kernindikatoren die Stabilität und Dynamik der Wohnbevölkerung in den jeweiligen Planungsräumen. Der Anteil der Einwohner mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse ist durchschnittlich, der Wanderungssaldo gesamt besser als im Durchschnitt, jedoch mit nachlassender Entwicklungstendenz. Der Wanderungssaldo der Einwohner unter 6 Jahren ist unterdurchschnittlich, mit einer positiven Entwicklungstendenz.

In Gruppe D beschreiben sechs Kernindikatoren die Beteiligung am Erwerbsleben und Armutsrisiken in den jeweiligen Planungsräumen. Hierbei schneidet das Bearbeitungsgebiet sehr schlecht ab. Alle Kernindikatorwerte sind im Vergleich überwiegend schlechter. So gibt es beispielsweise die wenigsten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die meisten Arbeitslosen nach SGB II und SGB III, die meisten Arbeitslosen nach SGB II und SGB III unter 25 Jahren, die meisten Empfänger von Transferleistungen (Personen in Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II, die größte Anzahl nicht erwerbsfähiger Empfänger von Transferleistungen nach SGB II unter 15 Jahren und die meisten Emp-

fänger von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII im Alter von über 65 Jahren. Bei allen Kernindikatoren der Gruppe D wird jedoch von einer positiven Entwicklungstendenz ausgegangen.

In der folgenden tabellarischen Übersicht (Tab. 39) ist der bewertende Vergleich des Bearbeitungsgebiets zu den Vergleichsplanungsräumen (PLR) sowie Gesamtberlin (B) zusammengefasst. Sofern das Bearbeitungsgebiet bessere Werte mindestens gegenüber vier von sechs Planungsräumen oder dem Berliner Durchschnitt aufweist, wird dies als positiv bewertet. Dies trifft jedoch nur bei der Einwohnerentwicklung (ggü. PLR und B), dem Status-Dynamik-Index (ggü. PLR), der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen (ggü. PLR), dem Anteil über 65-Jähriger (ggü. B) und dem Wanderungssaldo gesamt (ggü. PLR) zu. Alle anderen Werte liegen entweder im Durchschnitt oder sind schlechter als in den Vergleichsplanungsräumen zu beurteilen. In der Spalte "Einschätzung Tendenz" werden die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung nach Abschätzung der Entwicklung zwischen 2008 bis 2013 und allgemeiner Trends beurteilt. Darüber hinaus werden die Indikatorenwerte tabellarisch in einer Rangfolge dargestellt. Jeweils für die Jahre 2008, 2013 und für die Dynamik. Danach zeigt sich im Vergleich, dass das Bearbeitungsgebiet 2008 (Rang 7 von 7) an letzter Stelle und 2013 (Rang 6 von 7) an vorletzter Stelle steht (siehe Abb. 90). Bei der Dynamik jedoch nimmt das Bearbeitungsgebiet Rang 2 ein.

Abb. 90: Indikatorenrangfolge der Vergleichsräume (Summe aus Einwohnerentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, ausgewählte Kernindikatoren)



Letztendlich ist festzustellen, dass das Bearbeitungsgebiet mit seinen sieben Planungsräumen im Vergleich hinsichtlich der Einwohnerentwicklung, des Gesamtindex Soziale Ungleichheit und ausgewählter Kernindikatoren zwar überwiegend schlechter abschneidet, jedoch im Allgemeinen durchschnittlichen Verhältnissen entspricht. Darüber hinaus lässt die weitere Entwicklung voraussichtlich keine große Dynamik mehr erwarten, da die Potenziale weitestgehend ausgeschöpft wurden und die städtebaulichen Voraussetzungen (hohe Dichte, schlechte Grünflächenversorgung, zu kleine Wohnungen, etc.) dem entgegen sprechen.

Die Ausprägung der Indikatoren wird überwiegend durch externe Faktoren, beispielsweise die Gesamtberliner Einwohnerentwicklung sowie die allgemeine Wirtschaftsentwicklung geprägt. Aus dem Vergleich wird nicht ersichtlich, dass die Festsetzung zum Sanierungsgebiet einen nennenswerten Einfluss auf die Veränderungen innerhalb des Gebietes hat. Insbesondere die steigenden Mieten sind ein allgemeiner Trend. Der in dem Untersuchungszeitraum abgebildete zweijährige Sanierungszeitraum (2011 bis 2013) ist für darauf zurückzuführende messbare Veränderungen allerdings sehr kurz. Daher sollten die erfassten Indikatoren regelmäßig fortgeschrieben werden. Ein Vergleich mit den in fünf oder zehn Jahren erreichten Werten lässt eine gute Beurteilung der Wirkungen des Sanierungsgebietes zu. Der Vergleich der Planungsräume gibt außerdem einen Hinweis darauf, dass die Risiken im Bearbeitungsgebiet minimiert werden und die Entwicklung insgesamt positiv ist. Vergleichbare Tendenzen sind aber für alle ähnlich strukturierte Innenstadtgebiete in Berlin festzustellen.

Tab. 39: Zusammenfassende Betrachtung Einwohnerentwicklung, MSS, Kernindikatoren

			Bewertung		Einschätzung	Vergleichsplanungsräume						Bearbeitungsgebiet
			Bearbeitungsgebiet			Lübecker Straße	Sparrplatz	Chamissoallee	Graefekiez	Klausener Platz	Dennewitzplatz	
			PLB	Berlin								
Einwohner	2008											
	2013											
	in %											
	abs.											
MSS	Status/Dynamik-Index (2008)	2008										
	Gesamtindex Soziale Ungleichheit (2013)	2013										
		08-13										
A	A1 Anteil der Einwohner in einfacher Wohnlage	2013										
	A2 Anteil der Einwohner in mittlerer Wohnlage	2013										
	A3 Anteil der Einwohner in guter Wohnlage	2013										
	A4 Öffentliche Grünanlage – Relation der Fläche (qm je Einwohner) <small>(Alle Teile des Grundstückes, einschließlich gepflasterter Flächen, Kinderzweipflaster, kleiner Gärten)</small>	2008										
		2013										
		08-13										
	A5 Öffentliche Spielplätze – Relation der Fläche (qm je Einwohner) <small>Angeordnet auf die Versorgung mit öffentlichen Sportflächen werden alle Sportflächen, die vom Land Berlin umschrieben werden und die innerhalb von Versorgungsbereichen oder in unmittelbarer Entfernung liegen.</small>	2008										
		2013										
		08-13										
	A8 Kiezbezogene Straftaten (je 100 000 Einwohner)	2008										
		2013										
		08-13										
B	B1 Anteil unter 18-Jähriger an allen Einwohnern (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	B2 Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen Einwohnern (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	B3 Anteil unter 18-Jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	B4 Anteil 65-Jähriger und Älterer mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe (%)	2008										
		2013										
		08-13										
C	C1 Anteil der Einwohner mit mindestens 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	C2 Wanderungssaldo gesamt (je 100 Einwohner)	2008										
		2013										
		08-13										
C3 Wanderungssaldo Einwohner unter 6 Jahren (je 100 Einwohner unter 6 Jahren)	2008											
	2013											
	08-13											
D	D1 Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	D2 Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	D3 Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III unter 25 Jahren an Einwohnern der Altersgruppe im Alter von 15 bis unter 25 Jahren (%)	2008										
		2013										
		08-13										
	D4 Anteil Empfänger/-innen von Transferleistungen (Personen in Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II an Einwohnern im Alter unter 65 Jahre (%)	2008										
		2013										
		08-13										
D5 Anteil nicht erwerbsfähiger Empfänger/-innen von Transferleistungen nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an Einwohnern dieser Altersgruppe (%)	2008											
	2013											
	08-13											
D6 Anteil Empfänger/-innen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an Einwohnern dieser Altersgruppe (%)	2008											
	2013											
	08-13											
Rangfolge Total	2008											
	2013											
	08-13											

Bewertung im Vergleich

- + Werte "überwiegend besser". Bedeutet mindestens gegenüber 4 von 6 Planungsräumen bessere Werte und besser als im Berliner Durchschnitt
- x Werte "weitgehend im Durchschnitt". Bedeutet weder überwiegend besser noch schlechter.
- Werte "überwiegend schlechter". Bedeutet mindestens gegenüber 4 von 6 Planungsräumen schlechtere Werte und schlechter als im Berliner Durchschnitt.

Entwicklungseinschätzung

- ↗ Positiver Entwicklungstrend zwischen 2008-2013 bei gleichzeitig anzunehmenden Zukunftschancen.
- ↔ Entwicklungstendenz vage bis nicht voraussehbar/vorausschätzbar.
- ↘ Negativer Entwicklungstrend zwischen 2008-2013 bei gleichzeitig anzunehmenden Zukunftsrisiken.

5 ZUSAMMENFASSEnde AUSWERTUNG UND THESEN

5.1 ZUSAMMENFASSUNG

Im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Neukölln ist seit den Vorbereitenden Untersuchungen in den Jahren 2008/2009 zur Festlegung des Sanierungsgebietes eine bemerkenswerte Entwicklungsdynamik festzustellen, die in dieser Studie genauer untersucht wird. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse aus den vorangegangenen Kapiteln kurz zusammengefasst.

Das überwiegend durch kaiserzeitliche Bebauung geprägte Gebiet dient vorrangig der Wohnnutzung. Die Sonnenallee und vor allem die Karl-Marx-Straße haben eine wichtige Versorgungsfunktion für das Sanierungsgebiet und darüber hinaus. Die Einwohnerdichte ist sehr hoch und liegt in der überwiegenden Zahl der Blöcke über 500 Einwohner pro Hektar.

Zwischen 2008 und 2013 stieg die Bevölkerungszahl im Sanierungsgebiet mit 7 % bezogen auf ähnlich strukturierte Planungsräume überdurchschnittlich an, sodass dort Ende des Jahres 2013 30.664 Personen lebten. Mit etwa 30 % der Einwohner stellen die 25- bis unter 35-jährigen Personen die größte Altersgruppe dar. Diese hatte im genannten Zeitraum mit fast 3.000 Einwohnern den größten Zuwachs. Die Altersgruppe der 3 bis unter 25-jährigen Einwohner hat sich dagegen zwischen 2008 und 2013 verringert, hiervon besonders stark betroffen waren die 6- bis 18-jährigen Personen, was darauf schließen lässt, dass Familien mit Kindern (aufgrund fehlender Wohnungen in angemessener Größe, der besonderen Situation in den Schulen mit dem hohen Anteil an nichtdeutschen Kindern oder auch der steigenden Mieten) aus dem Gebiet ziehen. Die Zahl der über 65-jährigen Einwohner ist im Sanierungsgebiet seit 2008 entgegen dem berlinweiten Trend ebenfalls leicht rückläufig.

Ablesen lässt sich diese Entwicklung in den Wanderungsbewegungen. Insgesamt ist in dem Gebiet ein hohes Wanderungsvolumen festzustellen, das im Vergleich zu ähnlich strukturierten Planungsräumen überdurchschnittlich ist. Im untersuchten Zeitraum zwischen 2008 und 2013 sind hohe Wanderungsgewinne aus Deutschland, dem EU-Ausland sowie Friedrichshain-Kreuzberg festzustellen. Diese wiederum resultieren ausschließlich aus der Altersgruppe der 18- bis unter 35-Jährigen. Alle anderen Altersgruppen haben Wanderungsverluste zu verzeichnen. Festzustellen ist darüber hinaus ein leichter Abwanderungstrend von den nördlichen in die südlichen Planungsräume des Bearbeitungsgebietes und eine verstärkte Abwanderung in den Süden Neuköllns. Die starken Wanderungsgewinne aus dem Jahr 2011 lassen seitdem aufgrund des geringer gewordenen Wohnungsleerstands jedoch langsam nach.

Ende 2013 waren im Sanierungsgebiet von den Einwohnern über ein Drittel Ausländer bzw. über die Hälfte Personen mit Migrationshintergrund. Beide Gruppen sind im Gebietsteil Karl-Marx-Straße stärker vertreten. Zwar sind die Anteile seit 2008 leicht zurückgegangen, absolut ist die Zahl dieser Einwohnergruppen allerdings weiter angestiegen.

Die Situation bei den Beschäftigten, Arbeitslosen und Hartz IV-Beziehern hat sich seit 2008 deutlich verbessert, ist aber im Vergleich zum Bezirk und Berlin, aber auch zu den ähnlich strukturierten Planungsräumen immer noch deutlich schlechter. Arbeitslosengeld II (Hartz IV) bezogen 2013 im Sanierungsgebiet knapp ein Drittel aller Einwohner, die unmittelbar an der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee gelegenen Blöcke weisen dabei überdurchschnittliche Anteilswerte auf.

Die genannten Aspekte zusammenfassend zeigt das Bearbeitungsgebiet im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2014 einen überwiegend niedrigen Status, mit allerdings stabiler bis positiven Aufwärtstendenzen. Beim Vergleich ausgewählter Kernindikatoren mit ähnlich strukturierten Planungsräumen in Berlin schneidet das Bearbeitungsgebiet in den Kategorien „Attraktivität der Planungsräume als Wohnort“, „Ausgewogenheit der demografischen Struktur“, „Stabilität und Dynamik der Wohnbevölkerung“ sowie „Beteiligung am Erwerbsleben und Armutrisiken“ überwiegend schlechter ab. Aller-

dings wird die zukünftige Entwicklung, insbesondere die der demografischen Struktur und der Armutsrisiken, als positiv eingeschätzt.

Die gut 30.000 Einwohner im Jahr 2013 lebten in etwa 15.000 Wohnungen. Die Belegung von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung liegt leicht über dem Berliner Durchschnitt, wobei es innerhalb des Sanierungsgebietes große Schwankungen gibt. Vor allem in den Blöcken um die Karl-Marx-Straße und Sonnenallee ist die Belegung überdurchschnittlich. 40 % Wohnungen haben zwei Wohnräumen und dominieren somit den Wohnungsbestand, gefolgt von einem Drittel der Wohnungen mit einem Wohnraum. Größere Wohnungen mit drei und mehr Wohnräumen haben nur einen Anteil von einem Viertel. Somit ist fast die Hälfte aller Wohnungen kleiner als 60 m², ein Viertel ist sogar kleiner als 40 m². Der Anteil kleiner Wohnungen ist im Gebietsteil Sonnenallee etwas höher.

Im Jahr 2011 waren mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte, die rechnerisch nicht nur in den Wohnungen mit einem Wohnraum, sondern auch größeren Wohnungen lebten. Bei der Annahme, dass jeder Person in einem Haushalt rechnerisch ein Wohnraum zur Verfügung steht, existieren im Sanierungsgebiet Wohnraumkapazitäten.

Es zeigt sich also im Sanierungsgebiet eine Mischung aus jungen, ledigen und vermutlich gut ausgebildeten Erwachsenen, die in den letzten Jahren vor allem aus dem Rest Deutschlands und dem Ausland hinzugezogen sind sowie Haushalten mit Migrationshintergrund mit türkischem und arabischem Hintergrund, die durch traditionelle Lebensformen in großen Familien gekennzeichnet sind.

Der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren sehr stark zurückgegangen und umfasst heute vermutlich weniger, als die Fluktuationsreserve von etwa 4 %. Durch den Abbau der Leerstände ist auch der starke Anstieg der Bevölkerungszahl seit 2008 erklärbar.

Zwischen 2008 und 2014 wechselten fast 40 % der Grundstücke im Sanierungsgebiet den Eigentümer, wobei der Anteil im Gebietsteil Karl-Marx-Straße deutlich höher war. Privates Einzel- und Teileigentum ist zugunsten von privaten aber auch kommunalen Unternehmen zurückgegangen, hat aber mit insgesamt etwa 45 % weiterhin den größten Anteil. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums war im Jahr 2011 noch vergleichsweise gering.

Die Position des Sanierungsgebiets am Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren deutlich stärker geworden. Der erhebliche Bevölkerungszuwachs hat, wie in ganz Berlin, zu einem angespannten Wohnungsmarkt geführt. Sowohl die Auswertung der vorliegenden Untersuchungen der GSW, IBB und von Immobilienscout24, als auch die Auswertung bestehender Mietverträge aus dem Sanierungsgebiet belegen eindeutig den Trend steigender Mieten in Nordneukölln, der sich allerdings nicht auf das Sanierungsgebiet beschränkt, sondern im Grunde alle nördlichen Quartiere Neuköllns betrifft. Die Angebotsmieten in Nordneukölln sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen, speziell in den nördlichen Quartieren hat dies zu Preisen geführt, die über dem Berliner Mittelwert liegen. Die Steigerungen in Nordneukölln sind deshalb stärker, da sie von einem geringeren Niveau ausgingen, es handelt sich somit um eine „nachholende“ Anpassung an marktgängige, innerstädtische Preise. Ähnliches trifft bei den Kaufpreisen für Wohnungen zu. Zwar liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis noch unterhalb des Berliner Durchschnitts, der Anstieg war in den letzten Jahren aber überdurchschnittlich. In den nördlichen Abschnitten Nordneuköllns hat dies auch schon zu Preisen oberhalb des Berliner Durchschnitts geführt.

Die Ausschöpfung aller Nachverdichtungspotenziale bezogen auf Neubauten, Dachgeschossausbau und Aufstockungen hätte im Sanierungsgebiet einen Zuwachs von maximal 2.500 Einwohnern zur Folge. Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße konzentrieren sich die Potenziale auf die Neubautätigkeiten im Bereich der Straße Am Sudhaus. Der Schwerpunkt der potenziellen Nachverdichtung im Gebietsteil Sonnenallee liegt im Dachgeschossausbau in den Blöcken um die Fuldastraße. Somit kann in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahl, im Gegensatz zur Entwicklung der vergangenen Jahre, nur noch moderat ansteigen.

Die Betreuungsquote in Kindertagesstätten ist im Sanierungsgebiet vergleichsweise gut und deutlich besser als im Durchschnitt des Bearbeitungsgebietes. Ebenso verhält es sich mit dem Anteil der be-

treuten Kinder in EKT's, der mit nur gut einem Zehntel eine gute Versorgungssicherheit gewährleistet. Die näher untersuchten 17 Kita-Standorte zeigen eine mittlere bis gute Instandhaltungsqualität, nur bei den verfügbaren Freiflächen sind Defizite ersichtlich. Die abgeschätzten Einwohnerzuwächse wirken sich auf die Versorgung mit Kita-Plätzen aus. Hinzu kommt, dass die wohnraumnahe Versorgung mit Kita-Plätzen insbesondere in den Abschnitten des Sanierungsgebietes am schlechtesten ist, in denen zukünftig mit dem größten Einwohnerzuwachs zu rechnen ist. Es wird empfohlen, die Kita-Infrastruktur im Sanierungsgebiet in den nächsten Jahren vor allem in diesen Blöcken auszubauen.

Die Zahl der Grundschüler an den öffentlichen Schulen ist im Sanierungs- als auch im Bearbeitungsgebiet vom Schuljahr 2008/09 bis 2013/14 um 10 % gesunken. Der Anteil von Kindern nichtdeutscher Herkunft ist unverändert hoch. Die näher untersuchten Grundschulstandorte haben einen geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, da in den vergangenen Jahren schon umfangreiche Maßnahmen stattgefunden haben bzw. derzeit stattfinden. An den Grundschulen ist in den nächsten Jahren trotz des angenommenen Einwohnerzuwachses nicht mit Engpässen zu rechnen, da diese derzeit nicht voll belegt sind.

Die vorhandenen Betreuungsplätze innerhalb der öffentlich geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen liegen sowohl im Sanierungs- als auch im Bearbeitungsgebiet in ihrer Anzahl deutlich unterhalb der Norm, was bei dem hohen Anteil von Kindern- und Jugendlichen mit Migrationshintergrund besonders negativ ins Gewicht fällt. Diese zusätzlichen Bedarfe können auch durch die hohe Bedeutung der netzwerkorientierten Zusammenarbeit zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Institutionen hinsichtlich der Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Nord-Neuköllner Stadtraum nicht kompensiert werden. Durch den aufgezeigten Einwohnerzuwachs wird die Situation noch prekärer, eine Ausweitung der Angebote ist in den nächsten Jahren somit dringend geboten.

Hinsichtlich des normativen Bedarfs an Grünflächen ist dieser im Bearbeitungs- als auch Sanierungsgebiet nur zu rund einem Fünftel gedeckt. Der Bedarf an Spielflächen sowie gedeckten und ungedeckten Sportflächen im Bestand ist zu etwa zwei Dritteln abgedeckt. Das Defizit an Spielplätzen verstärkt sich vor dem Hintergrund der defizitären Freiflächen bei den Kindertagesstätten. Die ohnehin unzureichende Ausstattung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen wird sich durch die Einwohnerzuwächse weiter verschlechtern. Die Ausweitung des Angebotes an Grünflächen erscheint im Sanierungsgebiet kaum realisierbar, dagegen wird empfohlen den Bau zusätzlicher Spiel- und Sportflächen vorzunehmen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sich die dargelegten Entwicklungen im Sanierungsgebiet nicht auf die Festsetzung als Sanierungsgebiet und die dadurch initiierte Aufwertung zurückführen lassen. In der bisherigen Entwicklung überwiegt der Einfluss externer Faktoren, wie beispielsweise des Gesamtberliner Einwohnerzuwachses aufgrund von Wanderungsgewinnen mit den dadurch enger werdenden Wohnungsmärkten sowie die allgemeine positive Wirtschaftsentwicklung. Hieraus resultieren auch die berlinweit festzustellenden steigenden Mieten. Ähnliche Entwicklungen wie im Sanierungsgebiet lassen sich in den vergleichbaren Planungsräumen und auch in Nordneukölln außerhalb des Sanierungsgebietes feststellen. Die zentrale Lage mit der guten ÖPNV-Anbindung und ein insgesamt niedriges Ausgangsniveau bei den sozialen Indikatoren sind weitere Gründe für die vergleichsweise positive Entwicklung der letzten Jahre. Ob der Einfluss des Aufwertungsprozesses auf die sozio-demografische Struktur und den Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren zunimmt, muss mithilfe eines Monitorings begleitend untersucht werden. Hierfür wird in Kapitel 6 ein Vorschlag unterbreitet. Positiv feststellen lässt sich dagegen ein vergleichsweise guter Zustand der näher untersuchten sozialen Infrastruktureinrichtungen. Dies lässt sich unmittelbar auf den Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung zurückführen.

5.2 THESEN

Im Folgenden werden einige Thesen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes aufgestellt. Diese Thesen stellen Einschätzungen der Gutachter dar. Ob diese zu erwartenden Entwicklungen tatsächlich so eintreffen, wird sich im Monitoring zeigen.

- Das Sanierungsgebiet ist verkehrstechnisch und räumlich-funktional sehr günstig gelegen, und entwickelt sich zusehends zu einem attraktiven innenstädtischen Wohnquartier. Die Entwicklung entspricht jedoch im Allgemeinen durchschnittlichen Verhältnissen, wie sie auch in ähnlich gelegenen und strukturierten Quartieren Berlins anzutreffen sind.
- Es lässt sich feststellen, dass sich die ruhiger gelegenen Blöcke nordöstlich der Weserstraße hinsichtlich der Sozialstruktur positiver entwickelt haben und somit für Zuzügler attraktiver sind, als die Blöcke entlang der beiden verkehrsreichen Hauptachsen Karl-Marx-Straße und Sonnenallee. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen und die sozialen Unterschiede im Gebiet verstärken.
- Innerhalb des Sanierungsgebietes ist insbesondere eine Zuwanderung vor allem jüngerer Bevölkerungsgruppen zu konstatieren. Günstige Voraussetzungen für diese Zuwanderung bildeten in den letzten Jahren das große Angebot an leerstehendem und preiswertem Wohnraum. Nachdem diese Leerstandspotenziale weitgehend ausgeschöpft sind, hängt der weitere Bevölkerungszuwachs zusehends von der Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale ab.
- Die Einwohnerzahl wird zwar weiterhin anwachsen, aufgrund des geringen Leerstandes und der begrenzten Nachverdichtungspotenziale wird dies aber sehr moderat geschehen. Daher wird auch die Zahl der 25- bis 35-Jährigen zukünftig weniger stark anwachsen.
- Das hohe Wanderungsvolumen und somit auch die Zuwanderung aus Deutschland und dem EU-Ausland in das Sanierungsgebiet werden sich aufgrund des enger werdenden Wohnungsmarktes tendenziell reduzieren, aber weiterhin von Bedeutung sein.
- Familien mit Kindern werden aufgrund von fehlenden großen Wohnungen und dem durch einen hohen Anteil von Migranten mit tendenziell niedrigem Bildungsniveau geprägten Betreuungs- und Bildungssystem weiterhin den Fortzug aus dem Sanierungsgebiet erwägen.
- Die Zahl der Einwohner über 65 Jahren war in den letzten Jahren aufgrund verstärkter Abwanderung rückläufig. Dieser Trend wird zukünftig nicht im selben Maße weitergehen, da die alternativen Wohnungsangebote auch in anderen Berliner Quartieren zurückgehen. Somit wird die Zahl der Senioren auch im Sanierungsgebiet in den nächsten Jahren ansteigen.
- Der Anteil der Ausländer und Personen mit Migrationshintergrund wird einerseits aufgrund der steigenden Mieten und andererseits durch den von Generation zu Generation abnehmenden Migrationsstatus weiter zurück gehen.
- Durch steigende Mieten und die positive wirtschaftliche Entwicklung wird sich der Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II weiter reduzieren.
- Der derzeitige Wohnungsbestand mit überwiegend kleinen Wohnungen ist für Familien wenig attraktiv. Somit sind Familiengründer im Sanierungsgebiet ggf. gezwungen das Gebiet zu verlassen.
- Die Mietentwicklung im Sanierungsgebiet entspricht dem allgemeinen Trend auf dem Immobilienmarkt, dort sind seit etwa 2008 enorme Steigerungen zu beobachten. Darüber hinaus wächst die Berliner Bevölkerung seit 2008 stetig an und wird bis 2030 noch weiter zunehmen.

- Die Mieten werden sich im Sanierungsgebiet aufgrund der zentralen Lage weiterhin erhöhen und auch im südlichen Teil des Sanierungsgebietes die Berliner Durchschnittswerte erreichen.
- Es ist festzustellen, dass die durch Neubau und Dachgeschossausbauten neu hinzukommenden Wohnungen im höherpreisigen Mietmarktsegment bzw. als Eigentumswohnungen angeboten werden. Besonders in den attraktiven Wohnlagen (z.B. in Wassernähe, an größeren Grünanlagen und in ruhigen Nebenstraßen) wird dieser Prozess der Diversifizierung des Wohnangebotes mit erheblich steigenden Wohnkosten auffällig.
- Einen nennenswerten Einfluss der Festsetzung zum Sanierungsgebiet auf die Veränderungen in der Bevölkerungs-, Sozial- und Eigentümerstruktur sowie den steigenden Mieten, ist aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.
- Insgesamt wirkt sich die hohe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt (hohes Wandervolumen) preissteigernd auf die Mieten aus.
- Die bisher eingesetzten Fördermittel (vor allem Soziale Stadt, Sanierungsmittel, EFRE, ESF, Konjunkturpaket) haben positive Effekte bei der sozialen Infrastruktur gehabt, sodass insbesondere die Schulen und Kitas gute bauliche Voraussetzungen haben.
- Die Richtwerte für Grün-, Sport- und Spielflächen sowie für Sportanlagen und Jugendfreizeitstätten wurden bereits 2008 deutlich unterschritten. Die Situation hat sich durch das Bevölkerungswachstum noch verschlechtert. Allerdings lassen sich vor allem die Grün-, Sport- und Spielflächen aufgrund der nicht verfügbaren Flächenpotenziale kaum ausgleichen und sind für kaiserzeitliche Quartiere in Berlin nicht untypisch. Eine Aufwertung und qualitative hochwertige Angebote können diesen Mangel etwas kompensieren.

6 ENTWICKLUNG EINES MONITORINGS

Das im Folgenden dargestellte Set an Indikatoren ist für ein zukünftiges Monitoring entwickelt worden, um die Veränderungen im Sanierungsgebiet - auch im Vergleich zu anderen Planungsräumen Berlins - zu beobachten und ggf. rechtzeitig gegensteuern zu können. Die Indikatoren sind dabei nach den Themen: Allgemeine Kennwerte (A), demografische Strukturen (B), Armutsrisiko (C), Attraktivität und Qualität des Wohnortes (D) sowie Wohnungen und Mieten (E) gruppiert.

Die Indikatoren liegen für das Sanierungsgebiet teilweise auf Ebene der Statistischen Blöcke, Postleitzahlgebiete oder des Sanierungsgebietes vor und basieren auf den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, dem Zensus 2011, dem Senat sowie dem Bezirk Neukölln. Alle Indikatoren können jährlich ermittelt werden. Die Indikatoren, die auf den Daten des Zensus basieren sind jedoch nicht ohne weiteres fortschreibungsfähig. Hierfür müssen ggf. erhobene Daten aus dem Bezirk Neukölln bzw. des Sanierungsbeauftragten BSG mbH verwendet werden.

Das Indikatorenset besteht aus den in Tab. 40 aufgelisteten 19 Indikatoren mit 36 Einzelwerten. Der Großteil der Indikatoren beschreibt neben dem aktuellen Status (a) auch die Entwicklung vom Vorjahr (b). Bei der Auswertung der Indikatoren können hierdurch Aussagen zum aktuellen Stand und zur Entwicklungsrichtung getroffen werden. Zur Erläuterung der Indikatoren wird zunächst die kleinste Aggregationsebene benannt, wobei die kleinste mögliche Ebene der statistische Block ist. Weitere Ebenen sind das Sanierungsgebiet (mit seinen Gebietsteilen) und die Postleitzahlgebiete. Anschließend werden die Aussage sowie die Bedeutung erläutert. Für jeden Indikator ist darüber hinaus angegeben wie er berechnet wird, aus welcher Quelle bzw. Quellen die Daten erhoben werden und der Stichtag. Stichtag ist im Allgemeinen der 31.12. des jeweiligen Jahres. Für einige Daten können auch andere Stichtage gelten. Für Daten des Zensus ist der Stichtag der 09.05.2011.

Für die kontinuierliche Beobachtung wird empfohlen, alle Indikatoren jährlich zu berechnen und auszuwerten. Neben der Betrachtung auf der kleinsten möglichen räumlichen Ebene ist immer auch ein Vergleich mit den Planungsräumen des Bearbeitungsgebietes, dem Bezirk Neukölln und dem Berliner Durchschnitt heranzuziehen. Nur so wird deutlich, ob es abweichende bzw. besondere Entwicklungen gibt.

Tab. 40: Indikatorenset nach Themenfeld

Allgemeine Kennwerte (A)	
A 1	a Zahl der Einwohner (EW)
	b Einwohnerentwicklung in Prozent in X Jahren
A 2	a Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung
	b Veränderung der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Wohnung in X Jahren
Demografische Strukturen (B)	
B 1	a Anteil unter 6-Jährige an EW-Gesamt
	b Veränderung des Anteils unter 6-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 2	a Anteil 6 bis unter 12-Jährige an EW-Gesamt
	b Veränderung des Anteils 6- bis unter 12-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 3	a Anteil unter 18-Jährige an EW 2013 (KID B1)
	b Veränderung des Anteils unter 18-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 4	a Anteil 25- bis 35-Jährige an EW 2013
	b Veränderung des Anteils 25- bis unter 35-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 5	a Anteil über 65-Jährige an EW 2013 (KID B2)
	b Veränderung des Anteils über 65-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 6	a Anteil EW mit Migrationshintergrund (MH) an EW-Gesamt
	b Veränderung des Anteils EW mit MH an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
B 7	a Anteil EW mit MH unter 18 Jahre an EW der Altersgruppe (KID B3)
	b Veränderung des Anteils EW mit MH unter 18 Jahre an EW der Altersgruppe in Prozentpunkten zu Jahr X
Armutrisiko (C)	
C 1	a Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II an EW-Gesamt
	b Veränderung des Anteils der Leistungsbezieher nach SGB II an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X
C 2	a Anteil Leistungsbezieher nach SGB II zwischen 15 und 25 Jahre an EW der Altersgruppe
	b Veränderung des Anteils Anteil Leistungsbezieher nach SGB II zwischen 15 und 25 Jahre an EW der Altersgruppe zu Jahr X
Attraktivität und Qualität des Wohnortes (D)	
D 1	a Versorgungsquote Kinderbetreuung
	b Veränderung der Versorgungsquote Kinderbetreuung in Prozentpunkten zu Jahr X
D 2	a Versorgungsquote öffentliche Spielplatzflächen gemäß Senats-Richtwert (1qm/EW)
	b Veränderung der Versorgungsquote öffentlicher Spielplatzflächen in Prozentpunkten zu Jahr X
D 3	a Versorgungsquote Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)
	b Veränderung der Versorgungsquote JFE in Prozentpunkten zu Jahr X
Wohnungen und Mieten (E)	
E 1	a Anteil Einzel- und Teileigentum am Eigentum gesamt
	b Veränderung des Anteils Einzel- / Teileigentum in Prozentpunkten zu Jahr X
E 2	Eigentümerwechsel
E 3	a Anteil der Wohnungsverkäufe nach § 144 an allen WE pro Jahr
	b Veränderung des Anteils Wohnungsverkäufe an allen WE pro Jahr in Prozentpunkten zu Jahr X
E 4	Realisierung der abgeschätzten Nachverdichtungspotenziale
E 5	a Durchschnittliche Angebotsmieten in Euro pro Quadratmeter
	b Veränderung der Durchschnittliche Angebotsmieten in Prozent zu Jahr X

ALLGEMEINE KENNWERTE (A)

Zahl der Einwohner (EW)		A1 - a
Einwohnerentwicklung in Prozent in X Jahren		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	EW gesamt als Bezugsgröße für die Bewertung aller dargestellten Indikatoren / Einwohnerentwicklung wird von Geburten- und Sterberate, Ein- und Auswanderungsbewegungen beeinflusst	
Bedeutung / Hinweis	Größten Einfluss auf Einwohnerentwicklung haben derzeit die Wanderungsbewegungen / Einwohnerentwicklung hat unter Anderem maßgebliche Auswirkungen auf Angebote der Daseinsvorsorge und Infrastruktur sowie auf die Zusammensetzung der Bevölkerung und indirekt auf die Entwicklung der Mieten	
Berechnung	a) EW b) $(1 - (EW \text{ Jahr X} / EW \text{ Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Wohnung		A2 - a
Veränderung der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Wohnung in X Jahren		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Fortschreibungsfähig	Basis des Wohnungsbestandes Zensus 2011 + neue Wohnungen gemäß sog. 144er Fälle (§144 BauGB)	
Aussage	Indikator verweist auf die durchschnittliche Anzahl Personen pro WE	
Bedeutung / Hinweis	Eine Abnahme der durchschnittlichen Anzahl an Personen pro Wohnung geht bei konstanter Bevölkerungszahl mit einer Zunahme des Wohnungsbedarfes einher	
Berechnung	a) EW/ Anzahl WE b) $(1 - (EW/Anzahl \text{ HH Jahr}) / (EW/Anzahl \text{ HH Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Zensus 2011	
Zeitbezug	31.12.2013 / 09.05.2011	

DEMOGRAFISCHE STRUKTUREN (B)

Anteil unter 6-Jährige an EW-Gesamt		B1 - a
Veränderung des Anteils unter 6-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der Kinder unter 6 Jahren an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Entwicklung des Indikatorwertes hat Auswirkungen auf den Bedarf an Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen	
Berechnung	a) $EW\ 0 - <6\ J / EW$ b) $(1 - (EW\ 0 - <6\ J / EW\ Jahr\ X) / (EW\ 0 - <6\ J / EW\ Jahr\ Y)) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil 6- bis unter 12-Jährige an EW-Gesamt		B2 - a
Veränderung des Anteils 6- bis unter 12-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der Kinder zwischen 6 und unter 12 Jahren an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Kleinräumig gibt der Indikator Auskunft über die Zahl der Kinder im Grundschulalter	
Berechnung	a) $EW\ 6 - <12\ J / EW$ b) $(1 - (EW\ 6 - <12\ J / EW\ Jahr\ X) / (EW\ 6 - <12\ J / EW\ Jahr\ Y)) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil unter 18-Jährige an EW-Gesamt		B3 - a
Veränderung des Anteils unter 18-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Indikator wird von gesamtgesellschaftlichen Trends beeinflusst: den Geburtenraten der zurückliegenden Jahre, Familienwanderungen, der räumlichen Mobilität junger Menschen (Ausbildung, berufliche Orientierung) sowie der demografischen Alterung Entwicklung hat Auswirkungen auf das Verhältnis der Generationen, auf Infrastrukturbedarfe und auch auf die Zukunft von Vereinen (Sport, freiwillige Feuerwehr etc.)	
Berechnung	a) $EW\ <18\ J / EW$ b) $(1 - (EW\ <18\ J / EW\ Jahr\ X) / (EW\ <18\ J / EW\ Jahr\ Y)) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil 25- bis unter 35-Jährige an EW-Gesamt		B4 - a
Veränderung des Anteils 25- bis unter 35-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der EW zw. 25 und unter 35 Jahren an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Indikatorwert verweist auf den Anteil der "jungen und mobilen" Bevölkerungsgruppe z.B. Berufseinsteiger oder Studierende – in dieser Altersgruppe ist ein hohes Wanderungsverhalten festzustellen - das kann zu einer geringen langfristigen Bindung zum Quartier führen	
Berechnung	a) EW_{25-35} / EW b) $(1 - (EW_{25-35} / EW_{Jahr X}) / (EW_{25-35} / EW_{Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil über 65-Jährige an EW-Gesamt		B5 - a
Veränderung des Anteils über 65-Jährige an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der über 65-jährigen EW an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Indikator gibt Auskunft über den Anteil der älteren EW Die Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur und Verkehr verändern sich mit der demografischen Alterung und können sozialräumlich zu unterschiedlichen Handlungserfordernissen führen (z.B. Barrierearmes Wohnumfeld, Seniorenfreizeitstätten etc.)	
Berechnung	a) $EW_{>65} / EW$ b) $(1 - (EW_{>65} / EW_{Jahr X}) / (EW_{>65} / EW_{Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil EW mit Migrationshintergrund (MH) an EW-Gesamt		B6 - a
Veränderung des Anteils EW mit MH an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil EW mit MH an allen EW beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Indikator verweist nicht per se auf Probleme und Defizite in Stadträumen In Verbindung mit anderen Indikatoren z.B. Arbeitslosigkeit, Schulabschluss oder Armut lassen sich institutionelle Barrieren aufzeigen	
Berechnung	a) EW_{MH} / EW b) $(1 - (EW_{MH} / EW_{Jahr X}) / (EW_{MH} / EW_{Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil EW mit MH unter 18 Jahre an EW der Altersgruppe		B7 - a
Veränderung des Anteils EW mit MH unter 18 Jahre an EW der Altersgruppe in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil EW mit MH unter 18 Jahre an EW unter 18 Jahre gesamt beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Die Werte dieses Indikators zeigen den Anteil von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien (meist keine eigene Migrationserfahrung) Der Indikator verweist insbesondere auf einen erhöhten Bedarf an interkulturellen fachpolitischen Strategien und interkulturelle Kompetenzen bei deren Umsetzung in der Kita, Schule und der Jugendarbeit	
Berechnung	a) EW mit MH <18 J/ EW <18 J b) $(1 - (\text{EW mit MH} <18 \text{ J} / \text{EW} <18 \text{ J Jahr X}) / (\text{EW mit MH} <18 \text{ J} / \text{EW} <18 \text{ J Jahr Y})) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

ARMUTSRISIKO (C)

Anteil Leistungsbezieher nach SGB II an EW-Gesamt		C1 - a
Veränderung des Anteils Leistungsbezieher nach SGB II an EW-Gesamt in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil SGB II-Beziehern an EW gesamt beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Ein hoher Anteil SGB II-Beziehern kann mit einem sinkenden sozialen Status des Gebiets einhergehen, den Verlust von Kaufkraft, ein Risiko der Armut und höhere Anforderungen an die sozialen Dienste bedeuten	
Berechnung	a) $SGB\ II / EW * 100$ b) $(1 - (SGB\ II / EW\ Jahr\ X) / (SGB\ II / EW\ Jahr\ Y)) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

Anteil Leistungsbezieher nach SGB II zwischen 15 und 25 Jahre an EW der Altersgruppe		C2 - a
Veränderung des Anteils Anteil Leistungsbezieher nach SGB II zwischen 15 und 25 Jahre an EW der Altersgruppe zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil Arbeitsloser nach SGB II im Alter von 15 bis unter 25 Jahren an EW im Alter von 15 bis unter 25 Jahre beträgt X %	
Bedeutung / Hinweis	Dieser Indikator beleuchtet die Chancen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen zur Teilnahme am Arbeitsleben und verweist auf mögliche Armutsrisiken in der o.a. Altersgruppe. Für junge Erwachsene muss die Qualifizierung verbessert und der Weg zum Arbeitsmarkt geebnet werden, um spätere Hilfsbedürftigkeit vorzubeugen	
Berechnung	a) $SGB\ II\ 15-<25\ J / EW\ 15-<25\ J * 100$ b) $(1 - (SGB\ II\ 15-<25\ J / EW\ 15-<25\ J\ Jahr\ X) / (SGB\ II\ 15-<25\ J / EW\ 15-<25\ J\ Jahr\ Y)) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg	
Zeitbezug	31.12.2013	

ATTRAKTIVITÄT UND QUALITÄT DES WOHNORTES (D)

Versorgungsquote Kinderbetreuung		D1 - a
Veränderung der Versorgungsquote Kinderbetreuung in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Sanierungsgebiet	
Aussage	Die Versorgungsquote Kinderbetreuung ist die Relation belegbare Plätze zu Kinder unter 6 Jahre und wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Indikator gibt Auskunft über die Inanspruchnahme der Betreuung in Kindertagesstätten und EKT. Eine frühzeitige Förderung der Kinder ist insbesondere in Gebieten mit hohem Migrantenanteil für die Sozialisation und den Bildungsweg von großer Bedeutung. Eine gute Kinderbetreuung erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf	
Berechnung	a) $EW_{0-6j} / \text{Plätze belegbar} * 100$ b) $(1 - (EW_{0-6j} / \text{Plätze belegbar Jahr X}) / (EW_{0-6j} / \text{Plätze belegbar Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Kita-Planung Neukölln	
Zeitbezug	31.12.2013	

Versorgungsquote öffentlichen Spielplatzflächen gemäß Senats-Richtwert (1qm/EW)		D2 - a
Veränderung der Versorgungsquote öffentlicher Spielplatzflächen in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Sanierungsgebiet	
Aussage	Die Versorgungsquote mit öffentlichen Spielplatzflächen ist die Relation der Grünanlagenflächen zu 1 qm pro Einwohner gesamt und wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Die zur Verfügung stehende Spielfläche in qm pro EW gibt das Verhältnis öffentlicher Nettospielfläche zur Einwohnerzahl an. Annahme ist, dass eine gute Ausstattung mit Kinderspielplätzen auf ein kinder-, d.h. auch familienfreundliches Quartier hinweist Lediglich Nettospielflächen ohne Rahmengrün werden berücksichtigt Eine Veränderung des Indikatorwertes hat Auswirkungen auf die Qualität des Wohnortes	
Berechnung	a) $\text{Nettospielfläche in qm} / \text{EW gesamt} * 100$ b) $(1 - (\text{Nettospielfläche in qm} / \text{EW gesamt Jahr X}) / (\text{Nettospielfläche in qm} / \text{EW gesamt Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Senat	
Zeitbezug	31.12.2013	

Versorgungsquote an Plätzen Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)		D3 - a
Veränderung der Versorgungsquote in JFE in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Sanierungsgebiet	
Aussage	Die Versorgungsquote ist die Relation aus 11,4 Plätzen in JFE pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahre und wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Der Indikator gibt Hinweise auf den Versorgungsgrad mit JFE-Plätzen für Kinder und Jugendliche und damit auf mögliche quantitative Ungleichgewichte. Zunehmend werden JFE als Bildungsorte verstanden und stehen in Kooperationen mit Schulen etc.	
Berechnung	a) $JFE \text{ Plätze} * 11,4 / EW \text{ } 6 \text{ } <25 \text{ J} * 100$ b) $(1 - (JFE \text{ Plätze} * 11,4 / EW \text{ } 6 \text{ } <25 \text{ J Jahr X}) / (JFE \text{ Plätze} * 11,4 / EW \text{ } 6 \text{ } <25 \text{ J Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Senat	
Zeitbezug	31.12.2013	

WOHNUNGEN UND MIETEN (E)

Anteil Einzel- und Teileigentum am Eigentum gesamt		E1 - a
Veränderung des Anteils Einzel- / Teileigentum in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil Wohneinheiten (WE) im Einzel- und Teileigentum an WE gesamt wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Bei Teileigentum teilen sich mehrere Eigentümer ein Grundbuchblatt, Teilung wird i.d.R. prozentual oder bruchstückmäßig angegeben Eine starke Abnahme des Anteils Einzel- und Teileigentum birgt die Gefahr von Umwandlungen (Miet- zu Eigentumswohnungen), was sich drastisch auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken kann	
Berechnung	a) WE Einzel-&Teileigentum / WE gesamt *100 b) $(1 - (\text{WE Einzel-}\&\text{Teileigentum} / \text{WE gesamt}) \text{ Jahr X} / (\text{WE Einzel-}\&\text{Teileigentum} / \text{WE gesamt}) \text{ Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Automatisiertes Liegenschaftsbuch	
Zeitbezug	31.12.2014	

Eigentümerwechsel		E2
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil WE bei denen Eigentümerwechsel im Vergleich zu X Jahren vollzogen wird an WE gesamt wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Eigentümerwechsel birgt für den Mieter die Gefahr von Mieterhöhung und Umwandlung in Eigentumswohnungen	
Berechnung	a) $(1 - (\text{WE Eigentümer} / \text{WE gesamt}) \text{ Jahr X} / (\text{WE Eigentümer} / \text{WE gesamt}) \text{ Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Automatisiertes Liegenschaftsbuch	
Zeitbezug	31.12.2014	

Anteil der Wohnungsverkäufe nach § 144 an allen WE pro Jahr		E3 - a
Veränderung des Anteils Wohnungsverkäufe an allen WE pro Jahr in Prozentpunkten zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	Statistischer Block bzw. adressscharf	
Aussage	Anteil verkaufter WE an WE gesamt wird in X % angegeben	
Bedeutung / Hinweis	Eine überdurchschnittliche Zunahme der Wohnungsverkäufe birgt die Gefahr von Mietpreissteigerungen und/oder Umwandlungen von Miet- zu Eigentumswohnungen	
Berechnung	a) WE verkauft/ WE gesamt *100 b) $(1 - (\text{WE verkauft.} / \text{WE gesamt}) \text{ Jahr X} / (\text{WE verkauft} / \text{WE gesamt} \text{ Jahr Y}) * 100$	
Quelle	Bezirk (Genehmigungsvorgänge nach § 144)	
Zeitbezug	31.12.2014	

Realisierung der abgeschätzten Nachverdichtungspotenziale		E4
Aggregationsebene	Statistischer Block	
Aussage	Anteil der realisierten Nachverdichtungspotenziale von allen Potenzialen in X %	
Bedeutung / Hinweis	<p>Künftige Einwohnerentwicklung ist aufgrund der städtebaulichen Situation begrenzt</p> <p>Neubautätigkeiten und Dachgeschossausbau erhöhen die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE</p> <p>Einerseits kann durch die Potenzialaktivierung der Druck auf den Wohnungsmarkt verringert werden</p> <p>Andererseits erhöht sich durch die Potenzialaktivierung die Zahl der Einwohner, Einwohnerdichte und der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen</p> <p>Potenzial für das Sanierungsgebiet derzeit auf 1.255 WE geschätzt</p>	
Berechnung	a) WE realisiert / WE Potenzial *100	
Quelle	Bezirk Neukölln	
Zeitbezug	31.12.2014	

Durchschnittliche Angebotsmieten in €		E5 - a
Veränderung der Durchschnittliche Angebotsmieten in Prozent zu Jahr X		- b
Aggregationsebene	PLZ-Gebiete	
Aussage	Die durchschnittlichen Angebotsmieten werden als Medianwert aller angebotenen Mieten auf Postleitzahlebene ermittelt	
Bedeutung / Hinweis	Hohe Angebotsmieten grenzen bestimmte potenzielle Mieter aus, sodass die Heterogenität der Einwohnerzusammensetzung zunehmend verringert wird	
Berechnung	<p>a) Durchschnittliche Angebotsmieten in € / m²</p> <p>b) $(1 - (\text{Durchschnittliche Angebotsmieten in € / m}^2 \text{ Jahr X}) / (\text{Durchschnittliche Angebotsmieten in € / m}^2 \text{ Jahr Y})) * 100$</p>	
Quelle	GSW Immobilienmarktbericht	
Zeitbezug	31.12 zum 31.12 Vorjahr	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Untersuchte Blöcke im Sanierungsgebiet	6
Abb. 2: Sanierungsgebiet und Bearbeitungsgebiet mit Planungsräumen	7
Abb. 3: Altersstruktur 2013 (AfS 2013)	10
Abb. 4: Anteil unter 18-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013 - KID B1 (AfS 2008 & 2013)	11
Abb. 5: Anteil über 65-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013 - KID B2 (AfS 2008 & 2013)	11
Abb. 6: Anteil 25- bis 35-Jährige an Einwohnern 2013 (AfS 2013).....	12
Abb. 7: Anteil 25- bis 35-Jährige an Einwohnern 2008 und 2013(AfS 2008 & 2013).....	12
Abb. 8: Einwohnerentwicklung 2008 bis 2013 (AfS 2008 & 2013).....	14
Abb. 9: Einwohnerentwicklung im Vergleich 2008 bis 2013 (AfS 2008 & 2013).....	14
Abb. 10: Einwohnerentwicklung der 25 bis 35-Jährigen von 2008 bis 2013 (AfS 2008 & 2013)	15
Abb. 11: Entwicklung der 25 bis 35-jährigen an ihrer Altersgruppe in Prozent (AfS 2008 & 2013).....	15
Abb. 12: Einwohnerentwicklung der unter 18-Jährigen von 2008 bis 2013 (AfS 2008 & 2013).....	16
Abb. 13: Einwohnerdichte in EW/ha (AfS 2013)	17
Abb. 14: Anteil Einwohner mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit (Ausländer) 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)	19
Abb. 15: Einwohneranteil mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit auf Blockebene 2013 (AfS 2013). 19	
Abb. 16: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt 2013 (AfS 2013).....	21
Abb. 17: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)	21
Abb. 18: Veränderung des Einwohneranteils mit Migrationshintergrund an EW-Gesamt (AfS 2008 & 2013).....	22
Abb. 19: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund unter 18 an dieser Altersgruppe 2008 + 2013 - KID B3 (AfS 2008 & 2013)	23
Abb. 20: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund ab 65 an dieser Altersgruppe 2008 und 2013 - KID B4 (AfS 2008 & 2013)	23
Abb. 21: Anteil SV-Beschäftigte an Einwohnern 2008 + 2013 (AfS 2008 & 2013)	24
Abb. 22: Anteil SV-Beschäftigte unter 25 Jahren an Einwohnern der Altersgruppe (Einwohnern im Alter von 15 bis unter 25 Jahren) (AfS 2008 & 2013)	25
Abb. 23: Anteil Leistungsbezieher nach SGB II an Gesamteinwohnerzahl der Vergleichsräume 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013).....	26
Abb. 24: Anteil und absolute Anzahl der Leistungsbezieher nach SGB II an Gesamteinwohnern auf Blockebene 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)	26
Abb. 25: Anteil unter 25-jährige Leistungsbezieher nach SGB II an EW in der Altersgruppe der Vergleichsräume 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013).....	27
Abb. 26: Anteil deutscher Leistungsbezieher nach SGB II an EW deutscher Staatsangehörigkeit in Vergleichsräumen 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013).....	27
Abb. 27: Anteil ausländischer Leistungsbezieher nach SGB II an EW nicht deutscher Staatsangehörigkeit in Vergleichsräumen 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013).....	28
Abb. 28: Wanderungsvolumen 2008 – 2013 bezogen auf das Bearbeitungsgebiet insgesamt (AfS 2008 - 2013)	29
Abb. 29: Wanderungsbewegung aus und in das Bearbeitungsgebiet 2008 bis 2013 (AfS 2008 - 2013)	30
Abb. 30: Wanderungsgewinne 2008 – 2013 (AfS 2008 - 2013)	31
Abb. 31: Wanderungsverluste 2008 – 2013 (AfS 2008 - 2013)	31

Abb. 32: Wanderungsvolumen von/ins Bearbeitungsgebiet aus/nach... im Zeitraum von 2008 - 2013 (Afs 2008 - 2013).....	32
Abb. 33: Wanderung nach Altersgruppen und LOR-Planungsräumen (Bearbeitungsgebiet) 2008 – 2013 (Afs 2008 - 2013).....	33
Abb. 34: Wanderung in den LOR-Planungsräumen 2008-2013 nach Jahren in Bezug zur Entwicklung der Einwohner von 2008 bis 2013 (Afs 2008 - 2013)	34
Abb. 35: Binnenwanderung und Planungsrauminterne Umzüge (Afs 2008 - 2013).....	35
Abb. 36: Wohnungsdichte (Zahl der Wohnungen pro Hektar) (Zensus 2011).....	37
Abb. 37: Gebäudealter 1992/1993.....	38
Abb. 38: Anteil der ...-Raum-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (Zensus 2011)	39
Abb. 39: Wohnungsgrößen nach Räumen auf Blockebene (Zensus 2011)	40
Abb. 40: Wohnungsgrößen nach Quadratmetern (Zensus 2011)	41
Abb. 41: Einwohner pro Wohnung und durchschnittliche Wohnungsgrößen (Afs 2013, Zensus 2011)	42
Abb. 42: Wohndauer mindestens 5 Jahre 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013).....	43
Abb. 43: Wohndauer mindestens 10 Jahre 2008 und 2013 (Afs 2008 & 2013).....	43
Abb. 44: Leerstandsquote 2011 (Zensus 2011).....	44
Abb. 45: Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Migrationshintergrund in Deutschland	45
Abb. 46: Haushaltsgrößen (Zensus 2011).....	46
Abb. 47: Haushaltsgrößen blockbezogen (Zensus 2011)	47
Abb. 48: Anteil der Haushalte in denen ausschließlich Senioren und Senioren mit Jüngeren leben an den Gesamthaushalten auf Blockebene (Zensus 2011).....	48
Abb. 49: Anteil Haushalte in denen Senioren leben an Gesamthaushalten im Vergleich (Zensus 2011)	49
Abb. 50: Veränderung Privates Einzel- und Teileigentum 2007/2009 – 2014 bezogen auf die Flurstücke (ALB 2007/2009 & 2014)	52
Abb. 51: Anteil der Wohnungen, die vom Eigentümer bewohnt sind (Zensus 2011).....	54
Abb. 52: selbstgenutztes Wohneigentum in WE und ihr Anteil an Gesamtwohnungsbestand (Zensus 2011)	55
Abb. 53: Genehmigungsvorgänge für Verkäufe nach § 144 BauGB 2011-2014	56
Abb. 54: Wohnkostenquote der Haushalte in %.....	57
Abb. 55: Entwicklung der Nettokaltmieten in den Neuköllner Postleitzahlgebieten zwischen 2009 und 2013	58
Abb. 56: Durchschnittliche Nettokaltmieten (Angebotsmieten) im Jahr 2014.....	59
Abb. 57: Veränderung durchschnittlicher Nettokaltmieten (Angebotsmieten) 2009 bis 2014.....	59
Abb. 58: Mieten in einzelnen Objekten im Sanierungsgebiet in den Jahren 2011 bis 2014 gegliedert nach Abschluss des Mietvertrages	60
Abb. 59: Kaufpreise pro Quadratmeter auf Grundlage der Kaufpreisprüfungen im Gebietsteil Karl-Marx-Straße	61
Abb. 60: Einrichtungen und Anlagen mit Standortpass	63
Abb. 61: Kinderbetreuungseinrichtungen und genehmigte Kapazitäten zum 31.12.2012 (Prisma)	64
Abb. 62: Gegenüberstellung Kita-Plätze 2012 (Prisma) und Kinder unter 6 Jahre 2013 (Afs).....	66
Abb. 63: Grundschulen und weiterführende Schulen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet	69
Abb. 64: Entwicklung der Schüleranzahl im Grundschulbereich (2008/09 bis 2013/14).....	72
Abb. 65: Entwicklung der Schüleranzahl an den weiterführenden Schulen (2008/09 - 2013/14)	73
Abb. 66: Jugendfreizeiteinrichtungen und Begegnungszentren im Bearbeitungsgebiet.....	77

Abb. 67: Gegenüberstellung Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen und Einwohner unter 25-jährigen 2013 (AfS).....	78
Abb. 68: Grün-, Spiel- und Sportanlagen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet	83
Abb. 69: Status- und Entwicklungsindex bezogen auf die Bevölkerungs- und Sozialstruktur (AfS 2008 & 2013).....	88
Abb. 70: Prognoseraum „0801 Neukölln“	93
Abb. 71: Einwohnerprognose 2011 bis 2030 (Prognoseraum 0801; mittlere und obere Variante) und EW 31.12.2013 (EWR).....	94
Abb. 72: Nachverdichtungspotenziale im Sanierungsgebiet mit Markierung der Schwerpunkte der Nachverdichtung innerhalb des Sanierungsgebietes (blau) und außerhalb des Sanierungsgebietes (bordeaux)	100
Abb. 73: Stadtstruktur des Bearbeitungsgebietes und der sechs Vergleichsräume	104
Abb. 74: Status-Dynamik-Index 2013 und Lage der Vergleichsplanungsräume im Stadtgebiet.....	107
Abb. 75: Öffentliche Grünanlagen – Relation der Fläche (m ² je Einwohner) (Kernindikator A4)	109
Abb. 76: Öffentliche Spielplätze – Relation der Fläche (m ² je Einwohner) (Kernindikator A5)	110
Abb. 77: Anteil der Einwohner mit min. 5 Jahren Wohndauer an derselben Adresse in % (Kernindikator C1)	113
Abb. 78: Wanderungssaldo gesamt (je 100 Einwohner) (Kernindikator C2)	113
Abb. 79: Wanderungssaldo Einwohner unter 6 Jahren (je 100 Einwohner unter 6 Jahren) (Kernindikator C3)	114
Abb. 80: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre in % (Kernindikator D1)	115
Abb. 81: Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III an Einwohnern im Alter 15 bis unter 65 Jahre in % (Kernindikator D2)	115
Abb. 82: Anteil Arbeitslose nach SGB II und SGB III unter 25 Jahren an Einwohnern der Altersgruppe (Einwohnern im Alter von 15 bis unter 25 Jahren) in % (Kernindikator D3)...	116
Abb. 83: Anteil Empfänger/-innen von Transferleistungen (Personen in Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II an Einwohnern im Alter unter 65 Jahre in % (Kernindikator D4)	116
Abb. 84: Anteil nicht erwerbsfähiger Empfänger/-innen von Transferleistungen nach SGB II im Alter unter 15 Jahren an Einwohnern dieser Altersgruppe in % (Kernindikator D5).....	117
Abb. 85: Anteil Empfänger/-innen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr an Einwohnern dieser Altersgruppe (%) (Kernindikator D6).....	118
Abb. 86: Anstieg der Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Zeitraum 2009-2013	120
Abb. 87: Prozentualer Anstieg der Nettokaltmieten im Zeitraum 2009-2013.....	120
Abb. 88: Angebotsmieten 2013 nettokalt in €/m ² und Monat (Mehrfamilienhäuser).....	121
Abb. 89: Integrierte Umweltbelastung einschließlich Soziale Problematik, ermittelt aus Sozialstatus und Mehrfachbelastung durch Lärm, fehlende Grünflächen, Luftschadstoffe, und bioklimatische Belastung	122
Abb. 90: Indikatorenrangfolge der Vergleichsräume (Summe aus Einwohnerentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, ausgewählte Kernindikatoren)	124

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Altersstruktur 2013 und Veränderung zum Jahr 2008 in Prozentpunkten (AfS 2008 & 2013) .	11
Tab. 2: Anzahl und Anteil der Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund 2008 und 2013 (AfS 2008 & 2013)	18
Tab. 3: Zu- und Fortzug im Bezug auf das Bearbeitungsgebiet nach Altersgruppen 2008 – 2013 (AfS 2008 - 2013).....	33
Tab. 4: Anteil der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Baujahren (Zensus 2011)	38
Tab. 5: Anteile der Wohnungsgrößen nach Quadratmetern (Zensus 2011).....	41
Tab. 6: Vergleich zwischen Wohnungs- und Haushaltsgrößen	46
Tab. 7: Familienstand (Zensus 2011).....	49
Tab. 8: Definition der Eigentumsformen.....	51
Tab. 9: Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße und Sonnenallee (ALB 2007/2009 & 2014)	51
Tab. 10: Eigentümerwechsel 2007/2009 - 2014 bezogen auf die Flurstücke (ALB 2007/2009 & 2014)	53
Tab. 11: Wohn- bzw. Firmenort der Wohnungseigentümer (ALB 2007/2009 & 2014)	53
Tab. 12: Entwicklung der Nettokaltmieten in den Neuköllner Postleitzahlgebieten zwischen 2007 und 2013	56
Tab. 13: Richt- und Orientierungswerte zur quantitativen Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur (Auszug).....	62
Tab. 14: Grundschulen und weiterführende Schulen im Sanierungs- und Bearbeitungsgebiet.....	70
Tab. 15: Abgleich organisatorischer und baulicher Richtwerte für ausgewählte Standorte (grün = erfüllt / rot = nicht erfüllt)	75
Tab. 16: Spielanlagen im Sanierungsgebiet	81
Tab. 17: Abgleich von Bestand und Bedarf für das Sanierungsgebiet	85
Tab. 18: Abgleich von Bestand und Bedarf für das Bearbeitungsgebiet (inkl. Sanierungsgebiet).....	85
Tab. 19: Rangfolge der Blöcke nach Statusindex	89
Tab. 20: Prognose der Einwohner im Sanierungsgebiet für die Jahre 2020, 2025 und 2030 auf Grundlage der mittleren und oberen Variante der Bevölkerungsprognose Berlin 2011-2030	95
Tab. 21: Abschätzung der Einwohner im Sanierungsgebiet auf Grundlage der Nachverdichtungspotenziale	96
Tab. 22: Gegenüberstellung der Anteile der der infrastrukturelevanten Altersgruppen in den Prognosevarianten	97
Tab. 23: Gegenüberstellung der Anteile der infrastrukturelevanten Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zum Stichtag 31.12.2013 im Prognoseraum Neukölln und im Sanierungsgebiet.....	98
Tab. 24: Ermittlung der Zuwächse im Sanierungsgebiet in Bezug zu den Prognosewerten	98
Tab. 25: Abschätzung der Einwohner und der infrastrukturellrelevanten Altersgruppen im Sanierungsgebiet für die Jahre 2020, 2025 und 2030	98
Tab. 26: Abgleich der Richtwerte mit den angenommenen Einwohnerzuwächsen	101
Tab. 27: Übersicht Fördergebietskulissen	105
Tab. 28: Einwohnerentwicklung 2008 bis 2013 im Bearbeitungsgebiet und in den Vergleichsräumen (AfS 2008 & 2013)	106
Tab. 29: Status-Dynamik-Index im Bearbeitungsgebiet und in den Vergleichsplanungsräumen	108
Tab. 30: Nähe zu siedlungsnahen Freiräumen mit über 10 ha	110

Tab. 31: Kiezbezogene Straftaten (je 100.000 Einwohner) (Kernindikator A8)	110
Tab. 32: Anteil unter 18-Jähriger an allen Einwohnern in % (Kernindikator B1)	111
Tab. 33: Anteil 65-Jähriger und Älterer an allen Einwohnern in % (Kernindikator B2).....	111
Tab. 34: Anteil unter 18-Jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe in % (Kernindikator B3).....	111
Tab. 35: Anteil 65-Jähriger und Älterer mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe in % (Kernindikator B4).....	112
Tab. 36: Wohnlage, ortsübliche Vergleichsmieten Mietspiegel 2013, Angebotsmieten.....	119
Tab. 37: Angebotsmieten (Median) in €/m ² netto-kalt nach GSW Wohnmarktreport 2009-2013	119
Tab. 38: Integrierte Umweltbelastung einschließlich sozialer Problematik	121
Tab. 39: Zusammenfassende Betrachtung Einwohnerentwicklung, MSS, Kernindikatoren.....	126
Tab. 40: Indikatorenset nach Themenfeld	133

GLOSSAR

Alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften

Eine alleinerziehende Bedarfsgemeinschaft erhält Leistungen nach SGB II. Alleinerziehend ist, wer sich allein um die Erziehung und Betreuung seines minderjährigen Kindes, das in seinem Haushalt lebt, sorgt. Dabei ist es unerheblich ob der Elternteil ledig, geschieden, getrennt lebend oder verwitwet ist, auch ob der Elternteil in einer neuen Partnerschaft lebt, egal ob im selben Haushalt oder räumlich getrennt. Lebt die alleinerziehende Person mit einem Partner und minderjährigen unverheirateten Kindern in einer Bedarfsgemeinschaft zusammen, so handelt es sich um eine Partner-BG mit Kindern.

Arbeitslose

Im SGB wird folgende Unterscheidung nach rechtlichem Status der Betroffenen vorgenommen:

Als Arbeitslose im Rechtskreis Sozialgesetzbuch II / SGB II (umgangssprachlich „Hartz-IV“) werden alle arbeitslosen Personen angesehen, die Anspruch auf Leistungen (Arbeitslosengeld II) nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – haben. Das Arbeitslosengeld II ist (anders als das Arbeitslosengeld I) keine Versicherungsleistung, sondern eine aus Steuermitteln finanzierte Fürsorgeleistung. Die Höhe der Leistungen orientiert sich am Bedarf der Empfänger und nicht am letzten Nettolohn.

Als Arbeitslose im Rechtskreis SGB III werden alle arbeitslosen Personen angesehen, die Anspruch auf Leistungen (Arbeitslosengeld I) nach SGB III – Arbeitsförderung – haben sowie die Personen, die keine Leistungen mehr erhalten. Die Leistungen nach dem SGB III werden aus der Arbeitslosenversicherung finanziert. Träger ist die Bundesagentur für Arbeit. Anspruch haben alle Arbeitslosen, die in einem Versicherungsverhältnis stehen und die sonstigen Anspruchsvoraussetzungen nach dem SGB III erfüllen. Die Höhe der Leistung orientiert sich am letzten Nettolohn.

Empfänger/innen von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII

Leistungsberechtigt nach SGB XII, Kap. 4 sind Personen, die „ die Altersgrenze nach § 41Abs. 2 SGB XII erreicht haben und „ den notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen decken können, insofern drückt sich darin eine einkommensarme bzw. einkommensarmutnahe Lebenslage aus. Zu den Leistungen der Grundsicherung zählen die Regelsätze (identisch denen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII), Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, zusätzliche Bedarfe (insbesondere Mehrbedarfe, einmalige Bedarfe) sowie gegebenenfalls ergänzende Darlehen.

Altersgrenze: Personen, die vor dem 1. Januar 1947 geboren sind, erreichen die Altersgrenze mit Vollendung des 65. Lebensjahres, bei jüngeren sieht das SGB XII eine Staffelung vor, die sich am jeweiligen Geburtsjahr orientiert.

Empfänger/innen von Transferleistungen (Personen in Bedarfsgemeinschaften) nach SGB II

Im Zuge der so genannten Hartz-Reformen (01.01.2005) wurden die vorherige Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für grundsätzlich erwerbsfähige Hilfebedürftige und deren Familienangehörige im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) zusammengefasst und mit

dem Namen „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ versehen. Transferleistungen nach SGB II sind Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und setzen sich zusammen aus Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. Arbeitslosengeld II erhalten alle erwerbsfähigen Leistungsberechtigten. Es umfasst die Regelleistung, Leistungen für Mehrbedarfe, Einmalleistungen, Beiträge zur gesetzlichen Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung sowie Leistungen für Unterkunft und Heizung. Die nicht erwerbsfähigen Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft, vor allem Kinder unter 15 Jahren, erhalten Sozialgeld, das sich aus den gleichen Komponenten wie das Arbeitslosengeld II zusammensetzt. Als Bedarfsgemeinschaft gelten leistungsberechtigte Personen (Partner und Kinder), die im selben Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen. Auch ein Single-Haushalt ist also eine Bedarfsgemeinschaft.

Entwicklungsindex Soziale Stadtentwicklung

Der „Entwicklungsindex Soziale Stadtentwicklung“ wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) für jeden Planungsraum (PLR) durch die Summierung eines zuvor für jeden PLR berechneten Status- und Dynamikindex im Verhältnis von 3:2 ermittelt (= höhere Gewichtung der Statusindikatoren). Der Entwicklungsindex bildet die soziale Problematik im Gebiet als Wert ab: je höher der Wert, desto höher die soziale Problematik. Entsprechend einer sich ergebenden Rangfolge der PLR nach ihrem Entwicklungsindex werden Dezile (jeweils 10 %) gebildet und zu vier Gruppen des Entwicklungsindex zusammengefasst: Die beiden Dezile an der Spitze der Rangskala bilden die Gruppe „hoher / sehr hoher Entwicklungsindex“ (Gruppe 1, oberste 20 %), die beiden Dezile mit den negativsten Werten die beiden Gruppen „niedriger“ (Gruppe 3, vorletzte 10 %) und „sehr niedriger Entwicklungsindex“ (Gruppe 4, letzte 10 %). Die PLR der sechs dazwischen liegenden Dezile bilden die Gruppe „mittlerer Entwicklungsindex“ (Gruppe 2).

Bei den im MSS verwendeten Daten wird seit 2007 zwischen Indikatoren, die die soziale Lage der Bevölkerung in einem Quartier beschreiben („Status“) und Indikatoren, die den Wandel der Bevölkerungszahl und der sozialen Lage im Quartier im abgelaufenen Jahr charakterisieren sollen („Dynamik“), unterschieden. Zu den Status-Indikatoren zählen Daten zur Arbeitslosigkeit, Transferbezug und zum Migrationshintergrund. Zu den Dynamik-Indikatoren zählen Daten zur Mobilität (selektive Wanderungen) und zu den Veränderungen einzelner Status-Indikatoren. Aus den sechs Status- und den sechs Dynamik-Indikatoren wird in einem gestuften Index-Berechnungsverfahren zunächst jeweils ein Status- und ein Dynamik-Index gebildet. In einem nächsten Schritt wird daraus der Entwicklungsindex wie o.a. berechnet.

Jugendarbeitslosigkeit

Jugendarbeitslosigkeit wird durch den Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren (SGB II und SGB III) an allen Einwohner/innen im Alter von 15 bis unter 25 Jahren dargestellt. Zum Rechtskreis Sozialgesetzbuch II (SGB II) gehören die Arbeitslosen, die Leistungen aus der Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen. Dem Rechtskreis SGB III werden Arbeitslose zugeordnet, die Arbeitslosengeld erhalten sowie Arbeitslose, die keinen Rechtsanspruch auf Arbeitslosengeld haben.

Jugendfreizeiteinrichtung

Der Begriff „Jugendfreizeiteinrichtung“ umfasst im Wesentlichen Orte der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, d.h. Räume und Häuser mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote. Die konzeptionelle Verknüpfung mit einem dauerhaften räumlichen Angebot unterscheidet Jugendfreizeitstättenarbeit von anderen, z.B. mobilen Formen der Jugendarbeit, Schülerclubs oder pädagogisch betreuten Spielplätzen. Jugendfreizeiteinrichtungen richten sich an Mädchen / junge Frauen und Jungen / junge Männer im Alter von 6 bis unter 25 Jahren. Hauptzielgruppe sind die ca. 10- bis unter 18-Jährigen. Das Angebot besteht meist aus einer Kombination von offenem Bereich, Gruppenangeboten, Projekten, Workshops und Veranstaltungen. Gemäß Richtwert sollen für 11,4 % der 6 bis < 25 Jährigen Plätze in öffentlichen und öffentlich geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen bereitgestellt werden.

Kernindikator B1

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren an allen Einwohner/innen wird in Prozent angegeben. Dieser Indikatorenwert wird von gesamtgesellschaftlichen Trends beeinflusst: den Geburtenraten der zurückliegenden Jahre, Familienwanderungen (siehe C3), der räumlichen Mobilität junger Menschen (Ausbildung, berufliche Orientierung) sowie der demografischen Alterung. Kinder und Jugendliche verteilen sich in Berlin und den Bezirken unterschiedlich. Es gibt Quartiere mit einem hohen Anteil von Familien mit Kindern und Jugendlichen und solche, in denen sie bereits eine Minderheit darstellen. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf das Verhältnis der Generationen, auf Infrastrukturbedarfe und auch auf die Zukunft von Vereinen (Sport, freiwillige Feuerwehr etc.). Eine große Herausforderung liegt in der kinder- und jugendbezogenen sowie familienorientierten Stadtentwicklung (Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur, Beteiligung etc.). Bei der Interpretation dieses Indikatorenwerts gilt es zu beachten, dass hier eine relativ breite Altersgruppe – vom Kleinkind bis zu jungen Erwachsenen – zusammengefasst wird. Unterschiede ergeben sich auch nach Geschlecht, Interessen, kultureller und sozialer Herkunft etc. Darüber gibt diesem Indikator allein jedoch keine Auskunft. Für konkrete Planungen sollten zusätzliche Daten und qualitative Informationen vertiefend herangezogen werden.

Kernindikator B2

Der Anteil der Einwohner/innen im Alter von 65 und mehr Jahren an allen Einwohner/innen wird in Prozent angegeben. Dieser Indikator gibt Auskunft über den Anteil der älteren Generation der Einwohnerschaft. Wie bei den Kindern und Jugendlichen „verbergen“ sich hinter diesem Anteilswert sehr heterogene Lebenssituationen in materieller, gesundheitlicher, sozialer und kultureller Hinsicht. Die Altersgruppe umfasst Berufstätige, junge und aktive Renter/innen bis hin zu hochbetagten Pflegebedürftigen, die auf sehr unterschiedliche Weise am Leben in Stadt und Quartier teilhaben wollen und können. Die Altersgruppe ist gesamtgesellschaftlich zahlen- und anteilmäßig stark angewachsen. Ein weiteres Charakteristikum ist der höhere Anteil von Frauen (u.a. höhere Lebenserwartung). Die Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur und Verkehr verändern sich mit der demografischen Alterung und können sozialräumlich zu unterschiedlichen Handlungserfordernissen führen.

Kernindikator B3

X % der Einwohner/innen unter 18 Jahren haben einen Migrationshintergrund, sind also Ausländer oder Deutsche mit Migrationshinter-

grund. Die Werte dieses Indikators zeigen den Anteil von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien in der Bezirksregion. Der Indikator verweist damit einerseits auf die Bedingungen des Wohnungsmarkts und die Wohnungswahl der Eltern, andererseits auf die daraus resultierenden Rahmenbedingungen in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Jugendfreizeitstätten und im öffentlichen Raum. In Berlin hat fast die Hälfte der Kinder und Jugendlichen einen Migrationshintergrund im statistischen Sinne, jedoch meist keine eigene Migrationserfahrung. In der Alltagspraxis vor Ort (in Kitas und Schulen, für Projektarbeit und Partizipation) ist der Indikator „Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund“ ein wichtiger Bezugspunkt. Dabei bildet er aber nicht die dahinter liegende Vielfalt und Heterogenität unter den Kindern und Jugendlichen ab, sondern bleibt einem Dualismus „ohne/mit Migrationshintergrund“ verhaftet. Der Migrationshintergrund beschreibt nicht zwingend das Zugehörigkeitsgefühl junger Menschen, die sich als „Neuköllner“, „Marzahner“ oder „Berliner“ definieren und sich bestimmten sozialen Milieus oder „Szenen“ zugehörig fühlen. Auch verweist der Indikator nicht prinzipiell auf Probleme und Defizite in den Stadträumen. In Verbindung mit anderen Indikatoren z.B. Arbeitslosigkeit, Schulabschluss oder Armut lassen sich Teilhabehemmnisse und institutionelle Barrieren aufzeigen. Der Indikator verweist insbesondere auf einen erhöhten Bedarf an interkulturellen fachpolitischen Strategien und interkulturelle Kompetenzen bei deren Umsetzung in der Kita, Schule und der Jugendarbeit.

Kernindikator B4

X % der Einwohner/innen im Alter von 65 Jahren und älter haben einen Migrationshintergrund. Dieser Indikator weist – wie bei der Altersgruppe ohne Migrationshintergrund – auf altersspezifische Anforderungen an Wohnen, Wohnumfeld, soziale Infrastruktur und Verkehr sowie auf Potenziale für ehrenamtliches Engagement hin. Die erste Generation der Zuwanderer aus den 1960er und frühen 1970er Jahren – vor allem aus den Herkunftsländern Italien, Griechenland, Jugoslawien und der Türkei – aber auch viele Zuwanderer aus der ehemaligen Sowjetunion befinden sich bereits im Rentenalter. Ihr Anteil an den Senioren wird weiter zunehmen. „Alter“ im Sinne von Lebensalter gibt im Zusammenhang mit „Migrationshintergrund“ allein nur unzureichende Hinweise auf die tatsächliche Lebenssituation der einzelnen Menschen. Diese unterscheiden sich nach sozialer Schicht- und Milieuzugehörigkeit sowie Herkunft, religiöse Zugehörigkeit, Aufenthaltsdauer, familiäre Einbindung und Netzwerke, Wohnverhältnisse etc.. Diese Gruppe der älteren Zuwanderer rückt verstärkt ins Blickfeld der Gesundheitspolitik und Altenhilfe. Der Indikator verweist insbesondere auf einen erhöhten Bedarf an interkulturellen fachpolitischen Strategien und interkulturellen Kompetenzen bei deren Umsetzung hin, z.B. in der „Kultursensiblen Altenhilfe“ und bei den Trägern ambulanter und stationärer Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

Kiezbezogene Straftaten

Als kiezbezogene Straftaten der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) in Berlin werden aufgenommen: Automateneinbruch, Bedrohung, Einbruch in Kita / Jugendheim / Schule, Freiheitsberaubung, Keller- und Bodeneinbruch, Körperverletzung und Körperverletzung in der Öffentlichkeit, Misshandlung von Kindern und Schutzbefohlenen, Nötigung, Sachbeschädigung an Kfz, Widerstand gegen Vollstreckungsbeamte, Wohnungseinbruch. Berücksichtigt werden die kiezbezogenen

Straftaten mit Tatort in der Bezirksregion als registrierte Fälle. Die berechnete Häufigkeitszahl (HZ) je 100.000 EW ist ein zur vergleichenden Beobachtung aus absoluten Werten errechneter Kriminalitätsquotient, der die durch Kriminalität verursachte Gefährdung ausdrückt. Insgesamt ergibt sich für ca. 90-95 % aller in der PKS registrierten Straftaten die Möglichkeit der Zuordnung zu den Bezirksregionen und Planungsräumen.

Nicht erwerbsfähige Empfänger/innen von Transferleistungen nach SGB II

Nicht erwerbsfähige Empfänger/innen (nEf) von Existenzsicherungsleistungen nach SGB II erhalten Sozialgeld. Dies sind fast ausschließlich Kinder unter 15 Jahren (Berlin ca. 96 %), die mit einem Anspruchsberechtigten nach SGB II in einem Haushalt leben (Bedarfgemeinschaft). Da die SGB II-Daten kleinräumig nicht nach Altersgruppen differenziert vorliegen, wird für die Berechnung der Anteilswerte daher als Bezugsgröße insgesamt die Gruppe der unter 15-Jährigen verwendet.

Öffentlich geförderte Kindertagesbetreuung

Zur öffentlich geförderten Kindertagesbetreuung für Kinder bis 6 Jahre zählen in Berlin:

Kindertagesstätten (Kitas): Dazu gehören Krippen (Kinder von 8 Wochen bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres) und Kindergärten (vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt).

Eltern-Initiativ-Kindertagesstätten (EKT, auch „Kinderläden“ genannt): In diesen Tageseinrichtungen organisieren Eltern bzw. Elternvereine die Förderung ihrer Kinder selbst und beteiligen sich entsprechend ihres Einkommens an den Kosten.

Eltern-Kind-Gruppen: Hierbei handelt es sich um Tageseinrichtungen, die im Verbund mit anderen Einrichtungen und Diensten unter Beteiligung der Eltern eine regelmäßige Halbtagsförderung anbieten.

Kindertagespflege: Bei der Tagespflege werden Kinder von Tagespflegepersonen („Tagesmüttern“ oder „-vätern“) in der Regel in deren Haushalt betreut – meist sind dies Kinder unter drei Jahren.

Die öffentliche Förderung erfolgt über das Jugendamt auf Basis des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (SGB VIII). In Berlin sind seit 1. Januar 2010 die letzten beiden Kitajahre und seit 1. Januar 2011 die letzten drei Jahre vor Einschulung beitragsfrei. An der Verpflegung beteiligen sich Eltern mit einem Anteil von 23 € monatlich.

Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen sind Grünanlagen in Wohngebieten, Parks und Erholungsgebiete, Stadtplätze, Ufergrünzüge, Badewiesen und Kinderspielplätze. Zur Berechnung wird die Katasterfläche verwendet (Grünflächeninformationssystem GRIS). Nicht eingerechnet werden die eintrittspflichtigen Anlagen (Britzer Garten, Botanischer Garten, Erholungspark Marzahn, Naturpark Schöneberger Südgelände, Botanische Anlage Blankenfelde, Tierpark, Zoologischer Garten).

Öffentlichen Spielplatzflächen

Angerechnet auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen werden alle Spielplatzflächen, die vom Land Berlin unterhalten werden. Pädagogisch betreute Spielflächen werden angerechnet, wenn sich die Gesamtfläche im Eigentum Berlins befindet, unabhängig von der Trägerschaft (öffentlich, privat) und den Öffnungszeiten. Zeitweise nutzbare Anlagen sind anrechenbar, wenn mindestens halbjährlich von Frühjahr bis Herbst eine tägliche Vollnutzung möglich ist. Spielan-

lagen auf Schulhöfen werden angerechnet, wenn ihre Benutzung außerhalb der Schulzeit gesichert ist. Nicht angerechnet werden grundsätzlich die Waldspielplätze und die als Kinderbauernhöfe geführten Anlagen. Betrachtet werden immer die Nettospielflächen, das heißt direkt bespielbare Flächen ohne das Rahmengrün. Die Festlegung der anrechenbaren öffentlichen Nettospielflächen obliegt den Bezirken. Diese führen auch den Datenbestand. In Berlin gilt gemäß § 4 Kinder-spielplatzgesetz ein Richtwert von 1,0 qm nutzbarer Fläche (Netto-spielfläche) je EW.

Personen mit Migrations-hintergrund

Personen mit Migrationshintergrund sind:

Ausländer: Personen, die nicht Deutsche im Sinne von Art. 116 Abs. 1 GG sind, also nicht die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

Deutsche mit Migrationshintergrund:

Deutsche mit ausländischem Geburtsland oder Einbürgerungskennzeichen oder Optionskennzeichen (im Inland geborene Kinder ausländischer Eltern erhalten seit dem 1. Januar 2000 unter den in § 4 Abs. 3 Staatangehörigkeitsgesetz (StAG) genannten Voraussetzungen zunächst die deutsche Staatsangehörigkeit (Optionsregelung);

Deutsche unter 18 Jahren ohne eigene Migrationsmerkmale mit zumindest einem Elternteil, das einen Migrationshintergrund hat und an der gleichen Adresse gemeldet ist. Im Unterschied zu „Ausländern“ sind „Deutsche mit Migrationshintergrund“ erst seit 2007 aus dem anonymisierten Statistikabzug des Einwohnerregisterstatistik auswertbar. Deshalb konnten z. B. Spätaussiedler bis dahin nicht gesondert dargestellt werden.

Schüler/innen nichtdeutscher Herkunftssprache an den Schüler/innen der öffentlichen Grundschulen

Schülerinnen und Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache sind jene, deren Mutter- bzw. Familiensprache nicht deutsch ist. Die Staatsangehörigkeit, Nationalität, ethnische Herkunft, Einreisezeitpunkt oder Aufenthaltsstatus ist dabei ohne Belang – entscheidend ist die Kommunikationssprache in der Familie und die Sprachkompetenz der Schüler/innen. Die Erfassung beruht auf Selbstauskunft der Eltern bei der Aufnahme in der Berliner Schule und wird durch die Lehrer/innen einmal im Schuljahr vorgenommen. Räumlicher Bezug ist der Standort der Schule, nicht der Wohnort der Schüler/innen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen alle Arbeitnehmer/innen einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und / oder beitragspflichtig sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile (z.B. bei Minijobs) zu entrichten sind. Wehr- und Zivildienstleistende gelten dann als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wenn sie ihren Dienst aus einem weiterhin bestehenden Beschäftigungsverhältnis heraus angetreten haben und nur wegen Ableistung dieser Dienstzeiten kein Entgelt erhalten. Nicht zu diesem Kreis gehören Beamte und Beamtinnen, Selbständige und mithelfende Familienangehörige. Raumbezug ist der Wohnort.

Die Statistik der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wird von der Bundesagentur für Arbeit erstellt und beruht auf den Meldungen der Arbeitgeber zur Kranken-, Renten-, Pflege- und / oder Arbeitslosenversicherung. Geringfügig Beschäftigte sind in der Statistik nicht

enthalten. Der Wohnort des Beschäftigten wird aus den im Rahmen des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung gelieferten Anschriften der Versicherten gewonnen.

Wanderungssaldo

Der Wanderungssaldo ist die Differenz zwischen Anmeldungen (Zuzüge) und Abmeldungen (Fortzüge) in einer Zeiteinheit. Wanderungen bezeichnen den Ein- oder Auszug aus der Hauptwohnung über die Grenzen des Planungsraums bzw. der Bezirksregion hinweg.

Positiver Wanderungssaldo: Wanderungsgewinn, mehr Zu- als Wegzüge.

Negativer Wanderungssaldo: Wanderungsverlust, mehr Weg- als Zuzüge.

Die Erhebungsmethode der An- und Abmeldung unterscheiden sich von den Zu- und Fortzügen der bundesweiten amtlichen Wanderungsstatistik, in welcher nur die Zuzüge in einem bundesweiten Verfahren erhoben werden (die Fortzüge bucht die Herkunftsgemeinde nach Information der Zuzugsgemeinde).

Wohndauer

Das Wohndauermerkmal bezieht sich auf die Einwohner/innen, die mindestens 5 Jahre an der gleichen Anschrift gemeldet waren. Die Wohndauer wird durch ein statistisches Matchingverfahren berechnet.

Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Bei der Wohnlagezuordnung wird nach drei Qualitätsstufen unterschieden: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld.

Einfache Wohnlage: In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe. In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

Mittlere Wohnlage: In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen. In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Gute Wohnlage: In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten

und gutem Image. In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

ANHANG

1. Karten
2. Standortpässe