

## Ausführliche Begründung des Einwohnerantrags Milieuschutz für den Weitlingkiez vom Juni 2017:

Einwohner\*innen des Weitlingkieses sehen die Notwendigkeit, den mietenpolitischen und städtebaulichen Gestaltungsspielraum des Bezirksamts durch eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße zu erweitern.

Bereits in der Topos-Studie *Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße* (Berlin, 2016) wurde auf die im Gebiet vorhandenen relevanten Aufwertungs- und Verdrängungspotentiale hingewiesen (vgl. ebd. S. 54). Seit der Datenerhebung für die Topos-Studie im August/September 2015 deuten verschiedene Indikatoren darauf hin, dass sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet Weitlingstraße weiter verändert hat. Zudem lässt sich ein Aufwertungsdruck beobachten.

Es ist daher an der Zeit, erneut eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung durchzuführen, auch mit dem Ziel, den Anteil verwertbarer Datensätze an der Gesamtzahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu erhöhen.

Folgende Indikatoren deuten auf einen steigenden Aufwertungsdruck im Weitlingkiez hin:

- Seit Oktober 2015 wurden für 21 Grundstücke Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt und genehmigt (vgl. die Antwort des Bezirksamts auf die KA 57/VIII).
- Es wurden zudem Baugenehmigungen für 597 Wohneinheiten erteilt (vgl. die Antwort des Bezirksamts auf die KA 57/VIII).
- Die Bodenrichtwerte stiegen vom 01.01.15 zum 01.01.17 von 400 EUR/m<sup>2</sup> für Wohnbauland bei einer gebietstypischen Geschossflächenzahl von 2,0 auf 1000 EUR/m<sup>2</sup>. Eine Steigerung um 150 Prozent. Die Preissteigerung für die östlich benachbarte Bodenrichtwertzone 1501 betrug dagegen „nur“ 80 Prozent (von 250 EUR/m<sup>2</sup> auf 450 EUR/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,0) (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin).
- Seit 2015 sind nach Beobachtungen der Einwohner\*innen im Kiez die Baulücken im Weitlingkiez überwiegend durch Eigentumswohnungen bebaut worden.

Folgende Indikatoren deuten auf eine sich wandelnde Bevölkerungsstruktur hin:

- Die Alters- und Einwohnerstruktur im Planungsraum 26 hat sich signifikant verändert (vgl. folgende Tabelle). Insbesondere die Entwicklung des Anteils der 27- bis 45-jährigen deutet auf eine stärkere Zuwanderung jüngerer einkommensstarker Haushalte hin (sh. Topos-Studie, S. 55)

Stichtag	Wohnbevölkerung (absolut)	Anteil der unter 6-Jährigen	Anteil der 18-27-Jährigen	Anteil der 27-45-Jährigen	Anteil d. Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft
31.12.16	28022	6,5%	10,5%	40,0%	11,8%
30.06.15	27464	6,2%	12,8%	38,1%%	9,9%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistische Berichte. Einwohnerinnen und Einwohner am Stichtag im Land Berlin. LOR-Planungsräume, eigene Berechnungen

- Daten aus den jährlichen Wohnungsmarktreporten der Berlin Hyp geben für das Postleitzahlgebiet 10317 eine Zunahme der Wohnungsgröße von 59 m<sup>2</sup> (2015) auf 68 m<sup>2</sup> (2017) an.
- Die Wohnkostenquote in Prozent der Haushaltskaufkraft stieg nach Daten aus den jährlichen Wohnungsmarktreporten der Berlin Hyp für das Postleitzahlgebiet 10317 von 24,6 Prozent (2015) auf 31,0 Prozent (2017). Im Ranking der 190 Postleitzahlgebiete mit Mietdaten verschlechterte sich das Postleitzahlgebiet damit von Rang 114 (2015) auf Rang 68 (2017).

Aus diesem Grund haben im Herbst 2016 Bürger\*innen aus dem Weitlingkiez eine Bürgerinitiative gebildet, um wichtige damit zusammenhängende Fragen zu diskutieren sowie Schritte zu definieren, um das Minimalziel Erhaltungsverordnung Wirklichkeit werden zu lassen. Dabei konnten sie auf Erfahrungen der Betroffenenvertretung des ehemaligen Sanierungsgebiets, des Forums Weitlingkiez und von sensibilisierten Bürger\*innen zurückgreifen, die in den zum Bestand der Deutsche Wohnen gehörenden ehemaligen GSW-/ESG-Häusern erlebten, was Gentrifizierung heißt. Das Ergebnis dieser intensiven Beschäftigung ist der vorliegende Antrag.