

## Daten zur Wohnungspolitik in Neukölln (vor allem Nord-Neukölln)

<b>Einwohnerentwicklung</b>	2008	2010	
Neukölln gesamt	305.519	307.204	+ 0,6 %
Tempelhofer Feld enger Umkreis	104.426	105.624	+ 1,2 %
Tempelhofer Feld weiter Umkreis	144.287	144.021	- 0,2 %

### Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand (07/08 2011)	Neukölln insgesamt	165.147	
	Nord-Neukölln:	59.393, Leerstand	3.880 = 6,5 %
	Schillerpromenade:	12.520, Leerstand	727 = 5,8 %
	Reuterplatz:	11.085, Leerstand	619 = 5,6 %

In den Gebieten Nord-Neuköllns im Durchschnitt: Mieter über 90 %; Eigentümer 5 %

<b>Wohnungsverkäufe je 1.000 WE</b>	2008	2010
Neukölln insgesamt	4,7	5,0
Tempelhofer Feld enger Umkreis	9,7	8,7
Tempelhofer Feld weiter Umkreis	6,0	7,9
Berlin insgesamt	5,7	6,6

### Mietenentwicklung (Nettokaltmieten)

Berliner Mietspiegel für einfache Wohnlage	2008 = 4,57 €/qm	2010 = 4,84 €/qm	
<i>Angebotsmieten</i> Berlin insgesamt	2008 = 5,82 €/qm	2010 = 6,34 €/qm	+ 8,9 %
Tempelhofer Feld enger Umkreis	2008 = 5,56 €/qm	2010 = 5,98 €/qm	+ 7,6 %
Tempelhofer Feld weiter Umkreis	2008 = 5,32 €/qm	2010 = 5,73 €/qm	+ 7,7 %

<i>Mietendynamik</i> Bezug	vor 2000	2000 - 2004	2005 - 2007	2008	2009	ab 2010
Schillerpromenade	4,65	4,96	5,09	5,03	5,45	6,24
Reuterplatz	5,09	5,23	5,29	5,98	6,13	6,38
andere Gebiete	4,75	4,73	4,97	5,32	5,53	5,87

### Soziale Verdrängung

*Mietbelastung* (bruttokalt) im Durchschnitt 29,0 % (insbesondere Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, einkommensschwache Mieter)

#### *Bewohner unter der Armutsschwelle*

Schillerpromenade	Reuterplatz	andere Gebiete Neukölln-Nord
21 %	13 %	20 %

#### *Betroffene von Hartz IV (AV Wohnen)*

2011 lagen in Neukölln die Wohnkosten bei 11.500 Hartz-IV-Betroffenen über den Richtlinien der AV Wohnen. 3.086 erhielten die Aufforderung, die Wohnkosten zu senken.

Umzüge: 2009 = 60; 2010 = 54; 2011 = 166.

<i>Umzugsabsicht</i>	Schillerpromenade	Reuterplatz	andere Gebiete Neukölln-Nord
nein	53 %	59 %	60 %
ja	14 %	7 %	14 %
später	33 %	34 %	26 %

Bleiben in der Wohnung oder im Gebiet	56 %	62 %	65 %	
Wegziehen	44 %	38 %	35 %	(höherer Anteil ärmerer Haushalte, mit Kindern oder Migranten)

#### Haushalte nach Gentrifizierungstyp

Typ in %	Schillerpromenade		Reuterplatz		andere Gebiete Nord-Neukölln	
	alle	nach 2007	alle	nach 2007	alle	nach 2007
Alte	12	3	12	2	18	3
Stammbev.	51	37	44	26	44	32
Pioniere	24	45	20	39	23	43
Gentrifizier	14	16	24	33	16	22

Erläuterung:

**Ältere** = Ein Haushaltsmitglied vor 1950 geboren

**Pioniere** = Nach 1970 geboren; Abitur oder höher, Äquivalenzeinkommen unter 1.350 €, Höchstens ein Kind im Haushalt, Akademischer oder künstlerischer Beruf

**Gentrifizier** = Nach 1960 geboren; Abitur oder höher, Äquivalenzeinkommen ab 1.750 €, Akademischer oder künstlerischer Beruf

**Stammbevölkerung** = Alle anderen

### Wohnungsneubau

Durchschnittlich 4000 Wohnungen pro Jahr in Berlin im oberen Preissegment. Ist in Nord-Neukölln ohne größere Bedeutung, Die DEGEWO entwickelt ein Bauprojekt an Rande der Gropiusstadt (780 WE).

Planungen für Randbebauung des Tempelhofer Feldes.

Baukosten im Durchschnitt zwischen 1.800 und 2.300 €/qm, d.h. Mieten zwischen 8 und 12 €/qm.

Rolle des Liegenschaftsfonds klären (Übergabe an landeseigene Gesellschaften zum symbolischen Preis, Erbbaupachtverträge).

### Sicherung des Wohnungsbestandes

*Vorrang der Dauermieter* vor Umnutzung oder Abriss.

*Zweckentfremdung*: Nutzung als Büro- und Geschäftsräume.

*Ferienwohnungen*: Betrifft vor allem den Innenstadtbereich, auch die an Kreuzberg angrenzenden Wohnquartiere. Senat kennt keine offiziellen Zahlen, Hotel- und Gaststättenverband Berlin geht von 10.000 zweckentfremdet genutzten Wohnungen aus (1,5 Millionen Übernachtungen/Jahr).

*Wohnungen mit Belegungsbindungen*

In Neukölln insgesamt 31.557 Wohnungen, davon im Sozialen Wohnungsbau 30.097 und im Programm Mod./Inst. 1.460 Wohnungen (Stand 31.12.2011)

### Landeseigene Wohnungen

Im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften befanden sich in Berlin per 31.12.2001 316.124 Wohnungen, per 31.12.2010 268.653 Wohnungen, dabei sind per 31.12.2010 auch die angepachteten Wohnungen enthalten, bei denen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften das wirtschaftliche Risiko tragen. In Neukölln gehören insgesamt nur 16.199 Wohnungen landeseigenen Gesellschaften, das sind 9,8 %.

### Wohnungsbaugenossenschaften

In Neukölln gehören 11.208 Wohnungen mehreren Wohnungsbaugenossenschaften; das sind 6,8 Prozent des Wohnungsbestandes. Durchschnittlicher Leerstand in Berlin 2,3 %.

**Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus**, die keine Anschlussförderung erhalten.

In Neukölln wurden von 1987 bis 1997 insgesamt 2.942 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Die Förderung läuft nach 15 Jahren aus.

### Energetische Sanierung

11%-Umlage der Kosten als Mieterhöhungsfaktor auf Dauer. Soll auch der neuen Mietrechtsreform (Regierungsvorlage Mai 2012) so bleiben. Soziale Frage steht neben der klimaverträglichen Sanierung.

## Zusammenfassung und Schlussfolgerungen:

Die Einwohnerzahl im Bezirk Neukölln wächst, vor allem im Norden. Die Nachfrage nach Wohnungen nimmt zu. Es gibt keinen nennenswerten Neubau. Verschärft wird die Lage durch Zweckentfremdung von Wohnraum. Der Leerstand nimmt ab, wobei zu beachten ist, dass in den Leerstandszahlen auch Wohnungen erfasst sind, die nicht zur Vermietung vorgesehen sind. Das heißt, der Druck auf dem sog. Wohnungsmarkt nimmt zu.

- ▣ Gestaltungsräume des Landes nutzen, um Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern.
- ▣ Keine Reduzierung des Bestandes landeseigener Wohnungen, keine Abführungen von Gewinnen an den Landeshaushalt sondern Investitionen in preisgünstige Wohnungsangebote.

Nord-Neukölln ist mit durchschnittlich 90 Prozent Mieterstadt. Trotzdem nehmen Umwandlungen im engeren und weiteren Umfeld des Tempelhofer Feldes stärker zu, als im Berliner Durchschnitt.

- ▣ Mieterrechte stärken bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- ▣ Beratungsangebote der Mieterverbände bekannt machen.
- ▣ Verlängerung des Mieterschutzes bei Umwandlungen auf sieben Jahre, wie im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Mietenentwicklung im Neuköllner Norden liegt oberhalb der Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels, mit starker Dynamik, die sich auch auf die Bestandsmieten auswirkt.

- ▣ Die Bewertungen der Mietspiegelerhebungen im Interesse der Mieter und nicht der Vermieter gewichten.
- ▣ Mietsteigerungsmoratorium der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.
- ▣ Stärkung der Wohnungsbaugenossenschaften.

Soziale Verdrängung findet im Neuköllner Norden über steigende Mieten statt, die besonders die Menschen treffen, die unter der „Armutsschwelle“ leben. Viele von ihnen sind auf Hartz IV oder Grundsicherung im Alter angewiesen.

- ▣ Die Übernahme der realen Wohnkosten ist notwendig, um Zwangsumzüge zu vermeiden. Kostensenkungsaufforderungen durch das Jobcenter zurücknehmen.
- ▣ Wohnungen mit Belegungsbindungen erhalten bzw. neue Belegungsrechte durch das Land Berlin erwerben, auch in Nord-Neukölln.

Die BewohnerInnen von Nord-Neukölln haben eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohngebiet und wollen mehrheitlich in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebiet wohnen bleiben.

- ▣ An dieser „Kiezverbundenheit“ ist anzuknüpfen, um gemeinsam mit Mieter- und Bürgerinitiativen gegen soziale Verdrängung vorzugehen.

Wohnungsneubau ist für Neukölln nicht der Königsweg zur Lösung des Wohnungsproblems. Stattdessen geht es vor allem um den Erhalt des Wohnungsbestandes.

- ▣ Grundforderung: Rechte der Dauermieter vor Umnutzungen und Abriss sichern (Büro- und Geschäftsräume, Ferienwohnngen; „wirtschaftliche“ Verwertung).