

Asum GmbH (4.10.2018)

Samariterviertel

Kurzcharakteristik für die Kiezversammlung Montag, 8. Oktober 2018 um 18:00 Uhr im Jugend(widerstands)museum Galiläakirche Rigaer Straße 9-10, 10247 Berlin
Der Samariterkiez zwischen Bleiben und Verdrängen
Wohin geht die Mietentwicklung?

Der Planungsraum liegt im Ortsteil in einer Randlage entlang der Ringbahn. Einige Blöcke im westlichen Teil des Planungsraums sind Bestandteil des Milieuschutzgebiets Petersburger Straße. Aufgrund seiner altbaudominierten Baustruktur stellt das Gebiet neben dem Planungsraum Boxhagener Platz einen der am stärksten nachgefragten Wohnstandorte im Ortsteil dar. Das hat sich in den vergangenen Jahren in einer kontinuierlichen Investitionstätigkeit in Form von Sanierung und Neubau geäußert. Aufgrund der Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort ist auch in den kommenden Jahren nicht mit einem deutlichen Nachlassen dieser Investitionstätigkeit zu rechnen, so dass perspektivisch nicht nur die einkommensschwache Bevölkerung, sondern auch verstärkt Haushalte mit einem niedrigen Einkommen negativ davon betroffen sein werden.

Zentrale Daten:

Einwohner:

21.600

Wohnungen:

11.400

Wohnungen (kommunal bzw. Genossenschaft)

Unter 20%

Einwohner pro Wohnung:

1,9

In Eigentum umgewandelte Wohnungen:

4.345 (38,1%)

Anteil ‚vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen‘

Ca. 10% (hoher Anteil im Neubau)

Altersstruktur (in Klammern OT Friedrichshain):

Unter 18: 15,5% (14,0%)

27 – u. 45: 51,4% (46,9%)

Ab 65: 4,8% (9,5%)

Migrantenanteil: 30,1% (31,4%)

Angebotsmiete 2017:

11,00 €/m²

SOZIODEMOGRAFISCHE STRUKTURMERKMALE UND BESONDERHEITEN

- Das Samariterviertel ist einer der bevölkerungsreichsten Planungsräume in Friedrichshain, mit einem kontinuierlichen, überdurchschnittlichen Wachstum.
- Das Gebiet hat nach der Stralauer Halbinsel die zweithöchsten Wanderungsgewinne im OT.
- Der Anteil an Menschen im Erwerbsalter sowie an Kindern und Jugendlichen ist überdurchschnittlich hoch, im Gebiet leben wenige Senioren.

- Die Einkommensarmut ist in allen Altersklassen vergleichsweise zum OT nicht auffällig. Deutlich geringer fällt die Kinderarmut sowohl im Vergleich zum OT als auch zum Bezirk insgesamt aus.

STÄDTE-/BAULICHE STRUKTURMERKMALE UND BESONDERHEITEN

- Die Wohnbebauung ist überwiegend von Altbauten geprägt.
- Es ist ein ruhiges, zentrumnahes Wohngebiet mit günstiger Verkehrslage und guter Anbindung an den ÖPNV.
- Das Gebiet stellt, neben dem Planungsraum Boxhagener Platz, wegen seiner altbaudominierten Baustruktur einen der am stärksten nachgefragten Wohnstandorte im Ortsteil dar mit der Folge, dass in den vergangenen Jahren einer kontinuierliche Investitionstätigkeit in Form von Sanierung und Neubau erfolgt ist. Teile des PLR waren ehemals bis vor zehn Jahren ein Sanierungsgebiet.

Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck

- Die Angebotsmieten und der Anteil an Kleinwohnungen bewegen sich auf einem für Friedrichshain üblichen Niveau.
- Das Gebiet hat bereits den höchsten Stand der Eigentumsquote im OT erreicht (rund jede dritte WE). Nunmehr entsprechen die Umwandlungsdynamik und die Steigerung der Angebotsmieten dem für den OT Friedrichshain üblichen Maß.
- Die Wohnungsverkäufe und Kaufpreise sind allerdings stärker gestiegen als für Friedrichshain üblich, was auf entsprechende Nachfrage und ggf. auch das erreichte gute Ausstattungsniveau der Wohnungen schließen lässt.
- Bereits in den zurückliegenden Jahren wurde durch umfangreiche Sanierungstätigkeiten ein Wohnkomfort geschaffen, der über allgemein übliche Ausstattungsniveaus hinausging. Das Aufwertungspotenzial ist nunmehr rechnerisch durchschnittlich, Es gibt aber ein überdurchschnittliches Potenzial für Luxusmodernisierungen.
- die Wohnungsmarktdynamik in Bezug auf bauliche Aktivitäten und Investitionstätigkeit sind weiter erhöht.

Verdrängungspotenzial und -druck

- Die Einkommensarmut ist in allen Altersklassen vergleichsweise zum OT zurückgegangen, besonders auch bei Personen im Rentenalter, deren Anteil an der Bevölkerung jedoch unter 5% liegt.
- Der Rückgang der Einkommensarmut weist auf Verdrängungsdruck hin. Jedoch wurde im MAV die Aufmerksamkeitsstufe gegenüber dem davorliegenden MAV z.T. verringert, was auf stabile bzw. sich abschwächende Tendenzen hinweist, bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Stand im Vergleich zum OT.
- Ebenso zeugen die überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne von strukturellem Bevölkerungsaustausch.
- Der Verdrängungsdruck wird angesichts der Attraktivität dieses Gebiets und der Dynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht deutlich abnehmen. Er wird möglicherweise auch Haushalte mit mittleren und etwas höheren Einkommen betreffen.

Einschätzung im Monitoring Aufwertung und Verdrängung (MAV)

- Für das Gebiet Samariterviertel wurde im MAV für alle 4 baulichen Indikatoren erhöhte Aufmerksamkeit empfohlen sowie für zwei soziodemografische Indikatoren (Veränderung der Kinderarmut und Veränderung Transferbeziehungen unter 65 Jahren).

- In den letzten Jahren gab es eine überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik im Gebiet, die sich besonders in Entwicklungen der soziodemografischen Strukturmerkmale der Bevölkerung niederschlägt.

SCHLUSSFOLGERUNG

- *Das Gebiet steht aufgrund seiner Lage und Qualitäten im Zentrum von Wohnungsmarktaktivitäten: Der hohe Anteil an Altbauten spricht für ein erhöhtes Aufwertungspotenzial. Investitionen werden vor allem wohnwertaufwertender Art sein, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen.*
- *Die Umwandlungsquote ist auf einem hohen Niveau.*
- *Die wachsende Attraktivität dieses ruhigen Gebiets wird weitere Investitionsanreize bieten.*
- *Die Einkommensarmut im Planungsraum ist unauffällig und rückläufig. Der Verdrängungsdruck der zurückliegenden Zeiträume hat bereits zu soziodemografischen Umstrukturierungen geführt.*
- *Die Attraktivität des Viertels und die Wohnungsmarktdynamik im Planungsraum wird bei Fortsetzung dieser Prozesse voraussichtlich die Verdrängung weiterer einkommensschwacher Haushalte aus dem Gebiet nach sich ziehen. Etwa jeder achte Bewohner ist derzeit von Transferleistungen abhängig. Zu erwarten ist jedoch, dass der Druck zusätzlich auch durch Prozesse erfolgt, die nicht über das Erhaltungsrecht beeinflussbar sind (Neuverträge, Mietsteigerungen u.a.).*