



24/SVV/0508

Mitteilungsvorlage
öffentlich

Gesamtstädtisches Sozialraumscreening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen bezüglich DS Nr.: 22/SVV/1154

<i>Geschäftsbereich:</i>	<i>Datum</i>
Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration	24.04.2024

<i>geplante Sitzungstermine</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
15.05.2024	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	zur Kenntnis

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Anlass für die vorliegende Mitteilungsvorlage ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.02.2023 (DS: 22/SVV/1154). Darin wird der Oberbürgermeister dazu aufgefordert, „bis Ende 2023 ein erstes Sozialraumscreening in allen Stadtteilen durchzuführen, das die Erstellung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB zum Ziel hat“. Ferner sei der Stadtverordnetenversammlung „mit dem Abschlussbericht über die Sozialraumuntersuchung eine Prioritätenliste zur Ausweisung potentieller Milieuschutzsatzungsgebiete, sowie ein Zeitplan zur Erstellung dieser vorzulegen“.

Aus Anlass der Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.2020 (DS 19/SVV/0686) ist der Oberbürgermeister durch einen weiteren Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.11.2021 (DS 21/SVV/0861) beauftragt worden, Prozesse und Maßnahmen in der Verwaltung vorzubereiten, damit die Umsetzung der Satzung unmittelbar nach deren Inkrafttreten sichergestellt werden kann. So wurde durch den Bereich 532 Organisation unter Beteiligung der Fachbereiche 39 Wohnen, Arbeit und Integration, 41 Stadtplanung und 44 Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation eine Organisationsuntersuchung durchgeführt, deren Ziel darin bestand, zu ermitteln, welche Anforderungen mit den neuen Aufgaben der Aufstellung und des Vollzugs sozialer Erhaltungssatzungen für die Verwaltung entstehen (Aufgaben- und Prozessbeschreibung), wie die neuen Aufgaben in die Aufbau- und Ablauforganisation der Landeshauptstadt Potsdam integriert werden können und welche Ressourcenbedarfe daraus entstehen. In diesem Zusammenhang ist u.a. der Prozess für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen beschrieben worden. In diesen ist das Sozialraumscreening wie nachfolgend beschrieben einzuordnen (siehe Abbildung 1).

Auf Basis des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.2023 (DS 22/SVV/1154) wurde in 2023 eine Untersuchungsmethodik zum gesamtstädtischen Sozialraumscreening („Grob screening“) entwickelt, die in 2024 erstmalig in einer Untersuchung angewendet wurde. Es ist vorgesehen, die Untersuchung in einem regelmäßigen Turnus durchzuführen. Als zweckmäßig erweist sich ein Turnus von 2 Jahren. Ziel ist es, zu identifizieren, in welchen städtischen Teilräumen ein Handlungsbedarf im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts erkennbar ist. Die Stadtverordnetenversammlung wird regelmäßig über das Untersuchungsergebnis unterrichtet. Im nächsten Schritt wird für die identifizierten und priorisierten Verdachtsgebiete ein Aufstellungsbeschluss nach § 172 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Ist der Beschluss über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden, wird durch die Stadtverwaltung eine vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der materiellen Voraussetzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Abhängig vom Ergebnis dieser vertiefenden Untersuchung wird seitens der Stadtverwaltung entweder ein Satzungsbeschluss oder aber eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vorbereitet. Mit dem Beschluss der sozialen Erhaltungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung und die ortsübliche Bekanntmachung wird die Satzung rechtswirksam.

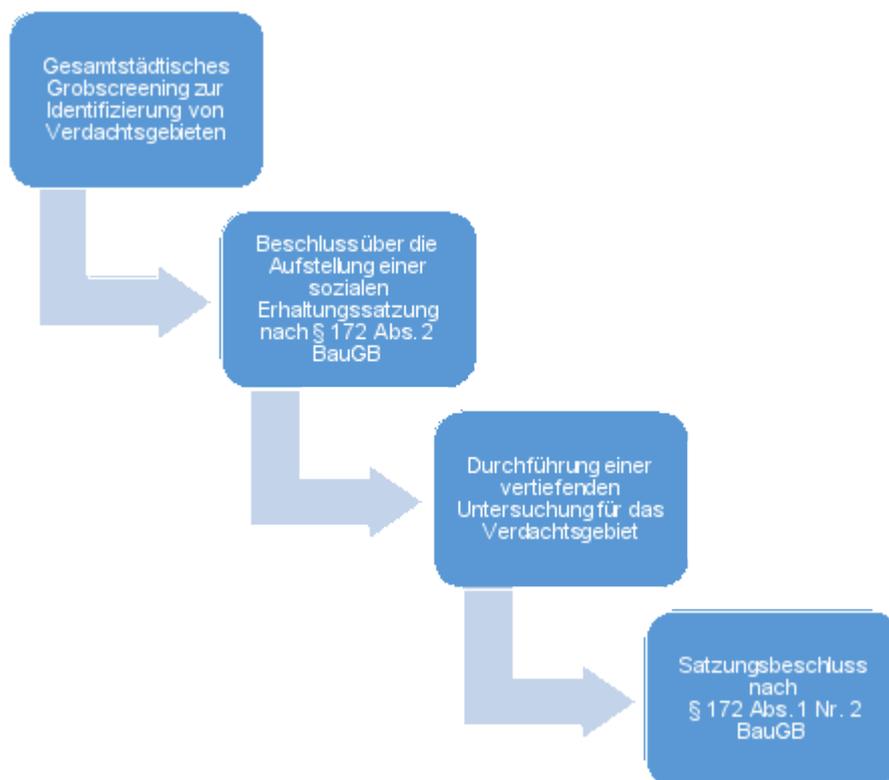


Abbildung 1: Prozess der Satzungs aufstellung

Limitierte finanzielle und personelle Ressourcen machen es erforderlich, die Zahl der Satzungs aufstellungen auf das leistbare zu begrenzen, da im Rahmen der Satzungs aufstellungen für jedes Verdachtsgebiet umfangreiche vertiefende Untersuchung zum Nachweis der rechtlichen Voraussetzungen durchzuführen sind. Insofern sind laut Beschluss die Ableitung einer Prioritätenliste von Verdachtsgebieten sowie die Erstellung eines Zeitplans für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Nach derzeitigem Stand ist die Durchführung von je einer vertiefenden Untersuchung pro Jahr möglich.

Die methodische Vorgehensweise der Untersuchung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Bericht dargestellt. Im Ergebnis der Untersuchung werden vier Gebiete als Verdachtsgebiete

im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert und zur Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen vorgeschlagen. Da aufgrund der Datenverfügbarkeit die statistischen Bezirke aus der Kommunalstatistik als räumliche Untersuchungseinheiten gewählt worden sind, stellen diese die Basis für die Grenzen der Verdachtsgebiete dar. In der nachfolgend dargestellten Liste (Tabelle 1) werden die Ordnungsnummern und Bezeichnungen der statistischen Bezirke verwendet. Die Verdachtsgebiete der Priorität 1 und 2 sind in der Karte 2 (Anhang 1.3 zum Methoden- und Ergebnisbericht) dargestellt.

Tabelle 1: Prioritätenliste der Verdachtsgebiete Soziale Erhaltungssatzung

Priorität	Bezeichnung des Verdachtsgebiets	Jahr der Satzungsaufstellung
1	311 Zimmerplatz	2024
2	411 Barocke Stadterweiterung	2025
2	VG „Babelsberg Nord“ (aus „523 Weberplatz“ und „522 Neu Babelsberg“)	2026

Es wird empfohlen, noch im Jahr 2024 einen Aufstellungsbeschluss für das Verdachtsgebiet „311 Zimmerplatz“ zu fassen. Die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung muss anschließend extern beauftragt werden. Der gesamte Prozess der Untersuchung nimmt etwa ein Jahr in Anspruch, so dass dann ein Untersuchungsergebnis in 2025 vorgelegt werden kann.

Für die in der Priorität 2 aufgeführten Verdachtsgebiete „411 Barocke Stadterweiterung“, „523 Weberplatz“ sowie „522 Neu Babelsberg“ sind Satzungsaufstellungen in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln zur Finanzierung der vertiefenden Untersuchungen in den darauffolgenden Jahren vorgesehen. Aufgrund der räumlichen Nähe und dem engen städtebaulichen Bezug zueinander wird empfohlen, die Verdachtsgebiete „523 Weberplatz“ und „522 Neu Babelsberg“ zu einem gemeinsamen Verdachtsgebiet „Babelsberg Nord“ zusammenzufassen.

Anlagen:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage | öffentlich |
| 2 | Anlage 1 Bericht zur Untersuchung | öffentlich |
| 3 | Anhang 1.1 Gesamtergebnis Grobscreening | öffentlich |
| 4 | Anhang 1.2 - Karte 1 | öffentlich |
| 5 | Anhang 1.3 - Karte 2 | öffentlich |

Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

Betreff:

Gesamtstädtisches Sozialraumscreening zur Identifikation von Verdachtsgebieten zur Aufstellung von Sozialen Erhaltungssatzungen

öffentlich nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele** ja nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input checked="" type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):

Das gesamtstädtische Sozialraumscreening zielt darauf ab, den zweckmäßigen Einsatz des städtebaulichen Instruments der sozialen Erhaltungssatzung zu prüfen und damit zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung mit ausgewogenen Bewohnerstrukturen beizutragen.

► **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage beizufügen!

Fazit der finanziellen Auswirkungen:

Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
			3	3	120	große

► **Klimaauswirkungen** positiv negativ keine

Fazit der Klimaauswirkungen:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



**Gesamtstädtisches
Grobscreening zur Identifikation
von Verdachtsgebieten für die
Aufstellung von sozialen
Erhaltungssatzungen nach
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Methoden- und Ergebnisbericht



**Gesamtstädtisches
Grobscreening zur Identifikation
von Verdachtsgebieten für die
Aufstellung von sozialen
Erhaltungssatzungen nach
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Methoden- und Ergebnisbericht

Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich Ordnung, Sicherheit,
Soziales und Gesundheit
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

www.potsdam.de

Text und Bearbeitung:

Thomas Nader, FB Wohnen, Arbeit und Integration

Fotos:

Eingang Rathaus, Landeshauptstadt Potsdam / Hermann&Schlicht (Titelseite)
Rathaus Detailansichten, Landeshauptstadt Potsdam / F. Daenzer (Titel- und Rückseite)

Stand: April 2024

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

1.	Literatur	1
2.	Abbildungen und Tabellen	1
1.	Anlass und Zielstellung	2
2.	Methodik	2
2.1	Festlegung eines Analyseschemas	2
2.2	Datengrundlagen	5
2.3	Festlegung des Raumbezugs	6
2.4	Erstellung eines Variablenmodells (Dimensionierung)	7
2.5	Datenaufbereitung und Auswertung	10
2.6	Ausschluss von Gebieten	10
3.	Ergebnisse	11
4.	Priorisierung und Empfehlung	14

Anhang	16
---------------	-----------

Literatur

- Beran, Fabian; Nuissl, Henning (2019) Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg (Hrsg. Wüstenrotstiftung).
- Friedrichs, Jürgen (1996): Gentrification. Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, Jürgen; Robert Kecskes (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 13-40.
- Friedrichs, Jürgen (2000): Gentrification. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstädte. Soziologische Stichworte. Opladen, S. 57-66.
- Glatter, Jan; Michael Mießner (2021) (Hrsg.): Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, methodische und politische Herausforderungen. Bielefeld.
- Kadi, Justin; Selim Banabak; Antonia Elisabeth Schneider (2022): eine indikatorbasierte Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien. In Wirtschaft und Gesellschaft. 48 JG, Heft 1 (22-57).
- Holm, Andrej (2012): Gentrification. In: Eckardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, S. 661-687.
- Holm, Andrej/Schulz, Guido (2016). GentrifMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: Ilse Helbrecht (Hrsg.). Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien. Berlin, 287–318.
- Schulz, Guido (2017): Aufwertung und Verdrängung in Berlin. Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung. Wiesbaden.
- Schlichter et. al (2007) (Hrsg.): Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch. 3. Auflage [zitiert: Bearbeiter, Berliner Kommentar BauGB §, Rn.]Muster-Autor. (2015). *Muster-Statistik*. Potsdam: Muster-Verlag.

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Analyseschema Soziale Erhaltungssatzung	4
Abbildung 2: Variablenmodell	7
Abbildung 3: Indexwerte Aufwertungs- und Verdrängungspotential	12
Abbildung 4: Indexwerte Aufwertungs- und Verdrängungsdruck	13
Tabelle 1: Übersicht über die gewählten Indikatoren	9
Tabelle 2: Übersicht über die Verdachtsgebiete mit Indexwerten und Priorität	15

1. Anlass und Zielstellung

Anlass für die vorliegende Untersuchung ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.02.2023 (DS: 22/SVV/1154), nach der der Oberbürgermeister dazu aufgefordert wird, „bis Ende 2023 ein erstes Sozialraumscreening in allen Stadtteilen durchzuführen, das die Erstellung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB zum Ziel hat“. Ferner sei der Stadtverordnetenversammlung „mit dem Abschlussbericht über die Sozialraumuntersuchung eine Prioritätenliste zur Ausweisung potentieller Milieuschutzsatzungsgebiete, sowie ein Zeitplan zur Erstellung dieser vorzulegen“.

Die Zielstellung der Untersuchung besteht auf der einen Seite darin, erstmalig ein Untersuchungsmodell für eine gesamtstädtische Datenanalyse zu entwickeln, das geeignet ist in Potsdam Verdachtsgebiete zur Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten zu identifizieren. Auf der anderen Seite soll das Untersuchungsmodell erstmalig angewendet werden um konkret für die nächsten Jahre zu ermitteln, für welche Gebiete Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und vertiefende Untersuchungen zum Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen sind. Der vorliegende Bericht stellt zunächst die Methodik und anschließend die Ergebnisse der Untersuchung dar. Auf dieser Basis wird eine Prioritätenliste zur weiteren vertiefenden Untersuchung von Verdachtsgebieten vorgeschlagen. Ergänzend zum Bericht sind die Untersuchungsergebnisse in den Anhängen 1.1 - 1.3 tabellarisch bzw. kartographisch dargestellt.

2. Methodik

2.1 Festlegung eines Analyseschemas

Für die Festlegung eines geeigneten Analyseschemas ist es hilfreich, in den Blick zu nehmen, welchen Prozessen durch die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts entgegengesteuert werden soll. Die soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Mit diesem Instrument soll die Passung von Bevölkerungsstruktur und städtebaulicher Struktur gesichert und vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden.

Die Störung der Bevölkerungsstruktur in einem Wohngebiet wird häufig im Zusammenhang mit dem Begriff der Verdrängung diskutiert, wodurch die sog. Milieuschutzsatzung als „Instrument des Verdrängungsschutzes“ (Henke 1983, zit. in Lemmel, Berliner Kommentar § 172, Rn. 8) zu verstehen ist. Es lassen sich zwei Kernprozesse benennen, die von besonderer Bedeutung sind und deshalb hier in Hinblick auf die methodische Operationalisierbarkeit etwas näher betrachtet werden sollen: *Aufwertung* und *Verdrängung*. Gleichwohl in der Forschungsliteratur zur Gentrification eine Uneinigkeit darüber besteht, ob und inwieweit ein Zusammenhang zwischen diesen Teilprozessen besteht (Friedrichs 1996),

bildet die Annahme eines Zusammenhangs die Basis der rechtlichen Regelungen zum Sozialen Erhaltungsrecht.

Der Zusammenhang zwischen Aufwertung und Verdrängung wird in der Regel darin gesehen, dass die Umlage von Investitionskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf die Wohnungsmieten zu einer Wohnkostenbelastung für die direkt oder indirekt betroffenen Haushalte führt, die nicht mehr durch das finanzielle Budget der Haushalte getragen werden kann. Verdrängung kann direkt oder indirekt erfolgen. Dabei wird die direkte Verdrängung in der Regel verstanden als ein unfreiwilliger Fortzug von Wohnhaushalten infolge von Wohnkostensteigerungen. Städtebaurechtlich relevant wird die Verdrängung insbesondere dann, wenn der Fortzug in ein anderes Stadtquartier erfolgt, weil im Ursprungsquartier kein bezahlbarer und adäquater Ersatz gefunden werden kann. Ein systematischer Austausch von statusniedrigen Bevölkerungsgruppen durch statushöhere Bevölkerungsgruppen wird häufig auch als indirekte Verdrängung verstanden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn bei einem Mieterwechsel die Mietkosten derart erhöht werden, dass nur Haushalte mit höheren Einkommen die Kosten für die Wohnung tragen können. Dies ist auch möglich, wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Selbstnutzer veräußert werden (Eigenbedarfskündigung). Wenn solche Vorgänge nicht nur zufällig und vereinzelt, sondern flächenhaft in einem Stadtviertel erfolgen, äußert sich dies in einem Verdrängungsdruck, der im Zusammenhang mit dem Prozess der Gentrification diskutiert wird.

Welche Ursachen im Speziellen auf die Verdrängung wirken und auf welche Weise sich Verdrängung von Wohnbevölkerung in einem Stadtviertel vollzieht, kann hier nicht erörtert werden. Es sei auf die einschlägige Literatur zur Thematik der Gentrification verwiesen (Friedrichs 2000; Holm 2012; Beran/Nuissl 2019; Glatter/Mießner 2021). Die vorliegende Untersuchung basiert auf dem aus dem Gesetz und der Rechtsprechung abgeleiteten Verständnis bzw. der Unterstellung eines ursächlichen Wirkungszusammenhangs zwischen der immobilienwirtschaftlichen Aufwertung in einem Quartier und der Verdrängung von Wohnbevölkerung in Folge dieser Aufwertung. Diese Setzung bildet die theoretische Grundlage für den im weiteren vorgestellten Analyserahmen.

Ein Zweig der Gentrificationforschung befasst sich mit der Frage, wie sich Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse empirisch erfassen lassen (Schulz 2017). Dabei stellen die Komplexität und die Vielfältigkeit des Phänomens der Gentrification eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere der Nachweis von Kausalitäten und Zusammenhängen gestaltet sich aufgrund einer Vielzahl intervenierender Faktoren besonders schwierig, auch weil sich Verdrängung häufig nur ex ante nachweisen lässt. Aus diesem Grund lag ein Fokus empirischer Analysen bisher eher auf der Beschreibung und Charakterisierung von sozialräumlichen und städtebaulichen Prozessen mittels deskriptiver Methoden (vgl. Glatter/Mießner 2021).

Für die Ausarbeitung eines Analyseschemas zur Ermittlung von Gebieten, in denen sich Formen von Gentrification vermuten lassen, kann insofern auf etablierte Vorgehensweisen und die eher deskriptiv als analytisch angelegten Methoden der quantitativen

Sozialraumanalyse zurückgegriffen werden. In einem deduktiven Ansatz wird aus dem theoretisch hergeleiteten Modell ein Variablenset abgeleitet, das sich zur Beschreibung des beobachteten Phänomens eignet. Unter der Annahme eines Zusammenhangs werden die Indikatoren zu inhaltlichen Dimensionen zusammengefasst.

Inhaltlich lassen sich zwei Achsen unterscheiden. Zunächst lassen sich zwei inhaltliche Ebenen unterscheiden, die in fachlich-inhaltlicher Hinsicht die jeweils relevanten Teilprozesse des untersuchten Phänomens in den Blick nehmen: Städtebauliche Aufwertung und Verdrängung von Quartiersbevölkerung. Daneben sollen in dieser Untersuchung zwei zeitliche Ebenen des untersuchten Prozesses berücksichtigt werden: 1. das Vorliegen der Voraussetzungen für Aufwertung und Verdrängung (=Strukturdimension) und 2. die Beobachtung eines laufenden Prozesses von Aufwertung und Verdrängung (= Prozessdimension). Die beschriebene Analyseheuristik lässt sich in einer Vielfeldermatrix darstellen, in der die beiden inhaltlichen Dimensionen sowohl hinsichtlich der Struktur als auch der Dynamik bzw. Prozesshaftigkeit abgebildet werden (siehe Abbildung 1). Die Vorgehensweise orientiert sich an den Screening-Modellen, die auch in anderen Städten bereits entwickelt und angewandt worden sind und damit sich in verschiedenen Varianten als etabliert eingeordnet werden kann (Berlin, Dresden, Leipzig, München).

	Städtebauliche Aufwertung	Verdrängung von Quartiersbevölkerung
Struktur	Aufwertungspotential	Verdrängungspotential
Prozess	Aufwertungsdruck	Verdrängungsdruck

Abbildung 1: Analyseschema Soziale Erhaltungssatzung

Als Aufwertungspotential ist die städtebauliche Struktur zu beschreiben, die sich eignet, den immobilienwirtschaftlichen Wert und damit die Wohnkosten und Mieten zu erhöhen. Als Verdrängungspotential lässt sich die spezifische Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung beschreiben, die als verdrängungsgefährdet eingeordnet werden kann. Zur Identifizierung von Verdachtsgebieten im o. g. Sinne sollte sich auch ein bereits eingesetzter Prozess sowohl der Aufwertung als auch der Verdrängung beobachten lassen, dem mittels des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung begegnet werden soll. Eine solche Beobachtung hat den Charakter einer Gefahrenprognose im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts. Als Aufwertungsdruck lässt sich beschreiben, ob und inwieweit die Aufwertungsspielräume bereits genutzt werden und somit eine immobilienwirtschaftliche Aufwertung stattfindet. Als Verdrängungsdruck soll beschrieben werden, inwieweit sich eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung zuungunsten von vulnerablen Gruppen eingetreten ist. Inwieweit der veränderten Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung ein realer Verdrängungsprozess wie oben beschrieben zugrunde liegt, kann mit einem deskriptiven Modell nicht ermittelt werden, da die zugrundeliegenden Ursachen und Wirkzusammenhänge schwierig zu erfassen und zu beschreiben sind (vgl. Kadi et al. 2022).

Dennoch soll der Begriff des „Verdrängungsdrucks“ genutzt werden, die beschriebenen Entwicklungen als Hinweis auf Verdrängung von vulnerablen Bevölkerungsgruppen zu verstehen.

2.2 Datengrundlagen

Für die Analyse werden Indikatoren benötigt, mit denen die zu untersuchenden Phänomene in geeigneter Weise beschrieben werden kann. Damit sich das Screening regelmäßig wiederholen lässt, soll auf verfügbare Daten zurückgegriffen werden.

Für die Landeshauptstadt Potsdam stellt der Bereich Statistik und Wahlen ein umfangreiches Angebot an Daten mit ganz unterschiedlichen Aggregationsstufen bereit. Dazu gehören sowohl Daten zur Beschreibung der Wohnbevölkerung aus dem kommunalen Melderegister als auch Daten zur Beschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes aus dem kommunalen Wohnungskataster. Nachfolgend sind die wichtigsten Merkmale, für die statistische Daten vorliegen, aufgeführt:

- Gebäudebezogene Indikatoren
 - Zahl der Gebäude
 - Baujahr (gruppiert)
 - Eigentümer (gruppiert)
 - Typologie (EFH, MFH)
 - Baugenehmigungen

- Wohnungsbezogene Indikatoren
 - Zahl der Wohnungen
 - Wohnungsgrößen nach Raumanzahl und Quadratmeter Wohnfläche
 - Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Indikatoren zur Beschreibung der Struktur der Wohnbevölkerung
 - Haushaltsgröße und -zusammensetzung
 - Altersstruktur
 - Bevölkerungsbewegung, Fluktuation
 - Wohndauer
 - Transferleistungsbezug
 - Wohngeldempfänger
 - Haushalte mit WBS

Die Eignung einzelner Indikatoren für das gewählte Variablenmodell wird im Abschnitt 2.4 kurz beschrieben.

Andere Datenquellen insbesondere zur Darstellung von wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen stehen nicht regelmäßig zur Verfügung. Um solche Dynamiken aber dennoch angemessen erfassen zu können, wurde auf weitere Daten und eigens hierfür durchgeführte Auswertungen zurückgegriffen. Zum einen wurden aus den Methodenberichten zum Mietspiegel 2018 und 2022 die Mietspiegelmittelwerte für einzelne statistische Gebiete zusammengetragen. Zum anderen wurde eine Auswertung von ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohneigentumsgesetz (WEG) in den Jahren 2017 bis 2022 in Potsdam vorgenommen.

2.3 Festlegung des Raumbezugs

Für die raumbezogene Untersuchung ist die Festlegung des räumlichen Betrachtungshorizonts und der räumlichen Beobachtungseinheiten erforderlich. Hierfür sind zwei Voraussetzungen zu berücksichtigen: 1) die Verfügbarkeit der Daten und 2) die Aussagekraft der Daten für die Untersuchung.

Die in der amtlichen Statistik der Landeshauptstadt Potsdam geführten Daten lassen sich nach verschiedenen Raumeinheiten aggregieren. Die für raumbezogene statistische Auswertungen wichtigsten Aggregationsstufen sind folgende (sortiert nach der Anzahl der Teilräume):

- Gesamtstadt Potsdam (1)
- Sozialräume (6)
- Postleitzahlbereiche (8)
- Stadtbezirke (9)
- Planungsräume (19)
- Stadtteile (34)
- Statistische Bezirke (86)

Nicht für alle Aggregationsstufen liegen die gleichen Datensätze vor. Für die Identifizierung von Verdachtsgebieten ist es hilfreich, stadträumliche, städtebauliche und sozialräumliche Differenzierungen besonders gut abbilden zu können. Dies ist möglich durch die Wahl der kleinsten verfügbaren Raumeinheit, für die gleichzeitig umfangreiche und für die Untersuchung geeignete Datensätze vorliegen. Für kleinräumige Analysen in Potsdam eignen sich die 86 statistischen Bezirke, die einzelne Teilräume der Stadt kleinräumig abgrenzen und in dieser Aggregationsstufe eine gute Datenverfügbarkeit aufweisen. Diese räumliche Bezugsebene wird für die Analyse herangezogen. Da dann auch die im Ergebnis der Untersuchung zu identifizierenden Verdachtsgebiete den gleichen Raumbezug haben, können für vertiefende Untersuchungen auf einfachem Weg sekundärstatistische Daten zur Plausibilisierung der dann primär zu erhebenden Daten bereitgestellt werden können. Städtebauliche Veränderungen auf dem Stadtgebiet führten zu einem Bedarf zur Anpassung der Grenzen verschiedener Raumeinheiten, so auch der Statistischen Bezirke in 2018. Da seit Januar 2019 eine kontinuierliche Datenverfügbarkeit für die 86 statistischen Bezirke gegeben ist, können dynamische Prozesse erst für Zeiträume ab 2019 analysiert werden. Für die Interpretation der Ergebnisse relevant ist der Hinweis auf die mit der räumlichen Aggregation verbundene Einschränkung der Aussagekraft sowie die Gefahr von Fehlschlüssen: So erwecken räumlich aggregierte Daten in der Regel den Anschein, homogene Informationen über Teilräume zu liefern. Innere Differenzierungen können damit nicht mehr abgebildet werden. Dies zu leisten ist die Aufgabe von vertiefenden Untersuchungen, auf dessen Basis abweichende Grenzziehungen für die Erhaltungsgebiete vorgenommen werden können.

2.4 Erstellung eines Variablenmodells (Dimensionierung)

Angelehnt an quantitative Modelle der Sozialraumanalyse wird das in 2.1 beschriebene Grundmodell in ein vierstufig aufgebautes Variablenmodell überführt (Abbildung 2). Dabei erfolgt eine Operationalisierung durch die Identifizierung von geeigneten Indikatoren und deren Zuordnung zu den Dimensionen, die sie beschreiben sollen (Stufe 1). In der nächsten Stufe (2) wird für jede Dimension aus den jeweiligen Indikatoren ein Dimensionsindex berechnet. Im letzten Schritt werden diese zu je zu einem Potentialindex und einem Dynamikindex zusammengeführt, die damit geeignet sind die beobachteten Phänomene in einem Gesamtbild zusammenzufassen (Stufe 3). Für die Erstellung einer Rangfolge wird daraus schlussendlich ein Gesamtindex gebildet (Stufe 4).

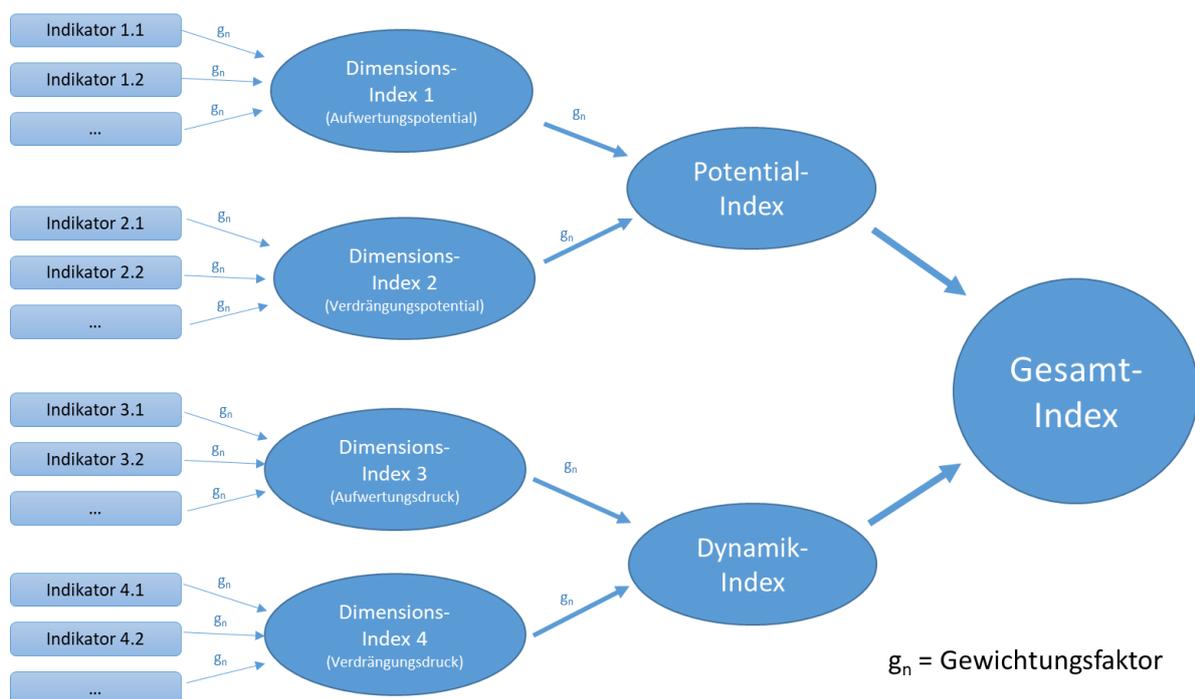


Abbildung 2: Variablenmodell

Das Variablenmodell enthält neben den Indikatoren, die zur Beschreibung der jeweiligen Dimension herangezogen werden auch einen Gewichtungsfaktor g_n für jede Variable und für jede Dimension. Die Höhe der Gewichtung wird entsprechend einer fachlichen Einschätzung zur jeweiligen Aussagekraft des Indikators vorgenommen. Dabei wird das folgende Schema zugrunde gelegt:

Gewichtungsfaktor	Erklärung
1/3	geringe Aussagekraft des Indikators bzw. Indexwertes, steht in einem engen Zusammenhang mit zwei weiteren Indikatoren mit gleicher Gewichtung
0,5	Geringe Aussagekraft des Indikators bzw. Indexwertes
1,0	Normale Aussagekraft des Indikators bzw. Indexwertes
1,5	Hohe Aussagekraft des Indikators bzw. Indexwertes

In der nachfolgenden Übersicht sind grau hinterlegt die vier Dimensionen sowie der Gewichtungsfaktor zur Berechnung eines Gesamtindex aufgeführt. Jeweils darunter und in weiß hinterlegt sind die Einzelindikatoren, die Messeinheiten sowie die Gewichtungsfaktoren zur Berechnung des Dimensions-Indexes. Insgesamt sind 20 Indikatoren ausgewählt worden.

Das Modell ist deduktiv angelegt, da das Bestehen von Wirkungszusammenhängen zwischen den Merkmalen angenommen und vorausgesetzt wird. Damit verfolgt die Untersuchung einen explorativen Ansatz, bei dem Untersuchungseinheiten mit bestimmten Merkmalsausprägungen bzw. der Kombination aus bestimmten Merkmalsausprägungen detektiert werden sollen.

Tabelle 1: Übersicht über die gewählten Indikatoren

Indikator und Messeinheit	Gewichtung
I AUFWERTUNGSPOTENTIAL	1,0
Statusindikatoren zur Beschreibung der städtebaulichen Struktur im Untersuchungsgebiet, die sich für eine Aufwertung eignen	
Anteil von Wohnungen in Wohngebäuden, die vor 1949 errichtet wurden am Wohnungsbestand in Prozent	1,0
Anteil der privaten Eigentümer am Wohnungsbestand in Prozent	1,0
Anteil von Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Prozent	1,0
II VERDRÄNGUNGSPOTENTIAL	1,0
Statusindikatoren zur Beschreibung der sozio-demographischen Struktur der Quartiersbevölkerung in Bezug auf vulnerable Gruppen	
Familien = Anteil an unter 18 Jährigen an der Wohnbevölkerung in Prozent	1,5
Senioren = Anteil an über 65 Jährigen an der Wohnbevölkerung in Prozent	1,0
Ausländer = Anteil von Ausländern an der Wohnbevölkerung in Prozent	0,5
Alleinerziehende = Anteil an alleinerziehenden Haushalten an allen Haushalten in Prozent	1,5
Transferleistungsempfänger = Anteil der Regelleistungsempfänger SGB XII an der Wohnbevölkerung in Prozent	1/3
Wohngeldempfänger = Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an allen Haushalten in Prozent	1/3
WBS-Haushalte = Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein an allen Haushalten in Prozent	1/3
Bevölkerung mit langer Wohndauer = Anteil der Bevölkerung mit Wohndauer länger als 10 Jahre in Prozent	0,5
III AUFWERTUNGSDRUCK	1,0
Dynamikindikatoren zur Beschreibung der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet	
Geplante Wohnungsumwandlungen = Anzahl der Wohnungen in bestehenden Wohngebäuden, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt worden sind im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen 2017 - 2022	1,0
Baugeschehen 1 = Anzahl der Baugenehmigungen für Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude in 2017 bis 2022	0,5
Baugeschehen 2 = Anzahl der Baufertigstellungen von Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude in 2017 bis 2022	0,5
Mietenentwicklung = Vergleich der Durchschnittsmieten im Mietspiegel 2018 und 2022	1,5
IV VERDRÄNGUNGSDRUCK	0,5
Dynamikindikatoren zur Beschreibung der Veränderung der Zusammensetzung der vulnerablen Quartiersbevölkerung	
Rückgang des Anteils der Alleinerziehenden an allen Haushalten 2019-2022 in Prozentpunkten	1,0
Rückgang des Anteils der Wohngeldempfänger-Haushalte an allen Haushalten 2019-2022 in Prozentpunkten	1/3
Rückgang des Anteils der Regelleistungsempfänger SGB XII an der Gebietsbevölkerung 2019-2022 in Prozentpunkten	1/3
Rückgang des Anteils der WBS-Haushalte an allen Haushalten 2019-2022 in Prozentpunkten	1/3

2.5 Datenaufbereitung und Auswertung

Die Auswertung der Daten erfolgt wie oben beschrieben in mehreren Stufen. Zunächst werden die Daten für alle Raumeinheiten abgefragt und für die Analyse entsprechend aufbereitet. Anschließend erfolgt eine Ermittlung der Lage- und Streuungsmaße (Arithmetisches Mittel, Varianz, Standardabweichung), um damit eine Standardisierung mittels z-Transformation vornehmen zu können. Diese ist erforderlich, damit die verschiedenen Variablen unabhängig von ihren Ursprungseinheiten und Größenordnungen miteinander verglichen und in die Analyse einbezogen werden können. Indem der Mittelwert der Zufallsvariablen auf null und die Varianz sowie die Standardabweichung auf eins gesetzt werden, stellen die t-Werte die Höhe der Abweichung vom Mittelwert der Zufallsvariablen dar. Die Z-Transformation erfolgt nach der folgenden Formel:

$$Z = \frac{X - \mu}{\sigma}$$

$Z = Z\text{-Wert bzw. } t\text{-Wert}$
 $X = \text{Zufallsvariable}$
 $\mu = \text{Mittelwert}$
 $\sigma = \text{Standardabweichung}$

Da ausnahmslos nur positive Abweichungen berücksichtigt werden sollen, werden die negativen Werte beim Wert null gekappt, d.h. alle negativen Werte werden auf den Wert 0 gesetzt. Daneben erfolgt auch eine Kappung bei positiven Werten, die über dem Wert 2,0 liegen, um einen zu starken Einfluss einzelner Variablen zu begrenzen, d.h. alle Werte, die über 2,0 liegen werden auf den Wert 2,0 gesetzt.

Für jede der vier Dimensionen wird anschließend ein *Dimensionsindex* aus dem gewichteten Mittelwert für alle Variablenwerte gebildet. Aus allen vier Dimensionsindizes wird anschließend ein *Gesamtindex* gebildet. Da jedoch für jede Dimension eine unterschiedliche Anzahl von Indikatoren herangezogen wird und sich damit die Größenordnungen der Werte unterscheiden, ist eine anschließende Vereinheitlichung bzw. Standardisierung mittels erneuter z-Transformation erforderlich.

2.6 Ausschluss von Gebieten

Der erste Rechenlauf unter Zugrundelegung aller verfügbaren Daten zeigt sehr deutlich auf, dass es Beobachtungseinheiten gibt, die sich aufgrund ihrer Größe und Struktur nicht für die Berechnung nach dem vorgeschlagenen Modell eignen. Die häufig sehr geringen Fallzahlen führen zu Verzerrungen in den Ergebnissen. Zudem rechtfertigt das Missverhältnis zwischen dem hohen Aufwand für den Aufstellungsprozess einer sozialen Erhaltungssatzung und der Größenordnung der Fallzahlen die Prüfung des Ausschlusses von Beobachtungsgebieten im Sinne eines effizienten Verwaltungshandeln.

So ist es sinnvoll, dass Beobachtungseinheiten unter Zugrundelegung von geeigneten Kriterien aus der weiteren Berechnung ausgeschlossen werden. Als zweckmäßig erweisen sich die nachfolgend dargestellten Kriterien. Die jeweiligen Schwellenwerte ergeben sich aus den Vorab-Analysen zu den Ausschlusskriterien. Sie bilden jeweils die obere Grenze des 25 %-Quantils ab. Allerdings wurde für das Kriterium b) das 33%-Quantil herangezogen, da der

Wert des 25%-Quantils mit 51 Einheiten als deutlich zu gering für einen effizienten und wirksamen Einsatz des Instruments der sozialen Erhaltungssatzung einzuschätzen ist. Folgende Ausschlusskriterien wurden herangezogen:

- a) Die absolute Anzahl von Wohnungen liegt unter 133
- b) Die absolute Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt unter 103
- c) Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt unter 20 %

Aus der weiteren Analyse werden Gebiete ausgeschlossen, die eines der genannten Merkmale aufweist. Dies betrifft insgesamt 31 von 86 statistischen Bezirken aus der weiteren Berechnung herausgenommen werden. Dabei handelt es sich um überwiegend sehr dünn besiedelte Gebiete in der Stadt wie Grün- und Parkanlagen (u.a. Wildpark, Schlangenbruch, Katharinenholz, Park Babelsberg, Park Sanssouci, Neuer Garten), aber auch kleine Ortslagen wie Uetz, Paaren, Nedlitz, Kartzow, Grube oder Satzkorn (siehe Karte 1, Anhang 1.2). Die Ausschlussgebiete sind auch in der tabellarischen Übersicht der Screeningergebnisse im Anhang 1.1 in der zweiten Spalte mit einem „x“ gekennzeichnet. Insgesamt wohnen in diesen Gebieten zusammen 10.499 Personen (Stand: 31.12.2022). Das entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung in Höhe von 5,6 %.

3. Ergebnisse

Die Auswertung der Daten erfolgte entsprechend der oben beschriebenen Methodik für 55 Beobachtungsgebiete. Dafür wurde zunächst für jede der vier Dimensionen der Dimensionsindex D berechnet, der anschließend standardisiert und für Werte unter null und über 2 gekappt wurde.

Aufwertungspotential:	D_{ap}
Verdrängungspotential:	D_{vp}
Aufwertungsdruck:	D_{ad}
Verdrängungsdruck:	D_{vd}

Betrachtet man die Dimensionsindizes isoliert, ergibt sich folgender Befund. In der Dimension Aufwertungspotential weisen 18 Beobachtungsgebiete positive Werte auf. Beim Verdrängungspotential sind es 22 Gebiete, beim Aufwertungsdruck sind es 19 Gebiete und beim Verdrängungsdruck sind es 23 Gebiete. Im Anhang 1.1 ist tabellarisch das Gesamtergebnis dargestellt.

Da für die Identifizierung von Verdachtsgebieten im Sinne der Untersuchung die isolierte Betrachtung der Einzeldimension nicht ausreicht, ist es erforderlich, den rechnerischen Nachweis positiver Abweichungen für mehrere Dimensionen zu erbringen. Wie in der Herleitung des Analyseschemas im Abschnitt 2.1 dargestellt, sollte sich mindestens das Potential für bauliche Aufwertungen und das Potential für die räumliche Verdrängung von Quartiersbevölkerung nachweisen lassen. Entsprechend sollen in der finalen Auswertung nur

positive Abweichungen vom Mittelwert in beiden Dimensionen berücksichtigt werden. Das heißt, in die Berechnung des Gesamtindex fließen also nur solche Fälle ein, bei denen der gekappte standardisierte Dimensionsindex für das Aufwertungspotential und das Verdrängungspotential jeweils größer als null ist. Das trifft auf insgesamt 11 Beobachtungsgebiete zu. Nur für diese Fälle wird im weiteren ein Potentialindex sowie ein Dynamikindex berechnet.

Es handelt sich dabei um die folgenden Beobachtungsgebiete:

- 211 Kapellenberg
- 230 Berliner Vorstadt
- 311 Zimmerplatz
- 321 Potsdam West Zentrum
- 322 Luftschiffhafen
- 411 Barocke Stadterweiterung
- 510 Klein Glienicke
- 522 Neu Babelsberg
- 523 Weberplatz
- 531 Lutherplatz
- 860 Groß Glienicke

Für diese Gebiete wird sowohl ein Potential- als auch ein Dynamikindex berechnet. Für den Potentialindex wird der Mittelwert aus dem Dimensionsindex 1 „Aufwertungspotential“ und dem Dimensionsindex 2 „Verdrängungspotential“ berechnet. Die Abbildung 3 zeigt die jeweiligen Indexwerte für die 12 Beobachtungsgebiete. In dem Punktdiagramm zeigt sich eine hohe Streuung der Werte. Ein hohes Aufwertungspotential kann für die Gebiete 311 Zimmerplatz, 211 Kapellenberg, 510 Klein Glienicke und 230 Berliner Vorstadt identifiziert werden. Die Gebiete 322 Luftschiffhafen, 531 Lutherplatz, 311 Zimmerplatz und 211 Kapellenberg weisen je ein hohes Verdrängungspotential auf. Hohe Werte für beide betrachteten Einzeldimensionen weisen die Gebiete 311 Zimmerplatz und 211 Kapellenberg auf.

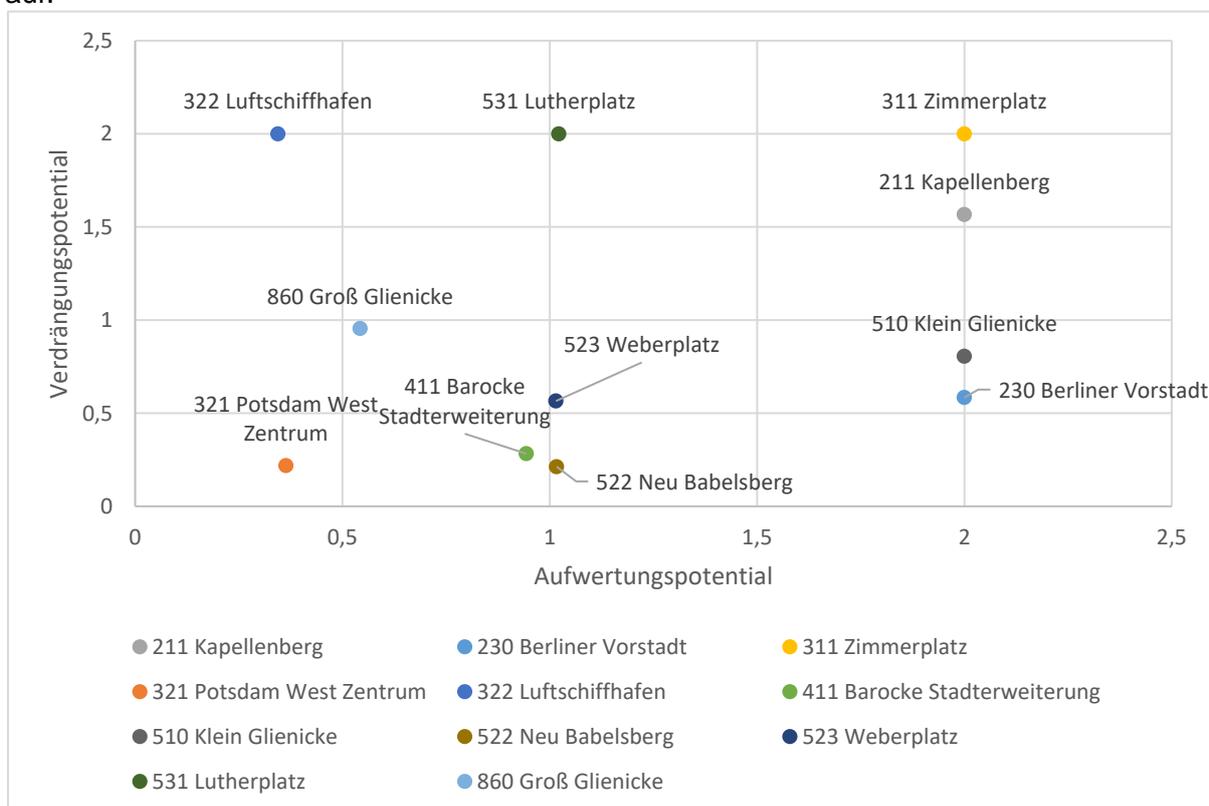


Abbildung 3: Indexwerte Aufwertungs- und Verdrängungspotential

Der Dynamikindex errechnet sich als gewichteter Mittelwert aus den gekappten und standardisierten Werten des Dimensionsindex 3 „Aufwertungsdruck“ und des Dimensionsindex 4 „Verdrängungsdruck“, wobei letzterer nur mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 in die Berechnung einfließt. Die Abbildung 4 zeigt die Indexwerte für die beiden Dynamikindikatoren Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Hinsichtlich des Aufwertungsdrucks zeigt sich eine große Streuung, wohingegen beim Verdrängungsdruck nur wenige positive Werte abzulesen sind (510 Klein Glienicke, 860 Groß Glienicke und 411 Barocke Stadterweiterung). Hohe Werte für beide Dimensionen gleichzeitig zeigen sich nur für das Gebiet „411 Barocke Stadterweiterung“. Dieser Befund bestätigt die Vorgehensweise, den Verdrängungsdruck mit einer geringeren Gewichtung in die Berechnung des Dynamikindex einzubeziehen.

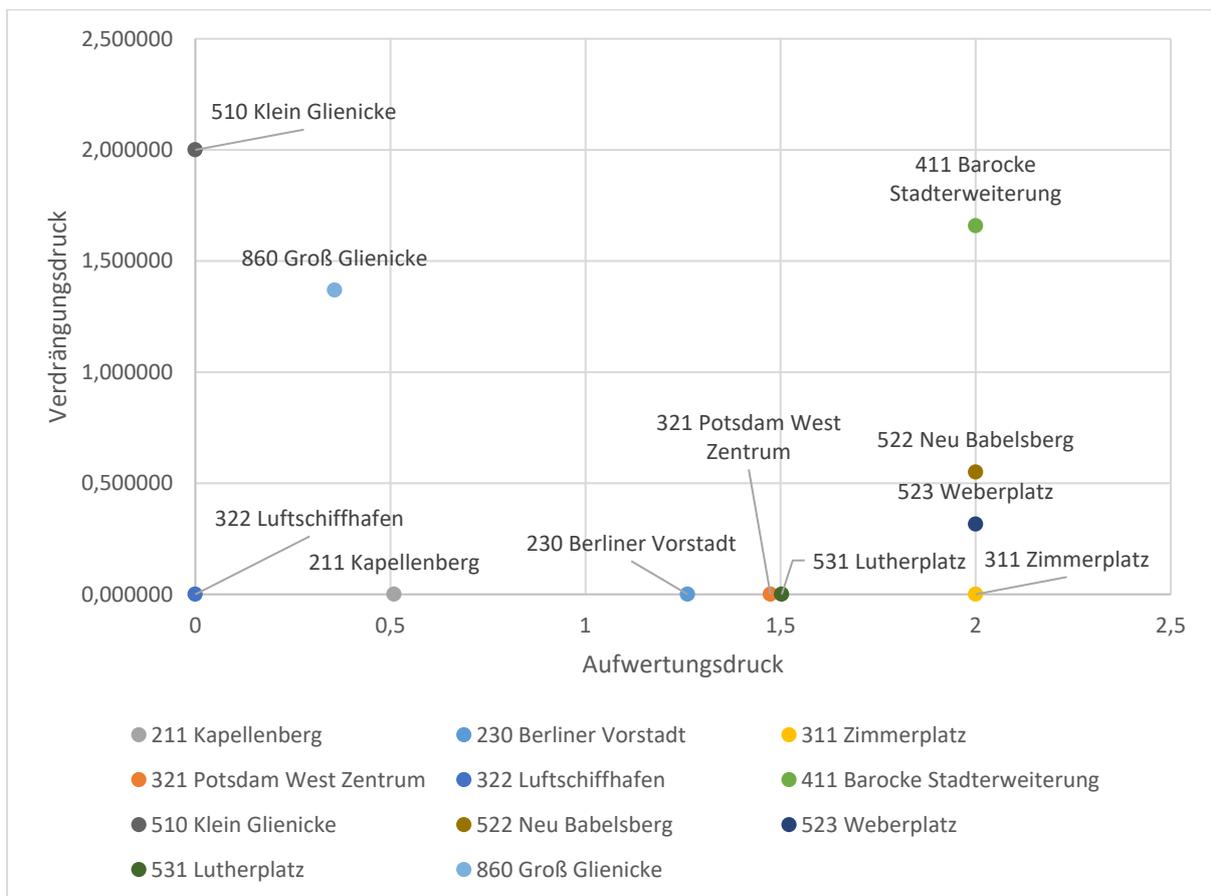


Abbildung 4: Indexwerte Aufwertungs- und Verdrängungsdruck

Um dieses uneinheitliche Bild in ein Gesamtergebnis zu überführen, wird aus dem Potentialindex und dem Dynamikindex ein Gesamtindex berechnet. Zur Visualisierung der Ergebnisse sind die beiden Variablen in einem Punktdiagramm dargestellt (Abbildung 4). Diese Darstellung zeigt für nur ein Beobachtungsgebiet eine deutliche Abweichung gegenüber den anderen Beobachtungsgebieten. Das Gebiet „311 Zimmerplatz“ erreicht in der Berechnung des Gesamtindex den höchsten Wert. Alle anderen Beobachtungsgebiete gruppieren sich mit Ausnahme des Gebiets „322 Luftschiffhafen“ in einem mittleren Wertefeld.

4. Priorisierung und Empfehlung

In der Tabelle 2 sind die zentralen Ergebnisse des Grobscreenings inklusive einer Empfehlung für eine Priorisierung zusammengetragen.

Unter Berücksichtigung der Bearbeitungskapazitäten im zuständigen Bereich der Stadtverwaltung Potsdam zur Durchführung von vertiefenden Untersuchungen kann nur für solche Verdachtsgebiete eine Empfehlung zur weiteren Vertiefung ausgesprochen werden, die sowohl hinsichtlich des Potentials für Aufwertung und Verdrängung als auch der Dynamik vergleichsweise hohe Werte aufweisen. Ein besonders hoher Handlungsdruck lässt sich für das Gebiet „311 Zimmerplatz“ bestätigen, da sowohl der Potentialindex als auch der Dynamikindex sehr hohe Werte aufweisen. Es wird die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung sowie die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung zum Nachweis der materiellen Voraussetzungen für dieses Verdachtsgebiet bereits in 2024 empfohlen (Priorität 1).

Das Verdachtsgebiet 531 Lutherplatz entfällt aus der Prioritätenliste, da hier bereits in 2022 eine vertiefende Untersuchung durchgeführt worden ist. Infolgedessen ist eine soziale Erhaltungssatzung für das Gebiet Babelsberg Süd erlassen worden.

Der statistische Bezirk 622 Teltower Vorstadt ist nicht als Verdachtsgebiet identifiziert worden. Allerdings hat die in 2022 durchgeführte vertiefende Untersuchung den Nachweis für das Vorliegen einer abstrakten Verdrängungsgefahr liefern können. Der Unterschied zum hier angewandten Grobscreening besteht darin, dass in der vertiefenden Untersuchung deutlich mehr Merkmale erhoben werden können. Dazu zählen beispielsweise Angaben zu Haushaltseinkommen, Mietbelastungen, zur Haushaltsstruktur sowie zu detaillierten gebäude- und wohnungsbezogenen Aufwertungspotentialen. Dies kann ein Grobscreening mit dem zur Verfügung stehenden sekundärstatistischen Datenmaterial nicht leisten. Insofern kann aus der fehlenden Berücksichtigung des Beobachtungsgebiets „622 Teltower Vorstadt“ als Verdachtsgebiet im Grobscreening kein Rückschluss auf das (Nicht-)Vorliegen der Voraussetzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gezogen werden.

Zur Einordnung und Priorisierung der übrigen Verdachtsgebiete müssen neben dem jeweils ermittelten Gesamtindex auch die einzelnen Dimensionen berücksichtigt werden. Zusätzlich ist eine qualitative Beurteilung dieses rein nach quantitativen Gesichtspunkten ermittelten Ergebnisses sinnvoll. Es erfolgt eine Zuordnung zu zwei weiteren Prioritätsstufen. Die Zuordnung zur Prioritätsstufe 2 bedeutet, dass ein Verdacht zum Vorliegen der materiellen Voraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts bestätigt werden kann und weitere vertiefende Untersuchungen sinnvoll sind. Die Zuordnung zur Prioritätsstufe 3 bedeutet, dass eine vertiefende Untersuchung nicht empfohlen wird.

Ein hoher Handlungsdruck hinsichtlich des sozialen Erhaltungsrechts ist gegeben, wenn der Dynamikindex einen vergleichsweise hohen Wert aufweist. Dies ist insbesondere bei den Gebieten 411 Barocke Stadterweiterung, 522 neu Babelsberg, 523 Weberplatz und 311 Zimmerplatz der Fall. Diese Gebiete sind somit als Verdachtsgebiete der Priorität 2 geführt. Die zeitnahe Durchführung von vertiefenden Untersuchungen ist angeraten (ab 2025 und 2026). Die beiden benachbarten Gebiete 522 Neu Babelsberg und 523 Weberplatz werden

aufgrund des räumlichen und städtebaulichen Zusammenhangs zu einem Verdachtsgebiet zusammengefasst. Die besondere städtebauliche und soziale Struktur des Gebiets „522 Neu Babelsberg“ lässt vermuten, dass Teilgebiete aus der vertiefenden Untersuchung ausgeschlossen werden können. Ein konkreter Vorschlag für die räumliche Festlegung eines Verdachtsgebietes wird im Rahmen der Satzungsaufstellung in 2026 erarbeitet.

Die übrigen im Screening ermittelten Verdachtsgebiete fallen in die Prioritätsstufe 3. Das sind die Gebiete 211 Kapellenberg, 230 Berliner Vorstadt, 321 Potsdam West Zentrum, 322 Luftschiffhafen, 510 Klein Glienicke und 860 Groß Glienicke. Für diese 6 Gebiete kann zu einem späteren Zeitpunkt eine vertiefende Untersuchung durchgeführt werden. Es empfiehlt sich, vorher das Grobscreening in 2026 wiederholt durchzuführen, um zu überprüfen, ob sich bis dahin der (schwache) Anfangsverdacht für die Gebiete in der Priorität 3 erhärtet. In der Karte 2 (Anhang 1.3) sind die Verdachtsgebiete entsprechend der Priorisierung aus dem Grobscreening dargestellt.

Tabelle 2: Übersicht über die Verdachtsgebiete mit Indexwerten und Priorität

Statistischer Bezirk	Potential-index	Dynamik-index	Gesamt-index	Vertiefende Untersuchung
Priorität 1				
311 Zimmerplatz	2,000	1,333	1,667	2024
Priorität 2				
411 Barocke Stadterweiterung	0,613	1,886	1,250	2025
523 Weberplatz	0,790	1,439	1,114	2026
522 Neu Babelsberg	0,615	1,517	1,066	2026
Priorität 3				
230 Berliner Vorstadt	1,292	0,841	1,067	-
211 Kapellenberg	1,783	0,340	1,061	-
510 Klein Glienicke	1,403	0,667	1,035	-
860 Groß Glienicke	0,749	0,694	0,722	-
321 Potsdam West Zentrum	0,291	0,983	0,637	-
322 Luftschiffhafen	1,172	0,000	0,586	-
Keine Priorität				
531 Lutherplatz	1,511	1,002	1,256	



Anhang

Anhang 1.1 Gesamtergebnis Grobscreening

Anhang 1.2 Karte 1 Ausschlussgebiete

Anhang 1.3 Karte 2 Verdachtsgebiete



Anhang 1.1 - Gesamtergebnis Grobsteering

Statistischer Bezirk	Ausschluss	Aufwertungspotential			Verdrängungspotential			Aufwertungsdruck			Verdrängungsdruck			Potential-Index	Dynamik-Index	Gesamt-Index	Rang	Priorisierung
		Gewichtung	1		gekappter Dimensions-Index	1		gekappter Dimensions-Index	1		gekappter Dimensions-Index	0,5						
			Dimensions-Index	t-Wert		Dimensions-Index	t-Wert		Dimensions-Index	t-Wert		Dimensions-Index	t-Wert					
111 Bornim Nord	x																	
112 Bornim Ortslage	x																	
113 Katharinenholz	x																	
114 Schlangenbruch	x																	
120 Nedlitz	x																	
131 Das Kurze Feld	-	0,33004586	-0,2445641	0	0,514865065	-0,8673672	0	0,036509426	-0,583543	0	0,72	1,330762	1,330762	0,000	0,000	0,000		
132 Bornstedter Feld	-	0,11937078	-0,81033297	0	0,947115509	0,42651039	0	0,258233964	0,1723165	0	0,09	-0,812618	0,000000	0,000	0,000	0,000		
133 Bornstedter Ortslage	-	0,108305799	-0,8397155	0	1,93888601	1,76311958	1,763119575	0,659980537	-0,50353	0	0,13	-0,682630	0,000000	0,000	0,000	0,000		
141 Sarrow Ortslage	x																	
142 Königswald	x																	
151 Eiche Ortslage	-	0,342382785	-0,21246648	0	0,5	-0,9118512	0	0	-0,708004	0	0,33	-0,011621	0,000000	0,000	0,000	0,000		
152 Altes Rad	-	0,342382785	-0,21246648	0	1,060421203	0,76521984	0,765219836	0,031123508	-0,601904	0	0,17	-0,531561	0,000000	0,000	0,000	0,000		
160 Grube	x																	
170 Golin	-	0,357728026	-0,1713463	0	0,568647276	-0,7064228	0	0	-0,708004	0	0,43	0,338520	0,338520	0,000	0,000	0,000		
211 Kapellenberg	-	1,279494576	2,29868362	2	1,328185471	1,56650947	1,566509471	0,357109945	0,5093849	0,509384948	0,33	-0,004359	0,000000	1,783	0,340	1,063	7	3
212 Neuer Garten	x																	
213 Pfingsberg	x																	
214 An der Roten Kaserne	-	0,137898382	-0,76041715	0	1,5	2,0806677	2	0	-0,708004	0	0,05	-0,966306	0,000000	0,000	0,000	0,000		
221 Am Rünenberg	-	0,119386521	-0,81002282	0	0	-2,4081107	0	0	-0,708004	0	0,13	-0,682935	0,000000	0,000	0,000	0,000		
222 Am Weinberg	-	1,38996126	2,59471089	2	0,638081452	-0,4986399	0	0,535954934	1,1190679	1,11906794	0,21	-0,410062	0,000000	0,000	0,000	0,000		
230 Berliner Vorstadt	-	1,4053523	2,6394135	2	0	0,58400824	0	0,577981882	2,2616563	1,261656305	0,02	-1,063015	0,000000	1,293	0,841	1,067	5	3
311 Zimmerplatz	-	1,185878299	2,04782292	2	1,47849258	2,01630634	2	0,999369915	2,698507	2,698507	0,06	-0,938615	0,000000	2,000	1,333	1,667	1	1
312 Kiewitz	-	0,044129341	-1,01168721	0	0,643399244	-0,4827263	0	0	-0,708004	0	0,13	-0,675202	0,000000	0,000	0,000	0,000		
313 Park Sanssouci	x																	
321 Potsdam West Zentrum	-	0,557482879	0,36393073	0,36393073	0,877823102	0,21879157	0,218791569	0,640107876	1,4741256	1,47425569	0,09	-0,822032	0,000000	0,291	0,983	0,637	10	3
322 Luftschiffhafen	-	0,550228334	0,34449095	0,344490946	1,770073177	2,88866679	2	0	-0,708004	0	0,27	-0,206785	0,000000	1,172	0,000	0,586	11	3
323 Forststraße	-	0,432674423	0,02948529	0,029485289	0,706007781	-0,295369	0	0,362906189	0,5291444	0,529144355	0,14	-0,639245	0,000000	0,000	0,000	0,000		
324 Wildpark	x																	
411 Barocke Stadtenerweiterung	-	0,7738462	0,94370606	0,943706059	0,899133136	0,28256225	0,282562246	0,984794965	2,6491647	2,6491647	0,81	1,658330	1,658330	0,613	1,886	1,250	3	2
412 Stadthausviertel	-	1,130789131	1,90020214	1,900202142	0,394355165	-1,279954	0	0,682670285	1,619220924	1,619220924	0,47	0,474794	0,474794	0,000	0,000	0,000		
413 Neuer Markt	-	0,097771915	-0,86794283	0	0,421123964	-1,1478892	0	0,465635794	0,8793498	0,879349824	0,21	-0,422251	0,000000	0,000	0,000	0,000		
414 Alter Markt	-	0	-1,12993927	0	0,696313978	-0,3243779	0	0	-0,708004	0	0,01	-1,108143	0,000000	0,000	0,000	0,000		
431 Zentrum Ost	-	0	-1,12993927	0	0,524144181	-0,3935993	0	0	-0,708004	0	0,49	0,538027	0,538027	0,000	0,000	0,000		
432 Nuthpark	-	0,342382785	-0,21246648	0	0,5	-0,9118512	0	0	-0,708004	0	0,32	-0,029454	0,000000	0,000	0,000	0,000		
441 Bräuhausberg Nord	-	0,507395083	0,22971198	0,229711983	0,571219994	-0,688724	0	0,605756729	1,357022428	1,357022428	0,00	-1,32007	0,000000	0,000	0,000	0,000		
442 Hauptbahnhof	-	0,342382785	-0,21246648	0	0,721054397	-0,503417	0	0	-0,708004	0	0,00	-1,132007	0,000000	0,000	0,000	0,000		
510 Klein Gliencke	-	1,315887318	2,39620415	2	1,073822932	0,805324764	0,805324764	0	-0,708004	0	1,03	2,403277	2,000000	1,403	0,667	1,035	8	3
521 Park Babelsberg	x																	
522 Neu Babelsberg	-	0,80104227	1,01658946	1,016589459	0,875771005	0,21265063	0,212650628	0,98871053	2,6625128	2,6625128	0,49	0,550164	0,550164	0,615	1,517	1,066	6	2
523 Weberplatz	-	0,800456443	1,01501964	1,015019636	0,995623866	0,56532754	0,565327542	0,910850078	2,3970864	2,3970864	0,42	0,315781	0,315781	0,790	1,439	1,114	4	2
531 Lutherplatz	-	0,803053932	1,02198005	1,021980048	0	1,5	2,0806677	2	0,64856249	5,029465	0,00	-1,132007	0,000000	1,511	1,002	1,256	2	0
532 Medienstadt	-	0,16013314	-0,7008334	0	0,5373770471	-0,813779	0	0,3147162611	0,364864	0,364864177	0,13	-0,695422	0,000000	0,000	0,000	0,000		
533 Gewerbegebiet Babelsberg	-	0,451485177	0,07988225	0,07988225	0,639946139	-0,4930597	0	0,131179034	-0,260814	0	0,59	0,887884	0,887884	0,000	0,000	0,000		
534 Nuthewiesen Babelsberg	x																	
611 An der Vorderkappe	-	0,374372109	-0,12674566	0	0,790558789	-0,0423485	0	0	-0,708004	0	0,58	0,873919	0,873919	0,000	0,000	0,000		
612 Hermannswerder	x																	
613 Forst Potsdam Süd	x																	
621 Bräuhausberg Süd	-																	
622 Teltower Vorstadt Nord	-	0,507271858	0,22923708	0,229237076	0,672403589	-0,3959302	0	0,064966823	-0,486532	0	0,35	0,061098	0,061098	0,000	0,000	0,000		
623 Kunensdorfer Straße	-	0,826912015	1,08591183	1,08591183	0,787481675	-0,0515569	0	0,11528394	-0,315	0	0,06	-0,916842	0,000000	0,000	0,000	0,000		
624 Siedlung Eigenheim	x																	
631 Gartenanlage Am Schlaatz	x																	
632 Schlaatz Nord	-	0	-1,12993927	0	0,545184297	-0,7766363	0	0	-0,708004	0	0,06	-0,938305	0,000000	0,000	0,000	0,000		
633 Schlaatz Zentrum	-	0	-1,12993927	0	0,671526774	-0,3985541	0	0	-0,708004	0	0,40	0,244558	0,244558	0,000	0,000	0,000		
634 Schlaatz Süd	-	0,040372399	-1,02175457	0	0,840017999	0,13359175	0,132591752	0	-0,708004	0	0,93	2,071482	2,000000	0,000	0,000	0,000		
643 Waldstadt I Nord	-	0	-1,12993927	0	0,695691254	-0,3262414	0	0	-0,708004	0	0,00	-1,132007	0,000000	0,000	0,000	0,000		
642 Stadtrand siedlung	x																	
643 Waldstadt I Süd	-	0,342382785	-0,21246648	0	0,333333333	-1,4106044	0	0	-0,708004	0	0,08	-0,870340	0,000000	0,000	0,000	0,000		
644 Industriegebiete	x																	
651 Waldstadt II Nord	-	0,344121699	-0,20780677	0	0,878016319	0,21936977	0,219369774	0,134783783	-0,248525	0	0,39	0,193225	0,193225	0,000	0,000	0,000		
652 Waldstadt II Zentrum	-	0,128426012	-0,78579997	0	0,66975297	-0,4038622	0	0,039211267	-0,74332	0	0,93	2,070227	2,000000	0,000	0,000	0,000		
653 Waldstadt II Süd	-	0,270207266	-0,40587304	0	0,577047258	-0,6812858	0	0,082220212	-0,427715	0	1,09	2,627803	2,000000	0,000	0,000	0,000		
711 Musikerviertel	-	0,194312614	-0,60924564	0	0,641636988	-0,4879913	0	0,106724422	-0,34418	0	0,14	-0,659388	0,000000	0,000	0,000	0,000		
712 Schäferfeld	x																	
713 Sternfeld I	-	0,21256954	-0,56032311	0	0,702972709	-0,3044515	0	0	-0,708004	0	0,09	-0,813883	0,000000	0,000	0,000	0,000		
714 Gluckstraße	-	0,1894654	-0,81120182	0	0,686994739	-0,3522659	0	0,01340086	-0,662302	0	0,48	0,528116	0,528116	0,000	0,000	0,000		
715 Sternfeld II	-	0	-1,12993927	0	0,680778271	-0,3708688	0	0	-0,708004	0	0,26	-0,221258	0,000000	0,000	0,000	0,000		
716 Physikerviertel	-	0,343485334	-0,20951201	0	0,912741511	0,38413594	0,384135943	0	-0,708004	0	0,33	0,014016	0,014016	0,000	0,000	0,000		
717 Panforcheide	x																	
721 DREWITZ Ortslage	x																	
722 Gewerbegebiet DREWITZ	-	0,342382785	-0,21246648	0	0,665591856	-0,4163144	0	0	-0,708004	0	0,05	-0,960840	0,000000	0,000	0,000	0,000		
723 DREWITZ I	-	0,284151845	-0,36850617	0	0,982319583	0,531615122	0,531615122	0,028910256	-0,609449	0	0,47	0,474865	0,474865	0,000	0,000	0,000		

Soziale Erhaltungssatzung

Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten

Karte 1 - Ausschlussgebiete

Legende

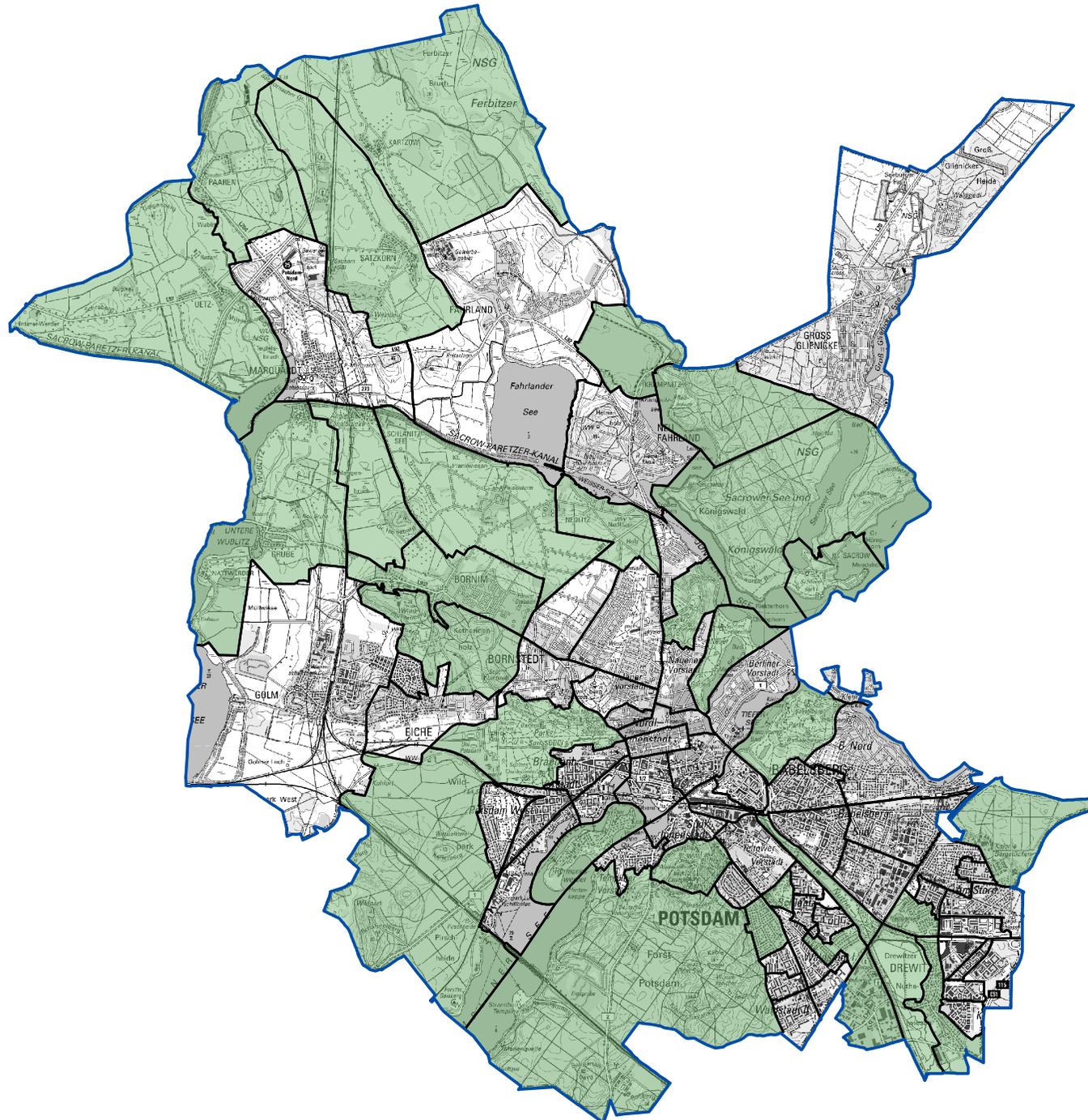
 Ausschlussgebiete

 Stadtgrenze

Maßstab im Original (DIN A3): 1:75.000

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
14469 Potsdam
wohnen-arbeit@Rathaus.Potsdam.de
Kontakt: Thomas Nader
Erstellung: Thomas Nader
Stand: 13.03.2024



Soziale Erhaltungssatzung

Gesamtstädtisches Screening zur Identifikation von Verdachtsgebieten

Karte 2 - Verdachtsgebiete

Legende

Verdachtsgebiete mit Priorität

-  Prio 0
-  Prio 1
-  Prio 2
-  Prio 3

 123 Nummer des Statistischen Bezirks

 Stadtgrenze

Maßstab im Original (DIN A3): 1:75.000

DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

