

Milieuschutz - Segen oder Fluch? Erwartungen an soziale Erhaltungsgebiete

Wednesday 25 March 2020 15:30 (1h 30m)

Soziale Erhaltungsgebiete nach §172 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB finden in angespannten Wohnungsmärkten wie bspw. in Berlin, Hamburg oder München stetig breitere Anwendung. Dieses städtebauliche Instrument wird eng verzahnt mit der Einführung einer Umwandlungsverordnung zum Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie dem Gebrauch des Vorkaufsrechts einer Immobilie zum Verkehrswert durch Land oder Kommune. Unser Vorhaben widmet sich zentralen Fragen dieser Politik für Berlin: Wie haben sich Kaufpreise für Immobilien und Eigentumswohnungen in Berliner Milieuschutzgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt entwickelt? Welche Unterschiede sind zwischen den Gebieten erkennbar? Welche Effekte treten in benachbarten Stadtquartieren ohne Erhaltungsstatus auf? Neben Kaufpreisen untersuchen wir auch die Menge an Eigentumswohnungen in und um soziale Erhaltungsgebiete herum. Wir sind auch in der Lage zu analysieren wie oft ein einzelnes Grundstück oder eine Wohnung den Besitzer gewechselt hat. Möglich ist unsere Längsschnittstudie der Jahre 1991 bis 2019 durch Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Mit Hilfe von Geographischen Informationssystemen sowie open source Daten des Landes Berlins können wir unter Anwendung von statistischen Methoden wie bspw. einer difference-in-differences-Betrachtung unterschiedliche Wechselwirkungen isolieren und räumlich darstellen. Unser Vorhaben möchte einen Beitrag zum Diskurs über soziale Erhaltungsgebiete leisten, die in Ländern und Kommunen als Ultima Ratio gegen Aufwertung und Verdrängung gelten. Studien zu Immobilienmärkten aus anderen Ländern geben jedoch Anlass zu der Sorge, dass ein gegenteiliger Effekt erzielt wird. Tatsächlich scheinen Maßnahmen, die ein Stadtquartier grundsätzlich erhalten wollen, im Endeffekt zu steigenden Preisen vor Ort zu führen.

Presenter: LISCHKE, Holger (TU Berlin)

Session Classification: B3: Transdisziplinäre Forschung für städtische Veränderungsprozesse: Fragestellungen, Partner, Visionen (World Café)