

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Schlüsselburg (LINKE)**

vom 24. Mai 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Mai 2018)

zum Thema:

Bevölkerungs- und Mietentwicklung in der Frankfurter Allee Nord (FAN) II

und **Antwort** vom 6. Juni 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Jun. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/15141

vom 24. Mai 2018

über Bevölkerungs- und Mietenentwicklung in der Frankfurter Allee Nord (FAN) II

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung zum räumlichen Bezug:

Für die Beantwortung der Fragen 1-5 wird auf den räumlichen Bezug des Planungsraumes zurückgegriffen, da nur für diese räumliche Ebene die abgeforderten Daten in vergleichbarer Form vorliegen. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf den Planungsraum 11030721 "Rüdigerstraße", in dem sich das Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord befindet. Für das Stadtumbaugebiet sind nur Daten zur Einwohnerentwicklung verfügbar (siehe Antwort zu Frage 1, Tabelle 3).

Frage 1:

Wie stellt sich die Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungszusammensetzung im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord sowie insgesamt im Geltungsbereich des Planungsraumes Rüdigerstraße in Lichtenberg im Jahr 2017 dar?

Antwort zu 1:

Im Planungsraum "Rüdigerstraße" hat sich die Einwohnerzahl vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2017 von 20.149 auf 24.712 erhöht, wobei Ende 2017 rund 500 weniger Personen im Planungsraum gemeldet waren als Ende 2016. Sowohl die deutsche als auch die ausländische Bevölkerung ist gewachsen. Der relative Anteil der ausländischen Bevölkerung ist deutlich gewachsen. In 2017 hat sich aber vor allem die Anzahl und der relative Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zu 2016 verringert. Details, auch zur heterogenen Entwicklung der sieben Hauptaltersgruppen, können den Tabellen 1 und 2 entnommen werden.

Allgemeiner Hinweis:

Für die Jahre 2015 und 2016 ist nicht auszuschließen, dass Einwohnerdaten durch statistische Bearbeitungseffekte beeinflusst sind (verzögerte bzw. nachholende Registrierung aufgrund von Verarbeitungseingängen).

Tabelle 1: Absolute Einwohnerentwicklung in dem PLR Rüdigerstraße, 2011-2017, nach sieben Hauptaltersgruppen sowie Deutschen und Ausländern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik)

Planungsraum		11030721 - Rüdigerstraße						
Jahr (31.12.)		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerungsgruppe	7 Hauptaltersgruppen							
Deutsche	00 bis unter 06	1.062	1.136	1.180	1.235	1.350	1.443	1.482
	06 bis unter 18	1.080	1.157	1.215	1.245	1.382	1.485	1.594
	18 bis unter 25	1.657	1.498	1.319	1.158	1.056	998	973
	25 bis unter 45	7.337	7.635	7.921	8.070	8.307	8.425	8.391
	45 bis unter 65	4.203	4.253	4.385	4.441	4.494	4.559	4.560
	65 bis unter 80	2.405	2.352	2.319	2.266	2.250	2.216	2.173
	80 und älter	937	981	999	1.102	1.175	1.213	1.311
	Summe	18.681	19.012	19.338	19.517	20.014	20.339	20.484
Ausländer	00 bis unter 06	49	41	67	73	193	426	261
	06 bis unter 18	149	165	150	188	318	506	418
	18 bis unter 25	157	179	253	347	601	778	688
	25 bis unter 45	723	867	1.049	1.202	1.675	2.329	1.998
	45 bis unter 65	370	402	514	565	685	786	794
	65 bis unter 80	17	35	51	45	52	74	59
	80 und älter	3	-	-	9	9	9	10
	Summe	1.468	1.689	2.084	2.429	3.533	4.908	4.228
gesamt	00 bis unter 06	1.111	1.177	1.247	1.308	1.543	1.869	1.743
	06 bis unter 18	1.229	1.322	1.365	1.433	1.700	1.991	2.012
	18 bis unter 25	1.814	1.677	1.572	1.505	1.657	1.776	1.661
	25 bis unter 45	8.060	8.502	8.970	9.272	9.982	10.754	10.389
	45 bis unter 65	4.573	4.655	4.899	5.006	5.179	5.345	5.354
	65 bis unter 80	2.422	2.387	2.370	2.311	2.302	2.290	2.232
	80 und älter	940	981	999	1.111	1.184	1.222	1.321
	Summe	20.149	20.701	21.422	21.946	23.547	25.247	24.712

Tabelle 2: Relative Einwohnerentwicklung in dem PLR Rüdigerstraße, 2011-2017, nach sieben Hauptaltersgruppen sowie Deutschen und Ausländern (Quelle: AfS B-B, Einwohnerregisterstatistik)

Planungsraum		11030721 - Rüdigerstraße						
Jahr (31.12.)		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerungsgruppe	7 Hauptaltersgruppen							
Deutsche	00 bis unter 06	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,7%	6,0%
	06 bis unter 18	5,4%	5,6%	5,7%	5,7%	5,9%	5,9%	6,5%
	18 bis unter 25	8,2%	7,2%	6,2%	5,3%	4,5%	4,0%	3,9%
	25 bis unter 45	36,4%	36,9%	37,0%	36,8%	35,3%	33,4%	34,0%
	45 bis unter 65	20,9%	20,5%	20,5%	20,2%	19,1%	18,1%	18,5%
	65 bis unter 80	11,9%	11,4%	10,8%	10,3%	9,6%	8,8%	8,8%
	80 und älter	4,7%	4,7%	4,7%	5,0%	5,0%	4,8%	5,3%
	Summe	92,7%	91,8%	90,3%	88,9%	85,0%	80,6%	82,9%
Ausländer	00 bis unter 06	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,8%	1,7%	1,1%
	06 bis unter 18	0,7%	0,8%	0,7%	0,9%	1,4%	2,0%	1,7%
	18 bis unter 25	0,8%	0,9%	1,2%	1,6%	2,6%	3,1%	2,8%
	25 bis unter 45	3,6%	4,2%	4,9%	5,5%	7,1%	9,2%	8,1%
	45 bis unter 65	1,8%	1,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,1%	3,2%
	65 bis unter 80	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%
	80 und älter	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Summe	7,3%	8,2%	9,7%	11,1%	15,0%	19,4%	17,1%
gesamt	00 bis unter 06	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	6,6%	7,4%	7,1%
	06 bis unter 18	6,1%	6,4%	6,4%	6,5%	7,2%	7,9%	8,1%
	18 bis unter 25	9,0%	8,1%	7,3%	6,9%	7,0%	7,0%	6,7%
	25 bis unter 45	40,0%	41,1%	41,9%	42,2%	42,4%	42,6%	42,0%
	45 bis unter 65	22,7%	22,5%	22,9%	22,8%	22,0%	21,2%	21,7%
	65 bis unter 80	12,0%	11,5%	11,1%	10,5%	9,8%	9,1%	9,0%
	80 und älter	4,7%	4,7%	4,7%	5,1%	5,0%	4,8%	5,3%
	Summe	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabelle 3: Im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord stellt sich die Einwohnerentwicklung wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Einwohner insgesamt	16 458	18 083	17 141

Davon:

	31.12.2016	31.12.2017
Einwohner		Einwohner
...insgesamt	18 083	...insgesamt 17 141
...männlich	9 080	...männlich 8 535
...weiblich	9 003	...weiblich 8 606
Deutsche		Deutsche
...insgesamt	14 956	...insgesamt 15 093
...männlich	7 452	...männlich 7 502
...weiblich	7 504	...weiblich 7 591
Ausländer		Ausländer
...insgesamt	3 127	...insgesamt 2 048
...männlich	1 628	...männlich 1 033
...weiblich	1 499	...weiblich 1 015

Frage 2:

Wie hat sich insbesondere die Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von ALG II in beiden genannten (Teil-) Gebieten im Jahr 2017 entwickelt?

Antwort zu 2:

In dem betrachteten Planungsraum ist die Anzahl Arbeitsloser nach SGB II – hier stellvertretend genutzt für ALG II-Empfänger/innen - absolut und auch relativ zwischen 2011 und 2017-zurückgegangen. Der Anteil Arbeitslose nach SGB II, bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren, beträgt im Jahr 2017 im Planungsraum Rüdigerstraße 4,8 %. Nähere Angaben hierzu enthält Tabelle 4.

Methodischer Hinweis:

Bei der Arbeitslosenquote bilden die Erwerbspersonen die Bezugsgröße (Nenner), also ausschließlich die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehenden Personen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Daten zu den Erwerbspersonen sind kleinräumig allerdings nicht verfügbar, für die Antwort auf Frage 2 wird daher der Arbeitslosenanteil berechnet. Der berechnete Arbeitslosenanteil ist von der Arbeitslosenquote der offiziellen Arbeitslosenstatistik zu unterscheiden und lässt sich mit dieser nicht vergleichen. Die Arbeitslosenquote liegt immer deutlich höher als der Arbeitslosenanteil, da sie als Bezugsgröße die Erwerbspersonen im Sinne der dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehenden Personen (Erwerbstätige und Arbeitslose) verwendet. Der Arbeitslosenanteil hingegen bezieht sich auf alle Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren. Die Bezugsgröße im Nenner ist hierbei die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren (kann Personen beinhalten, die dem Arbeitsmarkt zum Zeitpunkt der Erfassung nicht zur Verfügung stehen, bspw. Schüler/innen oder Selbständige). In Abstimmung mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS B-B) wird für die Berechnung des Arbeitslosenanteils wie beim MSS bis auf weiteres weiterhin die Regelaltersgrenze 65 Jahre verwendet.

Tabelle 4: Anzahl Arbeitslose und Anteil Arbeitslose an Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren im PLR Rüdigerstraße, 2011-2017 (Daten: AfS B-B; Bundesagentur für Arbeit).

Planungsraum	11030721 - Rüdigerstraße	
Jahr (31.12.)	Arbeitslose nach SGB II, absolut	Anteil Arbeitslose nach SGB II, bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren
2011	1.235	8,4%
2012	1.166	7,7%
2013	1.101	7,0%
2014	985	6,1%
2015	1.008	5,9%
2016	960	5,2%
2017	862	4,8%

Frage 3:

Wie hat sich insbesondere die Anzahl von Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII in beiden genannten (Teil-) Gebieten im Jahr 2017 entwickelt?

Antwort zu 3:

Im Planungsraum Rüdigerstraße ist die Anzahl der Empfänger/innen von Leistungen entsprechend 3. und 4. Kapitel SGB XII zwischen 2011 und 2017 absolut gestiegen, insbesondere 2017. Die Quote der Empfänger/innen von Hilfe zu Lebensunterhalt je 100 Anwohnende ist bis 2015 ebenfalls gestiegen, 2017 ist ein erneuter Anstieg zu erkennen. Gerade bei den Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zeigen sich die Auswirkungen der lange positiven Einwohnerentwicklung (siehe Antwort zu Frage 1) auf die Quote. Nähere Angaben hierzu enthalten die Tabellen 5 und 6.

Tabelle 5: Empfänger/innen von Hilfe zu Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) außerhalb von Einrichtungen 2011-2017 (Datenquelle: SenIAS Berlin - III D, AfS B-B).

Planungsraum	11030721 - Rüdigerstraße	
Jahr (31.12.)	absolut	je 100 Anwohnende ¹⁾
2011	37	0,18
2012	42	0,20
2013	50	0,23
2014	47	0,21
2015	64	0,27
2016	58	0,23
2017	70	0,28

¹⁾ Gesamtanzahl Anwohnende aus Einwohnermelderegister

Tabelle 6: Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) außerhalb von Einrichtungen 2011-2017 (Datenquelle: SenIAS Berlin - III D, AfS B-B).

Planungsraum	11030721 - Rüdigerstraße	
Jahr (31.12.)	absolut	je 100 Anwohnende ¹⁾
2011	189	0,94
2012	277	1,34
2013	260	1,21
2014	273	1,24
2015	285	1,21
2016	285	1,13
2017	319	1,29

¹⁾ Gesamtanzahl Anwohnende aus Einwohnermelderegister

Frage 4:

Wie viele melderechtliche An- und Abmeldungen hat es in beiden genannten (Teil-) Gebieten im Jahr 2017 gegeben?

Antwort zu Frage 4:

Im Planungsraum Rüdigerstraße haben zwischen 2011 und 2016 die Anmeldungen (Zuzüge) fast durchgehend zugenommen, ebenso die Abmeldungen (Fortzüge). 2017 ist die Zahl der Anmeldungen erheblich von 7.233 Personen auf 4.546 zurückgegangen. Der Saldo der absoluten An- und Abmeldungen (Tabelle 7) als auch die relativen Angaben an den An- und Abmeldungen insgesamt (Tabelle 8) zeigen, dass der Planungsraum von 2011 bis 2016 Einwohnende durch Wanderungen hinzugewonnen und in 2017 durch den Rückgang an Anmeldungen rund 900 Einwohnende durch Wanderungen verloren hat.

Tabelle 7: Absolute Entwicklung der An- und Abmeldungen in den PLR Rüdigerstraße 2011-2017
(Datenquelle: AfS B-B, Einwohnerregisterstatistik - Bewegungsdaten)

Planungsraum	11030721 - Rüdigerstraße		
Jahr (31.12.)	Anmeldungen, insgesamt	Abmeldungen, insgesamt	Saldo insgesamt"
2011	3.477	3.034	443
2012	3.702	3.153	549
2013	3.862	3.180	682
2014	3.608	3.131	477
2015	5.427	3.785	1.642
2016	7.233	5.429	1.804
2017	4.546	5.426	-880
Gesamt	31.855	27.138	4.717

Tabelle 8: Relative Entwicklung der An- und Abmeldungen in den PLR Rüdigerstraße 2011-2017
(Datenquelle: AfS B-B, Einwohnerregisterstatistik - Bewegungsdaten)

Planungsraum	11030721 - Rüdigerstraße		
Jahr (31.12.)	Anmeldungen, insgesamt	Abmeldungen, insgesamt	An- und Abmeldungen, insgesamt
2011	53%	47%	100%
2012	54%	46%	100%
2013	55%	45%	100%
2014	54%	46%	100%
2015	59%	41%	100%
2016	57%	43%	100%
2017	46%	54%	100%
Gesamt	54%	46%	100%

Frage 5:

Wie haben sich die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten für Wohnungen in beiden genannten (Teil-)Gebieten im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Kiezen sowie absoluten und relativen Werten, hilfsweise die durchschnittliche Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten der im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stehenden Wohnungen angeben)?

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Mietentwicklung in beiden genannten (Teil-)Gebieten von 2016 zu 2017?

Antworten zu Frage 5 und 8:

Die Entwicklung der Angebotsmieten im Planungsraum Rüdigerstraße verlief im Vergleich der Jahre 2017 und 2016, wenn auch auf hohem Niveau, sehr moderat. Der Median der Angebotsmiete stieg 2017 gegenüber 2016 um 1,7 % oder 0,17 €/m² Wohnfläche an. Damit war der Anstieg der Angebotsmieten im Planungsraum Rüdigerstraße im Vergleich zur Entwicklung im gesamten Bezirk Lichtenberg von 8,80 €/m² auf 9,72 €/m² Wohnfläche (0,92 €/m² bzw. 10,5 %) deutlich unterdurchschnittlich.

Entwicklung der Angebotsmiete im Planungsraum Rüdigerstraße

Gebiet	Planungsraum		Entwicklung der Angebotsmieten netto kalt je m ² in Euro			
	Name	Nummer	2016	2017	Veränderung 2016-2017	
					absolut	relativ
Stadt- umbaugebiet Frankfurter- Allee Nord	Rüdigerstraße	11030721	9,79	9,96	0,17	1,7 %

Quelle: Immobilien Scout GmbH; Berechnungen durch RegioKontext GmbH

Bezogen auf den Planungsraum Rüdigerstraße liegen keine spezifischen Informationen zur Entwicklung von Bestands- und Neuvertragsmieten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor. Hilfsweise kann aber auf die Mietenentwicklung im Bezirk Lichtenberg zurückgegriffen werden.

Während die Bestandsmiete für Wohnungen im Bestand der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Lichtenberg im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 lediglich um 0,06 €/m² Wohnfläche oder 1 % angestiegen ist, war der Anstieg bei den Neuvertragsmieten mit 0,57 €/m² Wohnfläche oder 8,9 % wesentlich deutlicher.

Mit einer Neuvertragsmiete von 6,99 €/m² Wohnfläche lagen neuvermietete Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften um 2,73 €/m² oder um 28 % günstiger als das allgemeine Angebotsmietenniveau im Bezirk Lichtenberg.

Entwicklung der Bestand- und Neuvertragsmiete im Bestand der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk Lichtenberg

Gebiet	Bestandsmiete netto kalt je m ² in Euro		Veränderung 2016-2017		Neuvertragsmiete (einschl. Erst- vertragsmieten) netto kalt je m ² in Euro		Veränderung 2016- 2017	
	2016	2017	absolut	relativ	2016	2017	absolut	relativ
Lichtenberg	5,85	5,91	0,06	1,0%	6,42	6,99	0,57	8,9%

Quelle: Sonderabfrage SenSW

Frage 6:

Wie haben sich demgegenüber die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten der Wohnungen in den aktuell gültigen Erhaltungsgebieten im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Kiezen sowie absoluten und relativen Werten, Hilfsweise bitte die durchschnittliche Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten der im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stehenden Wohnungen angeben)?

Antwort zu Frage 6:

Hinsichtlich der verfügbaren Daten für Bestands- und Angebotsmieten sowie Vergleiche mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird auf die Ausführungen zu Frage 5 verwiesen. In der folgenden Tabelle sind die derzeit festgelegten 45 sozialen

Erhaltungsbiete mit den jeweils zugeordneten Planungsräumen sowie die Entwicklung der Angebotsmieten dargestellt.

Soziales Erhaltungsbiet	in Kraft seit	zugeordneter Planungsraum (PLR)	Entwicklung Angebotsmieten PLR netto kalt je m ² in Euro			
			2016	2017	Änderung 2016-17	
					absolut	relativ
Mitte						
Sparrplatz	2016	Sparrplatz	9,40	10,53	1,13	12,0%
Leopoldplatz	2016	Reinickendorfer Straße	9,40	10,49	1,09	11,6%
		Leopoldplatz	10,00	11,00	1,00	10,0%
Waldstraße	2016	Beuselkiez	9,87	11,77	1,90	19,3%
		Emdener Straße	9,70	10,64	0,94	9,7%
		Zwinglistraße	9,84	10,74	0,90	9,1%
Birkenstraße	2016	Stephankiez	9,56	10,51	0,95	9,9%
		Lübecker Straße	9,26	10,07	0,81	8,7%
Seestraße	2016	Westliche Müllerstraße	9,15	9,98	0,83	9,1%
Friedrichshain-Kreuzberg						
Graefestraße	1995	Graefekiez	11,83	12,56	0,73	6,2%
Luisenstadt	1995	Oranienplatz	10,09	11,65	1,56	15,5%
		Lausitzer Platz	10,00	11,51	1,51	15,1%
		Reichenberger Straße	12,00	13,00	1,00	8,3%
		Wrangelkiez	11,38	12,00	0,62	5,4%
Bergmannstraße Nord	2003	Urbanstraße	11,19	12,00	0,81	7,2%
Hornstraße	2004	Rathaus Yorckstraße	11,97	11,99	0,02	0,2%
Chamissoplatz	2005	Chamissokiez	11,88	12,73	0,85	7,2%
Boxhagener Platz	1999	Boxhagener Platz	12,00	13,43	1,43	11,9%
Petersburger Straße	2013	Richard-Sorge-Viertel	10,75	11,50	0,75	7,0%
		Hausburgviertel	10,29	11,96	1,67	16,2%
Weberwiese	2016	Weberwiese	11,00	11,94	0,94	8,5%
Kreuzberg-Nord	2017	Mehringplatz	12,02	12,05	0,03	0,2%
		Moritzplatz	7,78	9,03	1,25	16,1%
		Wassertorplatz	6,61	7,07	0,46	7,0%
Pankow						
Falkplatz	1997	Falkplatz	11,96	12,88	0,92	7,7%
Arnimplatz	1999	Arnimplatz	11,00	12,00	1,00	9,1%
Humannplatz	2000	Humannplatz	10,93	11,97	1,04	9,5%
Ostsee-/Grellstraße	2003	Erich-Weinert-Straße	10,00	11,26	1,26	12,6%
Pankow Zentrum	2000	Pankow-Zentrum	9,50	10,12	0,62	6,5%
Teutoburger Platz	2014	Teutoburger Platz	13,00	13,00	-	-
Kollwitzplatz	2014	Kollwitzplatz	12,90	13,50	0,60	4,7%
Helmholtzplatz	2014	Helmholtzplatz	12,15	13,00	0,85	7,0%
Bötzowstraße	2014	Bötzowstraße	11,06	13,16	2,10	19,0%
Winsstraße	2014	Winsstraße	11,47	12,50	1,03	9,0%
Pankow Süd	2017	Pankow Süd	9,25	10,47	1,22	13,2%
Langhansstraße	2017	Weißenseer Spitze	9,49	9,67	0,18	1,9%
		Behaimstraße	9,49	11,70	2,21	23,3%
Komponistenviertel	2017	Komponistenviertel Weißensee	9,69	10,00	0,31	3,2%
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz	2014	Barbarossaplatz	11,59	12,27	0,68	5,9%
		Bayerischer Platz	10,27	10,97	0,70	6,8%
Bautzener Straße	2014	Dennewitzplatz	9,39	11,00	1,61	17,1%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2014	Kaiser-Wilhelm-Platz	10,29	11,11	0,82	8,0%
Schöneberger Insel	2015	Schöneberger Insel	10,26	11,64	1,38	13,5%
Schöneberger Norden	2018	Wittenbergplatz/	10,66	12,30	1,64	15,4%

		Victoria-Luise-Platz				
		Nollendorfplatz	10,51	11,51	1,00	9,5%
Schöneberger Süden	2018	Kaiser-Wilhelm-Platz	10,29	11,11	0,82	8,0%
		Volkspark (Rudolf-Wilde-Park)	10,00	11,61	1,61	16,1%
Tempelhof	2018	Manteuffelstraße	8,98	9,54	0,56	6,2%
Neukölln						
Schillerpromenade	2016	Schillerpromenade	11,93	12,49	0,56	4,7%
Reuterplatz	2016	Reuterkiez	11,17	12,46	1,29	11,5%
Flughafenstraße/ Donaustraße	2016	Wissmannstraße	9,98	10,93	0,95	9,5%
		Flughafenstraße	11,21	11,97	0,76	6,8%
		Donaustraße	11,17	11,51	0,34	3,0%
Rixdorf	2016	Rixdorf	10,00	11,70	1,70	17,0%
Körnerpark	2016	Körnerpark	11,00	11,51	0,51	4,6%
Silbersteinstraße/ Glasower Straße	2017	Silbersteinstraße	10,47	11,04	0,57	5,4%
		Glasower Straße	9,50	11,28	1,78	18,7%
Hertzbergplatz/ Treptower Straße	2017	Bouchéstraße	10,00	10,60	0,60	6,0%
		Hertzbergplatz	10,27	11,32	1,05	10,2%
		Treptower Straße Nord	10,34	12,14	1,80	17,4%
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow	2016	Elsenstraße	10,00	11,00	1,00	10,0%
Niederschöneweide	2017	Schnellerstraße	7,65	10,50	2,85	37,3%
Oberschöneweide	2017	Oberschöneweide West	8,00	9,21	1,21	15,1%
		Oberschöneweide Ost	7,26	7,71	0,45	6,2%
Lichtenberg						
Kaskelstraße	2017	Victoriastadt	11,07	11,01	-0,06	-0,5%

Der Vergleich der Steigerung der Angebotsmieten im Zeitraum 2016/2017 zwischen dem Planungsraum Rüdigerstraße mit den sozialen Erhaltungsgebieten zeigt, dass die Steigerung Rüdigerstraße mit 0,17 Euro bzw. 1,7% (2016 = 9,79 Euro; 2017 = 9,96 Euro) deutlich moderat ausgefallen ist. In 30 sozialen Erhaltungsgebieten lag die Steigerung bei über 1,00 Euro, in drei Gebieten sogar bei über 2,00 Euro.

Frage 7:

Wie bewertet der Senat die Wirksamkeit welcher Instrumente für den Mieterschutz vor dem Hintergrund der Entwicklung von 2016 zu 2017 (bitte aufschlüsseln nach Instrumenten wie z.B. Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverbot etc.)?

Antwort zu Frage 7:

Aufgrund des komplexen Geschehens auf dem Wohnungsmarkt ist die Darstellung der kausalen Zusammenhänge zwischen der Wirksamkeit der einzelnen Instrumente und den Mietentwicklungen von 2016 bis 2017 nicht möglich. Der Senat ist gleichwohl davon überzeugt, dass die bereits eingeleiteten und die noch geplanten Maßnahmen den Mieterschutz verbessern und insbesondere den weiteren Mietanstieg dämpfen.

In den sozialen Erhaltungsgebieten stehen Änderungen baulicher Anlagen, wie die Wohnungszusammenlegung, die Modernisierung und die Nutzungsänderung unter Genehmigungsvorbehalt. Kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen, wie der Einbau eines zweiten Bades oder einer Fußbodenheizung sind in der Regel nicht genehmigungsfähig und werden somit vermieden. Aufgrund der Umwandlungsverordnung steht in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in

Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt. Der weiteren Verengung auf den Mietwohnungsmarkt durch Wohnungsumwandlungen wird damit entgegengewirkt. Aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung sind die Möglichkeiten für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Miете eingeschränkt worden. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wurden auf höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. Zuvor durfte die Miете um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Mit der neuen Kappungsgrenzenverordnung vom 10. April 2018 wird für weitere fünf Jahre die eingeschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit in ganz Berlin festgeschrieben. Durch Erlass der Kündigungsschutzklausel-Verordnung wurde die Kündigungsschutzfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ganz Berlin auf die maximal zulässigen zehn Jahre festgelegt. Eine Eigenbedarfskündigung oder eine Kündigung wegen der Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung kann bei in Wohneigentum umgewandelten Mietwohnungen erst nach Ablauf von zehn Jahren wirksam geltend gemacht werden.

Durch den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung wurde in ganz Berlin die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt und damit die zulässige Miethöhe zu Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand beschränkt. Das Zweckentfremdungsverbot hat den Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung in ganz Berlin zum vorrangigen Ziel. Einer Minderung der zum Wohnen bestimmten Wohnungen durch zweckfremde Nutzungen wird entgegengewirkt. Auch die Förderung des Wohnungsneubaus und die Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus wirken der weiteren Wohnungsmarktverengung und dem Mietanstieg durch Angebotserweiterung entgegen.

Der Senat hat darüber hinaus am 29. Mai 2018 die Einbringung einer Initiative in den Bundesrat zur Modernisierung des sozialen Mietrechts beschlossen. Wesentliche Punkte in der Berliner Bundesratsinitiative sind: Allgemeine Mieterhöhungen bei einem angespannten Wohnungsmarkt sollen auf maximal 15 % innerhalb von fünf Jahren begrenzt werden. Die Befristung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2020 soll aufgehoben werden. Die Mietpreisbremse soll zukünftig auch im Falle einer höheren Vormiete und bei umfassend modernisierten Wohnungen gelten. Die Modernisierungsumlage soll von 11 auf 6 Prozent gesenkt werden. Es sollen lediglich noch Modernisierungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Minderung von Barrieren umgelegt werden können. Die Modernisierungsumlage soll zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der Modernisierungsaufwendungen beschränkt werden. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten soll die Miете nach Modernisierung zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen. Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel soll erweitert werden. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre - und nicht wie bisher der letzten vier Jahre - zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden können. Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels soll nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt werden.

Berlin, den 6. Juni 2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen