

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Hendrikje Klein und Sebastian Schlüsselburg (LINKE)**

vom 29. Mai 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Mai 2017)

zum Thema:

**Bevölkerungs- und Mietentwicklung im Weitlingkiez und Frankfurter Allee Nord (FAN)**

und **Antwort** vom 15. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2017)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein und  
Herr Abgeordneter 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. 18/11325  
vom 29.5.2017

über Bevölkerungs- und Mietenentwicklung im Weitlingkiez und Frankfurter Allee Nord  
(FAN)

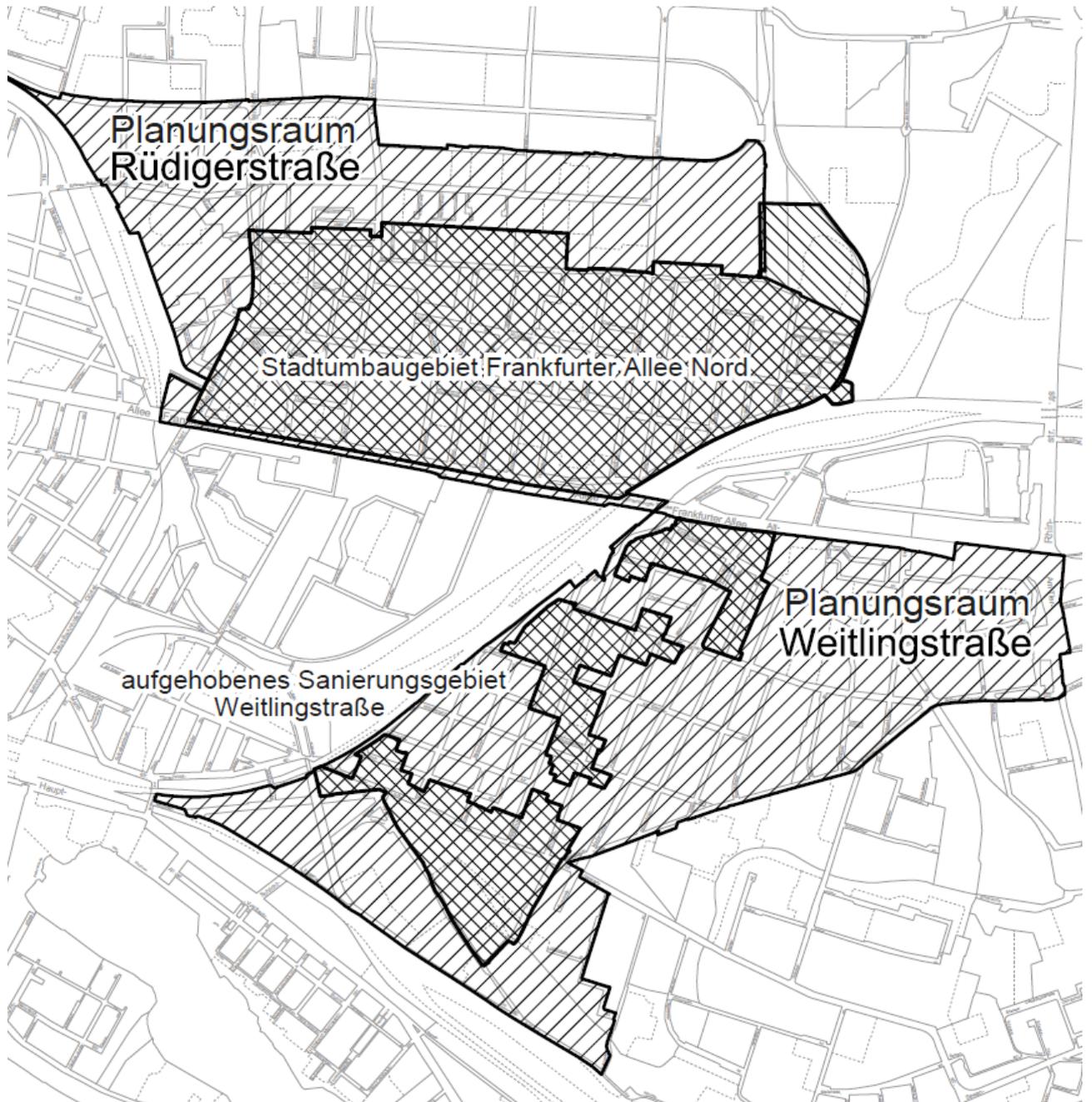
---

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

Vorbemerkung: - Änderung des räumlichen Bezugs

Für die Beantwortung der Fragen 1 – 9 wird abweichend von der Fragestellung der Abgeordneten auf den räumlichen Bezug der Planungsräume zurückgegriffen, da nur für diese räumliche Ebene die abgeforderten Daten in vergleichbarer Form vorliegen. Daher beziehen sich die folgenden Aussagen auf den Planungsraum 11030721 „Rüdigerstraße“, in dem sich das Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord befindet, und den Planungsraum 11040926 „Weitlinstraße“, in dem sich das aufgehobene Sanierungsgebiet Weitlingstraße (allgemeinhin auch als Weitlingkiez bezeichnet) befindet.

Folgende Abbildung zeigt die Überlagerung bzw. Überschneidung der verschiedenen räumlichen Ebenen:



Frage 1:

Wie stellt sich die Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungszusammensetzung im Lichtenberger Weitingkiez sowie im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord im Zeitraum zwischen dem 1.1.2012 und dem 1.1.2017 dar?

Antwort zu 1:

In beiden betrachteten Planungsräumen hat die Einwohnerzahl vom 31.12.2011 bis zum 31.12.2016 zugenommen. Sowohl die deutsche als auch die ausländische Bevölkerung ist in beiden Räumen gewachsen. Der relative Anteil ausländischer Bürger\*innen ist deutlich gewachsen, im Planungsraum Rüdigerstraße stärker als im Planungsraum Weitlingstraße. Details, auch zur heterogenen Entwicklung der sieben Hauptaltersgruppen, können den Tabellen 1 und 2 entnommen werden.

**Tabelle 1: Absolute Einwohnerentwicklung in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016, nach sieben Hauptaltersgruppen sowie Deutschen und Ausländern (Daten: AfS B-B)**

Planungsraum		11030721 Rüdigerstraße						11040926 Weitlingstraße					
Jahr (31.12.)		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerungsgruppe	Sieben Hauptaltersgruppen												
Deutsche	00 bis unter 06	1.062	1.136	1.180	1.235	1.350	1.443	1.348	1.465	1.494	1.501	1.576	1.653
	06 bis unter 18	1.080	1.157	1.215	1.245	1.382	1.485	1.449	1.503	1.576	1.616	1.712	1.764
	18 bis unter 25	1.657	1.498	1.319	1.158	1.056	998	2475	2.292	2.072	1.707	1.379	1.304
	25 bis unter 45	7.337	7.635	7.921	8.070	8.307	8.425	9.427	9.694	10.033	10.420	10.731	10.649
	45 bis unter 65	4.203	4.253	4.385	4.441	4.494	4.559	5.546	5.573	5.631	5.621	5.531	5.467
	65 bis unter 80	2.405	2.352	2.319	2.266	2.250	2.216	2.845	2.862	2.840	2.824	2.818	2.847
	80 und älter	937	981	999	1.102	1.175	1.213	809	798	869	937	962	1.019
	<b>Summe</b>	<b>18.681</b>	<b>19.012</b>	<b>19.338</b>	<b>19.517</b>	<b>20.014</b>	<b>20.339</b>	<b>23.899</b>	<b>24.187</b>	<b>24.515</b>	<b>24.626</b>	<b>24.709</b>	<b>24.703</b>
Ausländer	00 bis unter 06	49	41	67	73	193	426	69	72	81	118	143	163
	06 bis unter 18	149	165	150	188	318	586	157	174	166	171	171	250
	18 bis unter 25	157	179	253	347	601	778	250	294	280	336	355	410
	25 bis unter 45	723	867	1.049	1.202	1.675	2.329	981	1.107	1.226	1.362	1.547	1.804
	45 bis unter 65	370	402	514	565	685	786	395	465	504	552	575	603
	65 bis unter 80	17	35	51	45	52	74	30	40	38	43	58	73
	80 und älter	3	0	0	9	9	9	3	9	3	6	9	16
	<b>Summe</b>	<b>1.468</b>	<b>1.689</b>	<b>2.084</b>	<b>2.429</b>	<b>3.533</b>	<b>4.988</b>	<b>1.885</b>	<b>2.161</b>	<b>2.298</b>	<b>2.588</b>	<b>2.858</b>	<b>3.319</b>
Gesamt	00 bis unter 06	1.111	1.177	1.247	1.308	1.543	1.869	1.417	1.537	1.575	1.619	1.719	1.816
	06 bis unter 18	1.229	1.322	1.365	1.433	1.700	2.071	1.606	1.677	1.742	1.787	1.883	2.014
	18 bis unter 25	1.814	1.677	1.572	1.505	1.657	1.776	2.725	2.586	2.352	2.043	1.734	1.714
	25 bis unter 45	8.060	8.502	8.970	9.272	9.982	10.754	10.408	10.801	11.259	11.782	12.278	12.453
	45 bis unter 65	4.573	4.655	4.899	5.006	5.179	5.345	5.941	6.038	6.135	6.173	6.106	6.070
	65 bis unter 80	2.422	2.387	2.370	2.311	2.302	2.290	2.875	2.902	2.878	2.867	2.876	2.920
	80 und älter	940	981	999	1.111	1.184	1.222	812	807	872	943	971	1.035
	<b>Gesamt</b>	<b>20.149</b>	<b>20.701</b>	<b>21.422</b>	<b>21.946</b>	<b>23.547</b>	<b>25.327</b>	<b>25.784</b>	<b>26.348</b>	<b>26.813</b>	<b>27.214</b>	<b>27.567</b>	<b>28.022</b>

**Tabelle 2: Relative Einwohnerentwicklung in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016, nach sieben Hauptaltersgruppen sowie Deutschen und Ausländern (Daten: AfS B-B)**

Planungsraum		11030721 Rüdigerstraße						11040926 Weitlingstraße					
Jahr (31.12.)		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bevölkerungsgruppe	Sieben Hauptaltersgruppen												
Deutsche	00 bis unter 06	5,3%	5,5%	5,5%	5,6%	5,7%	5,7%	5,2%	5,6%	5,6%	5,5%	5,7%	5,9%
	06 bis unter 18	5,4%	5,6%	5,7%	5,7%	5,9%	5,9%	5,6%	5,7%	5,9%	5,9%	6,2%	6,3%
	18 bis unter 25	8,2%	7,2%	6,2%	5,3%	4,5%	3,9%	9,6%	8,7%	7,7%	6,3%	5,0%	4,7%
	25 bis unter 45	36,4%	36,9%	37,0%	36,8%	35,3%	33,3%	36,6%	36,8%	37,4%	38,3%	38,9%	38,0%
	45 bis unter 65	20,9%	20,5%	20,5%	20,2%	19,1%	18,0%	21,5%	21,2%	21,0%	20,7%	20,1%	19,5%
	65 bis unter 80	11,9%	11,4%	10,8%	10,3%	9,6%	8,7%	11,0%	10,9%	10,6%	10,4%	10,2%	10,2%
	80 und älter	4,7%	4,7%	4,7%	5,0%	5,0%	4,8%	3,1%	3,0%	3,2%	3,4%	3,5%	3,6%
	<b>Summe</b>	<b>92,7%</b>	<b>91,8%</b>	<b>90,3%</b>	<b>88,9%</b>	<b>85,0%</b>	<b>80,3%</b>	<b>92,7%</b>	<b>91,8%</b>	<b>91,4%</b>	<b>90,5%</b>	<b>89,6%</b>	<b>88,2%</b>
Ausländer	00 bis unter 06	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,8%	1,7%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%
	06 bis unter 18	0,7%	0,8%	0,7%	0,9%	1,4%	2,3%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,9%
	18 bis unter 25	0,8%	0,9%	1,2%	1,6%	2,6%	3,1%	1,0%	1,1%	1,0%	1,2%	1,3%	1,5%
	25 bis unter 45	3,6%	4,2%	4,9%	5,5%	7,1%	9,2%	3,8%	4,2%	4,6%	5,0%	5,6%	6,4%
	45 bis unter 65	1,8%	1,9%	2,4%	2,6%	2,9%	3,1%	1,5%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%
	65 bis unter 80	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%
	80 und älter	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	<b>Summe</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,2%</b>	<b>9,7%</b>	<b>11,1%</b>	<b>15,0%</b>	<b>19,7%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,5%</b>	<b>10,4%</b>	<b>11,8%</b>
Gesamt	00 bis unter 06	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	6,6%	7,4%	5,5%	5,8%	5,9%	5,9%	6,2%	6,5%
	06 bis unter 18	6,1%	6,4%	6,4%	6,5%	7,2%	8,2%	6,2%	6,4%	6,5%	6,6%	6,8%	7,2%
	18 bis unter 25	9,0%	8,1%	7,3%	6,9%	7,0%	7,0%	10,6%	9,8%	8,8%	7,5%	6,3%	6,1%
	25 bis unter 45	40,0%	41,1%	41,9%	42,2%	42,4%	42,5%	40,4%	41,0%	42,0%	43,3%	44,5%	44,4%
	45 bis unter 65	22,7%	22,5%	22,9%	22,8%	22,0%	21,1%	23,0%	22,9%	22,9%	22,7%	22,1%	21,7%
	65 bis unter 80	12,0%	11,5%	11,1%	10,5%	9,8%	9,0%	11,2%	11,0%	10,7%	10,5%	10,4%	10,4%
	80 und älter	4,7%	4,7%	4,7%	5,1%	5,0%	4,8%	3,1%	3,1%	3,3%	3,5%	3,5%	3,7%
	<b>Gesamt</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Frage 2:

Wie hat sich insbesondere die Anzahl der Empfängerinnen und Empfänger von ALG II im Lichtenberger Weitlingkiez sowie im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord seit dem 1.1.2012 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren sowie absoluten Zahlen und Quote)?

Antwort zu 2:

In beiden betrachteten Planungsräumen ist die Anzahl Arbeitsloser nach SGB II – hier stellvertretend genutzt für ALG II-Empfänger\*innen – absolut und auch relativ zwischen 2011 und 2016 zurückgegangen. Der Anteil Arbeitslose nach SGB II, bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren beträgt im Jahr 2016 im Planungsraum Rüdigerstraße 5,2 % und im Planungsraum Weitlingstraße 5,5 %. Details enthält Tabelle 3.

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 – äquivalent zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) – 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, also die Zahl 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 hier genutzte Bezugsgröße im Nenner wird durch die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren gebildet. Dazu zählen beispielsweise auch Schüler\*innen, Selbständige oder Beamte\*innen, also auch Personen, die dem Arbeitsmarkt zum Zeitpunkt der Erfassung nicht zur Verfügung stehen.

In Abstimmung mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg wird für die Berechnung des Arbeitslosenanteils wie beim MSS bis auf weiteres weiterhin die Regelaltersgrenze 65 Jahre verwendet.

**Tabelle 3: Anzahl Arbeitslose und Anteil Arbeitslose an Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016 (Daten: AfS B-B; Bundesagentur für Arbeit)**

Planungsraum	Rüdigerstraße		Weitlingstraße	
	Arbeitslose nach SGB II, absolut	Anteil Arbeitslose nach SGB II, bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren	Arbeitslose nach SGB II, absolut	Anteil Arbeitslose nach SGB II, bezogen auf Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren
Jahr (31.12.)				
2011	1.235	8,4%	1.675	8,6%
2012	1.166	7,7%	1.595	8,1%
2013	1.101	7,0%	1.436	7,1%
2014	985	6,1%	1.339	6,6%
2015	1.008	5,9%	1.259	6,1%
2016	960	5,2%	1.139	5,5%

Frage 3:

Wie hat sich insbesondere die Anzahl von Empfängerinnen und Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII im Lichtenberger Weitlingkiez sowie im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord seit dem 1.1.2012 entwickelt (bitte aufschlüsseln nach Jahren sowie absoluten Zahlen und Quote)?

Antwort zu 3:

Sowohl im Planungsraum Rüdigerstraße als auch im Planungsraum Weitlingstraße ist die Anzahl der Empfänger\*innen von Leistungen entsprechend 3. und 4. Kapitel SGB XII zwischen 2011 und 2016 absolut gestiegen. Die Quote ist in beiden Räumen bis 2015 ebenfalls gestiegen, wenn auch teilweise schwankend. Entsprechend des Einwohnerzuwachses (siehe Antwort zu Frage 1) ist die Quote aber nicht in dem Maße gestiegen wie die absolute Anzahl der Empfänger\*innen. Details können den Tabellen 4 und 5 entnommen werden.

**Tabelle 4: Empfänger\*innen von Hilfe zu Lebensunterhalt (3. Kapitel SGB XII) außerhalb von Einrichtungen, in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016**

Planungsraum	PLR 11030721 Rüdigerstraße		PLR 11040926 Weitlingstraße	
	absolut	je 100 der Bevölkerung <sup>1)</sup>	absolut	je 100 der Bevölkerung <sup>1)</sup>
<b>Jahr (31.12.)</b>				
<b>2011</b>	37	0,18	54	0,21
<b>2012</b>	42	0,20	68	0,26
<b>2013</b>	50	0,23	77	0,29
<b>2014</b>	47	0,21	86	0,32
<b>2015</b>	64	0,27	87	0,32
<b>2016</b>	58	liegt noch nicht vor	88	liegt noch nicht vor

<sup>1)</sup> Einwohnermelderegister  
Datenquelle: SenIAS Berlin /  
Berechnung: SenIAS - III D -

**Tabelle 5: Empfänger\*innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) außerhalb von Einrichtungen, in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016**

Planungsraum	11030721 Rüdigerstraße		11040926 Weitlingstraße	
	absolut	je 100 der Bevölkerung <sup>1)</sup>	absolut	je 100 der Bevölkerung <sup>1)</sup>
<b>Jahr (31.12.)</b>				
<b>2011</b>	189	1,06	275	1,21
<b>2012</b>	277	1,25	327	1,41
<b>2013</b>	260	1,38	359	1,53
<b>2014</b>	273	1,42	381	1,60
<b>2015</b>	285	1,40	413	1,72
<b>2016</b>	285	liegt noch nicht vor	416	liegt noch nicht vor

<sup>1)</sup> Einwohnermelderegister  
Datenquelle: SenIAS Berlin /  
Berechnung: SenIAS - III D -

Frage 4:

Wie viele melderechtlichen An- und Abmeldungen hat es im Lichtenberger Weitlingkiez sowie im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord seit dem 1.1.2012 gegeben (bitte aufschlüsseln nach Gebieten, Jahren sowie absoluter und relativer Angabe der melderechtlichen Salden)?

Antwort zu 4:

Im Planungsraum Rüdigerstraße haben zwischen 2011 und 2016 die Anmeldungen fast durchgehend zugenommen, ebenso die Abmeldungen. Im Planungsraum Weitlingstraße ist die Zahl der Anmeldungen 2016 gegenüber 2011 leicht gesunken und aktuell auf dem Niveau der Jahre 2013 und 2014. Die Abmeldungen sind im Vergleichszeitraum ebenfalls gesunken. Der Saldo der absoluten An- und Abmeldungen (Tabelle 6) als auch die relativen Angaben der melderechtlichen Salden (Tabelle 7) zeigen, dass beide Planungsräume in allen Jahren von 2011 bis 2016 an Einwohnern durch Wanderung hinzugewonnen haben, die Rüdigerstraße im noch stärkeren Maße als die Weitlingstraße.

**Tabelle 6: Absolute Entwicklung der An- und Abmeldungen in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße, 2011-2016 (Daten: AfS B-B)**

Planungsraum	Rüdigerstraße			Weitlingstraße		
	Anmeldungen insgesamt	Abmeldungen insgesamt	Saldo	Anmeldungen insgesamt	Abmeldungen insgesamt	Saldo
2011	3.477	3.034	443	4.418	4.210	208
2012	3.702	3.153	549	4.244	3.807	437
2013	3.862	3.180	682	4.045	3.830	215
2014	3.608	3.131	477	4.042	3.818	224
2015	5.427	3.785	1.642	3.692	3.513	179
2016	7.233	5.429	1.804	4.041	3.781	260
<b>Gesamt</b>	<b>27.309</b>	<b>21.712</b>	<b>5.597</b>	<b>24.482</b>	<b>22.959</b>	<b>1.523</b>

**Tabelle 7: Relativer Anteil der An- und Abmeldungen in den PLR Rüdigerstraße und Weitlingstraße in den Jahren 2011-2016 (Daten: AfS B-B)**

Planungsraum	Rüdigerstraße			Weitlingstraße		
	Anmeldungen insgesamt	Abmeldungen insgesamt	Saldo	Anmeldungen insgesamt	Abmeldungen insgesamt	Saldo
2011	53%	47%	100%	51%	49%	100%
2012	54%	46%	100%	53%	47%	100%
2013	55%	45%	100%	51%	49%	100%
2014	54%	46%	100%	51%	49%	100%
2015	59%	41%	100%	51%	49%	100%
2016	57%	43%	100%	52%	48%	100%
<b>Gesamt</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>	<b>52%</b>	<b>48%</b>	<b>100%</b>

Frage 5.:

Wie haben sich die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten für Wohnungen im Lichtenberger Weitlingkiez sowie im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Frankfurter Allee Nord seit dem 1.1.2012 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 5:

Die Angebotsmieten im Zeitraum 2012 bis 2016 sind in den beiden Planungsräumen unterschiedlich stark gestiegen. Die Steigerung lag im Planungsraum Weitlingstraße mit 44 % deutlich höher als im Planungsraum Rüdigerstraße mit 28 %. Zugleich ist zu beachten, dass das Niveau der Angebotsmieten im Planungsraum Weitlingstraße im Jahr 2012 um ca. 1,00 Euro pro m<sup>2</sup> niedriger lag als im Planungsraum Rüdigerstraße. Im Jahr 2016 lagen die Angebotsmieten in beiden Planungsräumen auf einem vergleichbaren Niveau (9,49 - 9,79 Euro pro m<sup>2</sup>).

**Tabelle 8: Entwicklung der Angebotsmieten in den Planungsräumen**

Planungsraum	Entwicklung der Angebotsmieten im Planungsraum netto kalt je m <sup>2</sup> in Euro			
	2012	2016	Änderung 2012-16	
			absolut	relativ
Weitlingstraße	6,57	9,49	2,92	44,4%
Rüdigerstraße	7,65	9,79	2,14	28,0%

Um einen Vergleich der Mietenentwicklung für beide Planungsräume in den Beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu ermöglichen, wird hilfsweise auf die Informationen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), in denen die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mitglied sind, zurückgegriffen. Bezogen auf den Bezirk Lichtenberg verfügten die Mitgliedsunternehmen des BBU Ende des Jahres 2015 über einen Bestand von 100.668 Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 67,4 % am gesamten Bestand im Bezirk. Für Berlin waren von den insgesamt 1.902.675 Wohnungen 630.739 Wohnungen bzw. 33,1 % im Eigentum von Mitgliedsunternehmen des BBU. Die Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmiete der Mitgliedsunternehmen des BBU im Bezirk Lichtenberg und in Berlin sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 9: Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU**

netto kalt je m <sup>2</sup> in Euro	Bestandsmiete				Neuvertragsmiete			
	2012	2015	Veränderung 2012-15		2012	2015	Veränderung 2012-15	
			absolut	relativ			absolut	relativ
Lichtenberg	5,30	5,65	0,35	6,6%	6,08	6,60	0,52	8,6%
Berlin	5,16	5,61	0,45	8,7%	5,85	6,57	0,72	12,3%

Frage 6:

Wie haben sich demgegenüber die durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten der Wohnungen in den aktuell gültigen Erhaltungsgebieten seit dem 1.1.2012 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 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 35 sozialen Erhaltungsgebiete mit den jeweils zugeordneten Planungsräumen sowie die Entwicklung der Angebotsmieten dargestellt. Bei dem abgefragten Zeitraum 2012 bis 2016 ist zu beachten, dass der Erhaltungsschutz für die Gebiete zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft trat. Im Jahr 2012 gab es berlinweit nur elf Gebiete.

**Tabelle 10: Entwicklung der Angebotsmieten in den sozialen Erhaltungsgebieten Berlins**

Soziales Erhaltungsgebiet	in Kraft seit	zugeordneter Planungsraum	Entwicklung der Angebotsmieten im Planungsraum netto kalt je m <sup>2</sup> in Euro			
			2012	2016	Änderung 2012-16	
					absolut	relativ
<b>Mitte</b>						
Sparrplatz	2016	Sparrplatz	6,50	9,87	3,37	51,8%
Leopoldplatz	2016	Reinickendorfer Straße	7,05	9,70	2,65	37,6%
		Leopoldplatz	7,05	9,84	2,79	39,5%
Waldstraße	2016	Beuselkiez	6,67	9,56	2,89	43,3%
		Emdener Straße	6,62	9,26	2,64	39,8%
		Zwinglistraße	6,52	8,97	2,45	37,6%
Birkenstraße	2016	Stephankiez	6,58	9,15	2,57	39,1%
		Lübecker Straße	6,44	9,40	2,96	46,0%
Seestraße	2016	Rehberge	6,82	9,40	2,58	37,9%
		Westliche Müllerstraße	6,76	10,00	3,24	47,9%
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>						
Graefestraße	1995	Graefekiez	5,91	6,61	0,70	11,8%
Luisenstadt	1995	Wassertorplatz	7,98	11,97	3,99	50,0%
		Oranienplatz	8,77	11,19	2,42	27,6%
		Lausitzer Platz	10,07	11,88	1,81	17,9%
		Reichenberger Straße	9,17	11,83	2,66	29,0%
		Wrangelkiez	6,74	10,09	3,35	49,7%
Bergmannstraße Nord	2003	Urbanstraße	7,80	10,00	2,20	28,2%
Hornstraße	2004	Rathaus Yorckstraße	9,00	12,00	3,00	33,3%
Chamissoplatz	2005	Chamissokiez	9,09	11,38	2,29	25,2%
Boxhagener Platz	1999	Traveplatz	8,93	10,75	1,82	20,4%
		Boxhagener Platz	8,58	11,00	2,42	28,2%
Petersburger Straße	2013	Richard-Sorge-Viertel	8,34	10,29	1,95	23,4%
		Hausburgviertel	8,15	11,51	3,36	41,3%
		Samariterviertel	8,45	11,01	2,56	30,3%
Weberwiese	2016	Weberwiese	9,00	12,00	3,00	33,3%
<b>Pankow</b>						
Falkplatz	1997	Falkplatz	8,03	9,50	1,47	18,3%
Arnimplatz	1999	Arnimplatz	7,48	9,25	1,77	23,7%
Humannplatz	2000	Humannplatz	8,42	11,00	2,58	30,6%
Ostsee-/Grellstraße	2003	Erich-Weinert-Straße	9,14	11,96	2,82	30,8%
Pankow Zentrum	2000	Pankow-Zentrum	8,85	10,93	2,08	23,5%
Teutoburger Platz	2014	Teutoburger Platz	7,67	10,00	2,33	30,4%

Kollwitzplatz	2014	Kollwitzplatz	10,00	12,15	2,15	21,5%
Helmholtzplatz	2014	Helmholtzplatz	10,48	13,00	2,52	24,1%
Bötzowstraße	2014	Bötzowstraße	10,53	12,90	2,37	22,5%
Winsstraße	2014	Winsstraße	9,29	11,47	2,18	23,5%
Tempelhof-Schöneberg						
Barbarossaplatz/ Bayerischer Platz	2014	Barbarossaplatz	9,86	11,06	1,20	12,2%
		Bayerischer Platz	8,48	11,59	3,11	36,7%
Bautzener Straße	2014	Dennewitzplatz	7,65	9,39	1,74	22,7%
Kaiser-Wilhelm-Platz	2014	Kaiser-Wilhelm-Platz	8,31	10,27	1,96	23,6%
Schöneberger Insel	2015	Schöneberger Insel	7,95	10,29	2,34	29,5%
Neukölln						
Schillerpromenade	2016	Schillerpromenade	7,86	10,26	2,40	30,6%
		Silbersteinstraße	8,01	9,98	1,97	24,6%
Reuterplatz	2016	Reuterkiez	7,51	11,93	4,42	58,8%
Flughafenstraße/ Donaustraße	2016	Wissmannstraße	7,71	10,47	2,76	35,8%
		Flughafenstraße	7,33	11,21	3,88	53,0%
		Donaustraße	7,09	11,00	3,91	55,2%
Rixdorf	2016	Rixdorf	8,05	11,17	3,12	38,8%
Körnerpark	2016	Körnerpark	7,33	11,17	3,84	52,4%
Treptow-Köpenick						
Alt-Treptow	2016	Elsenstraße	7,04	10,00	2,96	42,0%
Niederschöneweide	2017	Schnellerstraße	7,73	10,00	2,27	29,4%
Oberschöneweide	2017	Oberschöneweide West	5,97	8,00	2,03	34,0%
		Oberschöneweide Ost	6,19	7,26	1,07	17,2%

Der Vergleich der beiden Lichtenberger Gebiete mit den sozialen Erhaltungsgebieten zeigt, dass insbesondere die fünf im Jahr 2016 in Mitte festgelegten Erhaltungsgebiete ähnliche Entwicklungen bei den Angebotsmieten vollzogen haben. Vergleichbar sind zudem die drei Gebiete in Treptow-Köpenick, die in den Jahren 2016 und 2017 festgelegt wurden. Das Ausgangsniveau der Angebotsmieten im Jahr 2012 in den Erhaltungsgebieten der weiteren Bezirke lag bis auf wenige Ausnahmen über dem Niveau der Lichtenberger Gebiete. Die auffallend hohe Steigerung der Angebotsmiete im Planungsraum Weitlingstraße (44%) wird im Vergleich mit den Erhaltungsgebieten etwas relativiert. Die höchsten Steigerungsraten (über 50%) konzentrieren sich in den Erhaltungsgebieten Neuköllns, die im Jahr 2016 festgelegt wurden.

Frage 7:

Welche weiteren Instrumente außer den Milieuschutz könnten für die beiden Kieze zum Mieterschutz beitragen? Welche Wirkung haben diese Instrumente?

Antwort zu 7:

Grundsätzlich wirken auch in den beiden Lichtenberger Gebieten alle bundes- und landesrechtlichen Instrumente für den Mieterschutz sowie die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vom April 2017. Der konsequente Ausbau des Mieterschutzes ist Zielstellung der Koalitionsvereinbarung. Um bundesrechtliche Regelungen zu schärfen, hat das Land Berlin eine Gesetzesinitiative beim Bundesrat eingebracht, um die Mietpreisbremse wirksamer auszugestalten und den Mietanstieg bei bestehenden Mietverhältnissen wirkungsvoll zu begrenzen. Eine weitere Gesetzesinitiative soll Lücken im Kündigungsschutz schließen, um so den Wohnungsverlust bei Mietrückständen zu verhindern. Zudem sind Änderungen von landesrechtlichen Regelungen z.B. für den sozialen Wohnungsbau sowie die Schaffung von offenen Mieterberatungen in allen Bezirken Ziele.

Frage 8:

Welche Voraussetzungen sollten in Gebieten erfüllt sein, um eine Erhaltungssatzung erlassen zu können?

Antwort zu 8:

Soziale Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch werden in Berlin von den Bezirken über Rechtsverordnungen festgelegt. Als materielle Voraussetzungen gelten: Es muss die abstrakte Gefahr bestehen, dass infolge von baulichen Maßnahmen einschließlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine unerwünschte Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes zu erwarten ist. Diese unerwünschte Veränderung muss zugleich negative städtebauliche Folgen erwarten lassen. Dazu gehören zum Beispiel notwendige Anpassungen für die städtische Infrastruktur und Kompensationen für den Verlust an preiswertem Wohnraum.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat die Mietentwicklung in den beiden Kiezen?

Antwort zu 9:

Der Vergleich der Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmiete in den Jahren 2012 bis 2016 in den Planungsräumen Weitlingstraße und Rüdigerstraße zur gesamtstädtischen Entwicklung und der Entwicklung im Bezirk Lichtenberg zeigt, dass sich die durchschnittlichen Angebotsmieten in den beiden dargestellten Planungsräumen mit 2,92 €/m<sup>2</sup> (Weitlingstraße) bzw. mit 2,14 €/m<sup>2</sup> (Rüdigerstraße) stärker erhöht haben als gesamtstädtisch mit einer Zunahme um 1,67 €/m<sup>2</sup> als auch im Bezirk Lichtenberg um 2,11 €/m<sup>2</sup>. Mit 9,49 €/m<sup>2</sup> lag die durchschnittliche Angebotsmiete im Planungsraum Weitlingstraße im Jahr 2016 um 0,42 €/m<sup>2</sup> höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (9,07 €/m<sup>2</sup>) und um 0,69 €/m<sup>2</sup> höher als im Durchschnitt des Bezirks Lichtenberg. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Planungsraum Rüdigerstraße lag mit 9,79 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2016 sogar um 0,99 €/m<sup>2</sup> höher als im Bezirksdurchschnitt und um 0,72 €/m<sup>2</sup> höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Sehr viel moderater ist das Niveau der Miethöhe und verlief auch die Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten in den von den BBU-Mitgliedsunternehmen gehaltenen Wohnungsbeständen, die zumindest aufgrund ihres Anteils von 2/3 am Wohnungsbestand für den Bezirk Lichtenberg aussagekräftig erscheinen. Während hier die Bestandsmiete von 5,30 €/m<sup>2</sup> in 2012 um 0,35 €/m<sup>2</sup> auf 5,65 €/m<sup>2</sup> oder um 6,6 % stieg (durchschnittlich um 2,2 % jährlich), stieg die Neuvertragsmiete von 6,08 €/m<sup>2</sup> um 0,52 €/m<sup>2</sup> auf 6,60 €/m<sup>2</sup> oder um 8,7 % (durchschnittlich um 2,9 % jährlich). Absolut lag die Neuvertragsmiete 2015 um 1,50 €/m<sup>2</sup> niedriger als die Angebotsmiete (8,10 €/m<sup>2</sup>).

Der sehr hohe Anteil des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen im Bezirk Lichtenberg und dessen Entwicklung der Bestands- und Neuvertragsmieten weisen darauf hin, dass sich die Angebotsmiete nur auf ein eingeschränktes Wohnungsangebot bezieht, das nicht auf alle Wohnungsbestände übertragbar ist und damit die tatsächliche Mietentwicklung in der Breite sehr viel moderater zu bewerten ist als die Angebotsmietenentwicklung scheinen lässt.

Da die Informationen zu den Bestands- und Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedunternehmen nicht kleinräumig zur Verfügung stehen, ist eine konkrete Aussage zur tatsächlichen Mietentwicklung in den Planungsräumen Weitlingstraße und Rüdigerstraße nicht möglich. Aufgrund des vorher Gesagten kann aber davon ausgegangen werden, dass auch in diesen beiden Planungsräumen die tatsächliche Mietentwicklung sich deutlich unterhalb der Angebotsmietentwicklung bewegen dürfte.

Berlin, den 15.06.17

Sebastian Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen