

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Ziller (GRÜNE)**

vom 04. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. März 2019)

zum Thema:

**Vorbereitende Maßnahmen zum Milieuschutz in Marzahn-Hellersdorf?**

und **Antwort** vom 18. März 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Mrz. 2019)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18089  
vom 04. März 2019  
über Vorbereitende Maßnahmen zum Milieuschutz in Marzahn-Hellersdorf?

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Gleichwohl ist er bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um Stellungnahme gebeten. Sie ist in die Antwort einbezogen.

Frage 1:  
Wie viele Wohnungen wurden seit 2013 in Marzahn-Hellersdorf als Mietwohnungen neu errichtet?

Frage 2:  
Wie viele Wohnungen wurden im gleichen Zeitraum in Marzahn-Hellersdorf als Eigentumswohnungen neu errichtet?

Antwort zu 1 und 2  
Im Zeitraum 2013 bis 2017 wurden 2.964 Miet- und 202 Eigentumswohnungen neu errichtet.

Frage 3  
Wie viele Umwandlungen und wie viele Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gab es in Marzahn-Hellersdorf in den Jahren 2013-2018? Bitte aufschlüsseln nach Jahren und der kleinsten verfügbaren Planungseinheit (PLR) im Bezirk, wenn möglich unter Zuordnung der Planungseinheit zu den Ortsteilen.

### Antwort zu 3

In der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der über Grundbuchumschreibungen vollzogenen Umwandlungen von ehemaligen Mietwohnungen nach Planungsräumen dargestellt. Angegeben sind die Wohnungszahlen.

Anzahl umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Marzahn-Hellersdorf								
Ortsteil	Planungsraum	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Marzahn	Ringkolonnaden	-	-	-	-	41	220	261
	Marzahner Chaussee	-	8	-	-	-	-	8
	Alt-Marzahn	2	-	-	-	-	-	2
Biesdorf	Oberfeldstraße	-	-	-	2	2	-	4
	Buckower Ring	-	-	2	-	-	-	2
	Biesdorf-Süd	-	3	2	3	3	-	11
Kaulsdorf	Kaulsdorf-Nord	-	-	-	2	-	-	2
	Alt-Kaulsdorf	-	2	2	-	-	-	4
	Kaulsdorf-Süd	-	2	6	4	-	8	20
Mahlsdorf	Mahlsdorf-Nord	-	-	-	-	6	2	8
	Alt-Mahlsdorf	-	-	4	-	-	-	4
	Mahlsdorf-Süd	-	4	10	4	-	-	18
Gesamt		2	19	26	15	52	230	344

Eine Genehmigungspflicht und entsprechende Anträge für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gibt es im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nicht, da es kein soziales Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch gibt.

### Frage 4

Wie viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden in den Jahren 2013-2018 beantragt und wie viele wurden davon bisher ausgestellt? Bitte aufschlüsseln nach Jahren und der kleinsten verfügbaren Planungseinheit (PLR) im Bezirk, wenn möglich unter Zuordnung der Planungseinheit zu den Ortsteilen.

### Antwort zu 4

Nach Angabe des Bezirks entspricht die Anzahl der von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen (AB) in den Jahren 2013 bis 2018 der Anzahl der beantragten AB. Die Zuordnung der AB nach Bezirksregionen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Eine Zuordnung nach Planungsräumen erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde nicht.

Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Marzahn-Hellersdorf								
Ortsteil	Bezirksregion	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Summe
Marzahn	Marzahn-Nord	-	1	-	-	3	1	5
	Marzahn-Mitte	2	-	-	1	3	1	7
	k.A.	-	-	1	-	1	1	3
Biesdorf	Biesdorf	6	5	6	11	8	9	45
Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	-	-	-	-	4	-	4
	Hellersdorf-Ost	-	-	1	-	-	2	3
Kaulsdorf	Kaulsdorf	7	5	6	4	4	7	33
Mahlsdorf	Mahlsdorf	5	8	10	5	8	13	49
Gesamt		20	19	24	21	31	34	149

Frage 5

Wann wird das Bezirksamt ein Grobscreening als Voruntersuchung in Auftrag geben, das die Einführung einer Milieuschutzsatzung möglich macht? Falls keine Planungen dazu bestehen, aus welchen Gründen sieht das Bezirksamt keinerlei Notwendigkeit dieses Instrument des Mieterschutzes zu nutzen?

Frage 6

Welche Maßnahmen werden aktuell im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf auf der Basis von welchen Zielen hinsichtlich der Vorbereitung zur Prüfung von sozialen Erhaltungssatzungen getroffen und mit welchen vorläufigen Ergebnissen?

Frage 7

Welche sonstigen Maßnahmen sind geplant, um einer möglichen Verdrängung sowie starken Mietsteigerungen entgegenzuwirken?

Antwort zu 5 bis 7

Der Bezirk sieht aus folgenden Gründen keinen Bedarf für den Einsatz von Milieuschutzsatzungen bzw. einer Voruntersuchung:

- Marzahn-Hellersdorf ist der Bezirk mit den niedrigsten Mieten, dem höchsten Anteil an belegungsgebundenen Wohnungen und der niedrigsten Verkaufsquote des Mietwohnungsbestandes (Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018).
- Zwischen den Jahren 2014 und 2018 wurden fast 1.800 geförderte Wohnungen gebaut, das sind nach Lichtenberg die meisten.
- Aus den Wanderungsdaten für das Jahr 2018 geht hervor, dass der Bezirk die höchste Wohnortbindung aller Bezirke hat (geringster Zuzug, geringster Fortzug).
- Aus dem Sozialbericht 2017 geht hervor, dass sich die soziale Lage in der Großsiedlung zum Teil verbessert hat.

Berlin, den 18.03.2019

In Vertretung

Scheel

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen