



HOLGER LISCHKE

Immobilienökonomische Untersuchung der Auswirkungen von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete



Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft
Herausgegeben von Prof. Dr. Kristin Wellner

Band 3

Holger Lischke

**Immobilienökonomische Untersuchung der
Auswirkungen von Städtebauförderung auf die
Angebotsmiete – am Beispiel des entlassenen
sozialen Erhaltungsgebiets Stephankiez
in Berlin-Moabit**

Die *Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/
Immobilienwirtschaft* wird herausgegeben von
Prof. Dr. Kristin Wellner

Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/
Immobilienwirtschaft | 3

Holger Lischke

**Immobilienökonomische Untersuchung der
Auswirkungen von Städtebauförderung auf die
Angebotsmiete – am Beispiel des entlassenen
sozialen Erhaltungsgebiets Stephankiez
in Berlin-Moabit**

Universitätsverlag der TU Berlin

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Universitätsverlag der TU Berlin, 2020

<http://verlag.tu-berlin.de>

Fasanenstr. 88, 10623 Berlin

Tel.: +49 (0)30 314 76131 / Fax: -76133

E-Mail: publikationen@ub.tu-berlin.de

Zugl.: Berlin, Techn. Univ., Diss., 2019

Gutachter: Prof. Dr. Kristin Wellner

Gutachter: Prof. Dr. Gabriel Ahlfeldt (London School of Economics)

Die Arbeit wurde am 21. August 2019 an der Fakultät VI unter

Vorsitz von Prof. Jörg Stollmann erfolgreich verteidigt.

Diese Veröffentlichung – ausgenommen Zitate, Umschlagfoto und anderweitig gekennzeichnete Teile – ist unter der CC-Lizenz CC BY lizenziert.

Lizenzvertrag: Creative Commons Namensnennung 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Druck: docupoint GmbH

Satz/Layout: Holger Lischke

ISBN 978-3-7983-3118-1 (print)

ISBN 978-3-7983-3119-8 (online)

ISSN 2510-2842 (print)

ISSN 2510-2850 (online)

Zugleich online veröffentlicht auf dem institutionellen Repositorium der Technischen Universität Berlin:

DOI [10.14279/depositonce-9081](https://doi.org/10.14279/depositonce-9081)

<http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-9081>

Geleitwort

Mit der vorliegenden Dissertationsschrift untersucht Holger Lischke die Auswirkungen von städtebaulichen Fördermaßnahmen auf die Höhe der Angebotsmiete für Wohnimmobilien. Dafür nimmt er sich ein Berliner Quartier, den Stephankiez, als Untersuchungsgegenstand. Das Thema ist zum Zeitpunkt der Vorlage mehr als tagesaktuell, was an den derzeitigen Diskussionen zur Miethöhe und dem Mietendeckel in allen Print- und Online-Medien sowie im Tagesgespräch der Stadtgesellschaft zu sehen und hören ist. Nichtsdestotrotz ist diese Untersuchung aber auch unabhängig der derzeitigen aktuellen Situation grundsätzlich gesellschaftsrelevant. Der Politik stehen verschiedene Instrumente für die Stadtentwicklungsplanung zur Verfügung. Es gibt allerdings viel zu wenige Untersuchungen, welche Aus- und Nebenwirkungen diese einzelnen Instrumente haben. Wie Holger Lischke richtig ausführt, ist dies bisher nur wenig untersucht, vielleicht auch weil die Ergebnisse politisch nicht gewollt sind, insbesondere aber weil diese Untersuchungen komplex sind und unter vielen Nebenbedingungen nur unzureichend sichere Aussagen treffen können. Die vorliegende Arbeit ist aber trotz aller Einschränkungen vor allem aus Praktikersicht sinnvoll und erhöht die Relevanz des Themas zur Durchdringung von Zusammenhängen übergeordneter Fragen der Stadtplanung.

Holger Lischke hat mit der vorliegenden Schrift nicht nur die Fähigkeit bewiesen, selbstständig wissenschaftliche Fragestellungen zu erkennen und mit geeigneter wissenschaftlicher Methodik zu bearbeiten, sondern damit auch einen wichtigen Beitrag zur interdisziplinären Forschung im Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Stadtplanung geleistet.

Geleitwort

Seine Arbeit stellt einen wichtigen Beitrag zum Verständnis des Zusammenhangs von Förderinstrumenten und Stadtentwicklung inklusive möglicher Aufwertung und Mietsteigerungen dar. Seine Lösungen helfen der Politik und Praxis, die Frage nach der sinnvollen Gestaltung von Stadtentwicklungsinstrumenten besser abzuschätzen und diese ggf. gezielter oder eben auch bewusst nicht einzusetzen. Instrumente müssen neu überdacht und ihre Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Insgesamt ist

Holger Lischke mit der vorliegenden Schrift eine gute wissenschaftliche Grundlagenarbeit mit hohem Praxisbezug gelungen und verdient in nachfolgenden Forschungsarbeiten sowie in der täglichen Anwendung in Politik und Planungslehre gebührend berücksichtigt zu werden.

Auch mit dem dritten Band der Schriftenreihe unseres Fachgebietes wünsche ich allen Lesern viel Vergnügen und anregende Gedanken bei der Lektüre.

Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Kristin Wellner

Berlin, September 2019

Vorwort

Die vorliegende Arbeit ist das Ergebnis meiner als wissenschaftlicher Mitarbeiter der TU Berlin abgeschlossenen Promotion, die ich mit viel Respekt vor der Herausforderung nach einer langen Entscheidungsphase zunächst extern angegangen bin. An dieser Stelle möchte ich vor allem meiner Frau Stefanie für die zugesicherte Unterstützung und tatsächlich aufgebrachte Geduld danken.

Die politische Diskussion über sogenannte Milieuschutzgebiete hat mich maßgeblich zu dem Schritt der Promotion bewogen, wenn auch die letztliche Themenstellung in eine andere Richtung umgeschlagen ist. Mir ist es gelungen, ein gänzlich unbekanntes Forschungsfeld zu entdecken, dessen Potenzial noch längst nicht erschöpft ist. Insbesondere die Langzeiteffekte von Städtebauförderung sowie die tatsächliche Wirksamkeit von sozialen Erhaltungsgebieten sollten unabhängigen Forscherinnen und Forschern zum Interesse geraten.

Für die Voraussicht meiner Doktormutter Frau Prof. Dr. Kristin Wellner bin ich dankbar. Sie hat zum einen mein zwischen den Disziplinen Immobilienökonomie und Stadtplanung angesiedeltes Forschungsgesuch mit großem Interesse angenommen und mir zum anderen mit viel Feingefühl bei der Identifizierung und Zusammensetzung der einzelnen Mosaiksteine meines komplexen Themas geholfen.

Auf dem Weg der gedanklichen Entflechtung war mir die Teilnahme am Kolloquium „Wohnen in Berlin“ am Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung eine große Hilfe. Bei dessen Initiator Dr. Andrej Holm bedanke ich mich an dieser Stelle recht herzlich, vor allem für die Gespräche.

Vorwort

Besonderer Dank gilt meinem Zweitgutachter Prof. Dr. Gabriel M. Ahlfeldt, dessen wertvolle Hinweise und Ratschläge das nun vorliegende, runde Gesamtbild als einen ersten Schritt in eine spannende Richtung geprägt haben. Der von mir formulierte weitere Forschungsbedarf wird hoffentlich als Anregung für stadtinteressierte Forscher dienen.

Als sogenannter Bildungsaufsteiger möchte ich abschließend alle wissbegierigen Frauen und Männer zu diesem Schritt ermutigen, einen Beitrag zur Gesellschaft und Forschung zu leisten und mich bei eben jenen und allen an dieser Arbeit beteiligten Personen und Institutionen für die geleistete Unterstützung bedanken.

Holger Lischke

Berlin, April 2019

Inhaltsübersicht

1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Stand der Wissenschaft und Forschungslücke.....	4
1.3 Forschungsfragen und Zielsetzung der Arbeit	12
1.4 Methodik und theoretischer Bezugsrahmen	14
1.5 Aufbau der Arbeit	18
2. Regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt	22
2.1 Grundlagen der Wohnungspolitik.....	22
2.2 Mietrechtliche Lenkungsinstrumente	30
2.3 Stadtplanerische Steuerungsinstrumente.....	49
2.4 Zusammenfassung des zweiten Kapitels	68
3. Charakterisierung des Berliner Wohnungsmarkts ...	70
3.1 Fünf Phasen auf dem Weg zur Metropole.....	70
3.2 Relevante Kennzahlen zum Wohnungsmarkt.....	84
3.3 Sozioökonomische Rahmenparameter	94
3.4 Zusammenfassung des dritten Kapitels	108
4. Der Stephankiez als Untersuchungsgegenstand	109
4.1 Darstellung anderer entlassener sozialer Erhaltungsgebiete.....	109
4.2 Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte	115
4.3 Begründung der Auswahl	129
4.4 Zusammenfassung des vierten Kapitels	138
5. Aufbau und Durchführung der explorativen Fallstudie.....	139
5.1 Aufbau der Fallstudie	139
5.2 Analyse der Mietpreisentwicklung	161
5.3 Analyse der Rahmenbedingungen	198

Inhaltsübersicht

5.4 Analyse der Städtebauförderungskulisse.....	226
5.5 Ergänzende Analysen	262
5.6 Zusammenfassung des fünften Kapitels	282
6. Schlussbetrachtung.....	285
6.1 Zentrale Thesen	285
6.2 Beurteilung des erneuten Milieuschutzes.....	288
6.3 Beantwortung der Forschungsfragen	290
6.4 Grenzen der Arbeit.....	295
6.5 Weiterer Forschungsbedarf.....	296
6.6 Ausblick	298

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
Inhaltsverzeichnis	XI
Abbildungsverzeichnis	XIX
Tabellenverzeichnis	XXIV
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
Zusammenfassung	XXVII
Abstract	XXIX
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Stand der Wissenschaft und Forschungslücke.....	4
1.2.1 Stand der Wissenschaft	5
1.2.2 Forschungslücke	10
1.3 Forschungsfragen und Zielsetzung der Arbeit	12
1.4 Methodik und theoretischer Bezugsrahmen.....	14
1.4.1 Methodik	14
1.4.2 Theoretischer Bezugsrahmen.....	16
1.5 Aufbau der Arbeit	18
2. Regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt	22
2.1 Grundlagen der Wohnungspolitik.....	22
2.1.1 Eigenheimzulage als abgeschafftes Instrument	24
2.1.2 Tabellen- sowie pauschalisiertes Wohngeld ..	25

2.1.3	Wohnungsbaurecht und Wohnraumförderung.....	27
2.2	Mietrechtliche Lenkungsinstrumente	30
2.2.1	Grundsätzliche Regularien auf nationaler Ebene	30
2.2.1.1	Miete und Miethöhe	31
2.2.1.2	Mieterhöhung und Mietspiegel.....	32
2.2.1.3	Wesentliche Reformen des Mietrechts.....	34
2.2.1.3.1	Mietrechtsreformgesetz 2001.....	34
2.2.1.3.2	Mietrechtsänderungsgesetz 2013.....	35
2.2.1.3.3	Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015	36
2.2.2	Spezifika für Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt	37
2.2.2.1	Aufbau der Berliner Verwaltung.....	38
2.2.2.2	Bindungsfrist von zweck- und preisgebundenem Wohnraum	39
2.2.2.3	Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten	41
2.2.2.4	Förderung der Modernisierung und Instandsetzung.....	43
2.2.2.5	Kappungsgrenze und Mietpreisbremse.....	43
2.2.2.6	Kündigungsschutz und Vorkaufsrecht bei Wohnungsumwandlung.....	45
2.2.2.7	Mietobergrenze in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten	46
2.2.2.8	Umwandlungsverordnung in Erhaltungsgebieten	47
2.2.2.9	Zweckentfremdungsverbot-Gesetz	48
2.3	Stadtplanerische Steuerungsinstrumente.....	49
2.3.1	Programme der Städtebauförderung	49
2.3.2	Besonderes Städtebaurecht nach BauGB.....	51
2.3.2.1	Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB.....	53

2.3.2.2	Städtebaulicher Denkmalschutz nach § 164b BauGB	55
2.3.2.3	Stadtumbau (Ost und West) nach den §§ 171a–171d BauGB	57
2.3.2.4	Soziale Stadt bzw. Quartiersmanagement nach § 171e BauGB	60
2.3.2.5	Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB....	62
2.3.3	Städtebauförderung außerhalb des BauGB....	64
2.3.3.1	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	65
2.3.3.2	Bildung im Quartier.....	66
2.4	Zusammenfassung des zweiten Kapitels	68
3.	Charakterisierung des Berliner Wohnungsmarkts ...	70
3.1	Fünf Phasen auf dem Weg zur Metropole.....	70
3.1.1	Marktzyklen auf deutscher und europäischer Ebene	71
3.1.2	Euphorie nach der Wiedervereinigung bis 1995	74
3.1.3	Ernüchterung und Abwanderungswelle bis 2000	75
3.1.4	Leerstandshauptstadt und Wirtschaftskrise bis 2005	77
3.1.5	Hochphase und Lehman-Schock bis 2010	79
3.1.6	Auf dem Weg zur Metropole bis 2015	82
3.2	Relevante Kennzahlen zum Wohnungsmarkt.....	84
3.2.1	Eigentumsquote in Deutschland und Berlin ...	84
3.2.2	Wohnungsbestand	85
3.2.3	Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen.....	86
3.2.4	Wohnungsleerstand	87
3.2.5	Jahresumsätze und Kaufpreise	89

3.2.6	Wohnungsumschreibungen und Sozialwohnungen.....	91
3.2.7	Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine ..	92
3.3	Sozioökonomische Rahmenparameter	94
3.3.1	Einwohnerzahlen	95
3.3.2	Anzahl der Haushalte.....	98
3.3.3	Einkommens- und Kaufkraftzahlen	101
3.3.4	Wanderungsverhalten	103
3.3.5	Gentrifizierung innerhalb Berlins.....	105
3.4	Zusammenfassung des dritten Kapitels	108
4.	Der Stephankiez als Untersuchungsgegenstand	109
4.1	Darstellung anderer entlassener sozialer Erhaltungsgebiete	109
4.1.1	Gebiet Klausener Platz in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf	110
4.1.2	Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt in Berlin Mitte	111
4.1.3	Gebiet Huttenkiez in Berlin Mitte.....	112
4.1.4	Gebiet Schillerpromenade in Berlin Neukölln.....	113
4.2	Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte.....	115
4.2.1	Namensgebung und Eingrenzung.....	117
4.2.2	Räumliche Lage und soziale Struktur.....	119
4.2.3	Städtebauliche Struktur und Hobrecht-Plan	122
4.2.4	Exkurs – Gentrifizierung im Stephankiez	125
4.2.4.1	Städtebauliche und soziale Voraussetzungen .	125
4.2.4.2	Kategorisierung des Gentrifizierungsprozesses.....	126
4.2.4.3	Abschließende Schlussfolgerung	129
4.3	Begründung der Auswahl	129
4.3.1	Dichte der Städtebaukulisse	131

4.3.2	Lage und Struktur des Gebiets	134
4.3.3	Stand der aktuellen Angebotsmiete	135
4.3.4	Zusammenfassende Begründung	137
4.4	Zusammenfassung des vierten Kapitels	138
5.	Aufbau und Durchführung der explorativen Fallstudie.....	139
5.1	Aufbau der Fallstudie	139
5.1.1	Immobilienwirtschaftlicher Kontext	139
5.1.2	Zeitraum und Informationsquellen	141
5.1.2.1	Drei Phasen des ursprünglichen Konzepts.....	141
5.1.2.2	Restriktive Elemente.....	143
5.1.3	Daten zur Angebotsmiete für Altbauwohnungen	145
5.1.3.1	Recherche in amtlichen und nicht amtlichen Quellen	148
5.1.3.2	Verfügbarkeit von Bestandsmieten	149
5.1.4	Vorstellung der Analyseschritte	151
5.1.4.1	Schritt 1a – Mietpreisentwicklung Stephankiez	152
5.1.4.2	Schritt 1b – Mietpreisentwicklung Vergleichsgebiete	153
5.1.4.3	Schritt 2 – Rahmenbedingungen	154
5.1.4.4	Schritt 3 – Städtebauförderungskulisse	156
5.1.4.5	Schritt 4 – Ergänzende Untersuchungen	157
5.1.5	Abgrenzung der Untersuchung.....	159
5.2	Analyse der Mietpreisentwicklung	161
5.2.1	Entwicklung nach Wohnungsmarkt- berichten	161
5.2.1.1	Fallzahlen der Wohnungsmarktberichte	161
5.2.1.2	Angebotsmietentwicklung nach Bezugs- räumen	163

Inhaltsverzeichnis

5.2.1.3	Schlussfolgerungen der Analyse	165
5.2.2	Entwicklung nach eigenen Berechnungen....	165
5.2.2.1	Datengrundlage und Vorbereitung	165
5.2.2.1.1	Daten bezüglich des Stephankiezes	165
5.2.2.1.2	Daten bezüglich der Vergleichsgebiete	171
5.2.2.1.3	Mögliche Fehler und Abweichungen.....	175
5.2.2.2	Mietentwicklung im Postleitzahlbereich des Stephankiezes	176
5.2.2.2.1	Alle Postleitzahlbereiche	177
5.2.2.2.2	Postleitzahlbereiche 10551 und 10559	180
5.2.2.2.3	Postleitzahlbereich 10559	183
5.2.2.3	Mietentwicklung des Stephankiezes	187
5.2.2.3.1	Mietentwicklung des Stephankiezes	188
5.2.2.3.2	Schlussfolgerungen der Analyse.....	189
5.2.2.4	Mietentwicklung der beiden Vergleichs- gebiete	190
5.2.2.4.1	Erhaltungsgebiet Klausener Platz.....	190
5.2.2.4.2	Erhaltungsgebiet Friedrichshagen.....	191
5.2.2.4.3	Vergleich mit dem Stephankiez.....	193
5.2.3	Zusammenführung der Ergebnisse.....	194
5.3	Analyse der Rahmenbedingungen	198
5.3.1	Eruierung der Rahmenbedingungen	199
5.3.1.1	Recherche nach Indikatoren.....	199
5.3.1.2	Zuordnung im Immobilien-Markt-System	200
5.3.1.3	Einfluss auf Angebot oder Nachfrage	201
5.3.2	Visualisierung über Systemskizzen	202
5.3.2.1	Grundgedanke und Logik.....	203
5.3.2.2	Umsetzung und Datengrundlage.....	205
5.3.2.2.1	Systemskizze für die Gesamtstadt Berlin	206
5.3.2.2.2	Systemskizze für den Bezirk Mitte	208
5.3.2.2.3	Systemskizze für den Stephankiez.....	210
5.3.2.3	Ergebnis und Interpretation	211

5.3.2.3.1	Systemskizze Berlin.....	212
5.3.2.3.2	Systemskizze Bezirk Mitte	221
5.3.2.3.3	Systemskizze Stephankiez.....	223
5.3.3	Zusammenführung der Ergebnisse.....	224
5.4	Analyse der Städtebauförderungskulisse.....	226
5.4.1	Qualitative Analyse der Ziele und Projekte ..	227
5.4.1.1	Vier Dimensionen von Aufwertung.....	227
5.4.1.2	Aufgehobenes Sanierungsgebiet Stephankiez.	230
5.4.1.3	Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße	231
5.4.1.4	Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Turmstraße	233
5.4.1.5	Stadtumbaugebiet Tiergarten- Nordring/Heidestraße	234
5.4.1.6	Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost	236
5.4.1.7	Einfluss auf Angebot und Nachfrage.....	238
5.4.2	Empirische Analyse der Angebotsmietentwicklung.....	239
5.4.2.1	Datengrundlage und Vorbereitung.....	239
5.4.2.2	Sanierungsgebiete Stephankiez und Turmstraße	241
5.4.2.3	Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Turmstraße	243
5.4.2.3.1	Fördergebiet Turmstraße	243
5.4.2.3.2	Turmstraße als Hauptverkehrsstraße	247
5.4.2.4	Stadtumbaugebiet Tiergarten- Nordring/Heidestraße	249
5.4.2.5	Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost	252
5.4.2.5.1	Fördergebiet Moabit-Ost.....	253
5.4.2.5.2	Perleberger Straße als Hauptverkehrsstr.	255
5.4.3	Zusammenführung der Ergebnisse.....	258
5.5	Ergänzende Analysen	262
5.5.1	Entwicklung der Wohnungsgrößen	262

Inhaltsverzeichnis

5.5.2	Entwicklung der Wohnlageneinstufung	264
5.5.3	Entwicklung der Fluktuation.....	265
5.5.4	Entwicklung der Nachfrage.....	267
5.5.5	Entwicklung der sozialen Ungleichheit	270
5.5.6	Entwicklung der Wohnkostenquote	272
5.5.7	Entwicklung des Transaktionsgeschehens....	274
5.5.7.1	Betrachtung der Grundstückstransaktionen ...	275
5.5.7.2	Entwicklung der Kaufpreise.....	277
5.5.7.3	Betrachtung der Wohnungstransaktionen.....	277
5.5.8	Zusammenführung der Ergebnisse.....	280
5.6	Zusammenfassung des fünften Kapitels	282
6.	Schlussbetrachtung.....	285
6.1	Zentrale Thesen	285
6.1.1	Städtebauförderung wirkt als Mietpreistreiber.....	286
6.1.2	Die öffentliche Hand als Diener zweier Herren.....	287
6.1.3	Gentrifizierung finanziert durch Städtebauförderung	287
6.2	Beurteilung des erneuten Milieuschutzes.....	288
6.3	Beantwortung der Forschungsfragen	290
6.3.1	Entwicklung der Nettokaltmiete.....	290
6.3.2	Einfluss der Rahmenbedingungen	291
6.3.3	Auswirkungen von Städtebauförderung.....	292
6.4	Grenzen der Arbeit.....	295
6.5	Weiterer Forschungsbedarf.....	296
6.6	Ausblick	298
Anhang	XXXI
Quellenverzeichnis	XXXIII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau des Immobilien-Markt-Systems	17
Abbildung 2: Aufbau der Arbeit	19
Abbildung 3: Chronologie der Städtebauförderung	50
Abbildung 4: Wohnungsbestand in Berlin und im Bezirk Mitte	85
Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen in Berlin	86
Abbildung 6: Wohnungseerstandsquote in Berlin und im Bezirk Mitte	87
Abbildung 7: Jahresgeldumsätze aller Wohnungsmarktsegmente in Berlin	89
Abbildung 8: Kaufpreise für Reihenhäuser in Berlin	89
Abbildung 9: Wohnungsumschreibungen in Berliner Grundbüchern	91
Abbildung 10: Zweck- und belegungsgebundener Wohnungsbestand Berlins	91
Abbildung 11: Empfänger von Wohngeld (Mietzuschuss) in Berlin	93
Abbildung 12: Einwohnerzahlen für Berlin und den Bezirk Mitte	95
Abbildung 13: Altersgruppen in Deutschland, Berlin und dem Bezirk Mitte	97
Abbildung 14: Anzahl der Haushalte in Berlin und dem Bezirk Mitte	98
Abbildung 15: Haushaltsstruktur in Deutschland, Berlin und dem Bezirk Mitte	99

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 16: Einkommensverhältnisse in Deutschland und Berlin	101
Abbildung 17: Kaufkraftzahlen für Deutschland und Berlin	102
Abbildung 18: Wanderungsverhalten für Berlin und den Bezirk Mitte	103
Abbildung 19: Zuzug nach Berlin und Binnenwanderung innerhalb Berlins	104
Abbildung 20: Erhaltungsgebiete Klausener Platz und Alt- Charlottenburg	110
Abbildung 21: Erhaltungsgebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt	111
Abbildung 22: Erhaltungsgebiet Huttenkiez	112
Abbildung 23: Erhaltungsgebiete Schillerpromenade und Körnerpark	113
Abbildung 24: Erhaltungsgebiet Stephankiez	115
Abbildung 25: Erhaltungsgebiete Wald- und Birkenstraße	116
Abbildung 26: Baualtersklassen der Gebäude im Stephankiez	122
Abbildung 27: Historie der Städtebauförderung im Stephankiez	131
Abbildung 28: Angebotsmietentwicklung nach Bezugsräumen	163
Abbildung 29: Postleitzahlbereiche des Stephankiezes	169
Abbildung 30: Postleitzahlbereiche des Klausener Platzes	172
Abbildung 31: Postleitzahlbereich von Friedrichshagen	174
Abbildung 32: Fallzahlen aller Postleitzahlbereiche	177
Abbildung 33: Angebotsmietentwicklung aller Postleitzahl- bereiche	178
Abbildung 34: Fallzahlen der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559	180

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 35: Angebotsmietentwicklung der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559	181
Abbildung 36: Fallzahlen des Postleitzahlbereichs 10559	183
Abbildung 37: Angebotsmietentwicklung des Postleitzahlbereichs 10559	184
Abbildung 38: Fallzahlen des Stephankiezes	187
Abbildung 39: Angebotsmietentwicklung des Stephankiezes	188
Abbildung 40: Angebotsmietentwicklung des Klausener Platzes	191
Abbildung 41: Angebotsmietentwicklung von Friedrichshagen	192
Abbildung 42: Angebotsmiete im Stephankiez und in den Vergleichsgebieten	193
Abbildung 43: Vergleich der eigenen Berechnungen nach Bezugsräumen	195
Abbildung 44: Vergleich der Mietentwicklung im Bereich des Stephankiezes	196
Abbildung 45: Wohnungsmarktberichte und eigene Berechnungen im Vergleich	197
Abbildung 46: Ergebnis der Systemskizze Berlin	212
Abbildung 47: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete	218
Abbildung 48: Ergebnis der Systemskizze Bezirk Mitte	221
Abbildung 49: Ergebnis der Systemskizze Stephankiez	223
Abbildung 50: Systemskizzen in der Gegenüberstellung	225
Abbildung 51: Aufgehobenes Sanierungsgebiet Stephankiez	230
Abbildung 52: Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße	232
Abbildung 53: Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Turmstraße	233

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 54: Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/ Heidestraße	235
Abbildung 55: Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost	237
Abbildung 56: Mehrfachförderkulisse der Turmstraße in Moabit	242
Abbildung 57: Fallzahlen des Fördergebiets Turmstraße	244
Abbildung 58: Angebotsmietentwicklung des Fördergebiets Turmstraße	245
Abbildung 59: Angebotsmietentwicklung im Bereich der Turmstraße	248
Abbildung 60: Fallzahlen des Fördergebiets Tiergarten- Nordring/Heidestraße	250
Abbildung 61: Mietentwicklung des Fördergebiets Tiergarten- Nordring/Heidestraße	251
Abbildung 62: Fallzahlen des Fördergebiets Moabit-Ost	253
Abbildung 63: Angebotsmietentwicklung des Fördergebiets Moabit-Ost	254
Abbildung 64: Angebotsmietentwicklung im Bereich der Perleberger Straße	257
Abbildung 65: Angebotsmietentwicklung der untersuchten Fördergebiete	259
Abbildung 66: Gegenüberstellung von Fördergebiet und Hauptverkehrsstraße	261
Abbildung 67: Entwicklung der Wohnungsgrößen	263
Abbildung 68: Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Stephankiez	267
Abbildung 69: Wohnkostenquote nach Bezugsräumen	273

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 70: Warmmiete und Haushaltsnettoeinkommen	273
Abbildung 71: Grundstückstransaktionen im Stephankiez	276
Abbildung 72: Grundstückskaufpreise für Stephankiez und Vergleichsgebiete	277
Abbildung 73: Handel mit Eigentumswohnungen im Stephankiez	278

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Handlungsfelder der Programme Stadtumbau Ost und West	59
Tabelle 2: Haushalte und Einheiten im Stephankiez	117
Tabelle 3: Erhaltungs- und Städtebauförderkulisse des Stephankiezes	132
Tabelle 4: Angebotsmiete nach entlassenem Gebiet	135
Tabelle 5: Matrix zur Auswahl des Stephankiezes	137
Tabelle 6: Fallzahlen der verwendeten Wohnungsmarktberichte	162
Tabelle 7: Fallzahlen des Klausener Platzes	190
Tabelle 8: Fallzahlen von Friedrichshagen	191
Tabelle 9: Indikatoren der Systemskizze Berlin	206
Tabelle 10: Indikatoren der Systemskizze Bezirk Mitte	208
Tabelle 11: Indikatoren der Systemskizze Stephankiez	210
Tabelle 12: Unterscheidung der Instrumente nach Aufwertungsdimension	229
Tabelle 13: Fallzahlen der Hauptverkehrsstraße (Turmstraße)	247
Tabelle 14: Fallzahlen der Hauptverkehrsstraße (Perleberger Straße)	255

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Das deutsche Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BelBindG	Belegungsbindungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BSM	Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
DDIV	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
DIW Berlin	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
GEWOS	Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung

Abkürzungsverzeichnis

GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
IBB	Investitionsbank Berlin
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz
MHG	Miethöhegesetz
NKM	Nettokaltmiete
RIWIS <i>Online</i>	<i>Regional Property Market Information System Online</i>
WBS	Wohnberechtigungsschein
WF	Wohnfläche
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoG Bln	Wohnraumgesetz Berlin

Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit untersucht den Einfluss von Maßnahmen der Städtebauförderung auf die Entwicklung der Angebotsmiete für Wohnungen unter Betrachtung des Einflusses externer Effekte. Als Beispiel dient das entlassene soziale Erhaltungsgebiet in Berlin-Moabit. Das Ziel der Arbeit ist die Beantwortung von drei grundlegenden Forschungsfragen: Erstens, wie entwickelt sich die angebotene Nettokaltmiete im Stephankiez nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet? Zweitens, welchen Einfluss auf das Mietpreisniveau entfalten rechtlich-administrative und sozioökonomische Rahmenbedingungen? Und drittens, wirken sich Programme der Städtebauförderung auf die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes aus?

Die explorative Fallstudie wird qualitativ-empirisch durchgeführt. Der empirische Teil beinhaltet als Kernstück die Auswertung von Angebotsmietdaten der Jahre 2008 bis 2015 auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen sowie relevanter rechtlich-administrativer und sozioökonomischer Statistiken. Die qualitative Analyse zielt im Wesentlichen auf die konkreten Ziele und Inhalte der im Stephankiez zur Anwendung kommenden Städtebauförderungsprogramme und den Zusammenhang zwischen Aufwertung und Städtebauförderung.

Hinsichtlich der Forschungsfragen kann festgehalten werden, dass sich die Angebotsmiete im Stephankiez im Vergleich zu anderen räumlichen Bezugsebenen sehr dynamisch nach oben hin entwickelt. Die externen Rahmenbedingungen manifestieren sich in einer für den Stephankiez angespannten Wohnungsmarktlage.

Zusammenfassung

Der anhaltende Nachfragedruck wirkt aufgrund des rückläufigen Angebots preistreibend. Die gegebene Städtebauförderungskulisse wirkt durch überwiegend stattfindende Maßnahmen im Wohnumfeld vornehmlich auf die gleiche Weise auf die Angebotsmiete ein.

Als Ergebnis der Untersuchung können drei Thesen formuliert werden: Erstens, Städtebauförderungsmaßnahmen schaffen häufig Nachfrage, aber kaum Angebot und wirken daher preistreibend. Zweitens, die öffentliche Hand bekämpft sich selbst und investiert auf beiden Seiten der Medaille: Mietpreisdämpfung und Aufwertung. Drittens, Fördergelder aus Städtebauförderungsprogrammen begünstigen Gentrifizierungsprozesse, die ohne Fremdeinwirkung abebben würden.

Abstract

The present research examines the impact of urban planning measures on the development of asking rents for dwellings, also taking into account the influence of external effects. The former social conservation area in Berlin-Moabit serves as an example. The announced aim is to develop answers for three basic research questions: Firstly, how is the supply rent in Stephankiez changing after its dismissal as a social conservation area? Secondly, is there an observable effect on asking rent level out of political and socio-economic framework conditions? And finally, do urban development programs have a measurable impact on asking rents in Stephankiez?

The exploratory case study is carried out through a qualitative-empirical approach. The empirical part as a core component includes the analysis of rent data from the years 2008 to 2015 at different spatial levels as well as relevant legal-administrative and socio-economic statistics. The qualitative analysis mainly focuses on the concrete goals and contents of urban planning programs that are being implemented in Stephankiez. The analysis is aimed at revealing a connection between revaluation and urban planning.

With regard to the research questions above it can be stated that the supply rent in Stephankiez develops very dynamically in comparison to other spatial reference levels. The external framework conditions are manifested in a housing market situation which has to be defined as stressed for Stephankiez. The high demand is a driving force for increasing supply rents. The given urban development programs in Stephankiez are leading to an increasing demand and act as rent driver as well.

Abstract

As a result of the investigation, three theses can be formulated: Firstly, urban development programs often create further demand, but hardly any additional supply, therefore having a price-enhancing character. Secondly, the government combats itself and invests on both sides of the coin: rent damping and revaluation. Finally, subsidies from urban development programs encourage gentrification processes which would probably eclipse without external influence.

1. Einleitung

In diesem Kapitel werden die einleitenden Gedanken zur Arbeit dargestellt. Neben der Problemstellung per se wird der aktuelle Stand der Wissenschaft diskutiert und auf die bestehende Forschungslücke eingegangen. Auf dieser Basis werden die Forschungsfragen und die Zielstellung formuliert. Abschließend werden die Methodik und der theoretische Bezugsrahmen erläutert sowie der Aufbau der Arbeit beschrieben.

1.1 Problemstellung

HENTZE postuliert eine mangelnde Verzahnung von Wohnungspolitik und Stadtentwicklung und formuliert indirekt die Problemstellung der vorliegenden Arbeit, indem er die seiner Auffassung nach auf allen drei föderalen Ebenen vorherrschende Wahrnehmung beschreibt:

[...] [Ein, H.L.] Problem wird solange [sic] geleugnet, wie es eben zu verheimlichen gelingt. Erst beim übermächtigen Problemdruck werden Einzelmaßnahmen ergriffen, die weder Ergebnis einer strategischen Konzeption, [sic] noch hinreichend koordiniert sind, um sich nicht gegenseitig aufzuheben. (Hentze 1986: 50)

Die Einzelaussagen dieses Zitats werden nachfolgend erörtert.

Zunächst stellt sich die Frage, welches Problem geleugnet wird, ohne tatsächlich von vorsätzlicher Vertuschung sprechen zu wollen. Parallel dazu muss der Problemdruck beleuchtet werden, der ausreichend vorhanden ist: Die durchschnittlichen Angebotsmieten in Schwarmstädten und Deutschland allgemein steigen seit einem Jahrzehnt kontinuierlich an (vgl. BBSR 2017).

Problemstellung

Die Aufwertung von sanierungsbedürftigen und aus sozialer Hinsicht problematischen Stadtquartieren wird seit mehreren Jahrzehnten öffentlich gefördert und die daraus resultierende Verdrängung der angestammten Bevölkerung ist derzeit hinreichend zu beobachten (vgl. Bouali und Gude 2014).

Die Einzelmaßnahmen stellen sich wie folgt dar: Die öffentliche Hand reagiert mit Lenkungsmaßnahmen über das Mietrecht und Steuerungsversuchen durch stadtplanerische Maßnahmen. Der Wohnungsmarkt soll gelenkt werden, zu diesem Zweck nehmen die regulativen Eingriffe in den Immobilienmarkt zu. So wurde bspw. im Jahr 2015 u.a. die sogenannte Mietpreisbremse erlassen, obwohl eine Mietpreisregulierung Fehlallokationen hinsichtlich der Wohnungsverteilungsfrage begünstigt (vgl. Glaeser und Luttmer 1997). Steuern will der Staat bspw. durch den verstärkten Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts, bspw. durch die Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten und den parallelen Einsatz von Städtebauförderung; mit dem Wissen, dass insbesondere private Investitionen gefördert werden, deren tatsächliche Intentionen nicht beherrscht werden können (vgl. Glaeser 2012). In jüngster Vergangenheit wurden die Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung sichtbar ausgebaut. Im Jahr 2014 wurden rd. 200 Millionen Euro mehr aufgewendet als noch im Jahr 2013 (vgl. BMUB 2017a). Im Jahr 2018 wurde erstmalig eine Rekordsumme von rd. 800 Millionen Euro für die Städtebauförderung erreicht (vgl. Deutscher Bundestag 2018).

Der Stadtstaat Berlin ist als historische Ankunftsstadt im Sinne von SAUNDERS (vgl. 2013: 240) auf dem Weg zur Metropole, der Problemdruck nimmt innerhalb des Stadtgebiets deutlich zu. Stadtplanerische Steuerung über soziale Erhaltung liegt in der deutschen Bundeshauptstadt im Trend.

Ende des Jahres 2017 gelten im Berliner Stadtgebiet 42 Areale als sogenannte Milieuschutzgebiete festgesetzt (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017f; o. V. 2018). Bereits während der Festsetzungsperiode oder spätestens zum Zeitpunkt, wenn solche Gebiete entlassen werden, folgen i. d. R. Instrumente der Städtebauförderung nach, wie bspw. Quartiersmanagement oder Programme zur Belebung des Einzelhandels vor Ort.

Hinsichtlich der oben infrage gestellten strategischen Konzeption kann nach Einschätzung von KROLL (vgl. 2011: 196 und 203) konstatiert werden, dass dies organisatorisch und zeitlich weitgehend unkoordiniert geschieht. Als Resultate entstehen im Sinne von MERTON (vgl. 1936) überwiegend zufällige und nicht intendierte anstatt kalkulierter und intendierter Folgen, die sich in Anstoßeffekten und privaten Folgeinvestitionen manifestieren. Die zugrundeliegende strategische Konzeption, der in entlassenen Milieuschutzgebieten beobachtbaren Vielfalt von städtebaulichen Förderungsmaßnahmen ist nicht erkennbar; insbesondere wenn die Einzelziele der unterschiedlichen Förderungsinstrumente einander gegenübergestellt werden (vgl. BMVBS 2008b: 286).

In der Retrospektive betrachtet, formuliert HENTZE oben bereits den Kern der Problemstellung: Tatsächlich werden auf der einen Seite vermehrt soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt und mietrechtliche Voraussetzungen geschaffen, die einen Anstieg der Wohnungsmieten dämpfen sollen. Auf der anderen Seite werden öffentliche Mittel in die gleichen Stadtgebiete investiert, die in Aufwertung und ggf. sogar in Verdrängung des geschützten Milieus resultieren. Die vorliegende Arbeit beleuchtet daher den Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Angebotsmiete für Wohnungen und der stattfindenden Städtebauförderung. Es stellt sich die Frage, ob Investitionen und Aufwertung durch öffentliche Mittel Auswirkungen auf die Angebotsmiete haben und, wenn ja, welche.

1.2 Stand der Wissenschaft und Forschungslücke

Die Immobilienökonomie als interdisziplinäre Wissenschaft befasst sich, wie 1993 im Haus der Immobilienökonomie treffend dargestellt, mit allen Nutzungsarten von Immobilien sowie grundsätzlich mit allen Belangen der diversen Akteure auf dem Immobilienmarkt (vgl. Bone-Winkel et al. 2016: 47; Schulte 2002: 9–10). Der Fokus dieser Arbeit lässt sich anhand dieses Rahmengerüsts wie folgt beschreiben: Losgelöst von konkreten Managementaspekten konzentriert sich die Untersuchung auf die Nutzungsart Wohnimmobilien unter Berücksichtigung der Belange von Immobiliennutzern im interdisziplinären Spannungsfeld zwischen Betriebswirtschaftslehre, Stadtplanung, Rechtswissenschaften und Volkswirtschaftslehre (vgl. Bone-Winkel et al. 2016: 49 f.; Schulte 2002: 8 f.).

Im Folgenden wird auf den Stand der wissenschaftlichen Diskussion in direktem Zusammenhang mit der vorliegenden Arbeit eingegangen und daraus die Forschungslücke abgeleitet. Nach dem Vorbild der Vielfalt der Immobilienökonomie als interdisziplinärer Forschungsansatz soll der Stand der Wissenschaft ebenfalls interdisziplinär beleuchtet werden. Die vorliegende Arbeit schneidet neben der Betriebswirtschaftslehre die Forschungsgebiete der Volkswirtschaftslehre, der Rechtswissenschaften, der Raumplanung, der Architektur und des Ingenieurwesens sowie der Sozialwissenschaften (vgl. Schulte 2002: 8 f.). Die Kerngebiete der Arbeit stellen die Analyse von städtebaulichen Förderungsmaßnahmen und die Untersuchung der Angebotsmiete dar. Um Interdependenzen zwischen beiden Themenkreisen eruieren zu können, ist ein Überblickswissen der relevanten Forschungsergebnisse innerhalb der oben genannten Forschungsgebiete notwendig.

1.2.1 Stand der Wissenschaft

Der Ursachenforschung hinsichtlich der Entwicklung von Mietpreisen nähern sich mit Hilfe von Statistik insbesondere die Volkswirte THOMSCHKE und MÖBERT et al. sowie der Statistiker SCHULZ.

THOMSCHKE (vgl. 2015) untersucht Qualitäts- und Nachfrageeffekte als mögliche Ursachen der steigenden Angebotsmieten für Berliner Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) zwischen den Jahren 2007 und 2012. Dazu wird die Dekompositionsmethode unter Berücksichtigung von Ausstattung und Zustand der einzelnen Wohnungen herangezogen. Ein signifikanter Einfluss von veränderten Qualitäten der Wohnungen ist nicht feststellbar. Der Einfluss von städtebaulichen Maßnahmen auf die Angebots- und Nachfragesituation oder mögliche Ursachen des Mietpreisanstiegs werden nicht untersucht.

MÖBERT et al. (vgl. 2008) untersuchen die Auswirkungen von makroökonomischen Lagevariablen auf die Bestandsmiete für Mietwohnungen im Ruhrgebiet zwischen den Jahren 2000 und 2004. Die Studie schließt mit der Bestätigung der vorausgehenden Annahme, Mietpreise würden vor allem durch die spezifischen Eigenschaften der Wohnungen und weniger durch die anzutreffenden Lagevariablen beeinflusst. Dies steht im Gegensatz zu den Ergebnissen von THOMSCHKE. Die untersuchten Wohnungseigenschaften beider Untersuchungen stellen sich als vergleichbar dar, bspw. Wohnungsalter und -größe sowie Anzahl der Zimmer. Bei MÖBERT et al. werden auch Wohnungen in Einfamilienhäusern für die Untersuchung berücksichtigt, jedoch separat ausgewertet und nicht vermischt. Auch diese Studie nimmt keinen Bezug auf Städtebauförderungsmaßnahmen.

Insbesondere die Masterarbeit von SCHULZ (vgl. 2015a) zeigt auf, welche Möglichkeiten die Regressionsanalyse bietet, wenn überprüfbare Hypothesen vorliegen. SCHULZ nähert sich durch deskriptive und inferentielle statistische Methoden, wie bspw. das *Spatial Autoregressive Model*, dem kausalen Zusammenhang zwischen Aufwertung und Verdrängung im direkten Bezug zu Gentrifizierung. Für den Zeitraum 2007 bis 2012 werden sozioökonomische und immobilienwirtschaftliche Daten ausgewertet. SCHULZ liefert zum einen Hinweise für die Validität der sogenannten *rent-gap*-Theorie als Ansatz zur Erklärung von Gentrifizierung und zum anderen Erkenntnisse hinsichtlich der kausalen Zusammenhänge zwischen immobilienwirtschaftlicher Aufwertung und Umzugsverhalten. Auch diese Arbeit stellt keinen Zusammenhang zwischen Mietpreisentwicklung und Städtebauförderung her.

Mit Städtebauförderung per se als Untersuchungsgegenstand setzen sich vor allem die Stadt- und Raumplanerinnen HUNING und KROLL sowie der Volkswirt SPARS auseinander. Zwar beschäftigen sich Akteure der Stadterneuerung stets auch mit den diversen Zielkonflikten im Rahmen von städtebaulicher Aufwertung, jedoch ergründen die eben genannten Autoren besonders die für den Gang der vorliegenden Untersuchung relevanten Fragestellungen (vgl. Nelle 2013; Altrock et al. 2013).

HUNING (vgl. 2012) betreut an der Technischen Universität Dortmund eine studentische Projektarbeit, die intensiv Chancen und Risiken der Städtebauförderung und deren Einfluss auf Gentrifizierungsprozesse im Ortsteil Neukölln des gleichnamigen Berliner Bezirks untersucht. Die Arbeit stellt einen wichtigen kausalen Zusammenhang zwischen den einzelnen Inhalten der Städtebauförderungsinstrumente und den beobachtbaren Veränderungen in deren Wirkungsumfeld her.

Die Diplomarbeit von KROLL (vgl. 2011) wirft ein Schlaglicht auf sich räumlich und zeitlich überschneidende Städtebauförderungsmaßnahmen in Berlin. Die Arbeit enthält Erkenntnisse zum Ortsteil Moabit im

Bezirk Mitte von Berlin und vermittelt vor allem einen Eindruck über die Quartiersentwicklung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Arbeit stellt als Ergebnis der vielfältigen Förderungsmaßnahmen relativ häufig eine deutliche Verbesserung des Wohnumfelds fest. Steigende Angebotsmieten werden mit diesem Ergebnis jedoch nicht in einen kausalen Zusammenhang gebracht.

Die volkswirtschaftlichen Effekte der Städtebauförderungsmaßnahmen werden von SPARS (vgl. BMVBS 2011c) für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) untersucht. Das BMVBS stellt fest, dass die positiven Effekte sogar über die baulichen, ökonomischen und sozialen Programmziele hinausgehen. Ein Euro an öffentlichen Mitteln stößt der Studie zufolge durchschnittlich das 1,7-Fache an privaten Investitionen an. Zwar werden weitere Auswirkungen aus der städtebaulichen und sozialen Aufwertung erwartet, jedoch nicht untersucht. Eine gedankliche und für die vorliegende Untersuchung relevante Verknüpfung mit der Angebotsmietentwicklung findet ebenfalls nicht statt (vgl. BMVBS 2011c). Es ist scheinbar noch nicht erforscht, ob Städtebauförderung überhaupt Einfluss auf die Angebotsmiete nimmt.

Der Untersuchung von Wirkungen und Nebenwirkungen widmet sich zwar das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen der Evaluierung von Städtebauförderung, allerdings ohne für die vorliegende Arbeit relevante Erkenntnisse. Dies ist vornehmlich dem Umstand geschuldet, dass die Evaluierung vor allem die Zielerreichung hinsichtlich der Programmziele nach § 164b des deutschen Baugesetzbuchs (BauGB) untersucht und weniger auf die Untersuchung von immobilienpezifischen oder volkswirtschaftlichen Effekten abzielt (vgl. BBSR 2016a).

Der Bauingenieur GESSNER befasst sich mit dem Untersuchungsgebiet Stephankiez im Rahmen seiner Dissertationsschrift. GESSNER (vgl. 2008) untersucht die generelle Leistungsfähigkeit von sozialen Erhaltungssatzungen am Beispiel der beiden Erhaltungsgebiete Stephankiez und Boxhagener Platz im Ortsteil Moabit bzw. Friedrichshain zwischen den Jahren 1991 und 2000. GESSNER beurteilt die Wirksamkeit der Erhaltung bzw. die Zielerreichung auch in Verbindung mit anderen städtebaulichen Instrumenten des BauGB, wie bspw. Programmen der Sozialen Stadt und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Als wesentliche Erkenntnis der Untersuchung von veränderten Ausstattungsstandards kann genannt werden, dass mit Milieuschutz auf der Basis der Genehmigungshistorie klar das städtebauliche Ziel verfolgt wird, eine sukzessive Verbesserung dieser Standards zu erreichen. Die Erhaltungssatzung soll dazu beitragen, trotz qualitativ hochwertigerer Wohnungen die Verdrängung der Wohnbevölkerung weitgehend zu verhindern. Eine Konservierung der Wohneinheiten ist jedoch nicht explizit gewünscht. Insgesamt geht die Untersuchung nicht über eine Auswertung der vorliegenden Sozialstudien hinaus, gibt jedoch einen Anstoß zu Überlegungen hinsichtlich möglicher Interdependenzen der verschiedenen städtebaulichen Instrumente und der Städtebauförderung per se (vgl. Gude und Schulze 1991; Emge et al. 2016: 93).

Die Stadtgeografin VOGELPOHL (vgl. 2013) beschäftigt sich mit der Wirksamkeit von sozialen Erhaltungssatzungen i. w. S., überwiegend im Hinblick auf Aufwertung und Verdrängung im räumlichen Bezug zum Stadtstaat Hamburg. In eine ähnliche Richtung zielt die Masterarbeit der Geografiestudentin WESSELHÖFFT (vgl. 2014), die soziale Erhaltungssatzungen am Beispiel von Stadtquartieren in Berlin als Steuerungsinstrument für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung untersucht. Die Arbeit ist aufgrund eines Sperrvermerks hinsichtlich der geführten Experteninterviews nicht öffentlich zugänglich.

Die Forschung von VOGELPOHL und die Ideen von WESSELHÖFFT geben weitere Anstöße zur Untersuchung von Städtebauförderung in sozialen Erhaltungsgebieten.

Ferner finden sich in der rechtswissenschaftlichen Literatur Veröffentlichungen bezüglich Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB. Inhaltlich relevant für die vorliegende Arbeit ist neben der Dissertationsschrift von HENKE vor allem die Expertise des Berliner Rechtsanwalts TIETZSCH.

TIETZSCH (vgl. 1996) geht der Frage nach, ob Stadtsanierung ohne Verdrängung möglich ist, und erläutert insbesondere den Schutz der Wohnbevölkerung als Ziel des Städtebaurechts. Eine explizite Untersuchung der Auswirkungen von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete findet in diesem Rahmen nicht statt. TIETZSCH (vgl. 1999) geht jedoch auch intensiv auf die sogenannte Höchstbelastungsmiete und Mietobergrenzen ein; beide Begriffe lösen im Rahmen von Erhaltungs- und Sanierungsgebieten kontroverse Diskussionen aus. HENKE (vgl. 1985) siedelt Erhaltungsaufgaben vor allem auf kommunaler Ebene an und stellt insbesondere Erhaltungsgründe sowie konkrete Verfahrensstufen übersichtlich dar. Für den weiteren Gang der Untersuchung und die Analyse von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Instrumenten der Städtebauförderung gibt HENKE eine Darstellung der flankierenden Instrumente des BauGB. Die Arbeit liefert damit Überblickswissen und inhaltliche Hinweise, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit weitergedacht werden können. Konkrete Thesen zum Einfluss der Städtebauförderung auf die Angebotsmiete formuliert HENKE im Rahmen seiner Dissertationsschrift nicht.

Der Politologe WELCH GUERRA (vgl. 1992) untersucht in seiner Dissertationsschrift die rechtlich-administrativen Rahmenbedingungen und kausalen Zusammenhänge hinsichtlich Wohnungspolitik, Stadterneuerung und Vermieterstruktur für das ehemalige Westberlin. Er ermöglicht einen Einblick in bis dato unerforschten wirtschaftlichen und

politischen Verflechtungen im Umfeld von Wohnungspolitik und in Veränderungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts.

WALTER (vgl. 1997) forscht auf Bundesebene und untersucht im Zusammenhang mit der Implementation des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971, inwiefern sich Konflikte auf Finanzierungs- und Handlungsebene ergeben, und beleuchtet damit den föderalistischen und verfassungsrechtlichen Kern dieser Arbeit.

Im Rahmen der nachfolgenden Formulierung der Forschungslücke wird auch der in diesem Abschnitt dargestellte Überblick kurz resümiert. Die obige Diskussion verdeutlicht den hohen Anteil an Forschern, die auch im Rahmen von Diplom- und Masterarbeiten den Kern der vorliegenden Arbeit streifen. In diesem Zusammenhang ist die Diplomarbeit des Stadt- und Regionalplanungsstudenten DREWS (vgl. 2007) erwähnenswert, die sich im Rahmen einer Wohnungsmarktanalyse inhaltlich mit sozioökonomischen Nachfrageindikatoren und qualitativen sowie mengenmäßigen Trendentwicklungen befasst und Ansätze zur Strukturierung der Indikatoren liefert.

1.2.2 Forschungslücke

Die obige Darstellung des für die vorliegende Arbeit relevanten Forschungsstands zeigt, dass insbesondere die Auswirkungen von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete sowie ggf. bestehende Interdependenzen weitgehend unerforscht verbleiben. Forschungsbedarf in diese Richtung formulieren bereits PLATE et al. (vgl. 2014: 301 f.).

Die ausreichende Verknüpfung der betroffenen Wissenschaftsgebiete und der Transfer von Erkenntnissen ist bisher noch verbesserungsfähig. Zum einen wird im Rahmen der städtebaulichen Auseinandersetzung mit Städtebauförderung i. d. R. nicht über den Tellerrand der originären Programmziele hinausgeblickt.

Zum anderen zielt die ökonomische Analyse häufig mehr auf Wirkungen in Form von statistischen Auswertungen der Mietdaten als ggf. auf in der Stadt vorzufindende Ursachen. Die interdisziplinäre Erweiterung dieses Blickfeldes ist der originäre Antrieb der vorliegenden Arbeit. Geleistet werden soll dies, indem qualitative Aspekte der Forschungsfelder verknüpft werden; auch vor dem Hintergrund, dass methodische Hindernisse bestehen, die bereits von SPARS als Argument angeführt wurden, weshalb Folgeeffekte aus Maßnahmen der Städtebauförderung letztlich nicht untersucht werden können (BMVBS 2011c: 5).

Zwar wird generell zu Aufwertung und Städtebauförderung geforscht, meist jedoch i. w. S. um die Themen sozialverträgliche Aufwertung sowie Verdrängung und Gentrifizierung herum; in Berlin vor allem durch den Sozialwissenschaftler HOLM, von dessen interdisziplinärem Kolloquium am Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung auch die vorliegende Arbeit profitiert (vgl. Holm 2014; Holm 2016; Holm 2013). Hinsichtlich Fragen der Erhaltung und des Milieuschutzes i. e. S. finden sich neben wissenschaftlichen Auseinandersetzungen auch rechtliche Stellungnahmen und Urteile. Die Verknüpfung und tatsächliche Untersuchung von Angebotsmieten und Städtebauförderung finden dort nicht statt.

Auch hinsichtlich sozialer Erhaltungsgebiete per se findet derzeit noch keine ausreichende Diskussion darüber statt, welche langfristigen Folgen die Festsetzung eines Gebiets hinsichtlich der Mietentwicklung in einem Stadtquartier auslöst. Dazu sind Studien notwendig, die ein Gebiet bereits vor Festsetzung und nach Entlassung ganzheitlich analysieren, da insbesondere die Nachricht über die Festsetzung eines Milieuschutzgebiets vorzeitige Maßnahmen auf Eigentümerseite auslösen kann und nach Entlassung ggf. verstärkt Nachholbedarf gesehen wird. Zudem ist zu vergleichenden Forschungen zu raten, die ergründen, ob ein Quartier nicht lediglich von anderen Faktoren profitiert, wie bspw. steigender Attraktivität als Lebensmittelpunkt.

1.3 Forschungsfragen und Zielsetzung der Arbeit

Aus der festgestellten Forschungslücke werden nachfolgend die Forschungsfragen und die Zielsetzung der Arbeit abgeleitet.

Die drei zentralen Forschungsfragen der Arbeit lauten wie folgt:

1. Wie entwickelt sich die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet?
2. Welchen Einfluss auf das Mietpreisniveau entfalten rechtlich-administrative und sozioökonomische Rahmenbedingungen?
3. Wirken sich Programme der Städtebauförderung auf die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes aus?

Diese Forschungsfragen lassen bereits die analytischen und empirischen Aspekte der Arbeit erkennen. Zunächst wird für das Untersuchungsgebiet Stephankiez die Angebotsmiete der jüngsten Vergangenheit empirisch analysiert. Dies geschieht auf kleinräumiger Ebene und im direkten Vergleich zur Entwicklung des zugehörigen Bezirks und der Stadt Berlin. Um eine qualitative Einschätzung dieser Entwicklung zu ermöglichen, werden die rechtlich-administrativen und sozioökonomischen Einflüsse der jüngsten Vergangenheit untersucht. Auf der Basis der festgestellten Zusammenhänge und Wechselwirkungen kann interpretiert werden, ob sich der Stephankiez parallel zum Bezirk und zur Bundeshauptstadt entwickelt oder ob Abweichungen bestehen. Weiterhin werden internationale und nationale Ereignisse und deren Folgen berücksichtigt, wie bspw. die Finanz- und Wirtschaftskrise, die Deutschland als Immobilienmarkt per se und insbesondere Berliner Wohnimmobilien bei internationalen Investoren zum Ruf eines sicheren Hafens verhalf.

Nach Einschätzung und Untersuchung übergeordneter Einflüsse wird die relevante Städtebauförderung empirisch und qualitativ untersucht, begleitet von ergänzenden kleinräumigen Untersuchungen. Das übergeordnete Ziel dieser interdisziplinären Untersuchung ist es, die Auswirkungen von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete im Stephankiez zu beleuchten und ggf. verallgemeinernde Aussagen zu treffen. Weiterhin sollen die wesentlichen Rahmenbedingungen identifiziert und untersucht werden. Ferner soll aufgezeigt werden, wie sich die Angebotsmiete des Stephankiez unter regulären Marktbedingungen nach Entlassung aus einer Schutzfunktion entwickelt.

Anhand der oben formulierten Forschungsfragen wird auch der explorative Ansatz der Arbeit deutlich, die auf diesem Gebiet einen ersten Beitrag leisten soll. Um mögliche Interdependenzen von Städtebauförderung und Angebotsmiete abschätzen zu können, müssen zunächst die gegebenen Rahmenbedingungen untersucht werden. Dazu muss eine vertiefte Auseinandersetzung erfolgen, die auch deren Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarkts sowie deren Verhältnis zueinander berücksichtigt. Bisher wurden diverse Einflussfaktoren wie bspw. Veränderung des Wohnungsbestands oder Entwicklung der Bautätigkeit schlicht nebeneinander betrachtet und bestenfalls verbal ins Verhältnis gesetzt. Die vorliegende Arbeit soll eine Systematik entwickeln, die die diversen Einflüsse in einer Aussage über den Wohnungsmarkt gebündelt darstellen kann.

Bisher wurden Langzeiteffekte von Städtebauförderungsmaßnahmen sowie deren Auswirkungen auf die Angebotsmiete in betroffenen Lagen nicht untersucht. Ziel der vorliegenden Arbeit ist es daher, die unterschiedlichen Blickwinkel der angrenzenden Wissenschaftsdisziplinen übereinanderzulegen und einen Mehrwert daraus zu generieren. Aus der Warte des Immobilienökonoms kann der Stadtplaner zu neuen Erkenntnissen gelangen und vice versa.

Dem Grunde nach ist Aufwertung per se bereits mit steigenden Angebotsmieten verknüpft, empirisch untersucht wird dieser Zusammenhang im Rahmen der Forschung mit öffentlichen Mitteln dagegen wenig.

Im Wesentlichen soll die vorliegende Arbeit den Dialog zwischen den Disziplinen fördern und einen Beitrag leisten, öffentliche Finanzmittel zweckdienlich und effizient einzusetzen; bspw. hinsichtlich der Frage, ob Städtebauförderung lohnenswert ist, wenn gleichzeitig Aufwertung und Verdrängung begünstigt wird.

1.4 Methodik und theoretischer Bezugsrahmen

In diesem Unterkapitel werden die Forschungsmethode und die grundlegende Methodik sowie der theoretische Bezugsrahmen der vorliegenden Arbeit erläutert.

1.4.1 Methodik

Vor dem Hintergrund der Methodensystematik von JAHNS und DARKOW (vgl. 2005) wird die gewählte Forschungsmethode erörtert und auf die wesentliche Methodik hinsichtlich des weiteren Gangs der Untersuchung eingegangen (vgl. Yin 2011).

Die vorliegende Arbeit ist der Grundlagenforschung innerhalb des oben beschriebenen interdisziplinären Bereichs zuzuordnen. Die Arbeit nähert sich den Forschungsfragen explorativ über eine qualitativ-empirische Analyse. Die vorliegende Arbeit kann nach der Systematik von JAHNS und DARKOW (vgl. 2005: 14) als Fallstudie bezeichnet werden, die strukturelle Zusammenhänge primär qualitativ untersucht, sich aber auf empirische Analysen stützt.

Auf die Durchführung von Umfragen und Experteninterviews wird verzichtet, da vor dem explorativen Hintergrund der Arbeit kein nennenswerter Mehrwert zu erwarten ist. Im Vorfeld der Untersuchung zu Recherchezwecken geführte Gespräche ergaben hinsichtlich der Beantwortung der Forschungsfragen ein sehr heterogenes Bild. Die Akteure, die sich in der Vergangenheit mit dem Stephankiez auseinandersetzten, gelten in der Regel als Experten auf anderen Wissenschaftsgebieten und untersuchten den immobilienökonomischen Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und Angebotsmiete nicht.

Der bisherige Stand der Wissenschaft lässt die Ableitung von klaren Hypothesen und deren Überprüfung im Rahmen von bspw. statistischen Auswertungen oder Simulationen nicht zu. Aktuell bestehen lediglich Vermutungen, die am Ende der Arbeit in erste Thesen münden sollen. Es wird qualitativ-empirisch geforscht, da zunächst klar qualitativ ein Ursache-Wirkungs-Zusammenhang untersucht wird und weniger statistische Auswertungen im Vordergrund stehen. Im Rahmen der Untersuchung werden Angebotsmieten empirisch analysiert.

Geprägt wird der qualitative Ansatz der vorliegenden Arbeit daher von der sogenannten *Grounded Theory* nach GLASER und STRAUSS (vgl. 1999), die vor allem in der qualitativen Sozialforschung zur Theoriegewinnung genutzt wird. Räumliche Bezüge werden in Anlehnung an die der *Shift-Share Analysis* zugrunde liegenden Herangehensweise hergestellt. Diese Vorgehensweise dient der Regionalökonomie zur deskriptiven Untersuchung von Entwicklungsdynamiken einzelner Regionen im Vergleich zu bspw. überregionalen Durchschnittswerten.

Die *Grounded Theory* ermöglicht die Ableitung einer Theorie oder These aus dem tatsächlichen Forschungsprozess heraus, indem sich in einer iterativen Vorgehensweise stetig Empirie und Theoriegewinnung abwechseln. Die Theorie oder These wird im Gang der Untersuchung durch diese Vorgehensweise sukzessive verfeinert.

Typisch für diesen Ansatz ist die Betrachtung des Untersuchungsgegenstands, als offener Interessensbereich, anstelle der anfänglichen Einschränkung durch eine starre Hypothese oder Theorie, die verifiziert oder falsifiziert werden soll (vgl. Glaser und Strauss 2010; Dilger 2000).

1.4.2 Theoretischer Bezugsrahmen

Die vorliegende Arbeit stützt sich auf die von GELTNER und MILLER (vgl. 2013: 24 f.) innerhalb des Immobilien-Markt-Systems postulierten Wirkungszusammenhänge zwischen unterschiedlichen Märkten, die im Rahmen der Immobilienökonomie evident werden. Das in Abbildung 1 (S. 17) vereinfacht dargestellte System geht von vier eng verflochtenen Märkten aus: dem Miet- und Flächenmarkt, dem Markt für Immobilien-Projektentwicklungen, dem Immobilien-Investmentmarkt sowie dem Kapitalmarkt. Im Fokus der vorliegenden Untersuchung steht der Miet- und Flächenmarkt. Mietpreise und Leerstand entstehen als Folge der von GELTNER und MILLER formulierten Wirkungszusammenhänge zwischen eigentümer- bzw. vermietetseitigem Angebot und mieterseitiger Nachfrage. Das konkrete Angebot und die spezifische Nachfrage nach Mietflächen wiederum werden von Entwicklungen auf anderen Märkten beeinflusst.

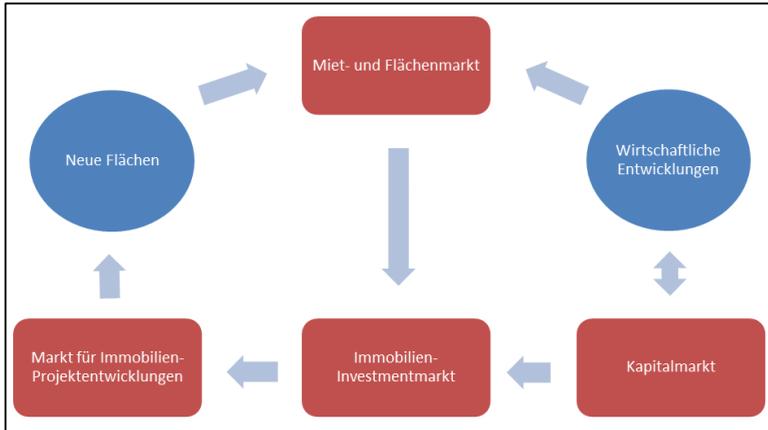


Abbildung 1: Aufbau des Immobilien-Markt-Systems

Quelle: In Anlehnung an Geltner und Miller 2013: 24 f.

Am Beispiel von freifinanzierten Mietwohnungen soll beispielhaft durch das System geführt werden. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist derart positiv, dass Mieter vermehrt einen Umzug planen, da gestiegene Nettohaushaltseinkommen dies ermöglichen. Der Nachfragedruck im Miet- und Flächenmarkt steigt. Unabhängig von Entwicklungen auf der Angebotsseite ist zunächst von steigenden Mietpreisen auszugehen. Aufgrund der bestehenden Interdependenz zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Kapitalmarkt bedingen niedrige Zinsen auf dem Kapitalmarkt ein verstärktes Interesse des Immobilien-Investmentmarkts an dem Gut Mietwohnung. Die beispielhaft angenommene von Investoren geforderte Mindestverzinsung liegt im Bereich von Wohnimmobilien aktuell über dem erzielbaren Zins von bspw. Tagesgeldkonten, was zu einer Investition in Wohnimmobilien und folglich auch in freifinanzierte Mietwohnungen führt. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage ist abhängig von der Elastizität des Angebots eine Kaufpreissteigerung zu erwarten.

Übersteigen die derart adjustierten Immobilienpreise die Herstellungskosten für Wohnimmobilien in einem für Immobilien-Projektentwickler profitablen Maß, werden neue Flächen entstehen, die folglich das Angebot des Miet- und Flächenmarkts erweitern. Je nach Ausstattungsstandard der Wohnungen trifft dies auf die gestiegene Nachfrage nach Mietwohnungen und könnte bspw. den Anstieg von Mietpreisen dämpfen.

Die neuen Gleichgewichtspreise bedingen wiederum den aus der Bewirtschaftung einer Wohnimmobilie generierbaren Cashflow und schließen den Kreis zum Immobilien-Investmentmarkt dahingehend, dass steigende Mietpreise i. d. R. mit einem daraus generierten höheren Cashflow gleichzusetzen sind und dementsprechend höhere Immobilienpreise folgen.

Rechtlich-administrative und sozioökonomische Rahmenbedingungen werden innerhalb des oben dargestellten Systems lediglich bedingt berücksichtigt. Im Rahmen des Gangs der Untersuchung in Unterkapitel 5.1 wird das Immobilien-Markt-System auf inhaltliche Überschneidungen hinsichtlich der von SOTELO (vgl. 2001) im Detail analysierten Theorieansätze hin untersucht und auf Implikationen für die vorliegende Arbeit überprüft. Vier Erklärungsansätze gelten hierbei als gängig, die sich bereits augenscheinlich im oben genannten System wiederfinden: der güterwirtschaftliche, der finanzierungstheoretische, der vermögensmarktwirtschaftliche und der optionstheoretische Erklärungsansatz.

1.5 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Kapitel, deren Inhalt im Folgenden eingehend umrissen wird. Dabei dient Abbildung 2 zur Orientierung. Der Aufbau dieses einführenden Kapitels wird nicht näher dargestellt.

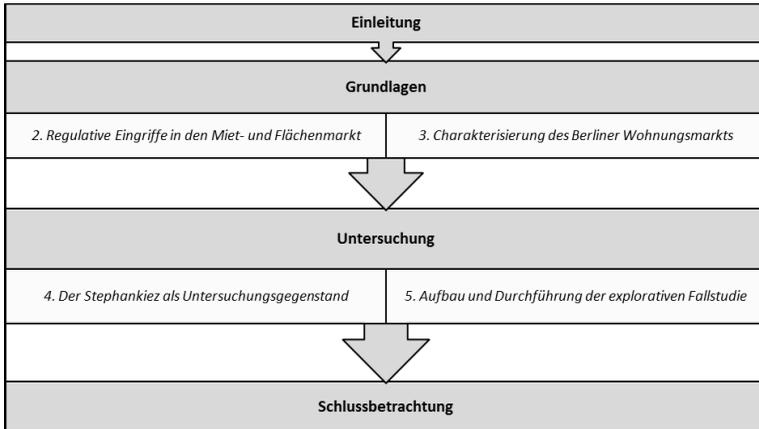


Abbildung 2: Aufbau der Arbeit

Quelle: Eigene Darstellung

Diese Arbeit entwickelt sich sowohl im deskriptiven als auch im analytischen Hauptteil der Untersuchung vom Allgemeinen hin zum Speziellen. Die Kapitel 2 bis 4 entwickeln von der nationalen Ebene aus, hin zu für Berlin gültigen Spezifika, bis auf Ebene des Stadtviertels die deskriptiven Grundlagen der Arbeit. In Kapitel 5 wird der Aufbau der Untersuchung vorgestellt und alle geplanten Analysen vorgenommen. Innerhalb der Analysen wird ebenfalls auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen argumentiert und Vergleiche angestellt. Kapitel 6 dient zur Zusammenführung und Schlussbetrachtung der Ergebnisse.

Im Rahmen des zweiten Kapitels werden regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt per se erörtert. Wohnungspolitische Eingriffe in den Wohnungsmarkt werden insbesondere anhand von mietrechtlichen Lenkungsinstrumenten und stadtplanerischen Steuerungsinstrumenten aufgezeigt.

Innerhalb des dritten Kapitels werden die Rahmenbedingungen des Berliner Wohnungsmarkts konkretisiert und insbesondere hinsichtlich der Spezifika der Bundeshauptstadt als angespannter Wohnungsmarkt geklärt. In diesem Zusammenhang wird neben einem historischen Abriss der Marktentwicklung auch die Entwicklung relevanter Kennzahlen dargestellt.

Im vierten Kapitel wird die Auswahl des Stadtviertels Stephankiez aus den verfügbaren, anderen entlassenen sozialen Erhaltungsgebieten begründet und der Untersuchungsgegenstand vorgestellt und hinreichend konkretisiert.

Die drei vorgenannten Kapitel sind zwingend notwendig für den theoretischen Aufbau der Analysen in Kapitel 5. Ohne Detailkenntnisse zum Stephankiez kann keine Analyse der Mietentwicklung stattfinden. Ebenso wenig kann ohne Kenntnisse über den Berliner Wohnungsmarkt keine Einschätzung der Rahmenbedingungen erfolgen. Ferner kann der Einfluss von Städtebauförderungsmaßnahmen auf Angebot oder Nachfrage des Wohnungsmarkts nicht eingeschätzt werden, ohne allgemeine und konkrete Inhalte und Ziele der Programme zu kennen.

Im Rahmen des fünften Kapitels werden der Aufbau und Ablauf der Fallstudie vorgestellt. Die Untersuchung erfolgt in vier wesentlichen Schritten, die zugleich die Gliederung des nachfolgenden fünften Kapitels vorgeben. Zunächst erfolgt die Untersuchung der angebotenen Nettokaltmiete (NKM) auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen, anschließend die Betrachtung der übergeordneten Rahmenbedingungen für drei räumliche Ebenen und als dritte Hauptanalyse, die qualitative und empirische Einschätzung der relevanten Städtebauförderungskulisse. Abschließend folgen kleinräumige Analysen.

Die Notwendigkeit der Reihenfolge und Kausalität innerhalb der Grundlagen wiederholt sich auch im Aufbau der Untersuchung. Eine

Untersuchung von Städtebauförderungsmaßnahmen und deren Auswirkungen kann lediglich dann sinnvoll vorgenommen werden, wenn vorab die Entwicklung der Nettokaltmiete des Untersuchungsgebiets nachvollzogen wurde sowie ebenfalls vor Betrachtung der Städtebauförderung die gültigen Rahmenbedingungen betrachtet wurden.

Im anschließenden Hauptteil der Arbeit werden die vorgenannten Schritte durchgeführt und erste Zwischenergebnisse formuliert. Die drei Hauptanalysen der Mietpreisveränderung, der Rahmenbedingungen und der Städtebauförderung sowie kleinräumige Analysen bilden das Forschungsinteresse der eingangs formulierten Fragen ab.

Den Abschluss der vorliegenden Arbeit stellt die Schlussbetrachtung als sechstes Kapitel dar. Die im ersten Kapitel festgehaltenen Forschungsfragen werden auf der Basis der Erkenntnisse – soweit möglich – beantwortet und vorab übergeordnete Thesen formuliert. Weiterhin werden Grenzen der Arbeit aufgezeigt und weiterer Forschungsbedarf skizziert. Die Arbeit schließt mit einem Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung hinsichtlich der Erforschung von Interdependenzen der Städtebauförderung.

2. Regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt

Im Folgenden werden die für die im Rahmen der vorliegenden Arbeit notwendigen, wesentlichen Grundlagen des Wohnungs- und Immobilienmarkts im Allgemeinen dargestellt. Diese umfassen vornehmlich regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt bzw. den Wohnungsmarkt per se. auf sowie

Neben Grundlagen zur Wohnungspolitik sind im Kontext der Untersuchung insbesondere Kenntnisse über mietrechtliche Lenkungsinstrumente sowie stadtplanerische Steuerungsinstrumente notwendig. Im Rahmen der Darstellung des BauGB werden auch die Programme der Städtebauförderung beleuchtet.

2.1 Grundlagen der Wohnungspolitik

Die Steuerung der Wohnungspolitik kann grundsätzlich in zwei Strängen gedacht werden. Zum einen steht das Mietrecht für den Strang der rechtlichen Intervention, zum anderen erfolgt Wohnungspolitik durch monetäre Anreize. Die letztgenannte Steuerung erfolgt zum einen durch die sogenannte Objektförderung und zum anderen durch die sogenannte Subjektförderung. Förderung ist direkt und indirekt möglich für Miet- als auch Eigentumswohnungen.

Objektförderung geschieht direkt durch bspw. Gewährung von Fördermitteln und indirekt durch Steuervergünstigungen im Bereich von Miet- oder Eigentumswohnungen. In Form der Subjektförderung profitieren einzelne Individuen direkt durch bspw. Beziehung von Wohngeld und indirekt durch den Besitz eines Wohnberechtigungsscheins.

Im Bereich der Eigentumswohnungen überschneiden sich die Instrumente beider Arten, sowohl auf direktem als auch auf indirektem Weg (vgl. Heinelt 2004a: 37). Die wesentlichen Instrumente werden nachfolgend aufgelistet und erläutert:

- Eigenheimzulage
- Wohngeld
- Wohnungsbaurecht und Wohnraumförderung
- Mietrecht
- Städtebauförderung (vgl. Egner 2014: 13-15)

Nachfolgend werden zunächst die Instrumente Wohngeld sowie Wohnungsbaurecht und Wohnraumförderung anhand der wesentlichen Inhalte und Ziele erörtert. Die bereits abgeschaffte Eigenheimzulage wird lediglich kurz erläutert.

Eine umfangreiche Diskussion findet nicht statt. Insbesondere die drei Stichworte Rückzug, Staat und Wohnungspolitik bieten zwar Anlass genug für eine solche Diskussion, doch zielt die inhaltliche Ausrichtung der vorliegenden Arbeit in die entgegengesetzte Richtung, da i. w. S. die Fehlallokation öffentlicher Mittel durch den Einsatz von Städtebauförderung einen Untersuchungsschwerpunkt darstellt. Auch die Definition von Wohnungspolitik als entweder Versorgungs- oder Vermögenspolitik hat in der Vergangenheit zu regen Diskussionen geführt (vgl. Holm 2006; Jetter 1995).

Die beiden Instrumente Mietrecht und Städtebauförderung werden aufgrund der besonderen Relevanz für die Arbeit ausführlicher und daher in eigenen Unterkapiteln (siehe Unterkapitel 2.2 und 2.3) dargestellt.

Die vorliegende Untersuchung bewegt sich wesentlich im Spannungsfeld zwischen Wohnungspolitik und Städtebaurecht sowie der damit in Zusammenhang stehenden Städtebauförderung. Ein historischer Abriss über die Entwicklung der Wohnungspolitik seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs wird nicht gegeben. Einen Einstieg in die Historie der deutschen Wohnungspolitik und den Wandel hin zur heutigen Wohnungsmarktpolitik liefert die Bundeszentrale für politische Bildung (vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014).

2.1.1 Eigenheimzulage als abgeschafftes Instrument

Die Eigenheimzulage nach Eigenheimzulagengesetz war bis zum Jahr ihrer Abschaffung in 2006 – und ist es heute vor dem Hintergrund einer möglichen Neuauflage wieder – ein viel diskutiertes und stark umstrittenes Instrument (vgl. Georgakis 2004c: 102 f.; o. V. 2010; Egner 2014: 14–17). Nachfolgend wird diese Debatte näher beleuchtet.

Im Rahmen des Meinungsaustauschs wird regelmäßig auf nationaler sowie internationaler Ebene um die Wirksamkeit des ursprünglich von RATCLIFF (vgl. 1949) im *Filtering*-Modell beschriebenen Sickereffekts gerungen. Bereits 1996 betiteln IPSEN und GLASAUER (vgl. 1996) die Wirkungen des Konzepts berechtigterweise als Wunschvorstellung und ökonomische Anekdote und üben in ihrem Gutachten daher dezidiert Kritik. Die Autoren einer Studie (vgl. LBS West 2016) haben den Effekt der Umzugsketten für den Teilmarkt Eigenheime in Nordrhein-Westfalen empirisch nachgewiesen und stellen den kausalen Zusammenhang zwischen Leerzug einer Wohneinheit und Bezug eines Neubau-Eigenheims her. Die grundsätzliche Kritik am Sickereffekt bzw. den beobachtbaren Umzugsketten, die VON EINEM (vgl. 2016b: 300–302) basierend auf EEKHOF (vgl. 2006: 18–48) treffend zusammenfasst, wird durch die Studie jedoch nicht widerlegt.

Der Auftraggeber der Studie, die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, sieht im Studienergebnis wenigstens die Bestätigung für ihre Forderung nach einer Anhebung der Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämie und der Eigenschaft des Eigenheimbaus als ausgleichendes Instrument hinsichtlich der sich verknappenden Wohnraumversorgung (vgl. Egner 2014: 14; o. V. 2016e; LBS West 2016; Ipsen et al. 1986).

Nach GEORGAKIS (vgl. 2004c: 105–106) hat das Instrument Eigenheimzulage durch die inhaltlichen Änderungen im Rahmen der Novellierung des Eigenheimzulagengesetzes in 2004 seine Lenkungswirkung verloren. Aufgrund der auf diese Weise verlorenen Ausrichtung auf die Neubauförderung und des nun stark eingeschränkten zu fördernden Personenkreises ist die Eigenheimzulage aus Sicht des Autors nicht als originäres wohnungspolitisches Instrument zu betrachten. VOIGTLÄNDER (vgl. 2007a: 51 f.) argumentiert im Rahmen einer Untersuchung, die sich mit der niedrigen Eigentumsquote in Deutschland befasst, auf ähnliche Weise und stellt fest, dass kein Bedarf an einer Subventionierung von Wohneigentum bestehe. Treffend hat es bereits EEKHOFF formuliert, der wenig Nutzen darin sieht, ein spezifisches Konsumverhalten mit öffentlichen Mitteln zu fördern (vgl. Eekhoff 1993: 63 f.; Eekhoff 2006: 179 f.; Schulz et al. 2014: 754 ff.).

2.1.2 Tabellen- sowie pauschalisiertes Wohngeld

Die beiden Arten von Wohngeld, das Tabellen- sowie das pauschalisierte Wohngeld, werden entweder als Mietzuschuss für Mieter oder als Lastzuschuss für Eigenheim- oder Eigentumswohnungsbesitzer geleistet. Auf den letztgenannten Zuschuss sowie das pauschalisierte Wohngeld als besonderen Wohnkostenzuschuss für Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen (vgl. Eekhoff 1993: 95 f.).

Das auf Antrag zu leistende Wohngeld, auf das ein Rechtsanspruch nach § 3 Wohngeldgesetz (WoGG) besteht, stellt die klassische Subjektförderung im Rahmen der Umverteilung innerhalb der Solidargemeinschaft dar. Wohnberechtigte Haushalte erhalten einen Zuschuss auf die geschuldete Wohnraummiete und verringern so ihre individuelle Mietbelastung.

Das Wohngeld wirkt demnach lediglich kompensatorisch, zusätzlichen und ggf. günstigen Wohnraum schafft es nicht. Es ist primär einkommensabhängig zu leisten und erlaubt so bspw. berechtigten Mietern von Sozialwohnungen den ergänzenden Bezug von Wohngeld. Als sekundäre Faktoren hinsichtlich der Gewährung können die Anzahl der Haushaltsmitglieder, die Wohnungs- und Ortsgröße sowie die Miethöhe angeführt werden. Die Höhe des Wohngeldes per se hängt vom Jahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder und den zuschussfähigen Wohnkosten ab. Es wird über einen Zeitraum von zwölf Monaten gewährt; nach Ablauf besteht die Notwendigkeit, einen neuen Antrag zu stellen (vgl. Jetter 1995; von Einem 2016a: 55–56; Georgakis 2004b: 72 und 76–78; Egner 2014: 15).

VON EINEM (vgl. 2016a: 57 f.) führt in diesem Zusammenhang eine erwähnenswerte Diskussion, die nachfolgend kurz dargestellt werden soll. Er weist auf die Schwierigkeiten hinsichtlich der Gewährung von sogenannten Kosten der Unterkunft hin, die im Rahmen der Neuordnung der sozialen Mindestsicherung auftreten. Zum einen bedingt durch die stattgefundene Änderung der Trägerschaft als Verschiebung der finanziellen Verantwortung vom Bund auf die jeweilige Kommune. Zum anderen wirkt sich die seit 2005 wirksame Agenda 2010 bzw. die Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt aus: Arbeitslosen- und Wohngeld sowie Sozialhilfe für erwerbsfähige Hilfebedürftige verschmolzen zum Arbeitslosengeld II als Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch.

Die Verschmelzung löste durchaus weitreichende Folgen für das ursprüngliche Konzept des Wohngelds aus, dass als rein einkommensabhängiger Mietzuschuss konzipiert war, um die Marktfähigkeit von Haushalten mit vergleichsweise niedrigen Einkommen zu gewährleisten. Das Instrument Wohngeld wird heute insbesondere von Haushalten oberhalb der Hartz-IV-Grenze genutzt, da unterhalb die Grundsicherung greift. Nach EGENER (vgl. 2014: 18) geht mit dieser Änderung auch ein wesentlicher Bedeutungsverlust für dieses Instrument der sozialen Absicherung einher, das bisher als besonders leistungsfähig und treffsicher galt. Nicht zuletzt deshalb wurde 2016 das Wohngeld reformiert und seine Wirkung durch das BBSR untersucht. Bereits 2009 forderte das BBSR im Rahmen einer Wirkungsanalyse unter der Leitung von VOIGTLÄNDER (vgl. 2007b: 19–23) eine Verbesserung des Wohngeldsystems und eine stärkere Abgrenzung zum Arbeitslosengeld und zur Sozialhilfe (vgl. BBSR 2015a: 7; Georgakis 2004b: 92–93; Eekhoff 2006: 271 f.; BBSR 2016b; BBSR 2013: 9–10; DV 2007: 26–27).

2.1.3 Wohnungsbaurecht und Wohnraumförderung

Ein Ergebnis des sozialen Wohnungsbaus ist der heute noch hohe Mietwohnungsanteil auf dem deutschen Immobilienmarkt, insbesondere im internationalen Vergleich (vgl. Voigtländer 2007a: 51 f.). Unter dem Begriff sozialer Wohnungsbau werden die diversen Investitionsprogramme der Objektförderung subsumiert. Zur Schaffung neuen Wohnraums stellt dieses Instrument neben der Wohneigentumsförderung den zentralen Bestandteil der Objektförderung dar, dessen Inhalte seit 2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), den Nachfolger des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) von 1956, definiert werden.

Die Namensgebung der beiden Gesetze impliziert bereits den politischen Kurswechsel weg vom Wohnungsbau hin zur Wohnraumförderung. Im Gegensatz zum enormen Wohnungsmangel nach dem Zweiten Weltkrieg und der damals verbundenen Gesetzesintention der Wohnraumerrichtung für alle Bevölkerungsschichten (I. und II. WoBauG) steht nun insbesondere die Sicherung von sozialem Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im Vordergrund (WoFG). Eine solche Weiterentwicklung des sozialen Wohnungsbaus hat bereits EEKHOFF (vgl. 1993: 69–70 sowie 78 f.) berechtigterweise gefordert (vgl. Georgakis 2004a: 58 f.; Kaltenbrunner und Waltersbacher 2014: 8; Egner 2014: 14–18; Häußermann und Siebel 2004: 155).

Die jeweiligen Fördergegenstände sind dem § 2 WoFG zu entnehmen:

[...] Fördergegenstände sind Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), Modernisierung von Wohnraum, Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums, wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt. (§ 2 Abs. 1 WoFG)

Die konkrete Förderung der oben genannten Fälle erfolgt durch

[...] Gewährung von Fördermitteln, die aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse bereitgestellt werden, Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie Bereitstellung von verbilligtem Bauland. (§ 2 Abs. 2 WoFG)

Hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus und dessen Förderkulisse müssen ferner die sogenannte Kostenmiete und die drei bestehenden Förderwege Erwähnung finden.

Die Kostenmiete ist mit dem II. WoBauG eingeführt worden und stellt nach § 72 Abs. 1 II. WoBauG sowie § 8 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die zur Begleichung der laufenden wohnungsbezogenen Aufwendungen notwendige Miete dar. Aus ihr ergeben sich in Verbindung mit der Neubaumietenverordnung von 1970 die Durchschnitts- und Einzelmiete; demnach die maximal zulässige Nettokaltmiete, die ein Mieter für die Anmietung einer öffentlich geförderten Wohnung schuldet. Dahinter steht der Gedanke, auf der Basis einer regelmäßig zu aktualisierenden Wirtschaftlichkeitsberechnung die Wohnung lediglich kostendeckend zu vermieten. Die Kostenmiete wurde mit Inkrafttreten des WoFG abgeschafft. Es bestand eine Übergangsregelung für Wohnraum, der bis Anfang 2002 als öffentlich geförderter Wohnraum gilt. Für diese Wohnungen hat das alte Wohnungsbaugesetz hinsichtlich Kostenmiete, Bindungsdauer und Belegungsbindung weiterhin Gültigkeit (vgl. Georgakis 2004a: 67–68; IBB 2007b; § 8 WoBindG; § 72 Abs. 1 II. WoBauG; GEWOS 2016: 35 f.).

Im Zuge der Einführung des WoFG wird auch die Unterscheidung in drei Förderwege obsolet. Bis dato galten die folgenden Regelungen:

- 1. Förderweg: Vornehmlich zur Förderung des Mietwohnungsbaus unter Einhaltung von vordefinierten Einkommensgrenzen und langfristigen Miet- und Belegungsbindungen
- 2. Förderweg: Vornehmlich zur Förderung des Eigentumswohnungsbaus, wofür Grenzen des 1. Förderwegs bis zu 60,0 Prozent überschritten werden dürfen
- 3. Förderweg: Die sogenannte vereinbarte Förderung regelt nach § 88d II. WoBauG eigenständig Inhalt und Umfang der finanziellen Förderung sowie der verhältnismäßig kurzfristigen Zweck- und Belegungsbindung (vgl. Jetter 1995).

Nach JETTER (vgl. 1995) und EEKHOFF (vgl. Eekhoff 1993: 44 f. und 69 f.) ist fraglich, ob der zweite Förderweg tatsächlich als sozialer Wohnungsbau bezeichnet werden kann.

Wie oben erwähnt ist dies eine wohnungspolitische Diskussion um Steuervergünstigungen und Allokationsfragen, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht vertieft werden soll (vgl. Sotelo 1998). Nach GEORGAKIS (vgl. 2004a: 67) ist zudem wesentlich, dass mit Einführung des WoFG im Rahmen der eigentlichen Förderzusage die Maximalmiete sowie die Bindungsdauer festgestellt werden.

2.2 Mietrechtliche Lenkungsinstrumente

In diesem Unterkapitel werden die rechtlich-administrativen Grundlagen der vorliegenden Arbeit und der oben diskutierten rechtlichen Wohnungsfrage gelegt. In diesem Unterkapitel stehen die mietrechtlichen Lenkungsinstrumente im Vordergrund. Es wird zunächst auf nationaler bzw. allgemeingültiger Ebene diskutiert, bevor anschließend vertieft auf Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingegangen wird.

2.2.1 Grundsätzliche Regularien auf nationaler Ebene

Miet- und Pachtverträge werden in Deutschland nach den §§ 535–597 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Allgemeine Vorschriften finden sich in den §§ 535–548 BGB. Anschließend werden die Regelungen für Wohnraummietverhältnisse (§§ 549 f. BGB), andere Sachen (§§ 578 f. BGB) sowie Pacht- und Landpachtverträge (§§ 581–597 BGB) dargelegt.

Das deutsche Mietrecht weist durch die tiefe Verankerung im BGB vorrangig einen regulativen Charakter auf und steuert überwiegend auf der Basis von Geboten und Verboten. Ferner können Regelungen des Mietrechts auch die zivilrechtlich geltende Vertragsfreiheit einschränken, sollten schützenswerte Belange des Mieters betroffen sein (vgl. Egner 2014: 14).

Für die vorliegende Arbeit stellen sich Mietverträge für Wohnraum nach den §§ 549 f. BGB als wesentlich dar. Nachfolgend soll kurz auf die relevanten Begrifflichkeiten des Wohnraummietrechts wie Miete und Miethöhe sowie Mieterhöhung und Mietspiegel eingegangen werden. Ferner werden die relevanten Reformen des Mietrechts erläutert. Diese Darstellung erhebt nicht den Anspruch darauf, abschließend und vollumfänglich zu sein. Es soll lediglich ein Überblick gegeben werden.

2.2.1.1 Miete und Miethöhe

Hinsichtlich der Miete regelt § 535 BGB die Verpflichtung des Mieters, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Dem Mieter wird gegen Entgelt das vertraglich zugesicherte, zeitlich beschränkte Recht eingeräumt, die Mietsache Wohnung zu gebrauchen.

Die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ergibt sich seit dem Mietrechtsreformgesetz von 2001 aus § 556d BGB und nicht länger aus dem Miethöhegesetz, da es mit Wirksamwerden der Reform aufgehoben wurde. Grundsätzlich ist die Neuvertragsmiete für nicht preisgebundene Wohnungen frei verhandelbar und wird nach oben hin lediglich durch § 138 BGB, § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 291 Strafgesetzbuch in Form von Sittenwidrigkeit und Wucher begrenzt. Als unangemessen hoch anzusehen ist eine Miete über 20,0 Prozent der geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete, eine Überschreitung von mindestens 50,0 Prozent gilt als Wucher (vgl. DV 2007: 28).

Aus § 556d BGB ergibt sich der Umstand, dass die geschuldete Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – wie bspw. Berlin – lediglich 10,0 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB liegen darf. Die Mietpreisbremse wird in Unterabschnitt 2.2.2.5 gesondert erläutert. Für derartige Gebiete gelten nach § 556e BGB jedoch zwei Ausnahmen. Erstens wenn die Vormiete zuvor über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Hierbei ist die Vormiete als maximale Grenze der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn anzusehen.

Für Gebiete ohne angespannten Wohnungsmarkt gilt die ortsübliche Vergleichsmiete. Zweitens darf die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten werden, wenn Vermieter in der betreffenden Wohnung innerhalb der letzten drei Jahre Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB durchgeführt haben. Die Überschreitung darf in diesem Fall in Höhe des durch den Vermieter im Rahmen der Modernisierungsumlage geltend gemachten Betrags erfolgen. § 559 BGB nennt aktuell 11,0 Prozent jährlich. Weitere Ausnahmen regeln die §§ 556 f. BGB.

Unterschiedliche Begrifflichkeiten auf Netto- oder Bruttobasis sowie in Bezug zu kalten und warmen Betriebskosten erschweren die Diskussion um die zulässige Miethöhe. In der Regel ist von der Nettokaltmiete als der Grundmiete auszugehen. Durch Addition der Betriebskostenvorauszahlung ohne Heizkosten ergibt sich die Bruttokaltmiete. Diese Miete enthält alle sogenannten Betriebskosten. Werden dazu die Heizkosten addiert, ergibt sich daraus die Bruttowarmmiete, die auch als Inklusivmiete bezeichnet wird. Die Bruttowarmmiete enthält demnach alle Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2016a; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015c). Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit ist die Nettokaltmiete relevant.

2.2.1.2 Mieterhöhung und Mietspiegel

Die Möglichkeit zur Mieterhöhung wird ebenfalls durch das BGB geregelt. In § 557 BGB werden die drei wesentlichen Optionen genannt: Erhöhung bei Staffel- und Indexmiete sowie Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Zustimmung zur Erhöhung ist lediglich bei letztgenannter Option notwendig, regelmäßig werden derartige Mieterhöhungsgesuche auf gerichtlichem Weg beschieden. Eine Erhöhung nach Staffel- und Indexvereinbarung erfolgt einseitig durch den Vermieter.

Die Staffelmiete nach § 557a BGB setzt kein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters voraus, da die Steigerungen im Vorfeld vereinbart werden. Der Mieter hat die Miete auf der Basis der Vereinbarung laufend anzupassen, außer die Regelungen des § 556d BGB werden verletzt. Im Rahmen von Indexmietvereinbarungen nach § 557b BGB ist ein Erhöhungsgesuch durch den Vermieter notwendig. Anders verhält es sich mit Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Hier ist neben dem Erhöhungsgesuch des Vermieters auch die Zustimmung des Mieters notwendig. Das Erhöhungsgesuch ist durch den Vermieter nach § 558a BGB zu begründen, ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen kann durch den Vermieter eingeklagt werden. Aus den vier im Gesetz genannten Möglichkeiten stellt der Mietspiegel nach den §§ 558c und 558d BGB – spätestens seit der Mietrechtsreform von 2001 – die für die Praxis relevanteste Option dar (vgl. Haufe 2013). Ferner wird in § 558d Abs. 3 BGB vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln.

Auf die Darstellung von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) und Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) wird an dieser Stelle verzichtet.

Wesentlicher Streitpunkt bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist die für die betreffende Wohnung geltende ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Mietspiegel. Sie stellt die erste Begrenzung des Mieterhöhungsgesuchs dar. Die zweite Grenze ist die sogenannte Kappungsgrenze, die in Unterabschnitt 2.2.2.5 für Berlin gesondert dargestellt wird.

Der Mietspiegel kann in einfacher Form (§ 558c BGB) oder als qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) ausgestaltet werden. Beide Varianten müssen im Abstand von zwei Jahren den aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt angepasst, demnach fortgeschrieben und aktualisiert werden.

Insbesondere für den nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel ist die nach § 558d Abs. 2 BGB geforderte Neuaufstellung nach vier Jahren Geltungsdauer mit enormem Aufwand verbunden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Berliner Mietspiegel bspw. nicht für alle Arten von Wohnraum gilt. Nicht im Mietspiegel enthalten sind selbst genutztes Wohneigentum sowie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern und Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig waren. Weiterhin ausgenommen werden preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen und Wohneinheiten mit WC außerhalb der Wohnung (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016m; Heinelt 2004b: 56).

Zur Historie der Mietspiegel in Berlin wird auf die Übersicht von FIN-GER und BLUEMMEL (vgl. 2015) verwiesen.

2.2.1.3 Wesentliche Reformen des Mietrechts

Als wesentlich werden die drei folgenden Reformen angesehen: das Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahr 2001, das Mietrechtsänderungsgesetz von 2013 sowie das Mietrechtsnovellierungsgesetz von 2015.

2.2.1.3.1 Mietrechtsreformgesetz 2001

Nach dem bereits 1974 vom Bundestag an die damalige Bundesregierung erteilten Auftrag, das bestehende Mietrecht zu reformieren, markiert das Mietrechtsreformgesetz von 2001 die erste große Reform der bis dato als soziales Wohnungsmietrecht geltenden Regelungen des BGB. Wesentlich am Erfolg der Reform beteiligt war die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zum Thema Mietrechtsvereinfachung (vgl. Heinelt 2004b: 49–51). Die wesentlichen Änderungen betreffen die Kündigungsfrist von Wohnraum, die Regelungen zur Miethöhe sowie die Kappungsgrenze.

Der nun geltende asymmetrische Kündigungsschutz sieht für Mieter nach § 573c BGB eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten vor. Das Miethöhegesetz geht im BGB auf, auch die Regelungen zu Staffel- und Indexvereinbarungen. Die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 Miethöhegesetz (MHG) wird von 30,0 Prozent auf 20,0 Prozent nach dem nun gültigen § 558 Abs. 3 BGB gesenkt. Ferner werden der qualifizierte Mietspiegel sowie die Möglichkeit, eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Basis einer sogenannten Mietdatenbank nach § 558e BGB zu begründen, erstmalig eingeführt (vgl. Heinelt 2004b: 54-57; Egner 2014: 17).

2.2.1.3.2 Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Eine nennenswerte Anpassung des deutschen Mietrechts erfolgt nach 2001 im Jahr 2013 mit dem Mietrechtsänderungsgesetz. Die wesentlichen Themenkreise der Änderung, die über reine Anpassungen der Formulierungen im BGB hinausgehen, stellen sich wie folgt dar:

- Anpassung der zur Räumungsklage notwendigen Voraussetzungen
- Ermächtigung der Bundesländer zur Senkung der Kappungsgrenze
- erweiterter Kündigungsschutz von Mietern bei Eigentumsumwandlung
- erweiterter Vermieterschutz vor sogenannten Mieternomaden
- Förderung der gewerblichen Wärmelieferung durch Fachunternehmen
- Neuordnung der Möglichkeiten zur Mieterhöhung und -minderung sowie mieterseitige Duldung im Rahmen von Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohnraum (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2016b)

Die genannte Ermächtigung sowie der erweiterte Kündigungsschutz werden in Unterabschnitt 2.2.2.6 dargestellt.

Hinsichtlich der energetischen Sanierung kann zusammenfassend festgehalten werden, dass als wesentliche Änderung der § 555d BGB gilt. Mit Wirkung der Reform hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden. Weiterhin Gültigkeit hat die vermierterseitige Möglichkeit zur Umlage der Modernisierungskosten im Rahmen einer Mieterhöhung nach § 559 BGB, die aufgrund des § 555d Abs. 2 BGB zusätzliches Gewicht erlangt. Dort wird die Wirkung der sich bisher bremsend auswirkenden sozialen Härtefallregelung geschmälert, denn die eintretende soziale Härte aus der zu erwartenden Mieterhöhung wird künftig separat von der Abwägung der Duldungspflicht behandelt. Ferner darf der Mieter nun drei Monate lang nicht mindern, wenn im Zuge der energetischen Modernisierung die Tauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt wird. Stellt sich die Wohnung als unbewohnbar dar, ist die Minderung nach § 536 Abs. 1a BGB rechters.

2.2.1.3.3 Mietrechtsnovellierungsgesetz 2015

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz bringt zwei wesentliche Änderungen mit sich. Das sogenannte Bestellerprinzip, demnach die Neuordnung der Wohnungsvermittlung sowie Kostenübernahme und die sogenannte Mietpreisbremse, die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn enthält (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2016b).

Das seit 1971 bestehende Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung wurde durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz dahingehend abgeändert, dass zukünftig diejenige Partei den Wohnungsvermittler bezahlt, die ihn ursprünglich beauftragt hat. Wenn bspw. zukünftig eine Wohnungsbaugesellschaft ihren Wohnungsbestand über einen Makler an den Markt bringen lässt, zahlt mit Wirkung des Gesetzes nicht wie bisher üblich der potenzielle Mieter die Maklerprovision, sondern der Besteller, sprich bspw. die Wohnungsbaugesellschaft als Vermieter.

Auf die Diskussion innerhalb der Immobilienwirtschaft um das Bestellerprinzip und die Mietpreisbremse, genauer gesagt um deren sich in der Praxis etablierte sowie kritisierte Schlupflöcher und ihren tatsächlichen Nutzen, wird an dieser Stelle nicht eingegangen. Eine vielbeachtete Wirkungsanalyse zur Mietpreisbremse in Berlin sowie einen generellen Überblick liefern bspw. der Berliner Mieterverein in Zusammenarbeit mit zwei unabhängigen Forschungsinstituten sowie das Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin und VON EINEM (vgl. Berliner Mieterverein 2016a; DIW Berlin 2016; von Einem 2016b: 280–290).

Die Regelungen der Mietpreisbremse werden aufgrund der besonderen Relevanz für Berlin im Unterabschnitt 2.2.2.5 näher erläutert.

2.2.2 Spezifika für Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt

Seit April 2015 gilt die sogenannte Mietbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB in Berlin. Mit Erlass dieser Verordnung gilt die Stadt Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Im Folgenden werden daher die relevanten Besonderheiten für Berlin als Wohnungsmarkt sowie für den Stadtstaat Berlin per se dargelegt. Diese Spezifika sind überwiegend rechtlicher Natur im Hinblick auf die Steuerung von Angebots- und Bestandsmieten.

Der nachfolgenden Aufstellung kann das Argument entgegengebracht werden, dass diese Instrumente auch für andere Städte und Stadtstaaten Gültigkeit besitzen und keine Spezifika der Bundeshauptstadt darstellen. Für den Gang der Untersuchung und die Ergebnisinterpretation ist jedoch von Relevanz, ab welchem Zeitpunkt die unterschiedlichen Regularien greifen.

Denn jedes Bundesland bzw. jede Kommune entscheidet individuell, ob und zu welchem Zeitpunkt bspw. die Kappungsgrenze landesweit innerhalb des gültigen Rahmens der nationalen Gesetzgebung reduziert bzw. im Fall der Kommune die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt wird.

Da Berlin sowohl ein Bundesland als auch eine Kommune darstellt, muss zur Klärung zunächst auf den Aufbau der Berliner Verwaltung eingegangen werden.

2.2.2.1 Aufbau der Berliner Verwaltung

Die deutsche Bundeshauptstadt ist nach dem Prinzip der Einheitsgemeinde wie bspw. Bremen und Hamburg ein Stadtstaat. Im Gegensatz zu Flächenländern wie bspw. Bayern repräsentiert Berlin ein Bundesland und zugleich eine Kommune. Auf der Basis des Subsidiaritätsprinzips nach Art. 70 Abs. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG) und Art. 72 Abs. 1 GG kann Berlin als Stadtstaat im Vergleich zu Flächenländern auch Verordnungen nach Art. 80 Abs. 1 GG, nicht lediglich Satzungen nach Art. 28 Abs. 2 GG erlassen (vgl. Verfassung von Berlin 1995).

Das Landesparlament in Berlin wird als Abgeordnetenhaus bezeichnet und ist zugleich als Stadtrat sowie Volksvertretung anzusehen. Unterhalb der Landesebene gliedert sich Berlin in zwei Ebenen. Die obere Ebene stellt die dem Senat unterstellte Hauptverwaltung dar, die untere Ebene wird durch die Bezirksverwaltung vertreten (vgl. Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin 2016a; Verfassung von Berlin 1995). Die Hauptverwaltung umfasst die Senatsverwaltungen und nachgelagerten Sonderbehörden. Die Landesregierung ist gleichzusetzen mit dem Berliner Senat, deren Mitglieder Senatoren mit eigenen Ressorts und den regierenden Bürgermeister umfassen. Den Senatoren werden die jeweiligen Landesämter bzw. Landesoberbehörden unterstellt (vgl. Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin 2016b).

Berlin als Stadtstaat ist seit der Bezirksreform von 2001 in zwölf Bezirke gegliedert. Der Bezirk ist nicht als vollwertige, eigenständige Gemeinde zu interpretieren, sondern als Selbstverwaltungseinheit ohne Rechtspersönlichkeit; jeweils ausgestattet mit Bezirksparlament bzw. Bezirksverordnetenversammlung als gewählter Vertretungskörperschaft und dem Bezirksamt als das Land Berlin vertretendem Verwaltungsorgan in Angelegenheiten auf Bezirksebene. Die Behörden der Bezirke stellen demnach Landesbehörden dar. Insofern wird das Prinzip der Einheitsgemeinde verbunden mit der limitierten Eigenständigkeit der Bezirke erfüllt (vgl. Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin 2016b). In diesem Zusammenhang wird vorab bemerkt, dass Berlin als Stadtstaat im Vergleich zu Flächenländern grundsätzlich Verordnungen, jedoch keine Satzungen nach Art. 28 Abs. 2 GG erlässt. Satzungen werden als Rechte von Kommunen gewertet. Verordnungen nach Art. 80 Abs. 1 GG als Rechte von Bundes- oder Landesregierungen im Sinne von Stadtstaaten wie bspw. Berlin oder Hamburg. Als Beispiel dient die Erhaltungssatzung, die in Berlin als Erhaltungsverordnung erlassen wird (vgl. Vogelpohl 2013: 7; Hollander 2011).

2.2.2.2 Bindungsfrist von zweck- und preisgebundenem Wohnraum

Der Berliner Senat beschloß im Februar 2003 auf der Basis des Ergebnisberichts einer Expertenkommission den Ausstieg aus der Anschlussförderung für Objekte des sozialen Wohnungsbaus mit weitreichenden Folgen für deren Eigentümer sowie die rd. 30 000 Mieter der betroffenen Wohnungen. Immobilien deren 15-jährige Grundförderung ab dem 1. Januar 2003 endet, erhalten somit keine weiterführende Förderung. Die Rechtmäßigkeit dieser Entscheidung wurde im Mai 2006 durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigt.

Unabhängig von der Anschlussförderung ist die Belegungsbindung bzw. die Zweckbindung der einzelnen Wohnungen, jedoch wird seitens des Landes Berlin bis zum Jahresende 2015 auf die Wahrnehmung der Belegungsbindung verzichtet (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015b; empirica 2003; GEWOS 2016: 23 f.; Plate et al. 2014: 296).

Zum Schutz der Mieter ist seit dem Jahr 2011 das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin, das sogenannte Wohnraumgesetz Berlin (WoG Bln), in Kraft. Es wurde im Jahr 2015 durch das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin, das sogenannte Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), ergänzt. Mit Einführung des Gesetzes gilt das Belegungsrecht nun wieder für alle Wohnungen (vgl. GEWOS 2016: 37).

Das derart ergänzte Wohnraumgesetz birgt für Eigentümer wie Mieter von Sozialwohnungen folgende Änderungen im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen:

- Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im ersten Förderweg
- Barwertrückzahlung von Aufwendungsdarlehen
- Sicherung von Bindungen und Fristen
- sofortige Beendigung der Eigenschaft als öffentlich gefördertes Objekt bei Eigentümerwechsel ohne Anschlussförderung
- Verfeinerung der im Bundesgesetz genannten Voraussetzungen zur Beendigung der Eigenschaft als öffentlich gefördertes Objekt
- verlängerte Kündigungs- und Überlegungsfristen bei Mieterhöhungen (vgl. §§ 1–11a WoG Bln)

An dieser Stelle wird grundsätzlich auf den Bericht des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (GEWOS) verwiesen, der insbesondere zu den einzelnen Fördersegmenten detaillierte Stellungnahmen liefert (vgl. GEWOS 2016).

2.2.2.3 Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

Das Land Berlin bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ging zusammen mit der Senatsverwaltung für Finanzen im Jahr 2012 ein sogenanntes Bündnis mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins ein. Die Vereinbarung gilt zunächst bis zum Jahr 2016, mit den folgenden drei wesentlichen Leitsätzen:

- Erweiterung des städtischen Wohnungsbestands durch Neubau und Zukauf um mindestens 30 000 Wohnungen bis zum Jahr 2016
- Einigung auf eine Wiedervermietungspraxis, die zu größerer Berücksichtigung von einkommensschwächeren Haushalten bei der Wohnungsvergabe beiträgt
- Orientierung der Mieterhöhungen an die Zahlungsfähigkeit von einkommensschwächeren Haushalten (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016j)

Damit verbunden sind die folgenden zwölf Kernregelungsinhalte des Bündnisses, aufgrund ihrer Eindeutigkeit jedoch nicht näher erläutert werden sollen:

- Weitere Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes von derzeit rd. 277.000 auf 300.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau
- Direktvergabe städtischer Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf der Grundlage überzeugender Wohnungsbaukonzepte

- Pilotprojekt über die Bereitstellung von 14 Grundstücken als Sachwerteinlage für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in 2012 für Wohnungsneubau zu verträglichen Mieten für breite Schichten
- Stärkung des studentischen Wohnens durch Kooperation der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Berliner Studentenwerk
- Sozialverträgliche Miethöhe für Bestandsmieter durch Einführung individueller Lösungen mittels einer Sozialklausel
- Bei Mieterhöhungsverfahren Beschränkung der individuellen Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens sowie Härtefallregelungen bei individuellen Härten
- Die genannten individuellen Lösungen greifen auch bei Sozialwohnungen, bei denen die Mieterhöhungen aus den planmäßigen Fördermittelreduzierungen resultieren Vermittlung in strittigen Fällen durch eine Schiedsstelle
- Bei Wiedervermietung wird innerhalb des S-Bahnringes jede zweite Wohnung und außerhalb des S-Bahnringes jede dritte Wohnung quartiersbezogen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein vergeben [...]
- Fairer Wohnungstausch bei gewünschter Wohnungsverkleinerung, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bilden hierzu einen gemeinsamen Pool [...]
- Mieterhöhungen maximal um 15 % in 4 Jahren entsprechend Berliner Bundesratsinitiative und max. bis zum Berliner Mietspiegel [...]
- Modernisierungsumlage maximal 9 % der aufgewandten Kosten entsprechend Berliner Bundesratsinitiative und Gewährleistung verträglicher Mietbelastungen modernisierter Wohnungen
- Umfassende Einbeziehung der Mieterschaft in den Modernisierungsprozess (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2012a)

2.2.2.4 Förderung der Modernisierung und Instandsetzung

Im Rahmen der behutsamen bzw. sozialen Stadterneuerung geht das Land Berlin, insbesondere im Zusammenhang mit ausgewiesenen Sanierungsgebieten, zur Förderung von Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum den Weg über separate Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien, kurz ModInstRL. Zur Gewährung von öffentlichen Fördermitteln werden die ModInstRL'80 über zwei Jahrzehnte bis zur letzten Variante, der ModInstRL'99, verwendet. Weiterhin bekannt sind die ModInstRL'85, die „ModInstRL'90 – West“, die „ModInstRL'91 – Ost“, die „ModInstRL'93 – Stadtweite Maßnahmen“, die „ModInstRL'95 – Soziale Stadterneuerung“ und die „ModInstRL'96 – Wohnungspolitische Selbsthilfe“ (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016l; IBB 2002: 50 f.; IBB 2004a: 21 f.; Bernt 2013: 53 f.). Die genannten Förderrichtlinien besitzen für den Gang der Untersuchung keine nennenswerte Relevanz, daher wird an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet.

2.2.2.5 Kappungsgrenze und Mietpreisbremse

Die sogenannte Kappungsgrenze sowie die Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung, die sogenannte Mietpreisbremse, werden in diesem Unterabschnitt zusammen erläutert, da beide Instrumente zwei Seiten der Medaille zur Begrenzung der Miete darstellen. Neben der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt nach § 558 BGB die Kappungsgrenze als Obergrenze für Mieterhöhungen innerhalb des Bestands. Beide Grenzen gelten unabhängig voneinander. Die Regelungen zur Verhinderung und Verfolgung von Wuchermieten im Rahmen der Neuvermietungs- bzw. Angebotsmiete nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz i. V. m. § 291 Strafgesetzbuch wurden 2015 durch die Mietpreisbremse nach § 556d BGB ergänzt.

Durch in Kraft treten des Mietrechtsänderungsgesetz wurden die Bundesländer im Jahr 2013 ermächtigt, für vorab zu definierende Gebiete von der seit der Mietrechtsreform 2001 geltenden bundesweiten Kapplungsgrenze i. H. v. 20,0 Prozent abzuweichen, wenn die ausreichende Mietwohnraumversorgung zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet gilt. Auf der Basis der vorgenannten Ermächtigung gilt für das gesamte Berliner Stadtgebiet seit Mai 2013 die sogenannte Kapplungsgrenzen-Verordnung in Verbindung mit § 558 Abs. 3 BGB für Wohnraummietverhältnisse im Bestand. Der Bundesgerichtshof bestätigte in seinem Urteil vom 4. November 2015 (VIII ZR 217/14) die Wirksamkeit der Verordnung. Damit ist bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB innerhalb von drei Jahren eine Mietsteigerung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um maximal 15,0 Prozent zulässig (vgl. Bosien 2002). Von dieser Grenze unberührt bleibt die Neuvermietungsmiete sowie Mieterhöhungen aufgrund von Umlagen aus Modernisierungsmaßnahmen und Änderungen innerhalb der Betriebskostenzusammensetzung nach §§ 559 f. BGB. Seit April 2015 gilt die sogenannte Mietbegrenzungsverordnung in Berlin. Bis Mai 2020 wird demnach zur Begrenzung der Angebotsmiete von nicht preisgebundenen Alt- und Neubauwohnungen des gesamten Berliner Stadtgebiets die Mietpreisbremse nach § 556d BGB mit Rückgriff auf die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Das Land Berlin macht damit für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt Gebrauch von dem im Jahr 2015 durch den Gesetzgeber bzw. durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz eingeräumten Recht, derart zu verfahren. In diesen Gebieten, die durch die Mietpreisbremse reguliert werden, darf für Mietverträge mit Beginn ab dem 1. Juni 2015 die Angebotsmiete nach § 556d Abs. 1 BGB 10,0 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die angebotene Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel Berlins bspw. bei 300 Euro monatlich, darf der Vermieter eine Nettokaltmiete i. H. v. 330 Euro monatlich verlangen, ohne mit einer Rüge seitens des Mieters nach § 556g Abs. 2 BGB rechnen zu müssen.

Für den weiteren Gang der Untersuchung ist die Mietpreisbremse sekundär, da der Untersuchungszeitraum im Jahr 2015 endet und somit lediglich ein geringer Einfluss auf die gesamte Mietanalyse zu erwarten ist, auch wenn wahrscheinlich Vorzieheffekte nach Bekanntwerden der Regulierung stattfanden. Daher wird im Rahmen dieser Arbeit auf die Ausführung der geltenden Ausnahmen für umfangreich modernisierte Wohnungen sowie Neubauten und weitere Details wie bspw. für Index- und Staffelmietvereinbarungen verzichtet (siehe §§ 556 f. BGB).

An dieser Stelle sei auf die grundsätzliche Kritik an staatlichen mietdämpfenden Maßnahmen durch EEKHOFF (vgl. 1993: 19 f.; 2006: 83 f.) verwiesen: Regulierende Eingriffe würden letztlich das Wohnungsangebot verringern bzw. den Neubau von Wohnungen drosseln. Neubauten wurden von der Bremse ausgenommen, verbunden mit der Hoffnung, die Neubautätigkeit nicht negativ zu beeinflussen.

2.2.2.6 Kündigungsschutz und Vorkaufsrecht bei Wohnungsumwandlung

Die Begründung von Wohneigentum nach Wohnungsüberlassung und die Veräußerung der neu entstandenen Eigentumswohnung ist in Berlin gängige Praxis. Die Attraktivität der sogenannten Aufteilung von Wohnhäusern ist je nach Objektlage und Marktzyklus unterschiedlich zu bewerten, der Mieterschutz jedenfalls ist klar im BGB geregelt und wird in Berlin durch eine Verordnung flankiert. Nach § 566 BGB bricht ein Wohnungsverkauf durch Umwandlung und Veräußerung einer bereits vermieteten Wohnung nicht das bestehende Mietverhältnis. Der neue Wohnungseigentümer tritt anstelle des bisherigen Eigentümers als Vermieter in den Mietvertrag ein.

Der grundsätzlich geltende Kündigungsschutz von drei Jahren nach § 577a BGB wird im Fall der Begründung von Wohneigentum nach Wohnungsüberlassung durch die sogenannte Kündigungsschutzklausel-Verordnung um weitere sieben Jahre auf insgesamt zehn Jahre ausgedehnt. Dieser erweiterte Kündigungsschutz gilt für das gesamte Berliner Stadtgebiet seit dem Jahr 2013 (vgl. Berliner Mietergemeinschaft 2014).

Der Kündigungsschutz wird durch das im § 577 BGB verankerte Vorkaufsrecht des aktuellen Mieters durch die nach Wohnungsüberlassung von Umwandlung betroffene Mietwohnung ergänzt. Die Ausübung dieses unabdingbaren Vorkaufsrechts ist jedoch stark von dem finanziellen Spielraum der betroffenen Mieter abhängig und daher kein Schutzinstrument für die breite Masse der Berliner Mietergemeinschaft. Versierte Eigentümer und deren Berater wissen zudem um die Negierung des Vorkaufsrechts bei Veräußerung an Haushalts- oder Familienangehörige und die Implikationen dieses Umstands für die Veräußerungsstruktur (vgl. Berliner Mietergemeinschaft 2014; Berliner Mieterverein 2016b).

2.2.2.7 Mietobergrenze in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten

Die Diskussion um Mietobergrenzen in Berliner Sanierungs- und Erhaltungsgebieten ist eine seit Anfang der 90er Jahre über fast zwei Jahrzehnte anhaltende Debatte, die BERNT (vgl. 2003: 211–233) sehr umfassend und treffend beschreibt. Sie begann im Wesentlichen 1991 mit der Festsetzung des Stephankiezes als soziales Erhaltungsgebiet und führte 1995 zu der tatsächlichen Festsetzung von Obergrenzen in den damaligen Sanierungsgebieten des Prenzlauer Bergs (vgl. ASUM 1999). Die von BERNT beschriebene Auseinandersetzung endete 2001 in einer Pattsituation, die jedoch kurz nach Veröffentlichung seiner Untersuchung ein gerichtliches Ende nahm.

2004 schließlich wurden Mietobergrenzen durch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg als unzulässig deklariert und abgeschafft; 2006 wurde diese Entscheidung vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt (vgl. Neumann 2004; OVG Berlin vom 30.01.2004 – AZ 2 B 18.02; Geßner 2008: 32–36; Sethmann 2007a).

Für den Stephankiez bzw. den damaligen Bezirk Tiergarten wird ein Gebietsmietspiegel erstellt, der unterteilt nach Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards als Orientierung zur Aufstellung der Mietobergrenze herangezogen wird. Bestandsmieten jenseits dieser Verdrängungsschwelle sollen damit verhindert werden (vgl. Bernt 2003: 215 und 233; Rada 1996). Insbesondere SCHMOLL (vgl. 1999) leistet einen interessanten Beitrag zur Diskussion, der vor dem Hintergrund der Mietpreisbremse heute eine höhere Relevanz besitzt als noch um die Jahrtausendwende. SCHMOLL plädiert für einen kurzen Anwendungszeitraum für Mietobergrenzen und eine Umsetzung idealerweise lediglich in Sanierungsgebieten oder Gebieten, in denen steuerliche Erleichterungen gelten. Für alle anderen Fälle spricht er klar von einem Investitionshemmnis.

2.2.2.8 Umwandlungsverordnung in Erhaltungsgebieten

In den festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten Berlins gilt seit dem Jahr 2015 – zunächst bis 2020 – die sogenannte Umwandlungsverordnung. Seit der Novelle des BauGB aus dem Jahr 1998 ist die jeweilige Landesregierung ermächtigt, in Gebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB bzw. in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine derartige Verordnung zu erlassen. Die Geltungsdauer ist per BauGB auf fünf Jahre begrenzt. Die Verordnung regelt den Genehmigungsvorbehalt des Bezirksamts im Rahmen der Begründung von Wohn- oder Teileigentum in leerstehenden sowie bewohnten Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen.

Bis 2020 kann seitens der Bezirksämter die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus städtebaulichen Gründen untersagt werden; die in § 172 Abs. 4 BauGB genannten Ausnahmen gelten fort. Anträge, die bis zum 3. März 2015 gestellt wurden, sind von der Verordnung ausgenommen (vgl. Berliner Mieterverein 2017).

2.2.2.9 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz

Um die ausreichende Wohnraumversorgung der Berliner Bevölkerung zu unterstützen, gilt in Berlin seit 2013 das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, das in 2016 ergänzt wurde. Seit 2014 ist außerdem die zugehörige Zweckentfremdungsverbot-Verordnung in Kraft, die das Verbot als für das gesamte Stadtgebiet Berlins als gültig und anwendbar definiert. Ziel ist es, die sogenannte Zweckentfremdung von originärem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet Berlins durch die seitens der Bezirksämter nicht genehmigte Nutzung im Sinne von Leerstand, Abriss oder Umnutzung in Gewerberäume oder Ferienwohnungen zu reduzieren. Wohnraum, der vor dem 1. Mai 2014 bereits für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt wurde, ist bis Ablauf des Mietvertrags von dem Verbot ausgenommen. Weiterhin gilt für Ferienwohnungen ein genehmigungsfreier Übergangszeitraum bis April 2016 i. V. m. der bis drei Monate nach dem 1. April 2014 bei dem jeweiligen Bezirksamt erfolgten Anzeige über die Nutzung des Wohnraums zu dem eben genannten Zweck (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2014).

Abschließend sei an dieser Stelle bemerkt, dass eine derartige Regelung bereits während der 80er und 90er Jahre in Berlin Bestand hatte. Im Jahr 2002 wurde das damalige Zweckentfremdungsverbot schließlich auf der Basis eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts rückwirkend zum 1. September 2000 außer Kraft gesetzt. Begründet wurde das Urteil durch die damals nicht fortbestehende Wohnungsnotlage und den im heutigen Vergleich relativ hohen Wohnungsleerstand im Bereich von 5,0 Prozent (vgl. Gansel 2002; Hoffmann 2013).

2.3 Stadtplanerische Steuerungsinstrumente

Im Folgenden werden die städtebaurechtlichen Grundlagen der vorliegenden Arbeit gelegt. Es werden in erster Linie stadtplanerische Steuerungsinstrumente vorgestellt.

Wesentlich für den Gang der Untersuchung ist der Städtebauförderungskatalog des Baugesetzbuchs, der mehrheitlich im zweiten Kapitel des BauGB, dem besonderen Städtebaurecht, geregelt ist. Daher wird das im ersten Kapitel des BauGB dargestellte allgemeine Städtebaurecht nicht beschrieben. Die sonstigen Vorschriften aus dem dritten Kapitel des BauGB sowie die Überleitungs- und Schlussvorschriften des vierten Kapitels werden aufgrund fehlender Relevanz für die Arbeit ebenfalls nicht dargestellt.

2.3.1 Programme der Städtebauförderung

Die nachfolgend aufgelisteten Programme der Städtebauförderung werden im nächsten Abschnitt zusammen mit der jeweiligen Regelungsebene im BauGB näher beschrieben. In diesem Abschnitt werden die Programme generell vorgestellt sowie eine Chronologie dargelegt.

Die im Rahmen der Städtebauförderung durch den Bund aufgelegten, wesentlichen Förderprogramme sind:

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Kleinere Städte und Gemeinden
- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Stadtplanerische Steuerungsinstrumente

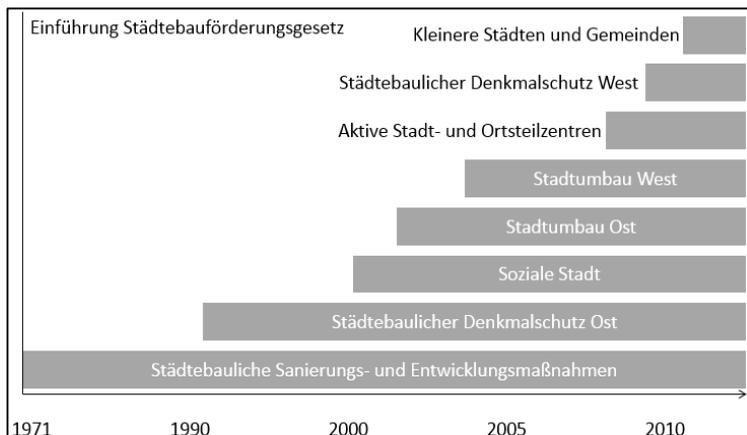


Abbildung 3: Chronologie der Städtebauförderung

Quelle: Eigene Darstellung

Wie in Abbildung 3 chronologisch dargestellt, legt das Städtebauförderungsgesetz im Jahr 1971 den Grundstein für die Einführung der eben genannten Programme. Seit der Finanzverfassungsreform im Jahr 1969 besteht durch Art. 104a Abs. 4 GG die Möglichkeit der Bereitstellung von Investitionshilfen für Länder und Gemeinden in Form von Bundesfinanzmitteln zur Städtebauförderung, die im Bedarfsfall durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden. Als Ergebnis der Föderalismusreformen in 2006 und 2009 regelt Art. 104b GG die Finanzhilfen der Städtebauförderung, deren Gewährung seit Einführung des Paragraphs befristet sowie degressiv erfolgt und deren Verwendung regelmäßig zu überprüfen ist. Die Gewährung dieser Bundesfinanzhilfen erfolgt seit 1998 nach § 164b Abs. 1 BauGB auf der Basis einer jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung (vgl. BMUB 2016a; BMVBS 2011b: 9–10 und 86; Georgakis 2004d: 106–109; Kaltenbrunner und Waltersbacher 2014: 8; Walter 1997: 306 f. und 313; Albers 1992: 240 f.).

Eine kritische bzw. grundsätzliche Auseinandersetzung mit der intendierten Wirksamkeit der einzelnen Instrumente und Programme ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Allein die Diskussion über die Leistungsfähigkeit von sozialen Erhaltungssatzungen kann sich über die Länge einer Dissertation erstrecken (vgl. Geßner 2008). Die Städtebauförderung per se wird grundsätzlich infrage gestellt, bspw. von EEKHOFF (vgl. 1993: 11 f.), der in der Förderung einen vertikalen Finanzausgleich vermutet.

Die Inhalte und Ziele der relevanten Instrumente werden im weiteren Gang der Untersuchung (siehe dazu Unterkapitel 5.4) noch im Detail analysiert, insbesondere wenn die Auswirkungen auf die Angebotsmiete beurteilt werden.

2.3.2 Besonderes Städtebaurecht nach BauGB

Es wird nun insbesondere auf die für den Gang der Untersuchung wesentlichen Elemente des besonderen Städtebaurechts eingegangen. Nachfolgend werden die wesentlichen Grundlagen der Arbeit erläutert:

- Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB
- Städtebaulicher Denkmalschutz nach § 164b BauGB
- Stadtumbau (Ost und West) nach den §§ 171a–171d BauGB
- Soziale Stadt bzw. Quartiersmanagement nach § 171e BauGB
- Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Es werden gesetzliche Grundlagen, Inhalte und Ziele der einzelnen Instrumente beleuchtet. Falls notwendig, wird auch zwischen der Regelung- und der Programmebene unterschieden. Unter der Programmebene ist bspw. das erste Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ zu verstehen, dessen Regelungsebene das Sanierungsrecht im BauGB nach § 136 f. darstellt (vgl. BBSR 2009: 3).

Es sei klargestellt, dass in dieser Arbeit als BauGB das derzeit gültige Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 mit Wirkung vom 24. Oktober 2015, bezeichnet wird (vgl. BauGB). Das heute gültige Baugesetzbuch entstand 1987 aus der Zusammenführung des 1984 novellierten Städtebauförderungsgesetzes aus dem Jahr 1971 und dem seit 1960 in Kraft befindlichen sowie 1976 und 1979 novellierten Bundesbaugesetz. Die letzte Neufassung aus dem Jahr 1986 trat 1987 in Kraft, es folgten durch die Wiedervereinigung wesentliche Änderungen und zuletzt 2004 eine durch das Europarechtsanpassungsgesetz bedingte umfassende Novelle (vgl. BMVBS 2011b: 9; BBR 2000: 26).

Im zweiten Kapitel des BauGB wird das besondere Städtebaurecht geregelt. In neun Teile untergliedert gelten die §§ 136–191: Der erste Teil zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung wesentlich verbessert oder umgestaltet wird, besteht aus sechs Abschnitten. Der erste Abschnitt regelt allgemeine Vorschriften. Der zweite Abschnitt befasst sich mit Vorbereitung und Durchführung. Der dritte Abschnitt regelt besondere sanierungsrechtliche Vorschriften. Der vierte Abschnitt beschreibt Sanierungsträger und andere Beauftragte. Der fünfte Abschnitt regelt den Abschluss der Sanierung. Der sechste Abschnitt geht auf die Städtebauförderung ein (vgl. §§ 136–164b BauGB). Der zweite Teil befasst sich mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die eine erstmalige Entwicklung oder Neuordnung eines Gebiets entsprechend der gegebenen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anstreben (vgl. §§ 165–171 BauGB). Der dritte Teil regelt den Stadtumbau, der von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffene Gebiete und städtebauliche Strukturen, die entsprechend angepasst und wiederhergestellt werden sollen (vgl. §§ 171a–171d BauGB). Der vierte Teil beschreibt Maßnahmen der sozialen Stadt, die zur Aufwertung und Stabilisierung von Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf dienen (vgl. § 171e BauGB).

Der fünfte Teil regelt die Zusammenarbeit mit privaten Initiativen zur Einrichtung sogenannter *Business- oder Housing-Improvement-Districts*, die mit der BauGB-Novelle aus dem Jahr 2007 Einzug in das Gesetz fanden. Der erste *Business-Improvement-District* Deutschlands befindet sich seit 2005 in Hamburg (vgl. § 171 f. BauGB; BMVBS 2011b: 84). Der sechste Teil zur Erhaltungssatzung und zu städtebaulichen Geboten gliedert sich in zwei Abschnitte. Der erste Abschnitt befasst sich mit der Erhaltungssatzung und dem Genehmigungsvorbehalt für Änderung, Nutzungsänderung oder Rückbau. Der zweite Abschnitt beschreibt die städtebaulichen Gebote: Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz- sowie Rückbau- und Entsiegelungsgebot (vgl. §§ 172–179 BauGB). Der siebte Teil regelt den Sozialplan und den Härteausgleich (vgl. § 180 f. BauGB). Der achte Teil klärt Miet- und Pachtverhältnisse (vgl. §§ 182–186 BauGB). Der neunte Teil zu städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur schließt das zweite Kapitel ohne weitere Untergliederung ab (vgl. §§ 187–191 BauGB).

2.3.2.1 Sanierungsgebiete nach § 142 BauGB

Auf der Regelungsebene werden unter Sanierungsgebieten bzw. Stadterneuerung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des ersten Teils im zweiten Kapitel des BauGB verstanden. Als Grundlage dienen die §§ 136–164b BauGB. Auf der Programmebene wird das BauGB durch das seit 1971 bestehende erste Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ergänzt. Im und um den Stephankiez liegen die aufgehobenen Gebiete Stephankiez sowie Beusselstraße und das aktive Sanierungsgebiet Turmstraße (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016g; BMVBS 2011b: 13 und 102).

Es stehen zwei Verfahren zur Auswahl, anhand derer die Unterscheidung zwischen städtebaulicher Erhaltung und Erneuerung deutlich wird. Das einfache Verfahren kommt seit der Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1984 zur Anwendung, wenn primär Erhaltung betrieben werden soll. Die klassische Vorgehensweise ist jedoch das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Bei der Durchführung werden Ordnungs- und Baumaßnahmen unterschieden; Ordnungsmaßnahmen gelten als Aufgabe der Gemeinde und Baumaßnahmen im privaten Bereich grundsätzlich als Verantwortung der jeweiligen Eigentümer.

Sanierungsmaßnahmen charakterisiert der Zuschnitt auf vielschichtige Handlungsbedarfe mit dem Ziel der Behebung von städtebaulichen Missständen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Derartige Missstände liegen vor, wenn

[...] das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Die Verfahrensmerkmale Vorbereitung, Durchführung und Abschluss der Sanierung ergeben sich aus der Gliederung des BauGB wie folgt: Vorbereitende Untersuchungen zur Klärung der tatsächlichen Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme und der gegebenen Verhältnisse vor Ort sowie der kausalen Zusammenhänge im Gebiet und zur Festlegung der konkreten Sanierungsziele. Weiterhin werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die Erörterung und Fortschreibung des Sozialplans geregelt. I. w. S. ist hier auch der Härteausgleich von Bedeutung.

Ferner wird über bodenrechtliche Instrumente Einfluss auf das Grundbuchblatt des jeweiligen Grundstücks genommen, bspw. greifen Sanierungsvermerke (nicht bei vereinfachtem Verfahren) bzw. Verfügungs- und Veränderungssperren bis zur Zahlung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Gesamtmaßnahme (vgl. BBR 2000: 38–40; Friesecke 2012: 29 f.).

Das Bund-Länder-Programm ist das älteste unter den Städtebauförderungsprogrammen. Es wurde ab 1971 mit der Einführung des Städtebauförderungsgesetzes bis zum Jahr 2012 durchgeführt; ab 1991 auch in den neuen Bundesländern. Der Kern des Programms war zum einen die dem Allgemeinwohl dienliche Behebung städtebaulicher Missstände in Städten und Gemeinden – ungeachtet deren Einwohnerzahl oder geografischen Lage –, zum anderen die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Innenstädten und Stadtteilzentren im Sinne von Gebäudeerhaltung und -modernisierung sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (vgl. BMVBS 2012: 27–28; BBR 2000: 41).

Der Programmteil „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ wird an dieser Stelle nicht näher beleuchtet, da für die vorliegende Arbeit lediglich Sanierungsgebiete Relevanz besitzen.

2.3.2.2 Städtebaulicher Denkmalschutz nach § 164b BauGB

Der städtebauliche Denkmalschutz gilt zum einen als öffentliche Aufgabe zum Erhalt der Funktionen des Stadtdenkmals und zum anderen als Förderprogramm im Sinne der Umsetzung dieses Erhaltungsgedankens. Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird seit 1991 in den neuen Bundesländern angewendet und ab dem Jahr 2009 auch in den alten Bundesländern sowie im ehemaligen Westberlin (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2016f; Doehler-Behazdi 2009: 10–11; BMVBS 2011b: 103).

Sowohl die Aufgabe als auch das Programm werden – abgesehen von Regelungen des allgemeinen Städtebaurechts zu Flächennutzungs- und Bebauungsplänen – nicht explizit im BauGB geregelt. Als wesentlich gelten drei Schnittstellen: die §§ 142, 164b und 172 BauGB. Fördergebiete im Sinne des Städtebauförderungsprogramms werden entweder als Teil von Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB durch Rechtsverordnung des Berliner Senats oder als Teil von städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch Rechtsverordnung eines Berliner Bezirks festgesetzt. Die Bereitstellung von Finanzmitteln wird nach § 164b BauGB durch Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern geregelt (vgl. BMUB 2016b; BMUB 2014c: 18–19 und 40 f.).

Inhaltlich geht das Programm neue Wege, indem Ziele unterschiedlicher Ansätze kombiniert werden. Stadtentwicklung und städtebaulicher Denkmalschutz werden unter einem Dach gefördert, was die Bereitstellung von Finanzmitteln für Maßnahmen zur Erhaltung denkmalwerter Bausubstanz und die Weiterentwicklung von bau- und kulturhistorisch bedeutenden Stadtgebieten ermöglicht. Als Reaktion auf die sich über die Zeit hinweg verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen findet sukzessive eine Verschiebung der Förderinhalte bzw. eine Annäherung in Richtung des Programms Stadtumbau statt: Ursprünglich lag die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnobjekten im Fokus, seit der Jahrtausendwende definieren die Anpassung des öffentlichen Raums und die der sozialen Infrastruktur die Programmschwerpunkte. Demnach gelten heute in Berlin Maßnahmen als förderfähig, die folgende – sich teilweise überlagernde – Ziele anstreben:

- Stärkung von historisch und stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Gebieten sowie baulichem und städtebaulichem Handlungsbedarf

- Sicherung und Weiterentwicklung von baukulturellem Erbe und historischer Baustrukturen mit hohem Sanierungsbedarf
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Berlin durch Erhaltung und Herrichtung historischer Immobilien für alternative Nutzungen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2016f; Dohler-Bezadzi 2009: 11–12; Drost und Michalski 2009: 14)

Entscheidend für die Durchführung und Weiterentwicklung des Programms ist die fachliche Begleitung durch eine interdisziplinäre Expertengruppe, die 1991 erstmals durch die damalige Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau berufen wird. Eine wesentliche Aufgabe ist die kritische Reflexion des Programms im Hinblick auf sich verändernde stadtentwicklungspolitische Themen. Der jeweilige Bundesminister entscheidet seitdem über die Zusammensetzung der Mitglieder, bestehend aus u. a. Fachpersonal der Disziplinen Stadtplanung und Architektur sowie Vertretern der Landesdenkmalämter (vgl. Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz 2016).

2.3.2.3 Stadtumbau (Ost und West) nach den §§ 171a–171d BauGB

Die beiden Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sollen im Folgenden in einem gemeinsamen Unterabschnitt behandelt werden. Die räumlichen Anwendungsgebiete unterscheiden sich zwar grundsätzlich, die Zielsetzungen weisen jedoch nahezu identische Formulierungen auf. Für die vorliegende Arbeit wesentlich ist der Stadtumbau West bzw. das sich in Nähe des Stephankiezes befindliche Gebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016h; Baumgart 2012: 55 f.).

Als Randnotiz sei an dieser Stelle bemerkt, dass entsprechend der obigen Feststellung im Jahr 2017 entschieden wurde, die beiden Programme des Stadtumbaus tatsächlich zusammenzuführen.

Als Grundlage dient die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 sowie die neue gemeinsame Bundestransferstelle Stadtumbau (vgl. BMUB 2017b). Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Sachlage vor Zusammenführung.

Der Kerninhalt von Stadtumbaumaßnahmen ist der Wiederaufbau von Gebieten mit erheblichen Funktionsverlusten durch eine nachhaltige städtebauliche Struktur. Stadtumbau kann das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ergänzen oder substituieren. Zur Förderung dieses Zwecks und als Reaktion auf die demografische Entwicklung bzw. den Bevölkerungsschwund in den neuen Bundesländern und die daraus entstehenden Folgen für den Wohnungsmarkt und die öffentliche sowie soziale Infrastruktur startete der Bund zunächst im Jahr 2002 das Programm Stadtumbau Ost (vgl. BMVBS 2012: 28).

Danach entwickelte er ab 2002 ein ähnliches Programm für die alten Bundesländer und begann ab 2004 mit der Förderung des Programms Stadtumbau West. Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau sorgte im gleichen Jahr für die Aufnahme des Stadtumbaus in das BauGB (vgl. BMUB 2014b: 6; BMVBS 2011b: 106–107).

Beide Förderprogramme reklamieren Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen für sich zum Handlungsgegenstand, die bspw. auf eine Reduzierung des Leerstands auf dem Wohnungsmarkt abzielen. Insbesondere in den neuen Bundesländern stehen die Stärkung der Städte als attraktive Wohnstandorte sowie die Verbesserung der Lebensqualität im Vordergrund. Zu Beginn wurden Mittel des Programms Stadtumbau Ost als Abrissförderung (bspw. von Überbeständen im Bereich des Geschosswohnungsbaus) in peripheren Lagen oder innerstädtischen Altbaubeständen fehlallokiert, heute steht jedoch die Erhaltung deutlich im Fokus (vgl. BMVBS 2012: 28; Georgakis 2004d: 121).

Deutlich werden die Unterschiede der beiden Programme anhand der durch die Initiatoren formulierten Handlungsfelder, die nachfolgend in Tabelle 1 dargestellt werden:

Tabelle 1: Handlungsfelder der Programme Stadtumbau Ost und West

Stadtumbau Ost	Stadtumbau West
Stärkung innerstädtischer Altbauquartiere	Aufwertung von Innenstadt und Ortskern
Umgang mit Beständen des DDR-Wohnungsbaus	Anpassung von Wohnquartieren und -siedlungen
Zwischennutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden	Revitalisierung von Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen
Anpassung und Rückbau sozialer und technischer Infrastruktur	Anpassung von Wirtschaftsstandorten

Quelle: BMVBS 2007: 31 f.; BMVBS 2008a: 36 f.; Georgakis 2004d: 123–126

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Stadtumbau Ost auf die Aufwertung von innerstädtischen Quartieren sowie den Rückbau und die Anpassung von Wohnungsbeständen und Infrastruktur konzentriert. Der Stadtumbau West profitiert von im direkten Vergleich günstigeren demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und übernimmt neben ähnlichen Aufgaben auch eine präventive Funktion im Sinne der Revitalisierung von Brachen und in Schieflage geratenen Wirtschaftsstandorten (vgl. Huning 2012: 46; BMUB 2014b: 13 f.; Doehler-Behazdi 2009: 12; Georgakis 2004d: 128–131).

2.3.2.4 Soziale Stadt bzw. Quartiersmanagement nach § 171e BauGB

Ähnlich zum Stadtumbau folgt aus dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau von 2004 die Verankerung der Regelungen zur Sozialen Stadt im § 171e BauGB. Durch soziale Missstände geprägte Ortsteile oder Teile des Gemeindegebiets sollen durch Maßnahmen der Sozialen Stadt eine Stabilisierung und Aufwertung erfahren. Derartige Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der Einwohner und Arbeitnehmer des Quartiers benachteiligt ist. Das Förderprogramm Soziale Stadt, auch „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ bzw. „Investitionen im Quartier“ genannt, wird seit dem Jahr 1999 von Bund und Ländern zur Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren durchgeführt.

Die Umsetzung dieses Förderprogramms erfolgt in Berlin durch das vom Berliner Senat initiierte Quartiersmanagementverfahren, dessen Durchführung wiederum im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil I bzw. seit 2004 der Zukunftsinitiative Stadtteil II erfolgt. Im Gegensatz zum Förderprogramm Bildung im Quartier wird für das Quartiersmanagement ein eigenes Gebiet abgegrenzt und nicht auf der Basis von einzelnen Projekten agiert. In unmittelbarer Nähe zum Stephankiez befinden sich bspw. die Quartiersmanagementgebiete Moabit West / Beusselstraße, Moabit-Ost und Sparrplatz (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016e; BMVBS 2011b: 105; Georgakis 2004d: 110–113; Häußermann und Siebel 2004: 171).

Das Kernziel des Programms ist die Umkehr der durch die Initiatoren beobachteten Abwärtsspirale in Teilbereichen der Stadt anhand von Maßnahmen, die weniger direkte bauliche, sondern eine soziale Aufwertung des Quartiers anstreben. Genannt werden u. a. die Förderung der Nachbarschaft und die Verbesserung der individuellen Lebenssituation der im Quartier lebenden Menschen (vgl. BMVBS 2012: 27).

Das Programm Soziale Stadt soll als Leitprogramm für soziale Integration und als Grundlage für eine ressortübergreifende Strategie der Sozialen Stadt dienen. Die vier untergeordneten Ziele des Programms – Erhöhung der Wohnqualität, Erweiterung der Nutzungsvielfalt, Verbesserung der Generationengerechtigkeit und Integration aller Bevölkerungsgruppen – werden in fünf übergeordneten Handlungsfeldern angesiedelt:

- Bildung, Ausbildung und Jugend
- Arbeit und Wirtschaft
- Nachbarschaft, Gemeinwesen und Integration
- öffentlicher Raum
- Beteiligung, Vernetzung und Einbindung von Partnern (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016e)

Quartiersmanagement entfaltet seine Wirkung lokal im jeweiligen Gebiet. Das Fachpersonal bezieht in der Regel einen zentralen Standort im Quartier und ist dort erreichbar. Die Ziele der Arbeit dieser Teams sind die Erreichung einer fachübergreifenden Vernetzung und die Unterstützung der Bewohner direkt vor Ort. Neben Quartiersräten erfolgt auch der Einsatz von Quartiers- oder Bewohnerfonds, die zur Umsetzung von Projekten in den oben genannten Feldern dienen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016e).

Der übergreifende Ansatz des Programms und dessen Umsetzung gelten als Novum. Die Erzielung von Synergien durch bezirks- und amtsübergreifende Zusammenarbeit stellt einen wesentlichen Bestandteil der Erfolgsstrategie des Programms dar (vgl. Häußermann und Kapphan 2002: 262–264; Georgakis 2004d: 117–118).

2.3.2.5 Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB

Die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten durch eine Erhaltungssatzung wird seit dem Jahr 1976 im Sinne des BauGB grundsätzlich in drei Kategorien unterteilt: erstens zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund der städtebaulichen Gestalt in Form einer städtebauliche Erhaltungssatzung, zweitens zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als soziale Erhaltungssatzung und drittens bei städtebaulichen Umstrukturierungen über eine Umstrukturierungssatzung (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Unter der zweitgenannten Kategorie wird die soziale Erhaltungssatzung, allgemein als Milieuschutzsatzung bekannt, verstanden. Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit ist ein entlassenes Gebiet der zweiten Kategorie: der Stephankiez, ein entlassenes soziales Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

In der Praxis werden häufig Kategorien kombiniert; gängig ist die Kombination aus den Kategorien 1 und 2. Weiterhin üblich ist es, das Gebiet zu einem gegebenen Zeitpunkt aus der sozialen Erhaltung der Kategorie 2 zu entlassen, jedoch die städtebauliche Erhaltung im Sinne der äußeren Gestalt und Eigenart des Gebiets nach Kategorie 1 weiterhin festgesetzt zu belassen; so geschehen bspw. beim Stephankiez und auch bei den übrigen vier entlassenen Gebieten Berlins (siehe dazu Unterkapitel 4.1) (vgl. Becker 1996: 8–9).

Das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, die als schützenswert eingestufte vorhandene Bevölkerungsstruktur, ein spezifisches Milieu, aus einer städtebaulichen Intention heraus zu bewahren. Milieuschutz per se ist daher nicht mit individuellem Mieterschutz gleichzusetzen, kann jedoch als das Instrument des BauGB zum Verdrängungsschutz bezeichnet werden. Die avisierte Satzung muss städtebaulich begründet und ihre Gültigkeit regelmäßig überprüft werden.

Die Überprüfung erfolgt durch vorgelagerte Untersuchungen und Sozialstudien (vgl. Henke 1985: 143–151; Tietzsch 1996: 19; Albers 1992: 259; Emge et al. 2016: 93).

Als Inhalt der Untersuchung gelten die drei folgenden notwendigen Voraussetzungen, die häufig negative städtebauliche Folgewirkungen ankündigen, wie bspw. den Verlust von preiswertem Wohnraum oder die Verstärkung von Segregationsprozessen:

- Aufwertungspotenzial im Hinblick auf die Erhöhung des Ausstattungsstandards der Wohnungen oder bspw. Zusammenlegung von Wohneinheiten
- Aufwertungsdruck hinsichtlich der räumlichen Lage sowie der Attraktivität des Quartiers
- Verdrängungspotenzial innerhalb der zu erhaltenden Wohnbevölkerung (vgl. Gude und Schwarz 2010: 109 f.; Tietzsch 1996: 46 f.; Emge et al. 2016: 116–117)

Seit den BauGB-Novellen 1987 und 1998 stehen nach Festsetzung eines Gebiets vier Maßnahmen unter Genehmigungsvorbehalt der festsetzenden Institution, die zur Erreichung der Satzungsziele dienen: erstens Rückbau sowie zweitens Änderung der bestehenden Bausubstanz, bspw. Grundrissänderung oder Balkonanbau. Drittens Nutzungsänderung bspw. von Wohn- zu Gewerbezwecken und viertens Veränderung der Eigentümerstruktur durch bspw. Aufteilung oder Verkauf (vgl. § 172 Abs. 1 BauGB).

Prinzipiell gelten demnach alle baulichen Änderungen, die eine Mieterhöhung nach den §§ 557 f. BGB bzw. dem örtlichen Mietspiegel begründen oder keinen Instandhaltungscharakter aufweisen, als genehmigungspflichtig. Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards für die jeweilige Wohnung darf bspw. nicht untersagt werden.

Im Rahmen der Veränderung der Eigentümerstruktur besitzt die festsetzende Institution nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht, wenn der Eigentümer eine Immobilie innerhalb des Gebiets veräußern möchte. Durch eine separat zu erlassende und für maximal fünf Jahre gültige sogenannte Umwandlungssatzung kann bspw. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gänzlich untersagt werden.

Ebenso kann im Fall der Aufteilung eines Objekts über eine Teilungserklärung bzw. Einzelprivatisierung der Einheiten vom Eigentümer verlangt werden, dass sieben Jahre lang ausschließlich an Mieter der Immobilie verkauft wird (vgl. BBR 2000: 41; Vogelpohl 2013: 4–6; § 172 Abs. 4 BauGB; Sethmann 2015; Hollander 2011; Becker 1996: 8–18; Geßner 2008: 36; Tietzsch 2002; Hencke 1985: 204 f.; Tietzsch 1996: 150 f.).

Auf die Besonderheiten des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden; es wird lediglich auf die in Verbindung stehenden §§ 27, 27a, 28 Abs. 3 und 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB hingewiesen, die den potenziellen Kaufpreis und die mögliche Abwendung des Rechts regeln (vgl. Winters 2016; Henke 1985: 241–243; Tietzsch 1996: 165 f.).

2.3.3 Städtebauförderung außerhalb des BauGB

Die Programme der Städtebauförderung beinhalten ein Instrument ohne direkte Verankerung im BauGB: die aktiven Stadt- und Ortsteilzentren. In Berlin besteht zudem das Programm „Bildung im Quartier“, welches seit 2007 ebenfalls ohne konkreten Bezug zum BauGB durchgeführt wird. Das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ wird aufgrund mangelnder Relevanz für die Groß- und Bundeshauptstadt Berlin nicht dargestellt.

2.3.3.1 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das auch als Zentrenprogramm bekannte Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bildet seit 2008 einen neuen Schwerpunkt der Bund- und Länderförderung. Das Fördergebiet ist basierend auf dem jeweiligen städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß § 171b Abs. 2 BauGB und auf Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen, bspw. als ein Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB, ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, ein städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, ein Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB oder ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB (vgl. BMVBS 2009: 12; BMVBS 2011b: 108). In unmittelbarer Nähe zum Stephankiez ist das Gebiet Turmstraße zu nennen (vgl. BSM 2010).

Wesentlich für das Programm ist die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen, insbesondere im Gewerbebereich. Als zentrale Versorgungsbereiche werden Innenstadtzentren in Städten mit größerem Einzugsbereich, aber auch Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen von kleineren Gemeinden definiert. Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsbereiche stellen die Kerninhalte des Programms dar (vgl. BMVBS 2009: 6 f.; Renner 2012: 73 f.). Vor dem Hintergrund der wesentlichen Handlungsfelder lassen sich die sechs Ziele der Programmstrategie wie folgt zusammenfassen:

- Herstellung von Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Stärkung der sozialen Kohäsion
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Förderung der Stadtbaukultur
- Schaffung stadtverträglicher Mobilität
- Stärkung der partnerschaftlichen Zusammenarbeit (vgl. BMUB 2014a: 30 f.; BMVBS 2009: 7 f.)

Das Förderprogramm soll eine Fusion von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen darstellen. Wesentliches Element dieser erstmaligen Konstellation ist der sogenannte Verfügungsfonds, dessen Einrichtung durch die Gemeinde erfolgen kann und der eine Erleichterung der privat-öffentlichen Kooperation zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche intendiert.

Der Fonds zielt auf die Vereinfachung des lokalen und projektgetriebenen Mitteleinsatzes durch Ausweitung der Flexibilität und Erhöhung der Mitwirkung lokaler Handlungsbeteiligter. Dies geschieht u. a. im Rahmen der Finanzmittelakquise: Die Mittel des Fonds werden bis maximal zur Hälfte aus Quellen der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden sowie mindestens zur Hälfte aus Quellen von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Privatpersonen sowie aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde akquiriert (vgl. BMVBS 2009: 14; BMBU 2014: 9–10). Als Fördergegenstände werden bspw. die Aufwertung des öffentlichen Raums oder die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden genannt (vgl. BMVBS 2009: 13).

Ergänzt wird der genannte Fonds durch zwei weitere Instrumente zur Programmumsetzung: den integrierten Handlungsansatz und das Management der Zentren (vgl. BMBU 2014: 9 f.)

2.3.3.2 Bildung im Quartier

Das Programm „Bildung im Quartier“ war ab dem Jahr 2007 Teil der Berliner Zukunftsinitiative Stadtteil I bzw. ist seit 2014 Bestandteil der Zukunftsinitiative Stadtteil II. Es werden Projekte gefördert, die innerhalb der festgelegten Fördergebiete liegen. Das Programm verfügt demnach nicht über eigens abgegrenzte Fördergebiete, sondern wird anhand von Einzelprojekten als Teil der übrigen Förderkulisse realisiert.

Die jeweiligen Aktionsräume und Gebiete der Sozialen Stadt sowie des Stadtbbaus werden von der Förderstelle, der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, bekanntgegeben. Für den Stephankiez können das integrierte Stadtentwicklungskonzept Wedding/Moabit, das Gebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße sowie das Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost genannt werden (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016c).

Die nachhaltige Stabilisierung von Stadtquartieren an Ort und Stelle ist das Kernziel des Programms. Zusätzliche bildungsnahe Angebote sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Bewohner verbessern. Der wirksame Ausgleich von Bildungsdefiziten im Quartier sowie die Schaffung und Bündelung der dafür allen Anwohnern zugänglichen öffentlichen Infrastruktur stehen im Vordergrund. Bevorzugt wird die Kombination von baulich-investiven Projekten mit Maßnahmen sozio-integrativen Hintergrunds. Auf diesem Weg wird die Aufwertung des Quartiers und folglich eine Verbesserung der Lebensqualität in dem jeweiligen Fördergebiet angestrebt. Zwischen 2007 und 2013 wurden 46 Projekte finanziert; etwa ein Drittel im schulischen Bereich und rd. zwei Drittel im Vorschulbereich sowie in der außerschulischen Bildung und der Familienförderung (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015a: 6; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2016d).

Die Finanzierung erfolgt über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung. Projekte innerhalb des Fördergebiets ab einem Gesamtvolumen von 500 000 Euro gelten als förderfähig. Entscheidend für die avisierte Förderung einer Maßnahme und den positiven Bescheid der Förderstelle ist die erfolgreiche Ableitung des Projekts aus dem für das jeweilige Fördergebiet erstellten integrierten Stadtentwicklungskonzept, dem integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept oder dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015a: 6–7).

Als förderfähig qualifizieren sich grundsätzlich Maßnahmen und Projekte, die nachfolgende Bedingungen erfüllen: Die Maßnahme ist allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers offen zugänglich und kann nach Förderende ohne Anschlussförderung selbstständig weiterverfolgt werden. Dabei ist das Projekt sicht- und messbar sowie im geplanten Zeitraum umsetzbar. Wesentliche Eigenschaften stellen die fehlende Gewinnorientierung sowie die fehlende Übernahme einer Pflicht- oder Regelaufgabe dar (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015a: 9).

Der Programmleitfaden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt dient als Handlungsanleitung und Regelungswerk zur Festlegung weiterer Details, die bspw. das Förderverfahren per se und dessen Monitoring betreffen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015a).

2.4 Zusammenfassung des zweiten Kapitels

Im Rahmen des zweiten Kapitels – des ersten Teils der Grundlagen – wurden regulative Eingriffe in den Miet- und Flächenmarkt per se erläutert. Neben den Instrumenten der Wohnungspolitik wurden vor allem mietrechtliche und stadtplanerische Regulative erörtert.

Die mietrechtlichen Komponenten wurden zum einen auf allgemeingültiger nationaler Ebene und zum anderen auf der für den Gang der vorliegenden Untersuchung wesentlichen Ebene eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt ergründet. Für das Berliner Stadtgebiet gilt eine Vielzahl an Sonderregelungen, die auf nationaler Ebene nicht zwingend die gleiche Relevanz aufweisen und sich daher als erklärungs-würdig darstellen.

Die stadtplanerischen Instrumente beziehen sich im Wesentlichen auf das allgemeine und besondere Städtebaurecht. Der Schwerpunkt liegt auf Regelungen des besonderen Städtebaurechts, hier wurde neben der gesetzlichen Regelungsebene auch parallel die Inhaltsebene der einzelnen Städtebauförderungsprogramme verdeutlicht. Weiterhin wurden auch außerhalb des gesetzlichen Rahmens verankerte Städtebauförderungsprogramme hinsichtlich deren Inhalte und Ziele erläutert. Eine Detailbetrachtung der Städtebauförderungskulisse im Bereich des Stephankiezes erfolgt im Gang der tatsächlichen Untersuchung.

Im nächsten Kapitel wird der zweite und gleichzeitig letzte Teil der Grundlagen gelegt. Nach der allgemeinen Diskussion zum Wohnungsmarkt wird nun Ebene des Berliner Wohnungsmarkts im Speziellen auf die Entwicklung des Markts sowie relevante Kennzahlen und sozioökonomische Parameter eingegangen.

3. Charakterisierung des Berliner Wohnungsmarkts

In diesem Kapitel wird auf die Grundlagen für die Stadt Berlin im Speziellen eingegangen. Wesentlich für die Arbeit ist der Mietwohnungsmarkt innerhalb der Stadt Berlin, dessen Parameter der Wohnungsnachfrage nachfolgend erläutert werden.

Zunächst werden im nächsten Unterkapitel historische Informationen ab dem Jahr 1989 gegeben. Die Darstellung der Kennzahlen zum Wohnungsmarkt sowie die Beschreibung der sozioökonomischen Parameter beziehen sich lediglich auf die jüngste Vergangenheit ab dem Jahr 2009 und werden daher im Nachgang dargestellt. Beide Darstellungen ergänzen sich, da Kennzahlen zum Wohnungsmarkt vorwiegend die Angebotsseite und sozioökonomische Parameter vor allem die Nachfrageseite charakterisieren. Sozioökonomische Parameter werden daher im Rahmen dieses Kapitels dargestellt, da neben der Veränderung der Einwohnern- und Haushaltszahlen insbesondere die Einkommens- und Kaufkraftentwicklung eine entscheidende Rolle für die Nachfrage eines jeden Wohnungsmarkts trägt.

3.1 Fünf Phasen auf dem Weg zur Metropole

Im Folgenden wird die Entwicklung des Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkts ab dem Zeitpunkt des Mauerfalls 1989 bis in das Jahr 2015 dargestellt. Das Jahr 1989 wurde gewählt, da ab der Wiedervereinigung im Jahr 1990 Berlin als ein Markt betrachtet werden kann und nicht etwa West- und Ostberlin getrennt.

Der Auffassung von LENHART (vgl. 2001: 45) folgend, wird nachfolgend das zur Interpretation kleinräumiger Entwicklungen notwendige grundlegende Überblickswissen im kontextuellen Rahmen historischer, sozioökonomischer und rechtlich-administrativer Aspekte Berlins gelegt.

Die nachfolgende Darlegung gliedert die Historie des Berliner Immobilienmarkts grob in fünf Entwicklungsphasen und berücksichtigt die wesentlichen Ereignisse mit Relevanz für sozioökonomische oder rechtlich-administrative Rahmenbedingungen:

- 1) Euphorie nach der Wiedervereinigung bis 1995
- 2) Ernüchterung und Abwanderungswelle bis 2000
- 3) Leerstandshauptstadt und Wirtschaftskrise bis 2005
- 4) Hochphase und Lehman-Schock bis 2010
- 5) Auf dem Weg zur Metropole bis 2015

Eine Zuordnung der genannten Entwicklungsphasen zu den idealtypischen Phasen des Immobilienzyklus ist nicht intendiert. Stattdessen gaben die historischen Ereignisse die Überschriften vor, die letztlich zur Unterteilung in Fünfjahresscheiben führten.

3.1.1 Marktzyklen auf deutscher und europäischer Ebene

Zur Einordnung der nachfolgend dargestellten Geschehnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt gelten Grundkenntnisse der zeitlichen Abläufe auf dem europäischen Immobilienmarkt als hilfreich. In einem Prolog werden daher zunächst die wesentlichen Eckdaten beschrieben. Es wird bis zur Lehman-Krise auf europäischer Ebene argumentiert und sich für die Zeit danach auf das Geschehen in Deutschland beschränkt.

Der idealtypische Investmentzyklus lässt sich nach KINDLEBERGER und ALIBER (vgl. 2015) in die fünf Phasen Verlagerung, Boom, Euphorie, Umschwung und Panik gliedern. Dieser soll an dieser Stelle jedoch nicht näher erläutert werden. Hinsichtlich des grundlegenden Zusammenhangs zwischen Kapital- und Immobilienmarkt sowie Konjunkturzyklus wird auf JOWSEY (vgl. 2011) verwiesen.

Wesentlich für die Beurteilung ist die Beobachtung des Verlaufs der Investment- und Mietmarktzyklen, weniger der Zyklus von Projektentwicklungen. Bevor der Investmentmarktzyklus im Jahr 2007 seinen Höhepunkt fand, war ab 2002 ein stetiger Anstieg feststellbar. Der Mietmarktzyklus folgte mit etwa einem Jahr Verzögerung nach und stieg im Jahr 2008 auf den höchsten Wert bzw. stieg bereits seit etwa 2003 kontinuierlich an. Beide Zyklen sind nach ihrem jeweiligen Höchststand rapide abgefallen. Der Investmentmarkt erholte sich bereits 2009 und nahm ab 2011 wieder Fahrt auf. Der Mietmarkt folgte nach, wenn auch weniger stark. Der kritische Moment, wenn die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten und Immobilienexperten von Blasengefahr sprechen, fand zwischen 2002 und 2004 statt. Während diesem Zeitraum haben sich die Verläufe der beiden Kurven entkoppelt. Neben zunächst niedrigen und im Zeitverlauf steigenden Hypothekenzinsen wurden insbesondere offensive Kreditvergaben als Gründe für das Platzen der Investitionsblase, das später als Lehman-Krise bekannte Ende der Hochphase, genannt (vgl. Dörry 2010: 352–355; Quantum 2015: 6 und 11; bulwiengesa AG 2010: 2–8; Bardhan et al. 2011: 23 f.; Lindenthal und Eichholtz 2011: 69 f.).

Nach dem Jahr 2007 nehmen die deutschlandweit registrierten Verkaufsfälle im Rahmen von Transaktionen mit großen Wohnungsbeständen ab 800 Einheiten rapide ab. Derartig große Transaktionen bestimmten bis zur Lehman-Krise das Marktgeschehen. Verkäufe von Beständen kleiner als 800 Einheiten standen ab 2006 für maximal ein Viertel des Marktgeschehens.

Im Jahr 2009 ist die Talsohle des Marktes erreicht und die Verkäufe steigen in beiden Größenbereichen bis zum Hoch in 2013 sukzessive an. Im Vergleich zum Hoch des Jahres 2007 werden deutlich weniger Verkaufsfälle registriert, etwa 30 Prozent weniger. Hinsichtlich der tatsächlich gehandelten Anzahl an Wohnungen verschiebt sich der Fokus auf die Jahre 2014 und 2015. Im ersten Halbjahr 2015 werden bereits rd. 250 000 Einheiten verkauft, in 2013 und 2014 rd. 300 000 Wohnungen und während des letzten Hochs im Jahr 2005 rd. 350 000 (vgl. BBSR 2015b: 4 und 10). Unterschiede zwischen den beiden Phasen bestehen hinsichtlich der beteiligten Verkäufer- und Käuferparteien. Zwischen 2004 und 2007 ist neben privaten Verkäufern auch die öffentliche Hand rege aktiv, während im Aufschwung und im zweiten Hoch überwiegend private Akteure Wohnungen verkaufen. Hinsichtlich der Käufertypen dominieren seit 2004 private Käufer, vereinzelt Kauffälle der öffentlichen Hand während des ersten Hochs können in der zweiten Hochphase ab 2012 nicht beobachtet werden. Weiterhin augenscheinlich ist die klare Dominanz von Wiederverkäufen in der zweiten Hochphase, während in 2004 und 2005 überwiegend Erstverkäufe registriert werden und erst sukzessive bis 2007 Wiederverkäufe stattfinden (vgl. BBSR 2014a: 5–7; Claßen und Zander 2010: 377 f.).

Auf der Basis dieser Informationen gelten die beiden Hochphasen auf dem Immobilienmarkt – zwischen 2004 und 2007 sowie zwischen 2012 und 2015 – durchaus als vergleichbar. Für die Beurteilung der Geschehnisse auf dem Berliner Markt soll diese kurze Darstellung des Transaktionsgeschehens genügen. In diesem Zusammenhang wird konstatiert, dass auf den Berliner Raum neben Nordrhein-Westfalen das Gros der Transaktionen fällt. Insbesondere in Berlin werden 2013 massiv Wohnungen gehandelt (vgl. BBSR 2015b: 8; BBSR 2014a: 10–11).

3.1.2 Euphorie nach der Wiedervereinigung bis 1995

Zunächst sorgen der Mauerfall 1989 und die Wiedervereinigung 1990 sowie die 1991 getroffene Entscheidung, den Regierungssitz von Bonn nach Berlin zu verlegen, für große Euphorie – vor allem auf dem Immobilienmarkt und bei internationalen Investoren – und bis 1995 für einen positiven Wanderungssaldo. Insbesondere der ehemalige Ostteil Berlins ist im immobilienwirtschaftlichen Sinn bis etwa 1994 von einer bis dato ungekannten Hochstimmung erfasst. Die erwartete, enorme Zunahme der Bevölkerung wird jedoch nicht zur Realität; anstelle von Euphorie tritt relative Ernüchterung ein.

Der deutlich geringer ausfallende Aufschwung sowie die Entwicklung der Wohnungs- und Büromieten finden 1993 ihren Höhepunkt, im gleichen Jahr erhält Berlin den Negativbescheid für die Bewerbung als Austragungsort der Olympischen Sommerspiele im Jahr 2000. Die durch den damaligen Bausenator Wolfgang Nagel ausgerufene neue Gründerzeit und der Weg Berlins hin zu einer Metropole mit internationaler Bedeutung finden damit zunächst ein frühes Ende (vgl. Häußermann und Kapphan 2002: 91–94; Bernt 2003: 119–120; Lenhart 2001: 76–85; Krätke und Borst 2000: 133 und 136; IBB 2002: 4; Welch Guerra 1992: 86; Uffer 2014: 66; Clapp und Lindenthal 2009).

Nach LENHART (vgl. 2001: 63–94) werden die 90er Jahre insbesondere durch zwei parallel stattfindende Prozesse geprägt: Transformation und Strukturwandel. Unter Transformation werden im Wesentlichen drei Handlungsfelder verstanden: erstens, die umfassende Klärung der Fragen des Eigentums und der Restitution sowie zweitens, den zeitnahen Auf- bzw. Umbau der administrativen Verwaltung und drittens, die konkrete Schaffung von Planungsgrundlagen im ehemaligen Ostberlin.

Der Strukturwandel ist insbesondere durch die Veränderung der sozio-ökonomischen und politischen Landschaft Berlins begründet. Dazu ist aus wohnungspolitischer Sicht auch die Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu nennen, die zum 1. Januar 1990 stattfand und ehemals gemeinnützige Unternehmen vor die Aufgabe stellte, kommunale Aufgaben effizient und idealerweise Überschuss erwirtschaftend zu übernehmen (vgl. DV 2007: 32–33 und 57 f.).

Für den Berliner Immobilienmarkt markiert die Mitte der 90er Jahre den Beginn einer fast zehnjährigen Talfahrt – insbesondere im Bereich des Wohnungsmarkts. Von 1990 bis 1993 steigt der Geldumsatz aller Marktsegmente konstant, danach folgen zwei Jahre mit fallenden Umsätzen bis zum vorläufigen Tiefststand im Jahr 1996. Insbesondere die Wohnungskaufpreise im Bestand sowie die Neubaumieten verzeichnen zwischen 1994 und 2004 einen konstanten Abwärtstrend (GAA 2007: 21; GAA 2015: 79; Spars 2006: 41 f.). Dennoch zeigt die Analyse über längere Betrachtungszeiträume von 1999 bis 2007 bzw. 2014 hinweg, dass im Bundesland Berlin neben Nordrhein-Westfalen mit großem Abstand die Mehrheit der Erst- und Wiederverkäufe von Mietwohnungsbeständen mit mehr als 800 Einheiten je Immobilienportfolio stattfanden (vgl. BBSR 2008: 6; BBSR 2014a: 10; DV 2007: 34 f.).

3.1.3 Ernüchterung und Abwanderungswelle bis 2000

Die Jahrtausendwende wird von bedeutsamen Ereignissen auf internationaler wie nationaler Ebene geprägt, die zur Einordnung der nächsten Phase kurz genannt werden: Der 1991 beschlossene und 1994 im Berlin-Bonn-Gesetz konkretisierte Hauptumzug der Regierung von Bonn nach Berlin wird etwa zwischen den Jahren 1999 und 2004 vollzogen. Der Bundestag versammelt sich bereits Mitte des Jahres 1999 im Reichstag und der Bundesrat tagt ab Herbst 2000 im Gebäude des ehemaligen Preußischen Herrenhauses in der Leipziger Straße.

Die sogenannte Dotcom-Blase platzt im Jahr 2000. Die Anschläge auf das US-amerikanische World Trade Center am 11. September 2001 in New York werden verübt. Im gleichen Jahr führt letztlich eine Parteispende über 40 000 DM bzw. der sogenannte Berliner Bankenskandal zu einem Misstrauensvotum, dessen Ausgang die CDU als regierende Kraft in Berlin zu Fall bringt. Das zunächst rot-grüne bzw. ab 2002 rot-rote Bündnis unter Klaus Wowereit besteht über zwei Legislaturperioden hinweg, bis in das Jahr 2011. Ferner wird 2001 die Bezirksreform vollzogen; im Zuge dessen werden die Berliner Stadtbezirke von 23 auf zwölf Stück reduziert und die Arbeitsteilung zwischen dem Berliner Senat und der Bezirksregierung verankert (vgl. Bader 2001; o. V. 2001; o. V. 2003; Bundeszentrale für politische Bildung 2011: 16 f.; Lebert 2014; Nowakowski 2015). Ferner wird Anfang 2002 die Deutsche Mark als deutsche Währung vom Euro abgelöst.

Ab 1994 verringert sich die Bevölkerung Berlins wieder und gleichzeitig steigt die Einwohnerzahl im Umland, etwa bis zur Jahrtausendwende vor allem bedingt durch Abwanderung der Berliner i. w. S. einer Suburbanisierung. Im Jahr 1998 sinkt die Einwohnerzahl im ehemaligen Westberlin etwa auf den Stand vor dem Mauerfall, im ehemaligen Ostteil der Stadt sogar auf den Stand von 1986 (vgl. Häußermann und Kapphan 2002: 92–94; GAA 2005: 21; Spars 2006: 37 und 64). Gleichzeitig entwickelt sich seit 1993 die Beschäftigungssituation in Berlin und seit 1996 in Brandenburg negativ. Nach KRÄTKE und BORST (vgl. 2000: 30–36 und 139) ist das Berlin dieser Zeit kein attraktiver Standort für Dienstleistungs- und Industrieunternehmen, insbesondere vor dem Hintergrund der seit dem Mauerfall 1989 stattfindenden Deindustrialisierung. Dies wird auch in der seit 1991 bis zur Jahrtausendwende konstant fallenden Erwerbstätigenzahl deutlich; erst ab 2000 steigt die Anzahl der Erwerbstätigen wieder kurzfristig an (vgl. Spars 2006: 30).

Die Zeit der Ernüchterung nach dem Mauerfall ist für die öffentliche Verwaltung eine Phase der steigenden Verschuldung und der Suche nach Instrumenten zur Haushaltskonsolidierung. Die Berliner Koalition aus CDU und SPD legt einen drastischen Sparkurs an (vgl. Bernt 2001: 194–197). Vor diesem Hintergrund ist der Verkauf von 75,0 Prozent der Anteile an dem städtischen Unternehmen GEHAG GmbH im Jahr 1998 zu werten, welches damals rd. 30 000 Wohneinheiten im Bestand hält. Im Jahr 2000 werden schließlich die übrigen 25,0 Prozent der durch die Stadt Berlin gehaltenen Anteile veräußert (vgl. Scholz 2011; BBR 2007: 41; Uffer 2014: 66–67).

3.1.4 Leerstandshauptstadt und Wirtschaftskrise bis 2005

Die Jahrtausendwende ist für Berlins Wirtschaft eine Zeit der Krise, die deutlich heftiger verläuft als im übrigen Deutschland (vgl. GAA 2011: 23; Spars 2006: 25 f.). Jedoch werden im Jahr 2002 auch die Weichen für den heutigen Erfolg als Stadt der Gründer gelegt: Die Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG sowie die Vattenfall Europe AG steuern ihr Geschäft in Deutschland nun von Berlin aus. Im gleichen Jahr zieht auch die Zentrale der Universal Music Group von Hamburg in die Hauptstadt. Zuvor ist bereits die Marketing-Zentrale der SAP AG von Walldorf aus umgesiedelt (vgl. o. V. 2002; Schröder 2003a; Schröder 2003b; McKinsey 2013: 11 f.).

Der starke Suburbanisierungsprozess scheint in dieser Phase nahezu abgeschlossen zu sein. Das BBSR (vgl. 2012: 7) gruppiert Berlin in eine Kategorie von Städten, deren Bevölkerung im Umland bis 2002 nicht überproportional wächst und deren Kernbevölkerung seit 2002 leicht zunimmt. Jedoch wird bis 2007 nicht der Bevölkerungsstand von 1997 erreicht.

Im Jahr 2000 beträgt der geschätzte Leerstand in Berlin etwa 60 000 bis 100 000 Wohnungen, dies entspricht rd. drei bis fünf Prozent des gesamten Wohnungsbestands (vgl. Häußermann und Kapphan 2002: 103; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015b). Hinsichtlich der Büroflächen der Stadt werden im Jahr 1998 rd. zehn Prozent gemeldet (vgl. Krätke und Borst 2000: 138). Als wesentlich für die Entwicklung Berlins hin zur Leerstandshauptstadt gelten die ungeklärten Eigentumsverhältnisse bzw. die langwierige Rückgabe der Grundstücke an ihre rechtmäßigen Eigentümer im Sinne der Restitution, insbesondere im ehemaligen Ostberlin. Notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden ausgebremst und der Effekt des Verfalls und zunehmenden Leerstands in den 90er Jahren noch verstärkt. Jedoch legt die gegen Ende der 90er Jahre weitgehend abgeschlossene Restitution auch den Grundstein für die nachfolgende immobilienwirtschaftliche Hochphase der Stadt und für eine hohe Modernisierungsaktivität, denn überwiegend führt die Rückgabe zum Verkauf der Grundstücke an gewerbliche Immobilienmarktteilnehmer wie bspw. Fonds oder Projektentwickler (vgl. Bernt 2003: 115–121).

Die Berliner Sanierungspolitik leidet dennoch zweifach; erst im Sinne eines Investitionsstaus aufgrund der ungeklärten Eigentümersituation und der anhaltenden Restitution, danach durch neue Eigentümer, deren Verwertungsinteressen sich nicht kongruent zu den Sanierungszielen der Stadt darstellen (vgl. Bernt 2001: 108–114).

Eine Untersuchung des BBSR zeigt für das Ende der 90er Jahre eine hohe Verkaufsintensität von kleinen Wohnungsbeständen mit weniger als 800 Einheiten. Zwischen 2000 und 2007 repräsentieren Transaktionen dieser Art einen Anteil von rd. 25 Prozent des Berliner Wohnungsbestands, Transaktionen ab Beständen größer als 800 Einheiten rd. 23 Prozent. Beide Angaben stellen die jeweiligen Spitzenwerte im deutschlandweiten Vergleich dar, für Deutschland insgesamt wird ein Wert von rd. neun Prozent ermittelt (vgl. BMVBS 2011a: 25).

3.1.5 Hochphase und Lehman-Schock bis 2010

Diese Phase auf dem Berliner Markt wird von drei für die Stadt wesentlichen Ereignissen begleitet: der Eröffnung des Hauptbahnhofs, dem Finalspiel der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 sowie der Schließung des innerörtlichen Flughafens Tempelhof 2008 (vgl. Berliner Stadtportal 2016a; Berliner Stadtportal 2016b; Glindmeier und Prskalo 2006; IBB 2007a: 15; GAA 2009: 21). Der Hauptbahnhof ebnet bspw. den Weg für Projektideen wie u. a. die der Europacity. Die Fußball-Weltmeisterschaft fördert – kurz vor der Lehman-Krise – weiter das Interesse von internationalen Investoren an der deutschen Bundeshauptstadt. Insbesondere die Aufgabe des Flughafens ermöglicht eine Steigerung der Beliebtheit und eine Formung des Charakters diverser innerstädtischer Lagen in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Betriebsgelände. Als Beispiele dienen die südwestlich gelegene Siedlung Neu-Tempelhof bzw. Tempelhof-Nord und die nordöstlich angrenzende Schillerpromenade. Beide Stadtviertel weisen heute eine enorme Nachfrage bei steigenden Miet- und Kaufpreisen auf, die eng mit dem Wegfall der Einflug-schneise und dem daraus resultierenden attraktiveren Wohnumfeld zusammenfällt. Gerade die Schillerpromenade hat vormals als schwieriges Wohnumfeld mit einem hohen Anteil an Armen und Migranten sowie einer negativen Entwicklungsprognose gegolten (vgl. JLL und GSW 2007: 6; JLL und GSW 2008a: 4; JLL und GSW 2008b: 2; CBRE und Berlin Hyp 2015: 44; CBRE und Berlin Hyp 2016: 44 und 65; Schmitz und Voigtländer 2012: 4; Bouali und Gude 2014: 37).

Ab dem Jahr 2005 kann in wirtschaftlicher Hinsicht sowie bezüglich der Bevölkerungsentwicklung von einer Trendwende gesprochen werden. Das Bruttoinlandsprodukt Berlins wächst zwischen 2005 und 2010 deutlich stärker als die gesamtwirtschaftliche Leistung Deutschlands insgesamt. Auch die Delle nach der Lehmann-Krise in 2009 fällt im direkten Vergleich für Berlin deutlich kleiner aus.

BRAKE und MUNDELIUS (vgl. 2011: 76 und 87) werten diese Entwicklung als Anzeichen für den Beginn eines nachhaltigen wirtschaftlichen Wachstumsprozesses und behalten aus heutiger Sicht Recht. Seit 2005 liegt das Berliner Wirtschaftswachstum durchschnittlich 2,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (vgl. IBB 2015a: 5).

Ab 2004 nimmt die Einwohnerzahl konstant zu und bereits zu diesem Zeitpunkt zählen etwa 50 Prozent aller Berliner Haushalte zur Gruppe der Einpersonenhaushalte (vgl. IBB 2005: 3). Hinsichtlich der räumlichen Entwicklung kann festgehalten werden, dass etwa zur gleichen Zeit besonders die Einwohnerzahlen in der Innenstadt bzw. deren Rand steigen. BRÜHL spricht in diesem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang von einer Renaissance der Städte und der Innenstadt als Wohnort (vgl. BBSR 2012: 10; Brühl 2006: 84 f.).

Auch auf dem Immobilienmarkt zeichnet sich das Ende der Talsohle ab: Der Geldumsatz i. H. v. 14,8 Mrd. Euro auf dem Berliner Markt markiert im Jahr 2006 ein historisches Hoch (vgl. GAA 2007: 21). Insgesamt zeigen in dieser Phase alle Indikatoren nach oben: Angebotsmieten, Kaufpreise, Einwohnerzahl und Anzahl der Haushalte (vgl. IBB 2011a: 14–19; IBB 2012a: 41 und 45). In dieser Zeit zeigen insbesondere ausländische Investoren wieder verstärkt Interesse an der Bundeshauptstadt, die im Gegensatz zu bspw. immobilieninteressierten Versicherungsgesellschaften statt in guten Lagen bevorzugt opportunistisch in mittleren und einfachen Lagen investieren. Gleichzeitig wird Berlin zum Ausgangspunkt für weitere Investitionen in Deutschland. Die Stadt bietet mit einem im europäischen Vergleich niedrigen Ausgangsniveau – hinsichtlich Wohnungsmieten und Kaufpreisen – die renditeträchtige Möglichkeit, kurz- bis mittelfristig große Bestände aufzubauen. Als Ziel der Zukäufe gelten mehrheitlich Wohnobjekte in guten und mittleren Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings und dort vor allem Altbauten.

Transaktionen von kleinen Beständen mit weniger als 800 Wohneinheiten nehmen ab 2004 enorm zu und steigen bis zum Lehman-Schock im Jahr 2007 auf ein Niveau von 3,8 Mrd. Euro an. Erst im Jahr 2008 fällt der Geldumsatz auf den Wert von 2004 mit 2,1 Mrd. Euro zurück. Große Bestände ab 800 Wohneinheiten erfahren innerhalb des vorgenannten Zeitraums eine bis dato ungekannte Nachfrage: In 2000 werden Einheiten i. H. v. rd. 50 Mio. gehandelt, in 2004 rd. 300 Mio. Euro, 2006 markiert schließlich ein Hoch mit 1,4 Mrd. Euro. Der Geldumsatz hinsichtlich Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sinkt ab 2007 deutlich, die parallel dazu steigenden durchschnittlichen Kaufpreise jedoch nicht (vgl. BMVBS 2011a: 34–36, 48 und 73–74; GAA 2009: 34; Quantum 2015: 9; Uffer 2014: 68; Just 2006: 45–51; Wellner 2015).

Ein Vorläufer dieser Entwicklung ist vermutlich die im Jahr 2004 stattfindende Veräußerung der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) durch die Stadt Berlin, mit einem Bestand aus rd. 65000 Wohneinheiten an ein Konsortium aus Cerberus Capital Management und der Investmentbank Goldman Sachs (vgl. BMVBS 2010: 24 und 27; DIE LINKE 2004). Ohne an dieser Stelle auf die Diskussion der öffentlichen Daseinsfürsorge und Wohnungspolitik durch die damalige rot-rote Regierung der Stadt Berlin eingehen zu wollen, wird angemerkt, dass vermutlich als Reaktion auf die oben dargelegte Entwicklung am Immobilienmarkt der kommunale Wohnungsbestand in kritischer Größe als unbedingt notwendig betrachtet wird. Nachdem zwischen 1996 und 2006 rd. die Hälfte des kommunalen Wohnungsbestands privatisiert bzw. größtenteils an institutionelle Investoren verkauft worden ist, einigt sich die rot-rote Regierung im Rahmen der im November 2006 geschlossenen Koalitionsvereinbarung auf eine deutliche Begrenzung der öffentlichen Wohnungsprivatisierung sowie auf das faktische Verbot von Teil- und Gesamtbestandsverkäufen an private Investmentgesellschaften (BBR 2007: 54; Holm 2011: 94–98; Uffer 2014: 64; BBR 2007: 86–88).

3.1.6 Auf dem Weg zur Metropole bis 2015

Der Lehman-Schock gilt trotz sinkender Geldumsätze ab den Jahren 2009 und 2010 als nahezu verdaut. Der Druck auf die Innenstadt und sukzessive auch auf die Randlagen nimmt spürbar zu, auch die in der Vergangenheit beobachtete starke Abwanderung ins Berliner Umland sinkt auf ein marginales Niveau. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) stellt für das Jahr 2012 den stärksten Anstieg der Miet- und Kaufpreise seit 20 Jahren fest, parallel dazu erreicht 2013 der Geldumsatz auf dem Berliner Wohnungsmarkt nahezu das Niveau von vor der Finanzkrise 2007. Die Erhöhung der Grunderwerbssteuer im Jahr 2014 erscheint vor diesem Hintergrund als logischer Schritt der kommunalen Verwaltung. Weiterhin können folgende Ereignisse als Reaktion auf die geänderten Marktumstände gewertet werden: die Senkung der Kappungsgrenze im Rahmen von Bestandsmiet-erhöhungen von 20,0 auf 15,0 Prozent sowie die Wiedereinführung des Zweckentfremdungsverbots in Kombination mit einer Umwandlungsverordnung (vgl. GAA 2014: 5; GAA 2015: 5; IBB 2010a: 5; IBB 2013a: 5; IBB 2014a: 69; IBB 2015a: 68). Inzwischen gilt Berlin – sogar vor Hamburg und München – unter internationalen Investoren als der führende Investitionsstandort. Noch in 2004 ist Berlin deutliches Schlusslicht, jedoch 2010 bereits unter den zehn lukrativsten Städten. Von 2003 bis 2005 steigt der Anteil ausländischer Investoren am deutschen Immobilienmarkt von unter zehn Prozent auf nahezu rd. 70 Prozent. Jedoch ist deren Anteil heute im Vergleich zur Situation vor der Lehman-Krise deutlich geringer. Zwischen 2005 und 2007 fällt der Anteil auf rd. 60 Prozent. Nach 2009 steigt der Wert von etwa zehn Prozent bis 2014 auf maximal rd. 45 Prozent (vgl. ULI 2004: 22; ULI 2010: 28; ULI 2015: 29; Quantum 2015: 9).

Der Weg hin zur Metropole wirft jedoch auch Schlaglichter auf unsere Gesellschaft und belastet nach BOUALI und GUDE (vgl. 2014: 46–48) vor allem Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, deren Ausweichmöglichkeiten in Gegenden mit geringeren Angebotsmieten aufgrund des geringen Wohnungsleerstands stark abnehmen. Bereits 2007 zeigt eine Analyse des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, dass mit einem Anstieg der Segregationsprozesse, insbesondere innerhalb von Ballungsräumen, zu rechnen ist.

Auf sich anbahnende soziale Entmischungsprozesse weist auch eine Studie über soziale Milieus in Berlin hin, die nicht zuletzt stark unterschiedliche Mietniveaubereiche innerhalb Berlins und der jeweiligen Bezirke als Auslöser für Milieuverschiebungen benennt. Der Mietpreisanstieg findet wie oben dargelegt vor allem im Innenstadtbereich und aufgrund des rentablen Kosten-Nutzen-Verhältnisses mehrheitlich im unteren Preissegment statt. Sukzessive, aber nachgelagert werden auch Potenziale aus höherwertigen Segmenten realisiert (vgl. DV 2007: 25–26; Friedrich-Ebert-Stiftung 2010: 12 f. und 20 f.; Plate et al. 2014: 296 f.; gif 2019: 18).

Im nächsten Unterkapitel werden daher zur Einordnung der oben dargestellten Entwicklung auch die relevanten immobilienpezifischen Kennzahlen Berlins vorgestellt. Zum Vergleich und zur Verbesserung der Interpretation werden teilweise Zahlenreihen auf nationaler Ebene bzw. des Bezirks Mitte ergänzt.

3.2 Relevante Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Die drei räumlichen Ebenen ergeben einen Dreiecksbezug und stellen unterschiedliche Detailebenen dar. Nationale Zahlenreihen geben den Rahmen für auf die Stadt Berlin bezogene Reihen vor. Auswertungen auf der Basis des Bezirks Mitte erweitern den ausschließlichen Blick auf stadtweite Reihen. Des Weiteren stellt der Bezirk Mitte die übergeordnete räumliche Ebene bzw. den Hauptbezugspunkt für den Stephankiez dar. Ferner wird im weiteren Gang der Untersuchung u. a. die Mietpreisentwicklung des Bezirks Mitte bzw. des darin befindlichen Stephankiezes untersucht (siehe Abschnitt 5.2.1) sowie eine Systemskizze für die Stadt Berlin, den Bezirk Mitte und den Stephankiez erarbeitet (siehe Unterabschnitt 5.3.2.3).

Die nachfolgende Darstellung der Grundlagen erscheint daher zum besseren Verständnis als zweckdienlich und notwendig. Die Darstellung soll im Gegensatz zum vorangegangenen Unterkapitel 3.1 lediglich einen Überblick über die jüngste Vergangenheit vermitteln.

3.2.1 Eigentumsquote in Deutschland und Berlin

Deutschlandweit beträgt die Eigentumsquote rd. 46 Prozent, in Berlin lediglich rd. 16 Prozent. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland im unteren Drittel, europaweit liegt die Eigentumsquote bei rd. 60 Prozent. Dementsprechend konträr verhält es sich mit der Mieterquote; diese beträgt deutschlandweit rd. 54 Prozent, in Berlin rd. 84 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg bspw. weist eine höhere Eigentumsquote von rd. 24 Prozent auf, folglich auch eine geringere Mieterquote von rd. 76 Prozent (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 16; Kaltenbrunner und Waltersbacher 2014: 6–8).

Von den rd. 1,9 Mio. Berliner Wohnungen stehen rd. 1,6 Mio. bzw. rd. 84 Prozent zu Mietzwecken zur Verfügung. Diese Angabe deckt sich mit den Zahlen des Zensus aus 2011 (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016k).

3.2.2 Wohnungsbestand

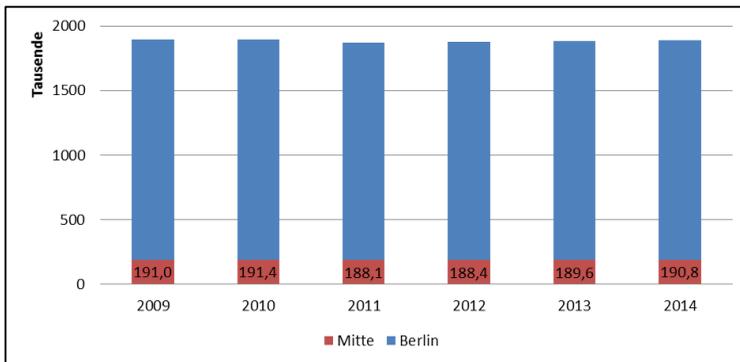


Abbildung 4: Wohnungsbestand in Berlin und im Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016k; bulwiengesa AG 2016l

Abbildung 4 verdeutlicht die Stagnation hinsichtlich der Anzahl an Wohnungen in Berlin. Im Bezirk Mitte ist ebenfalls kaum eine Änderung feststellbar. Zwischen 2011 (1871782 Stück) und 2014 (1891798 Stück) steigt die Anzahl der Wohnungen in Berlin nur geringfügig. Insgesamt jedoch wächst der Wohnungsbestand seit 2003 kontinuierlich in kleinen Schritten, jedoch erst seit 2007 auch verstärkt in Mehrfamilienhäusern statt überwiegend lediglich im Rahmen der Errichtung von Einfamilienhäusern. Seit 2003 steigen parallel zu dieser Entwicklung die Baupreise in Berlin und Deutschland insgesamt kontinuierlich an (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 55–57 und 61).

Das Verhältnis aus der Anzahl verfügbarer Wohnungen und der Anzahl der Haushalte beschreibt die Situation der Wohnungsversorgung. Ein Verhältnis von 1,0 gilt als ausgeglichen. Für den Berliner Markt sinkt das Verhältnis ab dem Jahr 2004 stetig von 0,99 auf 0,97 im Jahr 2013. Festgestellt werden für 2013 rd. zwei Mio. Haushalte, von denen sich etwa drei Prozent mit erheblichen Problemen auf der Wohnungssuche konfrontiert sehen (vgl. IBB 2015b: 20–21).

3.2.3 Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen

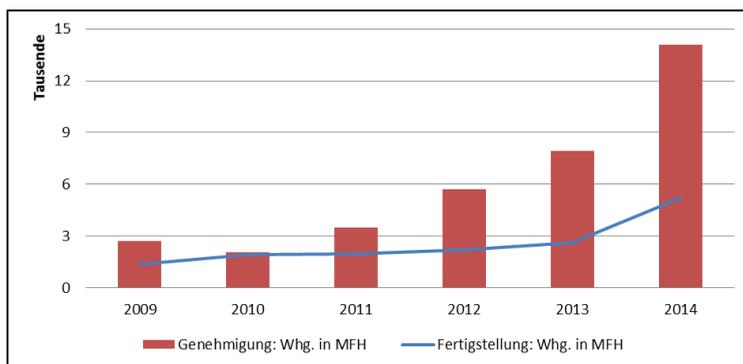


Abbildung 5: Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen in Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016m

Zwischen 2010 (rd. 2000 Stück) und 2014 (rd. 14 000 Stück) nehmen die in Abbildung 5 dargestellten Wohnungsgenehmigungen um rd. 600 Prozent zu. Im Jahr 2013 scheinen die seit dem Jahr 2010 genehmigten Wohnungsbauprojekte abgeschlossen zu sein. Zwischen 2013 (rd. 2600 Stück) und 2014 (rd. 5200 Stück) verdoppelt sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen.

Einfluss auf die oben ersichtliche Anzahl Wohnungen (in Abbildung „Whg.“) scheint diese Entwicklung auf der Ebene der Stadt Berlin oder des Bezirks Mitte noch nicht zu nehmen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden im Jahr 2014 überwiegend in östlichen Bezirken erstellt. Insgesamt lässt sich behaupten, dass die Hochphase der Wohnungsfertigstellungen Mitte bzw. Ende der 90er Jahre mit der Situation heute – rd. 5000 Einheiten jährlich im Jahr 2014 – lediglich bedingt verglichen werden kann, jedoch beginnt die damalige Hochphase im Jahr 1993 mit einem vergleichbaren Volumen (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 55). Im Hinblick auf Baugenehmigungen für Eigentums- und Mietwohnungen entfallen in den Jahren 2012 bis 2015 rd. 16 Prozent der Genehmigungen auf den Bezirk Mitte. Im vorgenannten Vierjahreszeitraum wird im Bezirk Mitte die Mehrheit an Genehmigungen erteilt; es folgen die Bezirke Treptow-Köpenick und Pankow (beide rd. 15 Prozent Anteil) sowie Friedrichshain-Kreuzberg (rd. 13 Prozent) (vgl. Lehmann 2015: 46).

3.2.4 Wohnungsleerstand

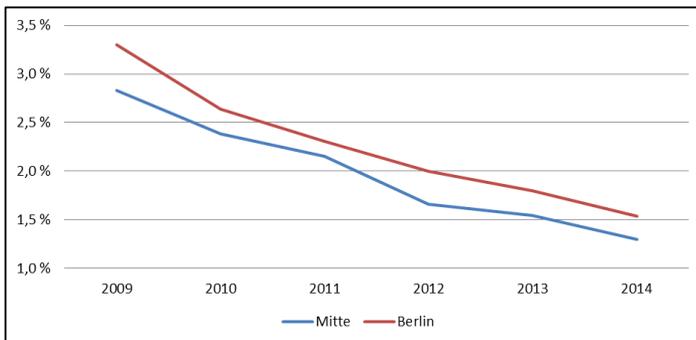


Abbildung 6: Wohnungsleerstandsquote in Berlin und im Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von CBRE-empirica-Leerstandsindex 2014

Die Entwicklung des Wohnungsleerstands in Berlin ist Abbildung 6 zu entnehmen und liegt im Jahr 2014 weit unter der Grenze von 3,0 Prozent, die zur Funktionsfähigkeit eines Markts notwendig ist (vgl. GEWOS 2012). Die Daten der empirica AG zeigen den marktaktiven Leerstand für Geschosswohnungen, also kurzfristig vermietbare Einheiten. 3,0 Prozent gelten in diesem kurzfristigen Bereich allgemein als Reserve zum Ausgleich von Fluktuationsbewegungen. Für den Bezirk Mitte wird diese Grenze ab dem Jahr 2009 durchgängig unterschritten, für Berlin als Gesamtstadt ab dem Jahr 2010.

Im Jahr 2013 werden Werte um 1,8 Prozent erreicht. Bei rd. 1,8 Mio. Wohnungen in Berlin stehen demnach rd. 30 000 Einheiten leer. Im gleichen Jahr beträgt das Wanderungsplus aus Fort- und Zuzügen rd. 10 000 Personen, etwa ein Drittel der verfügbaren Wohnungen. Zumindest für den Berliner Wohnungsmarkt als Ganzes kann hier bereits von einer deutlichen Verknappung gesprochen werden.

Jedoch zeichnet sich der Wohnungsmarkt, auch und vor allem in Berlin, durch eine deutliche Volatilität auf kleinräumigerer Ebene aus (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2016: 20 f.). Die Ermittlung der Leerstandszahlen für Berlin stellt sich für alle Marktteilnehmer sowohl auf öffentlicher als auch auf privater Seite relativ problematisch dar. Die Berliner Mietergemeinschaft skizziert die Lage im Zuge der neuen Zweckentfremdungsverbots-Verordnung sehr anschaulich (vgl. Hoffmann 2013).

3.2.5 Jahresumsätze und Kaufpreise

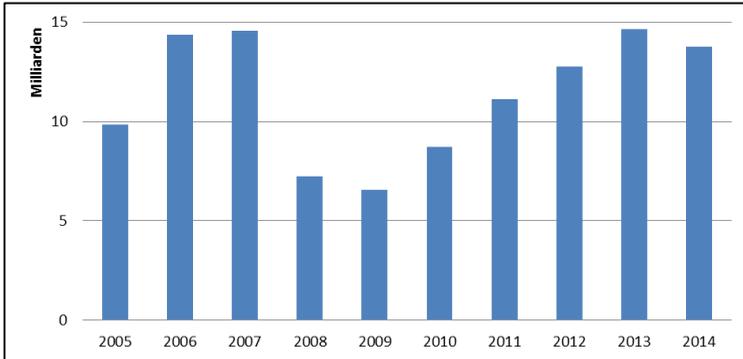


Abbildung 7: Jahresgeldumsätze aller Wohnungsmarktsegmente in Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GAA 2015: 81

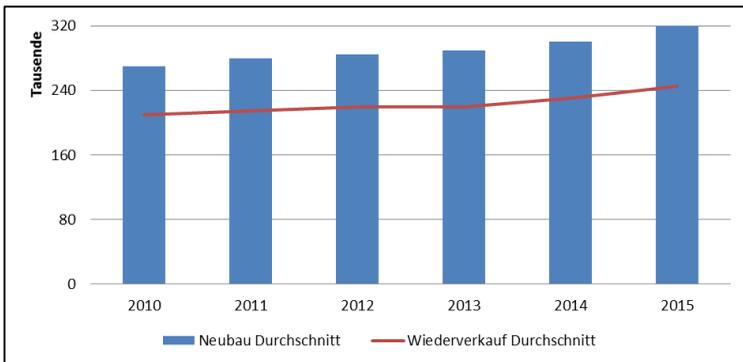


Abbildung 8: Kaufpreise für Reihenhäuser in Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016n

Abbildung 7 und Abbildung 8 vermitteln einen Eindruck über das Transaktionsgeschehen auf dem Berliner Markt. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise erholen sich die Jahresumsätze sukzessive; deren Entwicklung weist über einen längeren Zeitraum hinweg lediglich in eine Richtung, mit dem Ergebnis einer Verdopplung zwischen den Jahren 2009 und 2013. Erst als sich ab dem Jahr 2013 u. a. auch die Kaufpreise für Reihenhäuser spürbar erhöhen, scheint diese Entwicklung an Fahrt zu verlieren. Zwischen 2010 und 2013 erhöhen sich die Kaufpreise um rd. sieben Prozent, zwischen 2013 und 2015 um rd. zehn Prozent. Das Jahr 2013 markiert hinsichtlich der Umsätze den vorläufigen Höhepunkt, knapp über dem Maximum aus dem Jahr 2007.

Aufgrund der skizzierten Entwicklung ist zu erwarten, dass ungeachtet des hohen Anlagedrucks stark renditeorientierte Investoren wie bspw. Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen im Rahmen der jeweiligen Anlagestrategie zukünftig auf andere Investitionsstandorte ausweichen werden.

Denkbar wären neben Berlin andere sogenannte A-Städte wie bspw. Hamburg oder München oder B-Städte wie bspw. Leipzig oder Nürnberg. Häufig wird die Strategie „AB-BA“ gewählt, also die Investition in B-Lagen von A-Städten (AB) und gleichzeitig die Auswahl von A-Lagen in B-Städten (BA).

3.2.6 Wohnungsumschreibungen und Sozialwohnungen

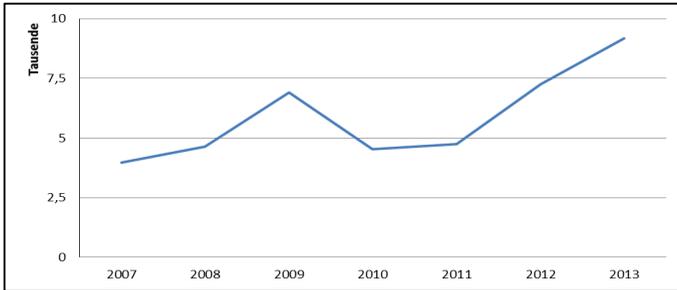


Abbildung 9: Wohnungsumschreibungen in Berliner Grundbüchern

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von IBB 2015b: 18 und 19

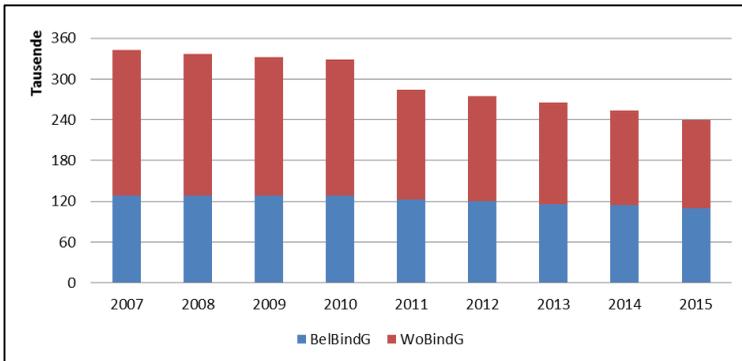


Abbildung 10: Zweck- und belegungsgebundener Wohnungsbestand Berlins

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von IBB 2002: 66; IBB 2013a: 41

Zwei Seiten einer Medaille stellen die obige Abbildung 9 und Abbildung 10 dar. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zieht ab dem Jahr 2010 spürbar an und verdoppelt sich bis zum Jahr 2013. Allerdings dürfte diese Entwicklung bereits früher in Gang gekommen sein, da aufgrund der dargestellten tatsächlichen Umschreibung im Grundbuch zum einen die Transaktion zeitlich vorgelagert stattfindet und zum anderen die Umschreibung durch das Grundbuchamt erfolgt, dessen Bearbeitungszeitraum aufgrund von Überlastung umso länger wird, je größer die Anzahl der Anträge ist.

Sozialwohnungen werden als zugangsbeschränkt bezeichnet. Regelmäßig gelten diese Wohnungen nach Wohnungs- oder Belegungsbindungsgesetz als Zweck- bzw. Mietpreis- oder belegungsgebunden. Im gleichen Zeitraum sinkt die Zahl dieser Wohnungen ab dem Jahr 2010 stetig; im Bereich der Förderwohnungen nach Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) weniger stark als im Bereich der Sozialwohnungen nach dem WoBindG. Insbesondere die Anzahl der Sozialwohnungen reduziert sich zwischen 2011 und 2015 deutlich um rd. 20 Prozent.

Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein müssen demnach verstärkt auf freifinanzierte Wohnungen ausweichen und verstärken so die bereits deutlich gewordene große Nachfrage nach Wohnungen in Berlin. Im Jahr 2016 stehen rd. 115 000 Sozialwohnungen außerhalb von Wohnheimen zur Verfügung. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen stammt aus dem Programm der Aufwendungshilfe mit Anschlussförderung (vgl. GEWOS 2016: 18–22).

3.2.7 Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine

Abbildung 11 stellt in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Berliner Haushalte mit Wohngeld bzw. Mietzuschuss dar. Ab dem Jahr 2010 sinkt die Anzahl der Empfängerhaushalte deutlich ab. Zwischen 2010 (rd. 38 000 Haushalte) und 2014 (rd. 22 000 Haushalte) halbiert sich die Anzahl nahezu.

Über den dargestellten Zeitraum hinweg und im Jahr 2012 stellt die Gruppe der nicht erwerbstätigen Personen mit rd. 65 Prozent die Mehrheit an Beziehern des Mietzuschusses dar. Davon gehört rd. die Hälfte zur Gruppe der Rentner. Erwerbstätige stehen für rd. ein Drittel der empfangenden Haushalte. Die übrigen rd. sechs Prozent stellt die Gruppe der Arbeitslosen. Weiterhin auffällig ist, dass rd. 70 Prozent der Empfängerhaushalte der Gruppe alleinstehender Personen angehören. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass seit 2005 Wohngeld als Mietzuschuss Teil des Arbeitslosengelds II zur Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch ist. Der in Abschnitt 2.1.2 diskutierte Bedeutungsverlust des Wohngelds im Rahmen der Agenda 2010 scheint durch die aus Abbildung 11 zu entnehmende Entwicklung bestätigt zu werden.

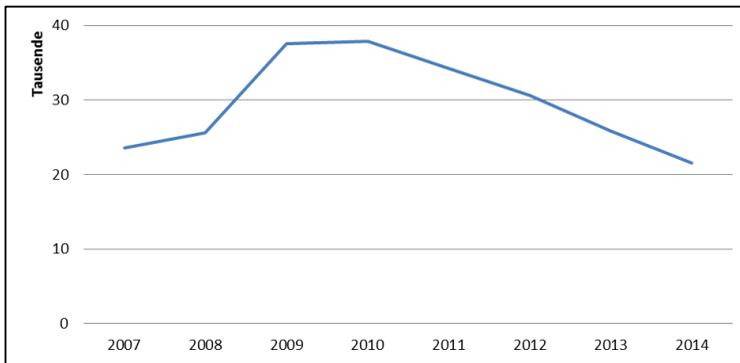


Abbildung 11: Empfänger von Wohngeld (Mietzuschuss) in Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von Statistik Berlin-Brandenburg 2015d

Außer von Einzelfallregelungen und möglichen Ausnahmen abgesehen, darf zur Anmietung einer Sozialwohnungen eine vordefinierte Einkommensgrenze nicht überschritten werden. Denn die Vermietung von Sozialwohnungen erfolgt lediglich an Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vorweisen können.

Demnach ist die freie Mietpreisfindung für diese Wohnungen außer Kraft; eine Vermietung erfolgt maximal bis zur Höhe der sich aus der Kostenmiete ergebenden Durchschnitts- bzw. Einzelmiete (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016k; IBB 2007b).

Konträr zur obigen Entwicklung verhält es sich mit der Entwicklung der Wohnberechtigungsscheine in Berlin. Obwohl wie oben dargestellt die Zahl der zugangsbeschränkten Sozialwohnungen abnimmt, steigt die Zahl der Personen mit Wohnberechtigungsschein an. 2010 beginnt die deutliche Zunahme von rd. 16 000 auf rd. 27 000 Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2013. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass die konstante Talfahrt ab dem Hoch im Jahr 1996 mit rd. 110 000 Wohnberechtigungsscheinen just im Jahr 2010 endete (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016n).

3.3 Sozioökonomische Rahmenparameter

Nachfolgend werden als ergänzende Grundlage der Untersuchung die relevanten sozioökonomischen Kennzahlen der Stadt Berlin in das nationale Verhältnis gesetzt und ebenso der Berliner Bezirk Mitte im städtischen Vergleich dargestellt. Wie im vorangegangenen Unterkapitel 3.2 erläutert, soll die Referenz zu unterschiedlichen räumlichen Ebenen die Interpretation der Kennzahlen erleichtern.

Die Darstellung soll einen Überblick über die jüngsten Entwicklungen hinsichtlich der sozialräumlichen Wohnungsnachfrage geben sowie zur Einordnung der Daten auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen zueinander dienlich sein. Im weiteren Gang der Untersuchung werden einzelne Kennzahlen vertieft dargestellt.

3.3.1 Einwohnerzahlen

Unter den sieben einwohnerstärksten deutschen Großstädten ist Berlin mit rd. 3,5 Mio. Einwohnern im Jahr 2014 die bevölkerungsreichste Stadt. Etwa vier Prozent der rd. 81 Mio. Einwohner Deutschlands leben in Berlin. Es folgen der Stadtstaat Hamburg (rd. 1,8 Mio. Einwohner) und die bayerische Landeshauptstadt München (rd. 1,4 Mio. Einwohner).

Abbildung 12 zeigt den in der jüngsten Vergangenheit stetigen Anstieg der Berliner Einwohnerzahl. Der leichte Rückgang im Jahr 2011 ist bedingt durch die Korrektur der absoluten Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus 2011 und die Bereinigung der Melderegister Berlins. Zwischen den Jahren 2011 und 2014 wächst die Bevölkerung Berlins um rd. vier Prozent. Bereits ab dem Jahr 2005 besteht durchgängig ein positives Wachstum der Bevölkerung (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2016: 3, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 11 und 17).

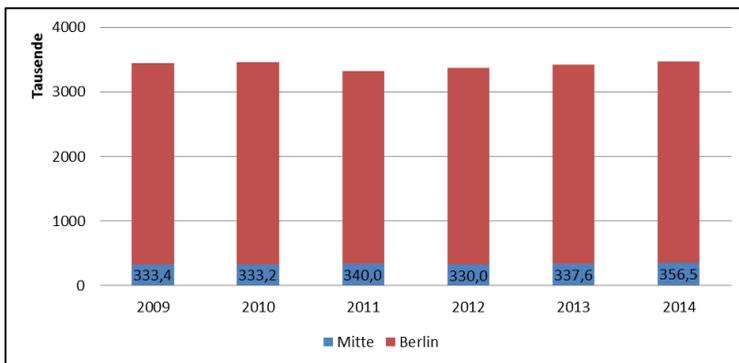


Abbildung 12: Einwohnerzahlen für Berlin und den Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016a; bulwiengesa AG 2016b

Unter den zwölf Berliner Bezirken ist der Bezirk Mitte (rd. 360 000 Einwohner) nach dem Bezirk Pankow (rd. 380 000 Einwohner) der einwohnerstärkste Bezirk. Rd. zehn Prozent der Bevölkerung Berlins leben im Bezirk Mitte, jedoch ist die Einwohnerdichte pro Quadratkilometer im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (rd. 13 500 Einwohner pro Quadratkilometer) wesentlich höher als im Bezirk Mitte, der mit rd. 9000 Einwohnern pro Quadratkilometer auf dem zweiten Platz rangiert (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2016: 4).

Abbildung 12 stellt auch die relative Konstanz der Bevölkerungszahl des Bezirks Mitte dar, die Einwohnerzahl steigert sich ab dem Jahr 2011 um rd. fünf Prozent (rd. 357 000 Einwohner im Jahr 2014). Ab dem Jahr 2010 profitieren neben den östlichen Bezirken (Pankow, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg) insbesondere die Innenstadtbezirke (Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg) vom Zuzug nach Berlin, vor allem im direkten Vergleich der Jahre 2006 und 2013.

Wird jedoch der Stand von 1992 mit dem von 2013 verglichen, verschiebt sich das Bild; in diesem Zeitraum wachsen insbesondere die nördlichen und östlichen Bezirke außerhalb des S-Bahn-Rings von Berlin. Weiterhin ist festzustellen, dass ab 2000 die westlichen Bezirke (Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Reinickendorf) kontinuierlich einen positiven Wanderungssaldo aufweisen, jedoch ab 2005 zunehmend Einwohner von dort in nicht westliche Bezirke Berlins umziehen (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 8, 12 und 18).

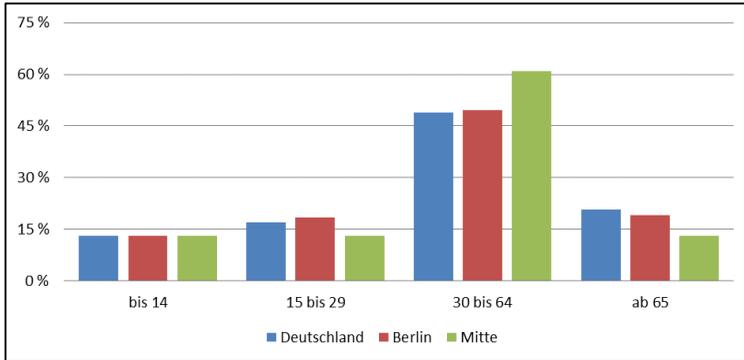


Abbildung 13: Altersgruppen in Deutschland, Berlin und dem Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016c

Abbildung 13 stellt die Verteilung der Altersgruppen der drei Bezugspunkte Deutschland, Berlin und Bezirk Mitte für das Bezugsjahr 2013 dar. Hinsichtlich der jüngsten Bevölkerungsgruppe fallen kaum Unterschiede auf. Berlin als Großstadt wirkt als Anziehungspunkt für Menschen zwischen 15 und 29 Jahren, rd. 20 Prozent der Bevölkerung Berlins entfallen auf diese Gruppe. Zwar sind für junge Menschen insbesondere die Innenstadtbezirke relevant, doch ist der Bezirk Mitte mit fünf Prozentpunkten weniger scheinbar nicht der Kernbereich für diese Gruppe.

Als Anziehungspunkte in dieser Gruppe gelten allgemein die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln, unabhängig von den ggf. sogar höher als im Bezirk Mitte liegenden Angebotsmieten für Wohnraum (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2016: 6; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 13). Der Bezirk Mitte erscheint eher attraktiv für Menschen zwischen 30 und 64 Jahren, deren Anteil dort deutlich höher ist, als vergleichsweise in Deutschland und Berlin. Rd. 61 Prozent der Bewohner des Bezirks sind im Jahr 2013 älter als 30 Jahre und jünger als 65 Jahre, rd. 50 Prozent dieser Gruppe verteilen sich innerhalb der Stadt Berlin.

Hinsichtlich der ältesten Bevölkerungsgruppe ergibt sich ein zu den jüngeren Bevölkerungsgruppen ähnliches Bild: Die Attraktivität Berlins ist gegeben, jedoch scheint Berlin als Stadt und der zentrale Bezirk Mitte weniger beliebt bei Rentnern und Senioren.

3.3.2 Anzahl der Haushalte

Die Entwicklung der Haushalte verläuft für Deutschland und Berlin relativ parallel. Berlin repräsentiert im Jahr 2014 rd. fünf Prozent (rd. zwei Mio.) der rd. 40 Mio. Haushalte Deutschlands. Zwischen den Jahren 2011 und 2014 wächst die Zahl der Berliner Haushalte um die gleiche Rate wie die Bevölkerung: um vier Prozent (vgl. bulwiengesa AG 2016d).

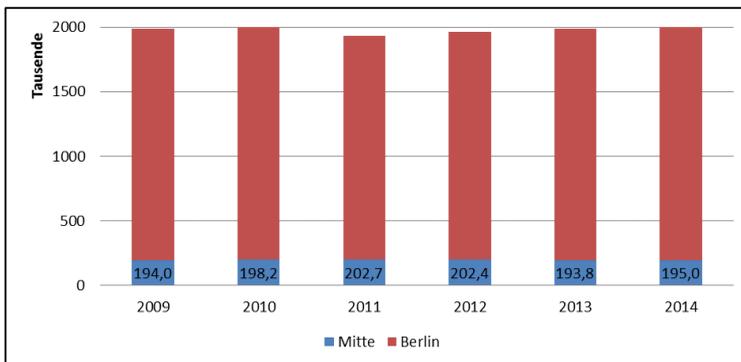


Abbildung 14: Anzahl der Haushalte in Berlin und dem Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016d;
bulwiengesa AG 2016e

Rd. zehn Prozent der Haushalte Berlins geben eine Meldeadresse im Bezirk Mitte an, wie Abbildung 14 zu entnehmen ist. Zwischen 2011 und 2014 nimmt die Anzahl der Haushalte im Bezirk Mitte um rd. vier Prozent ab, trotz der steigenden Einwohnerzahl.

Hinsichtlich der Entwicklung der Haushalte sei im historischen Kontext konstatiert, dass sich etwa ab 1995 die Schere zwischen der Haushalts- und der Bevölkerungsentwicklung öffnet. Der anfänglich minimale Unterschied entwickelt sich bis zum Jahr 2005 deutlich, etwa alle fünf Jahre um rd. 100 Prozent. Danach nimmt die Lücke alle fünf Jahre um rd. 50 Prozent zu.

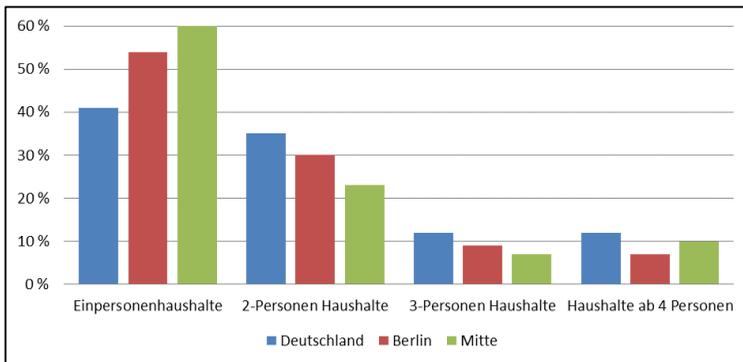


Abbildung 15: Haushaltsstruktur in Deutschland, Berlin und dem Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016f

An dieser Stelle sei bemerkt, dass Wohngemeinschaften je nach Vertragsgestaltung als Mehrpersonenhaushalte gelten. Dazu müssen die Bewohner als gleichberechtigte Hauptmieter (nicht als Untermieter) im Wohnraummietvertrag deklariert sein. Werden mit jedem Bewohner seitens der Hausverwaltung Einzelmietverträge geschlossen, ist die Einordnung in die Haushaltsgruppen lediglich bedingt aussagekräftig.

Für das Jahr 2013 zeigt Abbildung 15 ein relativ heterogenes Bild. Berlin als Stadtstaat weist im Vergleich zu Deutschland eine um rd. 13 Prozent größere Zahl an Einpersonenhaushalten auf. Jeder zweite Haushalt in Berlin wird von lediglich einer Person bewohnt, im Bezirk Mitte besteht rd. jeder dritte Haushalt lediglich aus einer Person.

Die Innenstadtbezirke weisen im stadtweiten Vergleich die Mehrheit an Haushalten dieser Art auf. Zweipersonenhaushalte zeigen sich in dieser Vergleichsgruppe jedoch deutlich unterrepräsentiert. Weiterhin ist zu erkennen, dass sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in der Bevölkerungsgruppe von Menschen über 65 Jahre ab 1994 rückläufig zeigt, diese aber insbesondere in den Innenstadtbezirken leben (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 22–23).

Zweipersonen- und Dreipersonenhaushalte zeigen sich sowohl in Berlin als auch im Bezirk Mitte im Vergleich zu Deutschland unterdurchschnittlich vertreten. Im Jahr 2013 bestehen im Bezirk Mitte mehr Haushalte mit vier oder mehr Personen als durchschnittlich in Berlin. Im Vergleich zu Deutschland mit rd. 12 Prozent liegt der Bezirk mit rd. zehn Prozent im Durchschnitt. Nach Stadtregionen und Art der Lebensform betrachtet leben im Jahr 2014 die Mehrheit der Ehepaare mit Kindern unter 18 Jahren in westlichen oder Innenstadtbezirken. Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren wohnen mehrheitlich in östlichen Bezirken Berlins. Es stellt sich bspw. die Frage, ob die seit 2005 ansteigenden Angebotsmieten in den Innenstadtbezirken ursächlich für die Verschiebung der Anzahl von Alleinerziehenden innerhalb der Innenstadt in Richtung östliche Bezirke sein könnten. Denn im gleichen Zeitraum sinkt die Armutsgefährdungsquote in allen drei Stadtregionen, möglicherweise durch einen proportionalen Fortzug einkommenschwächerer Haushalte in andere Regionen oder durch eine allgemeine Steigerung der Einkommenssituation (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 25).

3.3.3 Einkommens- und Kaufkraftzahlen

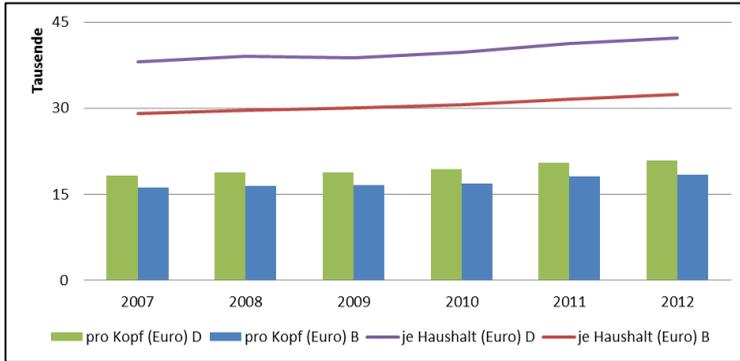


Abbildung 16: Einkommensverhältnisse in Deutschland und Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016g

Abbildung 16 verdeutlicht den durchschnittlichen Einkommensunterschied zwischen Deutschland und Berlin. Das Einkommen pro Kopf und Haushalt liegt in Berlin jeweils unter dem deutschlandweiten Durchschnitt. Insgesamt liegt das Einkommen eines Berliners nach Betrachtung pro Kopf deutlich näher am Wert auf Bundesebene als in der Betrachtung je Haushalt. In der jüngsten Vergangenheit entwickelt sich die Einkommenssituation in Berlin positiv; auch hinsichtlich der Bruttonomatsverdienste wird ab 2007 ein sukzessiver Anstieg deutlich. Im Hinblick auf das Bruttoinlandsprodukt ist für Berlin ab 2004 ein stetiges Wachstum festzustellen, deutlich stärker als im nationalen Vergleich (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 37 und 51).

Sozioökonomische Rahmenparameter

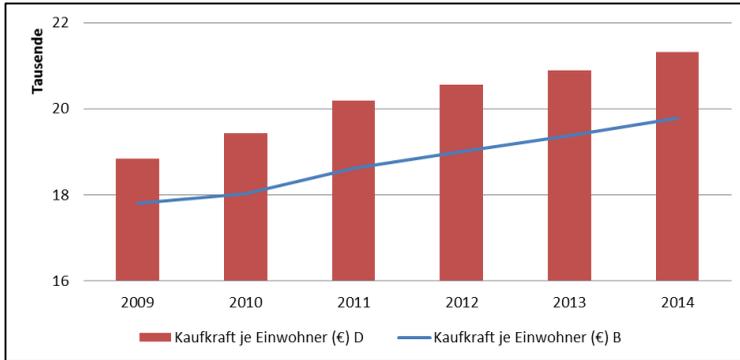


Abbildung 17: Kaufkraftzahlen für Deutschland und Berlin

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016h

Ähnlich der Einkommenssituation stellt sich die Kaufkraft dar, wie Abbildung 17 zu entnehmen ist. Die Kaufkraft je Einwohner liegt in Berlin unter dem deutschlandweiten Vergleich, jedoch partizipiert Berlin in jüngster Vergangenheit auch an den nationalen Veränderungen. Im Jahr 2014 beträgt der absolute Unterschied rd. 1500 Euro. Zwischen 2011 und 2014 steigt die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland und Berlin um jeweils sechs Prozent.

3.3.4 Wanderungsverhalten

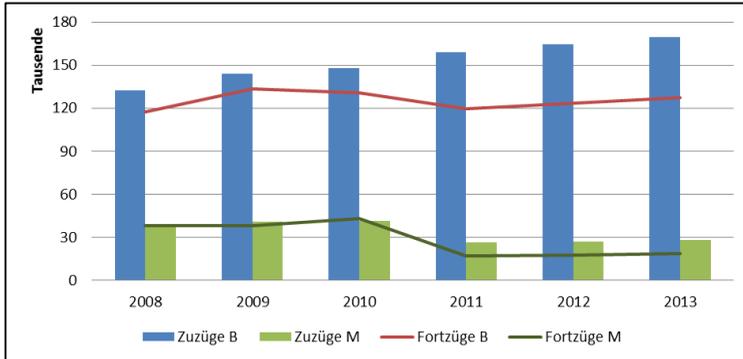


Abbildung 18: Wanderungsverhalten für Berlin und den Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG 2016i;
bulwiengesa AG 2016j

Die Fort- und Zuzüge für Berlin und den Bezirk Mitte sind in Abbildung 18 dargestellt. Die Wanderungsbewegungen ergeben in Summe ein Plus, sprich, eine größere Anzahl an Menschen zieht nach Berlin als von dort weg. Spätestens ab dem Jahr 2011 lässt sich ein deutliches Zuwanderungsplus für den Stadtstaat Berlin feststellen. Volatiler stellt sich die jüngste Vergangenheit des Bezirks Mitte dar. Hier ist ab 2011 jedoch auch ein Wanderungsplus zu verzeichnen, im Zeitraum vorher verringert sich die Einwohnerzahl marginal. Im stadtweiten Vergleich scheint der Fortzug aus dem Bezirk geringer als aus Berlin insgesamt.

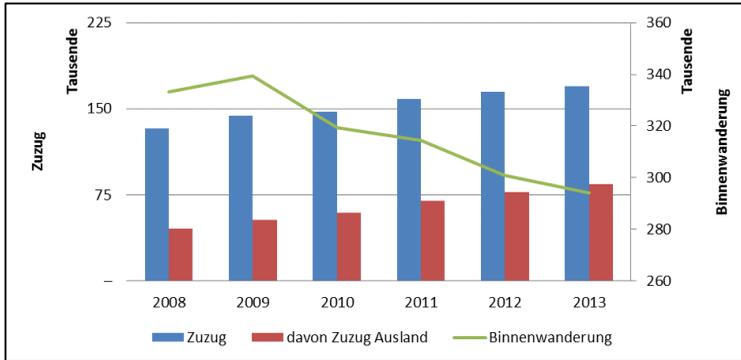


Abbildung 19: Zuzug nach Berlin und Binnenwanderung innerhalb Berlins

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015c

In der jüngsten Vergangenheit wird Berlin im europäischen Ausland immer stärker als interessantes Reiseziel, aber insbesondere auch als attraktiver Wohnort wahrgenommen. Im Jahr 2013 ist rd. die Hälfte der ausländischen Bürger Berlins in westlichen Bezirken wohnhaft, lediglich rd. ein Drittel in Innenstadtbezirken und die Übrigen verteilen sich auf die östlichen Bezirke. Abbildung 19 stellt diesen Zustand dar. Im Jahr 2013 repräsentiert der Zuzug aus dem Ausland bereits rd. 50 Prozent des gesamten Zuzugs der Stadt. Zwischen 2009 und 2013 nimmt der Zuzug aus dem Ausland um rd. 60 Prozent zu. Gleichzeitig ist die Abwanderung in das Berliner Umland im Jahr 2010 so gering wie nie zuvor; zudem sinkt ab 2009 die Zuwanderung aus dem übrigen Bundesgebiet spürbar (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 11, 19, 21 und 41). Ferner nimmt die Binnenwanderung kontinuierlich ab, was regelmäßig ein Hinweis auf geringen Leerstand und die Verknappung von Wohnraum ist.

3.3.5 Gentrifizierung innerhalb Berlins

Der Begriff Gentrifizierung als Prozess per se sowie als Auslöser und treibender Faktor für Aufwertung werden in der Öffentlichkeit sowie in der Fachliteratur kontrovers diskutiert (vgl. BBSR 2014b; Holm 2014: 278; Bernt 1998: 12–16; Holm 2013: 51 f.). Die vorliegende Arbeit untersucht i. w. S. Aufwertung durch städtebauliche Förderung bzw. deren Einflüsse auf die Angebotsmiete. Gentrifizierung nimmt im weiteren Gang der Untersuchung keine nennenswerte Rolle ein. Jedoch stellt ein soziales Erhaltungsgebiet mit dem Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und i. w. S. vor Verdrängung zu bewahren, den Ausgangspunkt für die vorliegende Arbeit dar. Deshalb sollen im Folgenden kurz die wesentlichen Begriffe und der Prozess per se erläutert werden, weshalb Gentrifizierung seit den 1960er Jahren i. e. S. als Aufwertung von Quartieren unter Verdrängung der alten Bewohner verstanden wird (vgl. Bernt 1998: 11; Holm 2013: 7 f.).

In dieser Kurzdarstellung wird darauf verzichtet, näher auf die Soziologin Ruth Glass als Namensgeberin der Theorie sowie auf die etymologische Bedeutung des englischen Wortes *gentry* (zu Deutsch: Oberschicht oder niederer Adel) einzugehen (vgl. difu 2011; Bundeszentrale für politische Bildung 2010). Weiterhin ist zu betonen, dass nachfolgend lediglich der nachfrageinduzierte Erklärungsansatz über den sogenannten Invasions-Sukzessions-Zyklus vorgestellt wird, nicht jedoch angebotsinduzierte Erklärungsansätze wie die *rent-gap*-Theorie des Geographen SMITH oder die *value-gap*-Theorie nach HAMNETT und RANDOLPH (vgl. Smith 1979; Hamnett und Randolph 1984; Dangschat 1988: 286; Blasius 2004: 26 f.).

Mit dem Begriff Gentrifizierung wird der Veränderungsprozess eines Quartiers beschrieben, der neben dem Austausch der Wohnbevölkerung auch eine bauliche und funktionale Aufwertung beinhaltet (vgl. difu 2011). Seit den 1920er Jahren wird – nach der *Chicago School of Sociology* (vgl. Häußermann und Siebel 2004: 45 f.; Heineberg und Krajewski 2013: 109 f.) – der Ablauf von Gentrifizierung in der Regel als doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus erläutert. Unkommentiert bleibt in der genannten Literatur leider, wie viel Zeit die beiden Durchläufe des Invasions-Sukzessions-Zyklus in Anspruch nehmen. Im Rahmen von Unterkapitel 4.2 wird ein Exkurs folgen, der kurz auf den Status der Gentrifizierung innerhalb des Stephankiezes als Untersuchungsgebiet eingeht.

Nach DANGSCHAT (vgl. 1988) und FRIEDRICHS (vgl. 2000) wird der Zuzug einer statushöheren Bevölkerungsgruppe über vier Phasen beschrieben. Über die Zyklen hinweg wandelt sich so ein eher vernachlässigtes Viertel mit niedrigen Mieten in eine attraktive, hochpreisige Wohngegend: Der Prozess beginnt mit der sogenannten *Invasion*, dem Zuzug von jüngeren und fachlich besser ausgebildeten Personen, jedoch nicht zwingend besser verdienenden Haushalten. Diese Gruppe – die sogenannten Pioniere – legt den Grundstein für die Veränderungen innerhalb des Viertels; aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum kreativen und alternativen Milieu zunächst durch soziale und kulturelle Intervention. Sukzessive dominiert diese Gruppe innerhalb der Wohnbevölkerung, was durch den Fortzug der bisherigen Mieter aufgrund der angestoßenen Veränderungen verstärkt wird. Die sogenannte *Sukzession* ist damit abgeschlossen.

In dieser zweiten Phase zeichnet sich regelmäßig bereits eine Zunahme der Miet- und Kaufpreise ab. Eine klassische Gentrifizierung kann zu diesem Zeitpunkt nachfolgen, muss es jedoch nicht zwangsläufig. Erfüllt das Quartier die notwendigen städtebaulichen und sozialen Voraussetzungen, beginnt nun der zweite Invasions-Sukzessions-Zyklus.

Die verbliebenen alteingesessenen Bewohner und die zugezogenen Pioniere erfahren in der dritten Phase eine Verdrängung durch sogenannte Gentrifizierer. Häufig charakterisiert als geringfügig ältere Personen, jedoch klar besser verdienende Haushalte, die bereits gegen Ende der vorherigen Phase Interesse am Quartier gezeigt haben. Das Viertel gilt zu diesem Zeitpunkt bereits als aufsteigende Wohngegend und bei Investoren als zu prüfende Investitionslandschaft. Sukzessive wird diese Gruppe – die Gentrifizierer – die dominante Gruppe innerhalb des Quartiers. Aus Pionieren werden am Ende selbst Verdrängte, die sich in dieser vierten und letzten Phase häufig über den Verlust der neu gewonnenen sozialen und kulturellen Vielfalt beklagen, da sich die funktionale Ausrichtung des Quartiers nun in Richtung der Haushalte mit höheren Einkommen verschiebt. Soziale Konflikte entladen sich häufig in organisiertem Widerstand gegen diesen Wandel. Miet- und Kaufpreise sowie Transaktionen nehmen zu. Sogar den Gentrifizierern selbst droht durch zunehmende Aktivitäten aufseiten der Immobilien-eigentümer, wie bspw. Modernisierung und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Verdrängung durch noch besser situierte Haushalte aus dem Quartier (vgl. Adam und Sturm 2014: 271; Bernt 1998: 15–16; Bouali und Gude 2014: 46–48; Holm 2014: 277–278).

3.4 Zusammenfassung des dritten Kapitels

Im Rahmen dieses Kapitels wurde der zweite Teil der Grundlagen hinsichtlich des Wohnungsmarkts gelegt. Es wurde insbesondere auf die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt eingegangen und entsprechend mit Daten der jüngsten Vergangenheit unterlegt.

Zur Einordnung der Rahmenbedingungen wurde zunächst auf internationaler Ebene auf wesentliche Marktzyklen eingegangen, um daraufhin die Historie seit dem Fall der Berliner Mauer bis in die heutige Zeit in fünf Phasen darzustellen. Die Übersicht berücksichtigte wesentliche gesellschaftliche und politische Ereignisse auf internationaler sowie nationaler Ebene, die in der Gesamtschau neben der bewegten Geschichte der Bundeshauptstadt vor allem den Aufstieg zur Metropole verdeutlichen.

Ferner wurden Interdependenzen zwischen den sich verändernden sozioökonomischen Rahmenbedingungen und politischen Handlungssträngen evident. Bereits im Rahmen der Grundlagen wurde die Bedeutung von interdisziplinärem Gedankenaustausch deutlich. Im Fall der Restitution ist bspw. ein Verständnis der stadtplanerischen Perspektive enorm hilfreich, um den Aufstieg und die Entwicklung Berlins aus der Zeit als Leerstandshauptstadt bis heute gestalten zu können.

An dieser Stelle sei konstatiert, dass eine derartig zusammenhängende Aufbereitung relevanter stadtbezogener und historischer Informationen bisher in der Literatur nicht beschrieben wurde. Weiterhin wurden relevante sozioökonomische Kennzahlen zum Berliner Wohnungsmarkt dargestellt und – wenn nötig – Vergleiche auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen angestellt.

Im nächsten Kapitel wird der Stephankiez als Untersuchungsgebiet der vorliegenden Arbeit dargestellt. Dazu werden relevante Aspekte des Untersuchungsgegenstands konkretisiert.

4. Der Stephankiez als Untersuchungsgegenstand

Im Folgenden wird der Untersuchungsgegenstand konkretisiert. Im Rahmen der nachfolgenden Spezifizierung wird auch erläutert, weshalb der Stephankiez als eines von mehreren entlassenen sozialen Erhaltungsgebieten innerhalb Berlins ausgewählt wurde.

4.1 Darstellung anderer entlassener sozialer Erhaltungsgebiete

Das Interesse an Stadtgebieten unter dem Schutz von sozialen Erhaltungsverordnungen und deren Mietentwicklung gaben den Anstoß zur vorliegenden Arbeit. Während die Zielstellung der Untersuchung sich im Rahmen der Recherchen verändert hat, ist der Bezug zu sozialen Erhaltungsgebieten geblieben. Ein Milieuschutzgebiet ist per Verordnung klar räumlich abgegrenzt und stellt sowohl vor, während als auch nach der Festsetzung als Erhaltungsgebiet ein interessantes Untersuchungsgebiet dar. Gerade weil im Zusammenhang mit Milieuschutzgebieten eine Art mietpreisdämpfende Wirkung vermutet wird, ist es idealtypisch notwendig, entlassene Gebiete zu betrachten, um die einzelnen Phasen vergleichen zu können. Die reine Betrachtung während der Festsetzung als Erhaltungsgebiet stellt lediglich eine Momentaufnahme dar, auf deren Basis die langfristige Wirksamkeit von sozialer Erhaltung nicht analysiert werden kann.

Zum Zeitpunkt der Recherchen im Jahr 2015 waren fünf entlassene soziale Erhaltungsgebiete für Berlin bekannt. Als potenzielle Untersuchungsgebiete waren somit relevant:

Darstellung anderer entlassener sozialer Erhaltungsgebiete

- Gebiet Klausener Platz in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf
- Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt in Berlin Mitte
- Gebiet Huttenkiez in Berlin Mitte
- Gebiet Schillerpromenade in Berlin Neukölln
- Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte (siehe Unterkapitel 4.2) (vgl. o.V. 2016d)

4.1.1 Gebiet Klausener Platz in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf

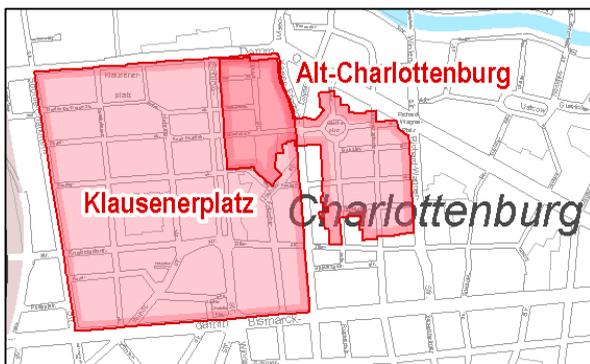


Abbildung 20: Erhaltungsgebiete Klausener Platz und Alt-Charlottenburg

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Der Klausener Platz liegt im ehemaligen britischen Sektor von Berlin, im heutigen Ortsteil Charlottenburg innerhalb des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Klausener Platz umfasste – wie Abbildung 20 in Rot zeigt – in rechteckiger Form etwa das als Danckelmannkiez bekannte Areal um den Klausener Platz herum, südlich des Schlosses Charlottenburg bis hinunter zum Kaiserdamm. Von 1996 bis 2006 galt hier die soziale Erhaltungssatzung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Der Klausener Platz ist bis heute ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. In östlicher Nähe des Gebiets mit teilweise räumlicher Überschneidung befindet sich seit 1990 das Gebiet Alt-Charlottenburg, ebenfalls ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (vgl. Tietzsch 1996: 75–77).

4.1.2 Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt in Berlin Mitte



Abbildung 21: Erhaltungsgebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Das Quartier Friedrich-Wilhelm-Stadt war bis zur Wiedervereinigung Teil des Staatsgebiets der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (DDR), gelegen im heutigen Ortsteil Mitte innerhalb des Bezirks Mitte. Abbildung 21 verdeutlicht den Umfang des Gebiets als rotes Areal: Das Gebiet beinhaltet im westlichen Teil die Berliner Charité, im Südosten das Deutsche Theater in Berlin und das Berliner Ensemble sowie im Nordosten bspw. das Mensagebäude der Humboldt-Universität zu Berlin. Das Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt wurde im Norden von der Invalidenstraße und im Osten von der Friedrichstraße begrenzt. Im Süden verläuft die Spree, in westlicher Nachbarschaft liegt der Berliner Hauptbahnhof und die ehemalige innerdeutsche Grenze.

Darstellung anderer entlassener sozialer Erhaltungsgebiete

Die Friedrich-Wilhelm-Stadt ist seit 1996 ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Von 2000 bis 2007 war die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung Teil der Verordnung. Seit dem Jahr 2006 ist das Areal auch Fördergebiet im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. In östlicher Nähe des Gebiets befinden sich die nicht minder bekannten historischen Stadtquartiere Spandauer, Oranienburger und Rosenthaler Vorstadt, die sowohl über Erhaltungsverordnungen geschützt als auch über die Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Stadtumbau Ost“ gefördert werden (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016j).

4.1.3 Gebiet Huttenkiez in Berlin Mitte

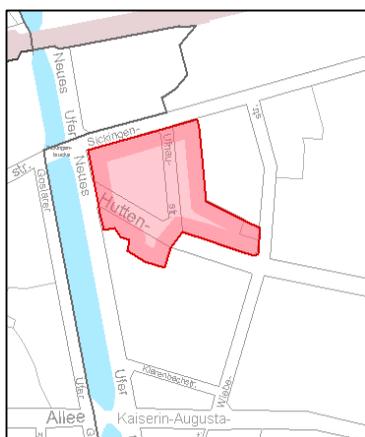


Abbildung 22: Erhaltungsgebiet Huttenkiez

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Das Stadtviertel Huttenkiez liegt im ehemaligen britischen Sektor von Berlin, am westlichen Rand des heutigen Ortsteils Moabit innerhalb des Bezirks Mitte. Das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Huttenkiez umfasste einen wesentlich kleineren Teil des auch als Hutteninsel bekannten Quartiers. Wie aus Abbildung 22 zu entnehmen ist, stellte den Kern des in Rot dargestellten Gebiets die Ufnaustraße dar, die westlich der Wiebestraße parallel verläuft. Im Norden war das Gebiet durch die Sickingenstraße begrenzt, im Süden durch die Huttenstraße. Der Huttenkiez ist bis heute ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Von 1993 bis 2009 wurde hier die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung angestrebt. Das Erhaltungsgebiet überschneidet sich heute räumlich mit dem Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße. Weiter östlich grenzen das Quartiersmanagementgebiet Moabit West / Beusselstraße, das aufgehobene Sanierungsgebiet Tiergarten-Beusselstraße sowie das Aktive Zentrum Turmstraße an (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2008; BSM 2010; Hofmann 2013b).

4.1.4 Gebiet Schillerpromenade in Berlin Neukölln

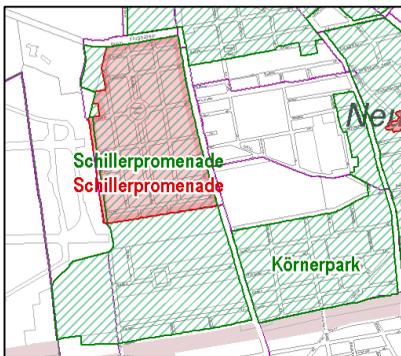


Abbildung 23: Erhaltungsgebiete Schillerpromenade und Körnerpark

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Der sogenannte Schillerkiez liegt im ehemaligen US-amerikanischen Sektor von Berlin, im heutigen Ortsteil Neukölln des gleichnamigen Bezirks. Das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (in obiger Abbildung 23 als rote Fläche) umfasste das rote Areal um den als Kreisel angelegten Herrfurthplatz herum; im Norden begrenzt durch den Columbiadamm, südlich durch die Leinestraße, im Osten durch die Herrmannstraße (entlang der U-Bahn-Stationen Boddinstraße und Leinestraße) und westlich durch die Oderstraße. Das Gebiet ist bis heute ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Von 1996 bis 2001 galt die Erhaltungssatzung hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Das 2016 neu festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (in obiger Abbildung 23 als grüne Fläche) ist von seiner Ausdehnung her größer als das entlassene Gebiet, so gehört auch das südliche Gebiet westlich des Körnerparks bzw. des Erhaltungsgebiets „Körnerpark“ dazu. Im Gebiet besteht seit 1999 das Quartiersmanagementgebiet Schillerpromenade. In östlicher Richtung folgen weitere Quartiersmanagementgebiete wie bspw. das Gebiet Flughafenstraße sowie das Aktive Zentrum Karl-Marx-Straße (vgl. Landesverwaltungsamt Berlin 2016; Huning 2012: 71 f.; Landesverwaltungsamt Berlin 2016: 433).

Mitte des Jahres 2015 informierte das Bezirksamt Neukölln darüber, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Quartier Schillerpromenade durch die Landesweite Planungsgesellschaft mbH geprüft werden. Ende des Jahres 2015 erging der Beschluss für den Erlass einer solchen Verordnung, im Februar 2016 folgte der amtliche Aufstellungsbeschluss zusammen mit dem Gebiet „Reuterplatz“. Bis Ende 2016 scheiterte die Umsetzung jedoch an fehlendem Personal im zuständigen Bezirksamt Neukölln (vgl. Bezirksamt Neukölln von Berlin 2015; Bezirksamt Neukölln von Berlin 2016; Landesverwaltungsamt Berlin 2016: 433). Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit wird das Gebiet Schillerpromenade daher als entlassenes Gebiet betrachtet.

4.2 Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte

In diesem Unterkapitel wird das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Stephankiez als Untersuchungsgebiet vorgestellt. Hierbei wird auf für die Arbeit relevante Punkte der Historie und Entstehung des Stadtviertels sowie auf die soziale und städtebauliche Struktur eingegangen. Es folgt ferner ein Exkurs zu Gentrifizierung.



Abbildung 24: Erhaltungsgebiet Stephankiez

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

Das Quartier Stephankiez liegt im ehemaligen britischen Sektor von Berlin, am östlichen Rand des heutigen Ortsteils Moabit innerhalb des Bezirks Mitte. Das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Stephankiez war das erste soziale Erhaltungsgebiet der Stadt Berlin. Es wird in Abbildung 24 als rote Fläche dargestellt und umfasste das als Stephankiez bekannte Areal um den Stephanplatz herum. Im Norden wurde das Gebiet durch die Quitzowstraße begrenzt, im Westen durch die Stromstraße. Die Perleberger- und die Birkenstraße dienten als Begrenzungslinien im Osten und Süden.

Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte

Das Gebiet ist bis heute ein städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Von 1991 bis 2007 wurde hier die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung angestrebt. Auf vorliegende räumliche Überschneidungen und weitere Einzelheiten zum Gebiet wird in Abschnitt 4.3.1 näher eingegangen (vgl. Tietzsch 1996: 77 f.).

Seit 2016 steht der Stephankiez erneut unter Milieuschutz, als Teil des im Mai 2016 festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiets Birkenstraße. Die nachfolgende Abbildung 25 zeigt die Einbettung des Stephankiezes in das neue Erhaltungsgebiet sowie das westlich angrenzende, ebenfalls im Mai 2016 festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet Waldstraße (beide als grüne Flächen). Seit 2016 steht somit das Groß des wohnwirtschaftlich genutzten Bereichs des Prognoseraums Moabit unter Milieuschutz.

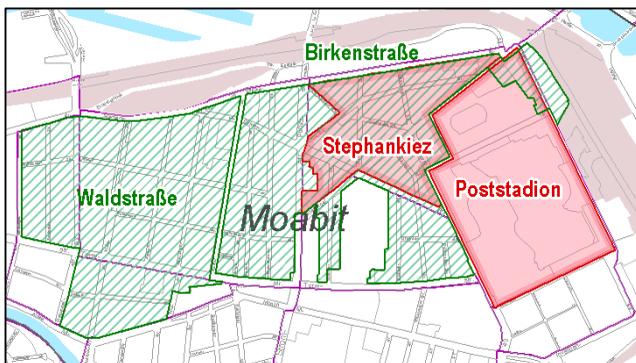


Abbildung 25: Erhaltungsgebiete Wald- und Birkenstraße

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017a – Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

4.2.1 Namensgebung und Eingrenzung

Namensgeber für den Stephankiez als spezifische Ortslage (in Berlin umgangssprachlich als „Kiez“ bezeichnet) ist die Stephanstraße (vgl. Becker und Jacob 1992: 11). Für die Zwecke der vorliegenden Untersuchung wird der Begriff Stephankiez im Sinne des entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets Stephankiez und dessen in der Erhaltungsverordnung von 1991 festgehaltener räumlicher Ausdehnung verwendet.

Das ehemalige Milieuschutzgebiet verteilt sich auf 13 Straßen und rd. 300 Ein- und Mehrfamilienhäuser. Lediglich rd. drei Prozent (neun Stück) der Immobilien zählen zur Gruppe der Einfamilienhäuser. Im Jahr 2016 lebten dort rd. 6100 Haushalte in rd. 5200 Wohnungen. Tabelle 2 zeigt auch die Verteilung auf die einzelnen Straßenzüge sowie die Verteilung der Gewerbeeinheiten.

Tabelle 2: Haushalte und Einheiten im Stephankiez

Straße	Anzahl Hausnummern	Anzahl Haushalte	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Wohneinheiten
Birkenstraße.	27	520	20	467
Feldzeugmeisterstraße	9	190	3	150
Havelberger Straße	29	536	28	423
Kruppstraße	7	113	6	63

Gebiet Stephankiez in Berlin Mitte

Straße	Anzahl Hausnummern	Anzahl Haushalte	Anzahl Gewerbeeinheiten	Anzahl Wohneinheiten
Lübecker Straße	12	321	21	251
Perleberger Straße	54	874	60	706
Quitzwstraße	28	512	24	435
Rathenower Straße	45	891	42	821
Salzwedeler Straße	7	132	14	132
Stendaler Straße	21	344	14	344
Stephanstraße	56	1116	54	938
Stromstraße	7	130	5	112
Wilsnacker Straße	20	430	18	383
Summe	322	6109	309	5225

Quelle: Immobilien Scout 2016

4.2.2 Räumliche Lage und soziale Struktur

Der Stephankiez befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Verwaltungsbezirks Mitte des Stadtstaats Berlin und ist dort nordöstlicher Bestandteil des Ortsteils Moabit. Bis zur Berliner Verwaltungsreform bzw. der in diesem Zuge stattgefundenen kommunalen Neugliederung im Jahr 2001 war das Viertel Teil des ehemaligen Verwaltungsbezirks Tiergarten. Die ehemaligen Bezirke Mitte, Tiergarten und Wedding wurden im Zuge der Reform zum neuen Bezirk Mitte zusammengelegt (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013a: 8). Damit erreichte die Wiedervereinigung auch die Bezirksebene, da schließlich Gebiete des ehemaligen Ost- und des ehemaligen Westteils der Stadt Bestandteile des neuen Verwaltungsbezirks wurden. Neben dem Bezirk Mitte wurde auf diese Weise auch mit dem neuen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verfahren (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 8)

Die räumliche Lage kann unter Verwendung der seit dem Jahr 2006 geltenden Gliederung nach lebensweltlich orientierten Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt präzisiert werden. Auf übergeordneter Gliederungsebene gehört das Stadtviertel zum Verwaltungsbezirk Mitte. Innerhalb des Bezirks ist der Stephankiez Teil des Prognoseraums Moabit bzw. der Bezirksregion Moabit-Ost. Auf der untersten Ebene folgt die Zugehörigkeit zum Planungsraum Stephankiez, der im Gegensatz zum entlassenen Erhaltungsgebiet auch das festgesetzte Erhaltungsgebiet Gebiet rund um das Poststadion einschließt.

Aufgrund dieser Systematik wird der Planungsraum Stephankiez unter der Identifikationsnummer 01022201 geführt: 01 für den Bezirk Mitte, 02 für den Prognoseraum Moabit, 22 für die Bezirksregion Moabit-Ost und 01 für den Stephankiez (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2009a). Ferner ist der Stephankiez sowohl als Stadtviertel als auch als Prognoseraum Teil des statistischen Gebiets 002 Turmstraße (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2013a: 12).

Die besondere Lage des Ortsteils Moabit wird am Verlauf der Berliner Mauer deutlich. Der ehemalige Bezirk Tiergarten befand sich zu Zeiten des geteilten Berlins unter britischer Besatzung in östlicher Randlage innerhalb Westberlins. Ein Vierteljahrhundert nach dem Mauerfall im Jahr 1989 bzw. der Wiedervereinigung Deutschlands ein Jahr später ist der Stephankiez heute in das Stadtzentrum gerückt und gilt aufgrund der Zugehörigkeit zum neuen Bezirk Mitte wie der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg als Innenstadtbezirk (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a: 8). In unmittelbarer Nähe befinden sich heute vielbeachtete Projekte der Berliner Stadtentwicklung wie bspw. der 2006 eröffnete Hauptbahnhof und das seit dem gleichen Jahr entstehende Stadtquartier Europacity. Nahe dem Stephankiez befinden sich auch kontrovers diskutierte Vorhaben wie bspw. das im Jahr 2010 eröffnete Einkaufszentrum Moa-Bogen auf der Fläche der ehemaligen Peach-Brot-Fabrik oder das ab 2015 im Bau befindliche Schultheiss Quartier auf dem Areal der ehemaligen Schultheiss Brauerei (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016a; Jacobs 2003; Lange 2015; Berliner Morgenpost 2016a).

Der heutige Prognoseraum Moabit profitierte im frühen 19. Jahrhundert von seiner geografischen Lage. Ausgehend vom ersten Industriegebiet Berlins in der Chausseestraße verlief die erste Expansionswelle in Richtung Norden nach Wedding bzw. in Richtung Westen nach Moabit. Transportintensive Unternehmen aus der Metall- und Nahrungsmittelindustrie verschafften sich Wettbewerbsvorteile durch die Nutzung der nahe liegenden Spree sowie der anliegenden Schienenverkehrsinfrastruktur. Rd. 51 Prozent der damaligen Bevölkerung Moabits wurden von diesen Unternehmen beschäftigt und wohnten in den umliegenden, meist fünfgeschossigen Immobilien, die als sogenannte Mietskasernen bezeichnet werden. Anfang des 20. Jahrhunderts waren diese Mehrfamilien-Mietshausbauten die stadtbildprägende Mehrfamilienhausform, insbesondere in der damals aufstrebenden Industriestadt Berlin.

Moabit – und demnach auch der Stephankiez – gilt ab Mitte des 19. Jahrhunderts als Arbeiterbezirk (vgl. Becker und Jacob 1992: 13; Häußermann und Kapghan 2002: 32; Bouali und Gude 2014: 32; Heineberg und Krajewski 2013: 218 f.; Saunders 2013: 240).

Bis zum Mauerfall blieb die Mischstruktur hinsichtlich der Bewohner des Quartiers erhalten. Hausbesetzungen fanden nach der Wiedervereinigung in sehr geringem Umfang statt, im Gegensatz zu den Ortsteilen Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg (vgl. o. V. 2016b). Jedoch hinterließ der stattfindende Wandel von einer güterproduzierenden Wirtschaft hin zu einer stärker dienstleistungsorientierten Wirtschaft auch Spuren in der Bevölkerung des Stephankiezes. Die Wahrnehmung als Arbeiterviertel verringerte sich daher nicht allein durch den ab dem Mauerfall vermehrt stattfindenden Zuzug von Studenten und Angestellten, sondern auch durch den allgemeinen Rückgang der Erwerbstätigen.

So beschreiben GUDE und SCHULZE (vgl. 1991: 4) das Viertel im Jahr 1991 als Wohngebiet von Arbeitern und Angestellten mit einer über Jahrzehnte gewachsenen Sozialstruktur (vgl. Bouali und Gude 2014: 34; Gude et al. 1999: 40 f.). Das im Jahr 1992 von BECKER und JACOB (vgl. 1992: 53 f. und 60 f.) gezeichnete düstere Verdrängungsszenario sowie die Entwicklung des Viertels hin zu einer transitorischen Zone finden derart nicht statt, wofür die im Langzeitvergleich relativ konstante Wohndauer spricht (vgl. Gude und Deutz 2002: 14). Dazu wird auf den in Abschnitt 4.2.4 geführten Exkurs zu Gentrifizierung verwiesen.

4.2.3 Städtebauliche Struktur und Hobrecht-Plan



Abbildung 26: Baualtersklassen der Gebäude im Stephankiez

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015b – Gebäudealter 1992/1993

Das Viertel ist nach der baulichen Struktur als Gründerzeit- bzw. Altbauviertel zu bezeichnen. Die Altbaustruktur entstand überwiegend in den Jahren zwischen 1870 bis 1899. Dies belegt die in Abbildung 26 abzulesende Dominanz der Farbe Lila, die ebendiese Baualtersklasse darstellt. Das Viertel konnte seinen Charme als Gründerzeitviertel bis heute erhalten.

Aufgrund der industriellen Prägung Moabits war die Umgebung während des Zweiten Weltkriegs Ziel von Bombenangriffen auf Berlin. Trotz der Nähe zum heutigen Fritz-Schloß-Park, der im Berlin des 19. Jahrhunderts als Kasernenhof Bestandteil des militärisch genutzten Areals gewesen und bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs militärisch genutzt worden war, blieb weitgehend von den Luftangriffen der Alliierten verschont (vgl. Schwenzel 2008).

Ferner wurden umfangreiche Planungen zur Neuordnung des Quartiers im Zuge der Festsetzung als Sanierungsverdachtsgebiet im Jahr 1974 nicht erfolgreich umgesetzt. Der Stephankiez wäre sonst erheblichem Abriss und Ersatzneubau unterlegen gewesen und hätte wohl seine Prägung als Gründerzeitviertel verloren (vgl. Becker und Jacob 1992: 40–48). Als ein wesentlicher Faktor zur erfolglosen Umsetzung der ursprünglichen Pläne kann ein Umbruch in der Berliner Sanierungspolitik angeführt werden. Das in den 70er Jahren populäre Konzept der Abrissanierung bzw. der expansiven Stadtentwicklung durch innerstädtische Flächensanierung und Errichtung von Großsiedlungen am Stadtrand wich 1983 schließlich den zwölf Grundsätzen zur behutsamen Stadterneuerung, die zusammen mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien Anfang der 80er Jahre ein stadtplanerisches Umdenken einleiteten. Als entscheidende Leitsätze gelten das Bekenntnis zur vorhandenen Bausubstanz und dessen grundsätzlicher Erhalt im Zuge der Innenstadtmodernisierung (vgl. Bernt 2003: 48 und 55; Bernt 2001: 35–38; Welch Guerra 1992: 73; BMVBS 2011b: 17–28; Albers 1992: 236 f.). Dokumentiert wird dieser Umbruch durch die in Berlin stattfindenden Internationalen Bauausstellungen in den Jahren 1977, 1984 und 1987: Themenschwerpunkte waren u.a. Stadtreparatur und behutsame Stadterneuerung im Sinne einer Erneuerung der Altbaubestände und kritische Rekonstruktion, bspw. durch Neubau im Bestand (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2010: 10–22; BMVBS 2011b: 24; Plate et al. 2014: 295–296).

Aufgrund der eben dargelegten Umstände kann das Quartier heute noch als Gründerzeitviertel wahrgenommen werden, dessen um die Jahrhundertwende abgeschlossene Bebauung und damit die Altbausubstanz sowie die Straßenquerschnitte nach dem Vorbild des Hobrecht-Plans von 1862 (einschließlich der gebietsspezifischen Anpassungen in den Jahren 1874 und 1883) noch zu etwa 90 Prozent erhalten sind (vgl. Becker und Jacob 1992: 15 und 24).

Die Diskussion um die Folgen des nach dem damaligen Baurat James Hobrecht benannten Fluchtlinienplans – offiziell als „Bebauungsplan für die Umgebungen Berlins“ bezeichnet – soll im Rahmen dieser Arbeit nicht vertieft werden. Der Hobrecht-Plan schuf in Verbindung mit den aus heutiger Sicht unzureichenden Bauvorschriften bzw. Baupolizeiordnungen – insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte – Raum für Baulandspekulationen, die für die damalige Zeit beispiellos waren, und leitete eine grundlegende Veränderung des Verhältnisses von Immobilieneigentum und -nutzung ein. Zusammenfassend lässt sich behaupten, dass bis zur Einführung des Hobrecht-Plans in der Regel Grundstückseigentümer und Immobiliennutzer identisch gewesen sind. Danach nutzten bspw. auch Aktiengesellschaften Grundstücke als Anlagevehikel zur Erzielung von Rendite, deren Hypotheken- und Kreditaufnahme durch die zunehmende Entwicklung des Bankwesens erleichtert wird. Zur Gewinnsteigerung wurden Flurstücksflächen nach der geltenden Bauordnung von 1853 maximal ausgenutzt, wodurch die nachfolgend beispielhaft aufgeführten Missstände entstanden: Mietskasernenbebauung mit mangelnder Wohnqualität in den unteren Stockwerken aufgrund sehr beengter und dunkler Innenhöfe oder Lärm- und Schmutzbelästigung durch produzierendes Gewerbe aufgrund der gemischten Nutzung innerhalb eines Grundstücks (vgl. Häußermann und Kapphan 2002: 34; Becker und Jacob 1992: 15; Ribbe und Schmädeke 1988: 107–109). Fortgeführt wurde die oben beschriebene, grundlegende Änderung der Eigentümerstruktur nach dem Mauerfall 1989 durch die in der Restitution begründeten Verkaufsaktivitäten der Alteigentümer an renditeorientierte Käufer, die in ähnlicher Weise wie die damals neu aufgekommenen sogenannten Terraingesellschaften als Zwischenhändler für Grundstücke agierten (vgl. Bernt 2003: 119–121; Heineberg und Krajewski 2013: 220 f.).

4.2.4 Exkurs – Gentrifizierung im Stephankiez

Eine in den Jahren 2012 und 2013 von Berliner Studierenden durchgeführte Gebietsanalyse (vgl. Hofmann 2013a) schließt für den Ortsteil Moabit mit dem Fazit, dass keine Anzeichen für eine klassische Gentrifizierung zu erkennen sind. Für den Stephankiez wird lediglich ein geringer Gentrifizierungsdruck festgestellt. Gegen die transitorische Eigenschaft des Viertels spricht gleichfalls die beobachtete hohe Verbundenheit mit Moabit. Der durch die Studierenden befragte Vorsitzende des lokalen Bürgervereins stützt diese These, der die soziale Mischung im Viertel noch als gegeben wahrnimmt (vgl. Hofmann 2013a). Sozialstudien bestätigen diese Einschätzung, eingeschränkt für die Zeit um 2000 (vgl. Gude und Deutz 2002: 4 f.; argus 2006).

4.2.4.1 Städtebauliche und soziale Voraussetzungen

Ohne eine vertiefte Analyse hinsichtlich der Gentrifizierungseigenschaften des Viertels durchzuführen, sprechen augenscheinlich die städtebaulichen und sozialen Voraussetzungen des Quartiers überwiegend gegen die Entwicklung des Stephankiezes hin zu einem klassischen Gentrifizierungsgebiet. Unter Anwendung der von FALK (vgl. 1994: 70 f.) formulierten Voraussetzungen ergibt sich zunächst kein klares Bild für den Stephankiez.

Erstens ist das Viertel seit seiner Entstehungszeit zwar kein sozial gemischtes Quartier, sondern ein originäres Arbeiterviertel und damit aufgrund der relativ homogenen Bevölkerungsstruktur zunächst ungeeignet für eine Gentrifizierung. Jedoch ist heute aufgrund der vorhandenen Mietskasernen mit kleinen Wohnungen im Inneren und relativ wenigen großzügigen Wohnungen von einer gemischten sozialen Struktur auszugehen. Zweitens ist das Wohnumfeld stark im Wandel begriffen – ein Umstand, der den Verlauf von Gentrifizierung regelmäßig begünstigt.

Die Funktionsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe ist weiterhin kleinteilig, trotz Veränderung der Gewerbestruktur Anfang der 90er Jahre. Das Viertel ist zwar ausweislich des Flächennutzungsplans ein Wohngebiet, faktisch jedoch kein reines zu Wohnzwecken genutztes Areal. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist in der Bezirksregion vielfältig und ausreichend vorhanden. Jedoch ist der nordwestliche Teil, samt dem Stephankiez, deutlich schlechter erreichbar, wenn auch zentrumsnah, und von Grünflächen umgeben. Die dritte Voraussetzung – die Abwesenheit einer größeren geringqualifizierten Bewohnerschaft – ist zu negieren, da insbesondere im Stephankiez der Anteil an einkommensschwachen Bewohnern sukzessive zugenommen hat. Nach BOUALI und GUDE (vgl. 2014: 35–36) entspricht ein derart geprägtes Wohnumfeld nicht den Interessen einer gehobenen Mittelschicht, deren Zuzug für den Aufwertungsprozess notwendig ist. Als vierter Punkt wird das Vorhandensein von öffentlichen Schulen und Kindergärten angeführt. Zunächst erscheint das Angebot im Quartier sowie in der Umgebung adäquat, insgesamt jedoch beurteilt das Bezirksamt Mitte die soziale und grüne Infrastruktur als unzureichend und im stadtweiten Vergleich als unterdurchschnittlich. Somit erfüllt der Stephankiez auch diese Voraussetzung nicht (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2014: 23–37; Becker und Jacob 1992: 60–66 und 69–73; Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1993; Krause 1991: 12 f.; Gude et al. o. J.).

4.2.4.2 Kategorisierung des Gentrifizierungsprozesses

Gegen die Entwicklung zum zukünftigen Gentrifizierungsgebiet spricht letztlich der Vergleich mit dem westlich des Stephankiezes befindlichen Quartiersmanagementgebiet Moabit West / Beusselstraße, das u. a. den Huttenkiez beinhaltet.

BOUALI und GUDE (vgl. 2014: 35–38) ordnen den Moabiter Westen im Rahmen ihrer Untersuchung dem Typus 3 – „Gebiete mit überwiegend einkommensärmerer Bevölkerung“ – und nicht dem Typus 2 – „Gebiete im Gentrifizierungsprozess“ – oder dem Typus 1 – „Gentrifizierte Quartiere“ – zu.

Die Unterscheidung der drei Typen lässt sich anhand von Beispielen verdeutlichen. Die Position im Gentrifizierungsprozess bzw. dessen Intensität nimmt vom Typus 3 zum Typus 1 zu. Für den Typus 1 ist die Gegend um den Kollwitzplatz im Ortsteil Prenzlauer Berg beispielhaft, ebenso die Oranienburger Vorstadt im Bezirk Mitte. Beispiele für den Typus 2 sind die Bergmannstraße sowie die Graefestraße im Ortsteil Kreuzberg. Als exemplarisch für den Typus 3 gelten das Gebiet um das Kottbusser Tor bzw. SO 36 im Ortsteil Kreuzberg oder die Schillerpromenade im Ortsteil Neukölln des gleichnamigen Bezirks (vgl. Bouali und Gude 2014: 38). Dieser dritte Typus umfasst Innenstadtquartiere ohne überdurchschnittliche Einkommensentwicklung in der Vergangenheit. In Gebieten des Typus 3 wird die Zuwanderung von Pionieren wie bspw. Studenten, Kreativen und Angehörigen der alternativen Szene zunächst als Anzeichen einer in Entstehung befindlichen Gentrifizierung gewertet. Das Mietniveau in diesen Gebieten ist niedrig und daher besonders attraktiv für die eben genannten einkommensschwachen Gruppen. Eine Gentrifizierungswelle kann lediglich bedingt an Fahrt aufnehmen, da bspw. die finanziellen Mittel fehlen, um die Kultur- und Freizeitlandschaft wesentlich verändern zu können. Denn trotz vergleichsweise niedriger Angebotsmieten müssen die Zuziehenden höhere Mieten bezahlen als die Bestandsmieter. Die Befürchtung, dass die oben genannten Pioniere nun im nächsten Schritt Gentrifizierer anziehen, wird von BOUALI und GUDE für die Typus-3-Gebiete negiert.

Ohne positiven Einfluss auf den öffentlichen Raum bzw. die öffentliche Infrastruktur bleibt das Gebiet für einkommensstärkere Haushalte weiterhin unattraktiv, da keine Anreize für eine längerfristige Wohndauer geschaffen werden. Wesentlich für die weitere Entwicklung der Gentrifizierung ist die bauliche Aufwertung der Wohnungen im Gebiet. Umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die den Gentrifizierungsprozess beschleunigen würden, werden für Typus-3-Gebiete jedoch aktuell nicht erwartet; insbesondere daher nicht, da die Wohnungen bereits mehrheitlich saniert oder modernisiert worden sind und weitgehend über einen Vollstandard verfügen. Diese Bestandwohnungen in ein höheres Marktsegment zu transferieren, ist derzeit aufgrund des gegebenen Mietniveaus nicht rentabel (vgl. Bouali und Gude 2014: 43–46).

Die Anzahl von auf der Ferienwohnungs-Plattform *Airbnb* angebotenen Wohnungen lässt nicht darauf schließen, dass eine Sanierung und Vermietung der Einheiten als Ferienwohnung eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative wäre. Wenn die Anzahl der Inserate für die Beliebtheit eines Viertels herangezogen wird, rangiert das Untersuchungsgebiet eher im unteren Drittel: Im Stephankiez werden 2015 lediglich rd. 60 Einheiten durch derartige Vermietung dem Wohnungsmarkt entzogen. Im Vergleich dazu beträgt die Inseratszähl für den Planungsraum Kollwitzplatz im Ortsteil Prenzlauer Berg 254, für den Planungsraum Graefekiez im Ortsteil Kreuzberg 314 und für den Planungsraum Schillerpromenade im Ortsteil Neukölln 238 (vgl. o. V. 2016a).

4.2.4.3 Abschließende Schlussfolgerung

Zusammenfassend lässt sich behaupten, dass im Moabiter Westen trotz zentrumsnaher Lage nur eine geringe Gentrifizierungsgefahr besteht. Zum Stephankiez bzw. dem Moabiter Osten bestehen hinsichtlich der Einkommensverhältnisse, der Bevölkerungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten durchaus Ähnlichkeiten, so dass die oben genannte Annahme der Berliner Studierenden, dass keine Anzeichen für eine klassische Gentrifizierung zu erkennen sind, grundsätzlich bestätigt werden kann.

Da im Rahmen dieser Arbeit Aufwertung und nicht Verdrängung untersucht wird und daher auch nicht der Gentrifizierungsstatus des Quartiers im Fokus steht, soll diese Thematik mit dem eben dargelegten Exkurs abgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die jüngste Untersuchung des Prognoseraums Moabit verwiesen (vgl. Emge et al. 2016). Diese stellte eine real existierende Verdrängungsgefahr der angestammten Bevölkerung in den Bezirksregionen Moabit West und Moabit Ost fest und empfahl daher die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung, die in 2016 tatsächlich festgesetzt wurde (vgl. Emge et al. 2016: 93).

4.3 Begründung der Auswahl

Im Folgenden werden die Gründe, die zur Auswahl des Stephankiezes als Untersuchungsgebiet führten, dargestellt. Im Wesentlichen orientierte sich die Auswahl des zu untersuchenden entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets an den folgenden drei Faktoren:

- Dichte der Erhaltungs- und Städtebauförderungskulisse
- Lage und Struktur des Gebiets
- Stand der aktuellen Angebotsmiete

Begründung der Auswahl

Die Dichte der Erhaltungs- und Städtebauförderungskulisse ist insbesondere dann relevant, wenn möglichst viele zeitliche und räumliche Überschneidungen festgestellt werden können. Ein Untersuchungsgebiet mit geringer Dichte bietet nicht die notwendigen Voraussetzungen für eine explorative Studie, die zunächst grundlegende Zusammenhänge erforschen will. Eine geringe Dichte kann in weiteren Forschungen hilfreich sein, wenn einzelne Wechselwirkungen auf der Basis von Hypothesen bewiesen oder entkräftet werden sollen.

Für die Lage und Struktur des Gebiets erweisen sich folgende Punkte als relevant: Die Lage bezieht sich vor allem auf die ehemalige Teilung der Stadt. Damit verbunden ist auch die Struktur des Gebiets. Ein mehrheitlich zu Wohnzwecken dienendes Stadtviertel, idealerweise mit begehrten Altbauwohnungen aus der Gründerzeit, wäre ideal. Ein Gebiet, welches zu nahe an der ehemaligen innerdeutschen Grenze liegt, könnte Verzerrungen aufweisen, bspw. in Form von Abriss von Gebäuden oder besonderen Umzugswellen entlang der ehemaligen Mauer. Daher ist das ehemalige Westberlin zu bevorzugen, zumal dort zudem vermutlich eine bessere Datengrundlage vorzufinden sein wird. Die Berliner Mietspiegel bspw. behandeln das ehemalige Ostberlin lediglich rudimentär.

Hinsichtlich des aktuellen Niveaus der Angebotsmiete ist ein Gebiet von Vorteil, das augenscheinlich noch Mietentwicklungspotenzial aufweist. Die Miethöhe soll hierbei als Gradmesser für die bereits vorhandene Attraktivität der Wohnlage dienen. In Neukölln besteht noch reichlich Aufwertungspotenzial, aber aufgrund der Attraktivität der Lage ist das Mietniveau bereits verhältnismäßig hoch. Zur Auswahl soll ein Gebiet mit vergleichsweise niedrigen Angebotsmieten kommen.

4.3.1 Dichte der Städtebaukulisse

Das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Stephankiez wurde insbesondere deshalb als Untersuchungsgebiet gewählt, da sich die Dichte der Erhaltungs- und Städtebauförderungskulisse und begleitenden Städtebauförderungsmaßnahmen im Vergleich zu den anderen bereits entlassenen Gebieten als besonders hoch darstellt. Die räumliche Überschneidung der Fördergebiete wird aus obiger Abbildung 24 (S. 115) deutlich. Das entlassene Gebiet Stephankiez überschneidet sich deutlich und seine Grenzen überlagern sich mit den Fördergebieten der Städtebauförderung.

Die Erhaltungs- und Förderungskulisse als erweiterter Untersuchungsgegenstand wird nachfolgend dargestellt. Nachdem in Unterkapitel 4.2 bereits die räumliche Überschneidung dargelegt worden ist, geben Abbildung 27 und Tabelle 3 (S. 132) eine Übersicht über die zeitliche Überschneidung der verschiedenen Instrumente.

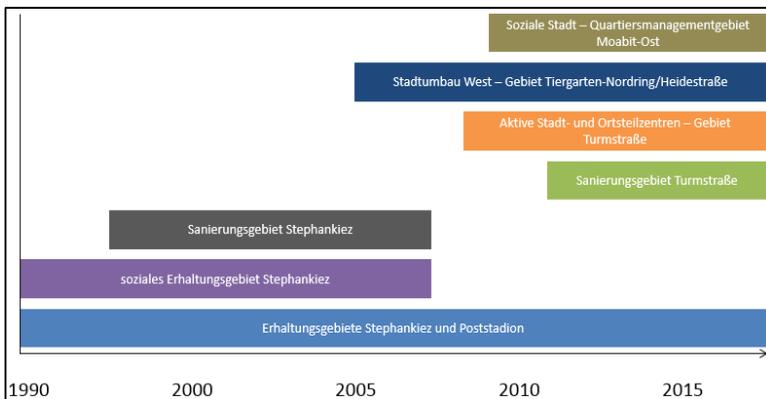


Abbildung 27: Historie der Städtebauförderung im Stephankiez

Quelle: Eigene Darstellung

Begründung der Auswahl

Tabelle 3: Erhaltungs- und Städtebauförderkulisse des Stephankiezes

Erhaltungs- und Städtebauförderkulisse		Zeitraum
<i>Erhaltungssatzungen</i>		
	Entlassenes soziales Erhaltungsgebiet Stephankiez	1991 bis 2007
	Festgesetztes Erhaltungsgebiet Stephankiez	Seit 1991
	Festgesetztes Erhaltungsgebiet Poststadion	Seit 1988
<i>Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen</i>		
	Aufgehobene Sanierungsgebiet Stephankiez	1995 bis 2007
	Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße	Seit 2011
<i>Weitere Städtebauförderungsprogramme</i>		
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Gebiet Turmstraße	Seit 2008
	Stadtumbau West – Gebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße	Seit 2005
	Soziale Stadt – Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost	Seit 2009

Quelle: Eigene Darstellung

Insbesondere nach Entlassung des Stephankiezes aus dem Milieuschutz sowie nach Abschluss des Sanierungsgebiets Stephankiez wurden zwei Programme der Städtebauförderung als Folgemaßnahmen initiiert. Das Erhaltungsgebiet Poststadion besteht bereits seit dem 23. Dezember 1988 nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das in Abschnitt 4.2.3 erwähnte Sanierungsverdachtsgebiet für Teile des Stephankiezes aus dem Jahr 1974 wird für die Beschreibung der Erhaltungs- und Förderkulisse in der vorliegenden Arbeit außen vor gelassen.

Hinsichtlich der Dichte an Erhaltungs- und Förderungsmaßnahmen kann für den Stephankiez eine sogenannte Mehrfachförderkulisse erkannt werden, wie sie bspw. von KROLL (2011: 93) definiert wird: „[...] eine räumliche und zeitliche Konzentration von förmlich festgelegten Förderkulissen von Städtebauförderprogrammen [...]“. Die genannte Autorin liefert im Rahmen ihrer Forschungsarbeit eine Übersichtskarte zu Mehrfachförderkulissen in Berlin, auf die an dieser Stelle zur weiteren Information verwiesen wird (vgl. Kroll 2011: 114).

Eine ähnliche Dichte an Städtebauförderung weist lediglich der Aktionsraum Plus Nord-Neukölln auf. Dort nimmt das entlassene Gebiet Schillerpromenade jedoch klar eine westliche Randlage ein, so dass die im Gegensatz zum Stephankiez vorliegenden räumlichen und zeitlichen Überschneidungen in derart starker Ausprägung nicht beobachtbar werden können (vgl. Huning 2012: 73). Die städtebaulichen Maßnahmen konzentrieren sich auf die Karl-Marx-Straße und angrenzende Seitenstraßen. Die Schillerpromenade verfügt lediglich über ein Quartiersmanagementgebiet mit gleichem Namen.

Die übrigen drei Gebiete weisen lediglich zwei Instrumente zur gleichen Zeit auf. Das Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt ist klar abgegrenzt zu den übrigen Instrumenten in unmittelbarer Nachbarschaft, daher bestehen keine wesentlichen räumlichen Überschneidungen. Wechselwirkungen sind jedoch nicht auszuschließen.

4.3.2 Lage und Struktur des Gebiets

Weiterhin wesentlich für die Wahl des Stephankiezes ist dessen zentrale räumliche Lage des Gründerzeitviertels innerhalb der Stadt Berlin sowie seine Lage innerhalb der Grenzen des ehemaligen Westberlins.

Das entlassene Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt weist eine vergleichbare innerstädtische Lage auf, war jedoch Teil des ehemaligen Ostberlins. Zudem ist die Struktur des Gebiets historisch überwiegend durch die Nutzung für öffentliche Einrichtungen wie bspw. die Charité oder die Humboldt-Universität zu Berlin und weniger als gründerzeitliches Wohnviertel geprägt. Der Status als Milieuschutzgebiet dauerte hier lediglich sieben Jahre an. Das ist nach dem Gebiet Schillerpromenade mit fünf Jahren der zweitkürzeste Zeitraum (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016b).

Das Gebiet um den Klausener Platz wäre aufgrund der vergleichbaren Baualtersstruktur (wenn auch rd. ein Drittel mit einem Baujahr nicht vor 1900 erbaut) und der ebenso geringen Kriegsschäden ein möglicher Kandidat, jedoch reicht die kaum ausgeprägte umliegende Städtebauförderungskulisse nicht für eine Untersuchung von möglicherweise auftretenden Wechselwirkungen zwischen Programmen der Städtebauförderung und Angebotsmiete; wenn auch die Lage aufgrund des ausweislichen Abstands zum ehemaligen Grenzgebiet ideal wäre.

Die Wohnbebauung der Gebiete Huttenkiez und Schillerpromenade wurde mehrheitlich zwischen den Jahren 1900 und 1918 errichtet. Klassische Gründerzeitbauten gelten dort als die Ausnahme.

4.3.3 Stand der aktuellen Angebotsmiete

Die Verhältnisse im Jahr 2015 verdeutlicht der *Wohnmarktreport* Berlin. Die angebotene Nettokaltmiete wird gebietsweise in obiger Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4: Angebotsmiete nach entlassenem Gebiet

Gebiet	Postleitzahlbereich	Angebote Nettokaltmiete
Klausener Platz	10585	6,34 bis 16,96 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 9,75 Euro je Quadratmeter
Friedrich-Wilhelm-Stadt	10117	7,08 bis 20 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 13,38 Euro je Quadratmeter
Huttenkiez	10553	6,02 bis 15,60 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 8,94 Euro je Quadratmeter
Schillerpromenade	12049	6,50 bis 18,75 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 10,01 Euro je Quadratmeter

Begründung der Auswahl

Gebiet	Postleitzahlbereich	Angebotene Nettokaltmiete
Stephankiez	10559	6,33 bis 17,08 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 9,31 Euro je Quadratmeter
Berlin	–	5,61 bis 15,91 Euro je Quadratmeter, Durchschnitt 8,99 Euro je Quadratmeter

Quelle: CBRE und Berlin Hyp 2016: 26, 42 und 46

Der Ortsteil Moabit ist im Gegensatz zu bspw. dem Ortsteil Neukölln allgemein hin noch nicht als attraktive Wohngegend bekannt, womit der Außen- und Binnenzuzug im üblichen Rahmen bleibt. Dementsprechend weisen die beiden Moabiter Gebiete die im Vergleich geringste durchschnittliche Angebotsmiete auf.

Moabit ist ferner bspw. im Vergleich zu den Ortsteilen Charlottenburg oder Mitte noch keine Wohngegend mit im Durchschnitt deutlich höheren Angebotsmieten als der Durchschnittswert des gesamten Stadtgebiets. Im Gebiet Friedrich-Wilhelm-Stadt wird der höchste Mietpreis verlangt, an zweiter Stelle liegt bereits die Schillerpromenade im Ortsteil Neukölln; auch wenn derzeit Aufholeffekte im Ortsteil Moabit beobachtet werden. Deutlich wird dies durch die im Vergleich zu Gesamtberlin höheren Mieten im unteren Marktsegment sowie die im Stephankiez bereits über dem Wert von Berlin liegenden Spitzenmieten im oberen Marktsegment (vgl. Huning 2012: 75–76; CBRE und Berlin Hyp 2016: 26 und 40–42).

4.3.4 Zusammenfassende Begründung

Der Stephankiez als Untersuchungsgegenstand weist die höchste Dichte hinsichtlich der Städtebauförderkulisse auf. Das Viertel verfügt vor dem Hintergrund des Mauerfalls als Gebiet im ehemaligen Westberlin über eine attraktive Lage und seine Struktur als nahezu vollständig erhaltenes Gründerzeitviertel ist unter den entlassenen Gebieten besonders ausgeprägt. Das Quartier war das erste soziale Erhaltungsgebiet Berlins und stand neben dem Gebiet Huttenkiez die längste Zeit unter derartigem Milieuschutz. Ferner liegt die Angebotsmiete hier aktuell deutlich unter der Miete in den Ortsteilen, in denen sich die übrigen vier Gebiete befinden. Die Gebiete werden entsprechend den Auswahlbedingungen platziert und auf der Basis der Platzierungen in den jeweiligen Kategorien ein Gesamtwert errechnet. Der niedrigste Gesamtwert war ausschlaggebend für die Auswahl als Untersuchungsgebiet. Nachfolgende Tabelle 5 fasst die Auswahl übersichtlich zusammen:

Tabelle 5: Matrix zur Auswahl des Stephankiezes

Gebiet	Dichte	Lage und Struktur	Angebotsmiete	Gesamtwert
Stephankiez	1	2	2	5
Huttenkiez	3	4	1	8
Klausener Platz	5	1	3	9
Schillerpromenade	4	3	4	11
Friedrich-Wilhelm-Stadt	2	5	5	12

Quelle: Eigene Darstellung

4.4 Zusammenfassung des vierten Kapitels

Im Rahmen des vierten Kapitels wurde der Untersuchungsgegenstand vorgestellt und im Rahmen dessen die Auswahl des Stephankiezes als eines der untersuchbaren entlassenen sozialen Erhaltungsgebiete begründet.

Es wurden zunächst alle entlassenen sozialen Erhaltungsgebiete Berlins vorgestellt und auf deren Förderungskulisse sowie Gebietsabgrenzungen eingegangen.

Ferner wurde der Stephankiez als Stadtviertel im Detail vorgestellt. Dazu wurden historische Informationen geliefert sowie die räumliche Lage spezifiziert. Einen wesentlichen Teil des Kapitels nahm die Beschreibung des Stadtviertels in Anspruch, da insbesondere die soziale und städtebauliche Struktur für den Gang der Untersuchung von Interesse sind.

Aufgrund der hohen Relevanz in der städtebaulichen Diskussion wurde zudem ein Exkurs hinsichtlich des beobachtbaren Stands von Gentrifizierung im Stephankiez unternommen. Der Exkurs ist für die abschließende Formulierung von zentralen Thesen dienlich und legt wesentliche Grundlage zur Diskussion.

Im Zuge des vorangegangenen Kapitels wurde auch die Auswahl dieses Stadtviertels hinreichend begründet. Wesentlich für die Auswahl des Untersuchungsgebiets waren die Dichte der Erhaltungs- und Städtebauförderungskulisse, die räumliche Lage und städtebauliche Struktur des Stadtgebiets sowie der Stand der aktuellen Angebotsmiete. Die Begründung wurde in einer Matrix zusammenfassend dargestellt.

Im nächsten Kapitel werden der Aufbau und Ablauf der Fallstudie dargestellt und die Fallstudie durchgeführt.

5. Aufbau und Durchführung der explorativen Fallstudie

In diesem Kapitel wird der Aufbau der vorliegenden Fallstudie vorgestellt. Neben der Vorstellung von Untersuchungszeitraum sowie Informationsquellen werden die vier wesentlichen Analyseschritte vorgestellt. Ab Unterkapitel 5.2 wird die tatsächliche Untersuchung, wie in Abschnitt 5.1.4 erläutert wird, schrittweise vorgenommen.

5.1 Aufbau der Fallstudie

Nachfolgend wird auf Aufbau und Ablauf der immobilienökonomischen Untersuchung eingegangen. Ferner wird die Untersuchung in den immobilienwirtschaftlichen Kontext eingeordnet sowie eine Abgrenzung vorgenommen.

5.1.1 Immobilienwirtschaftlicher Kontext

Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutschlandweit beträgt lediglich rd. zwölf Prozent bzw. rd. sechs Prozent in Mehrfamilienhäusern mit mehr als sieben Wohnungen. In Berlin befinden sich dagegen rd. 34 Prozent der Wohnungen in letztgenannter Kategorie sowie rd. elf Prozent in Mehrfamilienhäusern mit drei bis sechs Einheiten (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011: 9; Arens 2016: 86; Walzel 2008: 120).

Für den Stephankiez werden 303 Wohnimmobilien gezählt, davon 294 Mehrfamilienhäuser und lediglich neun Einfamilienhäuser. Die Untersuchung konzentriert sich daher auf Mehrfamilienhäuser. Im weiteren Gang der Untersuchung wird sich herausstellen, dass sich diese neun Einfamilienhäuser nicht aus der Datengrundlage isolieren lassen.

Dies ist dem Umstand geschuldet, dass nicht alle Datensätze konsequent Straße und Hausnummer aufweisen. Die Mietdaten der neun Objekte gehen in die Analyse ein, ihr Anteil ist mit rd. drei Prozent als verschwindend gering zu bezeichnen (vgl. Immobilien Scout 2016).

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden Neubauten nicht betrachtet, da der Stephankiez – wie in Kapitel 4.2 dargestellt – mehrheitlich von Altbauten geprägt ist. Es findet eine Analyse von Mietwohnungen in Altbauten statt; nach allgemeiner Definition Gebäude mit Errichtungszeitpunkt vor dem Jahr 1949. Nach Baualtersgruppen differenziert, lässt sich aufgrund der Gebäudestruktur des Stephankiezes weiter konkretisieren, dass lediglich Altbauten bis zum Baujahr 1918 Relevanz aufweisen; nach allgemeiner Definition Objekte, die als Gründerzeithäuser bzw. Baualtersklasse B beschrieben werden, sowie Gebäude, deren Errichtungsjahr vor 1900 (i. d. R. als Fachwerkhaus) liegt und die als Baualtersklasse A gelten (vgl. Baunetz Media o.J.; IWU 2005).

Innerhalb der Berliner Mehrfamilienhäuser können weitere Marktsegmente in Form von drei wesentlichen Wohnungsarten unterschieden werden, die zur Anmietung zur Verfügung stehen:

- nicht preisgebundene Alt- und Neubauwohnungen
- Sozialwohnungen
- Genossenschaftswohnungen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016k)

Nicht preisgebundene Alt- und Neubauwohnungen können grundsätzlich von allen Bevölkerungsgruppen – unabhängig vom Einkommen – angemietet werden. Die Mietpreisfindung geschieht nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage, orientiert sich jedoch an den in Unterkapitel 2.2 dargelegten rechtlichen Grenzen.

Derzeit gelten rd. 90 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin als Bestandteil dieser Wohnungskategorie (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016k).

5.1.2 Zeitraum und Informationsquellen

Ursprünglich war intendiert, die Untersuchung hinsichtlich des zeitlichen Bezugs einen klaren historischen Charakter aufweisen zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt sah das Konzept vor, die Analyse der Mietentwicklung anhand der tatsächlichen Bestandsmiete anstatt auf der Basis der Angebotsmiete durchzuführen. Von Interesse war zunächst die Wirkung von sozialen Erhaltungsgebieten hinsichtlich der ggf. vorhandenen Wirkung, eine Steigerung der Mietpreise zu verlangsamen oder zu verhindern.

Nachfolgend wird erläutert, wie sich aufgrund der zwei wesentlichen restriktiven Elemente das ursprüngliche Konzept der historischen Untersuchung der Bestandsmietentwicklung im Stephankiez hin zu einer Untersuchung der Angebotsmietentwicklung im Stephankiez nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet entwickelt hat. Zunächst soll dazu das nicht umgesetzte Konzept dargestellt werden.

5.1.2.1 Drei Phasen des ursprünglichen Konzepts

Die anfängliche Planung sah vor, die Mietentwicklung im Quartier Stephankiez bereits ab einem Zeitpunkt vor Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet im Jahr 1991 bis in das Jahr 2015 zu untersuchen.

Die empirische Untersuchung wäre logisch in drei Phasen gegliedert worden: Phase 1 vor Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet von 1987 bis zum Jahr 1990, Phase 2 während der Festsetzung zwischen den Jahren 1991 und 2007 und Phase 3 nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet ab dem Jahr 2008 bis zum Jahr 2015.

Der Berliner Mietspiegel ist seit 1987 verfügbar und dadurch grundsätzlich geeignet für eine Analyse der Mietentwicklung vor Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet, auch wenn diverse Angleichungen vor Auswertung notwendig wären, wie bspw. Inflation, Betriebskosten und Währung. Ferner wird der Bezugszeitraum ab dem Mietspiegel 1994 von drei auf die derzeit gültigen vier Jahre erweitert und wäre entsprechend zu interpretieren (vgl. Finger und Blümmel 2015). Der Mietspiegel lässt aufgrund seiner Struktur kaum eine verlässliche Analyse von kleinräumigen Mietpreisentwicklungen zu. Der Mietspiegel kann lediglich als Vergleichsgröße für die Entwicklung des gesamten Berliner Markts sowie der drei dort ausgewiesenen Wohnlagen dienlich sein. Die Entwicklung der Wohnlagen kann jedoch anhand des Straßenverzeichnisses im Detail – also auch kleinräumig – nachvollzogen werden.

Aus der Zeit während der Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet können diverse Sozialstudien herangezogen werden, die Bestands- bzw. Gebietsmieten ermitteln und bspw. auch mit dem Mietspiegel verglichen werden können. Jedoch werden diese Studien nicht fortlaufend erstellt und nach Entlassung aus der sozialen Erhaltung auch eingestellt (vgl. Gude und Schulze 1991).

Für die Phase nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet ist weiterhin lediglich der Mietspiegel als Quelle für Bestandsmieten zu nennen, die fortlaufend veröffentlicht wird. Zunächst war angedacht, die beiden Preisspiegel der großen Immobilienverbände heranzuziehen; es stellte sich jedoch heraus, dass beide fortlaufende Veröffentlichungen auf bezugsfreie Objekte referenzieren, demnach Angebots- statt Bestandsmieten ausweisen: Der Wohnimmobilienpreisspiegel des Rings Deutscher Makler wird laut Auskunft des Verbands seit 1962 veröffentlicht, zugänglich gemacht werden lediglich Informationen zur monatlichen Nettokaltmiete ab dem Jahr 2012. Der andere Preisspiegel liegt ab 2005 vor.

Hier greift neben der Verfügbarkeit per se auch die Restriktion des räumlichen Bezugs, da die Daten nicht tiefer als auf Ebene des Ortsteils, bspw. für Tiergarten im Bezirk Mitte, verfügbar sind (vgl. RDM 2016; IVD 2016).

Anhand dieser Gliederung wäre auch der Vergleich der einzelnen Phasen hinsichtlich der Dynamik der Mietentwicklung und der Änderungen von sozioökonomischer und rechtlich-administrativer Rahmenbedingungen möglich gewesen. Als limitierender Faktor für den avisierten Gang der Untersuchung stand bereits zu Beginn der Überlegungen die Zugänglichkeit von adäquaten Daten in amtlichen und nicht amtlichen Quellen.

5.1.2.2 Restriktive Elemente

Im Laufe der Untersuchung wurde jedoch das soziale Erhaltungsgebiet Birkenstraße mit dem Stephankiez als ein Teilgebiet dessen festgelegt, so dass Mietpreisveränderungen im Status „nach Entlassung“ endgültig nur bis zum Jahr 2015 beobachtbar waren. Als restriktive Elemente für die Definition des Untersuchungszeitraums müssen folglich zwei Sachverhalte angeführt und im Folgenden erläutert werden.

Zum einen das Rechercheergebnis, sprich die mangelhafte Verfügbarkeit von historischen Mietdaten und folglich die Festlegung des Untersuchungsstartpunkts auf das Jahr 2008. Zum anderen der Umstand, dass der Stephankiez im Jahr 2016 wieder unter Milieuschutz gestellt und damit der mögliche Zeitraum des Kiezes im Status „nach Entlassung“ als soziales Erhaltungsgebiet auf die Jahre 2008 bis 2015 begrenzt wurde.

Die zunächst als Untersuchung der Bestandsmietenentwicklung konzeptionierte Untersuchung konnte nicht wie avisiert durchgeführt werden. Ohne darauf eingehen zu wollen, dass die Verwendung des Mietspiegels und dessen Gültigkeit per se generell und wissenschaftlich umstritten ist, kann auf der Basis des Berliner Mietspiegels als einziger Quelle keine valide Untersuchung der Bestandsmieten im Stephankiez erfolgen. Auch wenn der Mietspiegel grundsätzlich für alle drei Phasen verfügbar gewesen wäre, fehlt der kleinräumige Bezug auf Ebene des Bezirks, Ortsteils oder Quartiers. Auf dieser Ebene liegen auf der Basis der Sozialstudien lediglich für die zweite Phase Daten vor. In der dritten Phase liegen hingegen praktisch keine umfassenden und verwertbaren Daten zu Bestandsmieten vor, die über den Mietspiegel hinausgehen; ganz abgesehen von dem nicht vorhandenen zeitlichen Bezug ab Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet im Jahr 2007.

In Relation zur Analyse der Städtebauförderung rückten folglich die ursprünglich als Vergleichsgröße intendierten Angebotsmieten aus Phase 3 der geplanten Analyse in den Vordergrund. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Daten zu Bestandsmieten und der erneuten Festsetzung eines Milieuschutzgebiets wurde die dritte Phase des ursprünglichen Konzepts zum eigentlichen Zeitraum der Untersuchung: die Jahre 2008 bis 2015.

An dieser Stelle sei bemerkt, dass die bereitgestellten Daten ab dem 1. Januar 2008 zur Verfügung stehen. Der Stephankiez wurde jedoch bereits am 30. Oktober 2007 aus der sozialen Erhaltung entlassen; es besteht demnach eine zeitliche Diskrepanz von zwei Monaten. Am Ende des Untersuchungszeitraums besteht eine Lücke zum tatsächlichen Zeitpunkt des Status „nach Entlassung“ von vier Monaten im Jahr 2016, da das Gebiet Birkenstraße am 24. Mai 2016 festgesetzt wurde.

Dennoch kann die Untersuchung als Analyse der Mietentwicklung nach Entlassung des Gebiets gelten. Die minimale Diskrepanz wird erwartungsgemäß nicht zu wesentlichen Unschärfen in der Mietanalyse führen. Da die Entlassung bereits im März 2007 publik wurde, werden sich professionelle Vermieter wahrscheinlich noch in 2007 auf die neue Situation eingestellt haben (vgl. Sethmann 2007b). Es ist fraglich, ob überhaupt und wenn ja, erst ab November exorbitant höhere Angebotsmieten verlangt wurden, geschweige denn tatsächlich erzielt wurden. Aufgrund des teilweise entfallenden Genehmigungsvorbehalts seitens des Bezirksamts werden nach Entlassung wahrscheinlich zunächst aufgeschobene Wohnungsmodernisierungen vorgenommen worden sein. Für die erneute Festsetzung sind aufgrund der geltenden Mietpreisbremse keine wesentlichen Mietpreisverzerrungen aus Angst vor oder strategischen Überlegungen hinsichtlich der sozialen Erhaltungssatzung zu erwarten. Die Preise werden bereits reguliert und Mietpreisobergrenzen werden in Milieuschutzgebieten nicht mehr definiert, es besteht also kein Grund für Vorzieheffekte. Lediglich hinsichtlich der Sanierung von Wohnungen oder Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen wären Vorzieheffekte denkbar, jedoch im Rahmen der Untersuchung nicht nachvollziehbar oder gar messbar. Im Rahmen der Analyse der Mietpreisentwicklung wird für das Jahr 2015 bei augenscheinlichen Abweichungen auf mögliche Wechselwirkungen mit der Mietpreisbremse eingegangen.

5.1.3 Daten zur Angebotsmiete für Altbauwohnungen

In diesem Abschnitt soll der empirische Bezug, die Datenbasis, vorgestellt werden. Dazu wird eingangs anhand von Beispielen die Bedeutung der Angebotsmiete im Vergleich zur Bestandsmiete erläutert.

Anschließend wird auf die erfolgte Recherche in amtlichen und nicht amtlichen Quellen eingegangen und auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bestandsmieten hingewiesen und abschließend der Bezug zur Nettokaltmiete in Altbauwohnungen hergestellt.

Zur Veranschaulichung sollen zunächst die beiden nachfolgenden Beispiele dienen:

Städtebauförderung, bspw. in Form von Quartiersmanagement, wirkt zunächst indirekt auf das Mietniveau im Umfeld von Immobilie A und sorgt im Fall einer Wohnumfeldverbesserung ggf. für eine steigende Attraktivität des Gebiets und damit vornehmlich für eine Steigerung der Nachfrage. Das Angebot bleibt durch den fehlenden baulichen Ansatz von Quartiersmanagement in der Regel gleich. Die daraufhin vermutlich steigenden Mieten manifestieren sich zunächst in der Angebotsmiete für Wohnungen von Immobilie A und beeinflussen nach Abschluss des Mietvertrags die durchschnittliche Bestandsmiete in dieser Immobilie A.

Eine direkte Beeinflussung der Bestandsmiete ist bspw. im Rahmen der Festsetzung eines Sanierungsgebiets denkbar, wenn Immobilie A Teil des festgelegten Fördergebiets ist. Lediglich die Festsetzung des Sanierungsgebiets hat kaum Auswirkungen auf die Bestandsmiete; werden jedoch im Zuge der Objektsanierung Mieterhöhungen durch Umlage der Modernisierungskosten ausgesprochen, ist auch eine direkte Beeinflussung der Bestandsmiete vorstellbar. Diese Entwicklung für Immobilie A nachzuvollziehen, ist bereits aus Datenschutzgründen und weiterhin aus Verwertungsinteressen der Eigentümer, wenn überhaupt, lediglich bedingt möglich.

Da im Rahmen der vorliegenden Arbeit vor allem die Gesetze von Angebot und Nachfrage sowie neben kleinräumigen Gegebenheiten auch berlinweite Umstände und Städtebauförderung generell – nicht ein Instrument im Einzelnen – untersucht werden, wird der Fokus auf die Angebotsmiete und die vermutlichen Interdependenzen mit Städtebauförderung gelegt. Der Kern der empirischen Untersuchung ist folglich die Entwicklung der angebotenen Nettokaltmiete, d. h. der monatlichen Nettokaltmiete pro Euro je Quadratmeter Wohnfläche (WF) ohne alle Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB. Dieser Wert wird auch im Berliner Mietspiegel ausgewiesen, mit dem Unterschied, dass dort die Bestands- statt der Angebotsmiete geführt wird (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015c). Ein Vergleich der Entwicklung der Angebots- und Bestandsmiete ist aufgrund der gleichen Ausgangsbasis also möglich und hilfreich.

Statt des Begriffs Angebotsmiete wird häufig auch der Begriff Neuvertragsmiete verwendet. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird jedoch der Begriff Angebotsmiete präferiert und angewendet. Die tatsächlich abgeschlossene Neuvertragsmiete kann zum einen von der Angebotsmiete abweichen und muss zum anderen durch die Vorlage eines rechtskräftigen Wohnraummietvertrages belegt werden.

Die Angebotsmieten für den Stephankiez werden von der Plattform ImmobilienScout24 der Immobilien Scout GmbH durch die bulwiengesa AG zur Verfügung gestellt. Diese Daten dienen als Hauptquelle für die empirische Untersuchung. Innerhalb der vier Postleitzahlbereiche 10551, 10555, 10557 und 10559 werden Daten der Jahre 2008 bis 2015 als Tabellen in Microsoft Excel geliefert. Informationen vor 2008 stehen laut Aussage des Niederlassungsleiters in Berlin nicht zur Verfügung.

Als weitere Quellen können bspw. die gängigen Marktberichte der CBRE GmbH und der Berlin Hyp AG (initiiert und vormals veröffentlicht durch die Jones Lang LaSalle GmbH und die GSW Immobilien GmbH) sowie der Investitionsbank Berlin (IBB) herangezogen werden, die in der Regel auch auf den Daten von ImmobilienScout24 oder ähnlichen Anbietern wie bspw. der empirica AG i. V. m. der IDN ImmoDaten GmbH basieren (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2016; IBB 2016a).

5.1.3.1 Recherche in amtlichen und nicht amtlichen Quellen

VON DER LIPPE und BREUER (vgl. 2010) listen die wesentlichen Datenquellen für Mieten und Kaufpreise von Immobilien auf, die zu Beginn der Recherchen als Orientierung dienen. Für die im Rahmen dieser Arbeit relevanten Wohnungsmieten gelten die folgenden amtlichen und nicht amtlichen Quellen aus der Liste der beiden eben genannten Verfasser als gängig:

- amtliche Quellen
 - Einkommens- und Verbrauchsstichprobe bzw. laufende Wirtschaftsrechnungen (Befragung von Mietern)
 - Gebäude- und Wohnungszählung
 - Mikrozensus (Befragung von Mietern)
 - vierteljährliche Mietstatistik im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik
 - Wohngeldstatistik
- nicht amtliche Quellen
 - Anzeigenstatistik in Zeitungen und Internetplattformen (empirica AG, basierend auf der IDN ImmoDaten GmbH)
 - bulwiengesa AG (Bereitstellung durch RIWIS *Online* – Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem)
 - Erhebungen für internationale Vergleiche

- Immobilienindex der Deutschen Bundesbank
- Mietspiegel der Stadt Berlin
- Sozio-oekonomisches Panel des DIW Berlin (Befragung von Mietern)
- Verbraucherpreisindex (Befragung von Vermietern)
- Wohnimmobilienpreisspiegel des Immobilienverbands Deutschland sowie des Rings Deutscher Makler (basierend auf Angaben von Marktteilnehmern) (vgl. von der Lippe und Breuer 2010: 9 und 20)

Ohne im Einzelnen auf die mühevollen Recherche innerhalb der oben genannten und weiteren Quellen eingehen zu wollen, ist zusammenfassend zu erkennen, dass sich zwei Faktoren wesentlich auf die Wahl der Angebotsmiete als Datengrundlage auswirken: zum einen die Verfügbarkeit per se von Bestandsmieten und zum anderen der räumliche Bezug der verfügbaren Daten. Als Ergebnis der Recherche nach geeigneten Daten für die Untersuchung steht die Feststellung, dass lediglich Angebotsmieten adäquat zur Verfügung stehen.

5.1.3.2 Verfügbarkeit von Bestandsmieten

Nachfolgend wird auf die mangelnde Verfügbarkeit von Bestandsmieten und die möglichen Datenquellen eingegangen.

Diverse Mietdatenbanken und private Archive von öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliensachverständigen können zwar vereinzelt für die Zwecke der vorliegenden Arbeit eingesehen werden, erweisen sich jedoch in der Regel als nicht umfassend genug. So liegen lediglich Bestandsmieten eines Objekts aus dem gesamten Stephankiez vor (vgl. Jansen 2016). Die Verwendbarkeit reduziert sich daher auf den Bereich von ergänzenden kleinräumigen Untersuchungen.

Zu der Möglichkeit, die Bestandsmieten direkt über die Immobilieneigentümer zu beziehen, lässt sich Folgendes bemerken: Der Aufwand, für alle rd. 300 Mehrfamilienhäuser innerhalb des Quartiers über die jeweilige Hausverwaltung eines Objekts die jeweilige Eigentümergesellschaft bzw. die konkrete Eigentümerin zu ermitteln, ist nicht vertretbar und wird daher nicht als Option in Betracht gezogen:

Eine private Nachbarschaftsinitiative in Moabit unternahm diese Anstrengung für die Bezirksregion Moabit-Ost auf der Basis von Fragebögen und hatte nach acht Monaten Arbeit lediglich über etwas mehr als die Hälfte der relevanten rd. 800 Hausnummern Informationen zur groben Rekonstruktion der Eigentümerstruktur erhalten, in der Regel jedoch nicht den konkreten Eigentümer (vgl. o. V. 2011).

Die Analyse der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin angefragten Daten wird in Abschnitt 5.5.7 diskutiert, an dieser Stelle sei erwähnt, dass hierbei die Eigentümerstruktur des Viertels nach unterschiedlichen Eigentümergruppen nahezu vollständig ermittelt wurde.

Eine andere Möglichkeit wäre die Angaben zur Bestandsmiete aus den Haushaltsbefragungen zu verwerten. Bspw. aus der jüngsten Haushaltsbefragung, jedoch reichte im Rahmen dessen der Rücklauf nicht aus, so dass hierbei auf den Berliner Mietspiegel zurückgegriffen wurde (vgl. Emge et al. 2016: 94).

Von Anfragen bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde abgesehen, da weder 2010 noch im Jahr 2012 für den Planungsraum Stephankiez städtischer Wohnungsbestand bekannt ist (vgl. o.V. 2011; Schulz 2015b). Demnach kann eine fortlaufende Analyse nicht erfolgen.

5.1.4 Vorstellung der Analyseschritte

Im Wesentlichen besteht die Untersuchung aus vier Schritten, die nachfolgend dargestellt werden. Die Fallstudie untersucht in erster Linie die möglicherweise direkt oder indirekt durch Städtebauförderungsmaßnahmen ausgelösten Langzeiteffekte auf die Angebotsmiete sowie das Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Den Forschungsfragen folgend werden zunächst die angebotene Nettokaltmiete und deren Entwicklung in der jüngsten Vergangenheit rekonstruiert. Es folgt die Analyse der übergeordneten rechtlich-administrativen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Anschließend wird die gegebene Städtebauförderungskulisse näher untersucht. Abschließend folgen kleinräumige Untersuchungen wie bspw. die Rekonstruktion der Eigentümerwechsel für einzelne Grundstücke oder den Bestand an städtischen Wohnungen im Untersuchungsgebiet.

Die Reihenfolge der Analyseschritte resultiert aus dem zu erwartendem Erkenntnisgewinn. Für die Analyse selbst als auch für die nachfolgenden Schritte. Zunächst wird die Mietpreisentwicklung untersucht, um die Ausgangsbasis der Untersuchung zu klären. Anschließend werden die Wirkungskräfte und mögliche Auslöser für die festgestellte Mietpreisentwicklung innerhalb der Entwicklung der Rahmenbedingungen betrachtet. Nun kann sich der Städtebauförderung auf kleinräumiger Ebene genähert werden, da die Ausgangsbasis und die übergeordneten Parameter geklärt wurden. Ergänzt werden alle drei Schritte durch weitere Einzelanalysen.

5.1.4.1 Schritt 1a – Mietpreisentwicklung Stephankiez

Die angebotene Nettokaltmiete nach Entlassung des Stephankiezes aus dem Milieuschutz wird entsprechend den Größenkategorien des Berliner Mietspiegels analysiert. Wie in Unterabschnitt 5.1.2.1 dargelegt wird, konzentriert sich die Auswertung auf Altbauwohnungen. Räumliche Abgrenzungen betreffen zum einen den Stephankiez als Untersuchungsgebiet und zum anderen die jeweiligen Gebietsabgrenzungen der einzelnen Städtebauförderungsmaßnahmen. Weiterhin wird versucht, durch Auswertung einzelner Straßenzüge Rückschlüsse zu ziehen.

Neben der Referenz auf die Nettokaltmiete sichert der klare Bezug auf Mehrfamilienhäuser mit Errichtung bis zum Jahr 1918 die Möglichkeit des Vergleichs mit der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Mehrfamilienhäuser mit Errichtung bis zum Jahr 1918 in einfachen Lagen nach dem jeweils gültigen Berliner Mietspiegel. Wie in Unterabschnitt 2.2.1.2 beschrieben, gilt der Mietspiegel lediglich für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Berliner Mehrfamilienhäusern.

Ein Vergleich mit Mietspiegelfeldern der Kategorie mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (Vollstandard) als auch der Kategorie ohne Sammelheizung oder Bad mit WC in der Wohnung (Teilstandard) ist aufgrund der durch die Sozialstudien für den Stephankiez zugänglichen Informationen grundsätzlich möglich (vgl. Gude und Schulze 1991; Gude et al. 1999). An dieser Stelle wird der Beschreibung der Datengrundlage vorgegriffen, um hervorzuheben, dass die vorhandenen Daten hinsichtlich der Ausstattungsqualität der Wohnungen keine verlässliche Unterscheidung zwischen Voll- und Teilstandard zulassen. Die Aussagekraft der Inserate unterscheidet sich stark, nicht lediglich hinsichtlich der Angabe der Heizungsart. Auch andere Wohnungsparameter werden nicht konsequent gepflegt, bspw. die Anzahl der Zimmer oder die Etage. Angaben zur Heizungsart werden zudem erst ab dem Jahr 2012 einheitlich getroffen.

5.1.4.2 Schritt 1b – Mietpreisentwicklung Vergleichsgebiete

Um die Interpretationsmöglichkeiten der Ergebnisse aus der Analyse des Stephankiezes sowie die Belastbarkeit der daraus generierten Schlussfolgerungen und Thesen zu erhöhen, wird die Mietentwicklung des entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets mit der Entwicklung von anderen Stadtvierteln verglichen. Wesentlich für die Eignung als Vergleichsgebiet ist eine ähnliche Gebäudealtersstruktur, im Idealfall eine dichte Gründerzeitbebauung wie im Stephankiez vorhanden. Erst danach ist eine vergleichbare sozioökonomische Struktur oder ein ähnlich gelagertes Mietniveau relevant.

Für den Vergleich vorgesehen ist zum einen ein Gebiet, das ebenfalls den Status als entlassenes soziales Erhaltungsgebiet aufweist. Gleichzeitig soll die vorhandene Städtebauförderungskulisse jedoch deutlich weniger dicht als um den Stephankiez sein bzw. so gering wie möglich. Zum anderen soll eine Kontrollgruppe aus bis zu drei Gebieten entstehen, die nach Möglichkeit gänzlich frei von umgebenden Städtebauförderungsmaßnahmen ist und nicht als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt war oder ist.

Aus der Gruppe der anderen entlassenen sozialen Erhaltungsgebieten (siehe Unterkapitel 4.1) stellt sich der Klausener Platz in Charlottenburg-Wilmersdorf als ideal dar. Die Dichte an Städtebauförderungsmaßnahmen ist dort gering, die Gebäudealtersstruktur sowie die sozioökonomischen Parameter sind am Kaiserdamm vergleichbar mit dem Stephankiez.

Auch wenn am Beispiel des Klausener Platzes frühe Konzepte der Stadterneuerung erprobt wurden, keines der heute als klassischen Instrumente der Städtebauförderung anzusehenden Programme findet oder fand je Anwendung (vgl. Kiepke 2005).

Die Suche nach geeigneten Gebieten für die Kontrollgruppe scheidet entweder an der nicht vergleichbaren Gebäudealtersstruktur oder an der vorhandenen Dichte an Städtebauförderungsmaßnahmen. Quartiere näher am Stadtkern sind häufig deutlich jünger als der Stephankiez, Quartiere bspw. in Berlin-Spandau oder im Osten Berlins erfüllen i.d.R. beide Kriterien nicht. In Berlin-Schöneberg oder Berlin-Friedrichshagen sowie in Berlin-Prenzlauer Berg ist die Dichte an Städtebauförderungsmaßnahmen zu hoch als das ein Stadtviertel isoliert betrachtet werden könnte. In Berlin-Weißensee oder Berlin-Reinickendorf reicht die vorhandene Altbaustruktur nicht an die Gegebenheiten des Stephankiezes heran.

Das Künstlerviertel Friedrichshagen am Müggelsee verbleibt am Ende der Recherche als einzig relevantes Gebiet. Jedoch ist selbst Friedrichshagen seit 1993 ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr 1. des BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart. Im Sinne der im Rahmen dieser Arbeit angewandten Methodik (siehe Abschnitt 1.4.1) wird die angedachte Intention des Vergleichs angepasst. Die Kontrollgruppe ist demnach ein Kontrollgebiet, dass nicht als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt war und ebenfalls eine geringe Dichte der Städtebauförderungskulisse aufweist. Im Falle von Friedrichshagen in gänzlicher Abwesenheit der heutigen Städtebauförderungsprogramme, es ist lediglich eine stadtplanerische Maßnahme in Form des Erhaltungsgebiets anzutreffen.

5.1.4.3 Schritt 2 – Rahmenbedingungen

Bevor eine Analyse vorgenommen werden kann, müssen die Rahmenbedingungen und ihre wesentlichen Indikatoren zunächst eruiert werden. Eine allgemeingültige Auflistung von Rahmenbedingungen und zugehörigen Indikatoren besteht nicht. Zur Eruiierung findet eine Auswertung der relevanten Studien und Marktberichte auf Makro- und Mikroebene statt.

Als Makroebene werden in diesem Zusammenhang die Stadt Berlin sowie relevante internationale und nationale Entwicklungen bezeichnet. Als Mikroebene sind der Bezirk Mitte sowie der Stephankiez per se zu verstehen. Die auf diese Weise recherchierten und identifizierten Indikatoren werden dann zunächst sortiert und auf Redundanzen hin überprüft. Die selektierten Indikatoren werden entsprechend der Logik von GELTNER und MILLER jeweils gemäß ihrem unmittelbaren oder mittelbaren Einfluss entweder der Angebots- oder der Nachfrageseite zugeordnet. Im Ergebnis steht eine sogenannte Systemskizze, die auf der Basis der selektierten Indikatoren und deren Veränderung eine Aussage zum Wohnungsmarkt zulässt. Es wird je eine Skizze für Berlin insgesamt, den Bezirk Mitte sowie für den Stephankiez als Untersuchungsgebiet erstellt. Das Ziel der Systemskizzen ist eine Einschätzung, ob der Markt im Untersuchungszeitraum eher entspannt oder angespannt ist. Eine konkrete Aussage über einen Angebots- oder Nachfrageüberhang bzw. Angebots- oder Nachfragedruck wird nicht gegeben. Die Systemskizzen schaffen die Möglichkeit, die durchaus komplizierten Wirkungszusammenhänge der diversen Indikatoren in einer einheitlichen und übersichtlichen Form darzustellen sowie untereinander zu vergleichen. In unterschiedlichen Veröffentlichungen werden Aussagen zur Beschaffenheit des Wohnungsmarkts in verbaler Form getroffen. Im Rahmen dieser Arbeit jedoch soll ein zentrales visuelles Hilfsmittel geschaffen werden.

Im Gegensatz zu der bspw. von GEWOS (vgl. 2012) im Jahr 2012 durchgeführten Stichprobe im Rahmen einer Querschnittsstudie stellt die im Rahmen dieser Arbeit durchzuführende Analyse eine Betrachtung über einen längeren Zeitabschnitt als Längsschnittstudie dar. Erklärtes Ziel ist die Verdeutlichung von Tendenzen und Entwicklungen hinsichtlich unterschiedlicher Betrachtungsebenen, da sich die Prognoseräume der Stadt Berlin völlig konträr zueinander entwickeln können.

Dem Gang der Analyse förderlich ist der Umstand, dass die oben genannte Studie erst nach Finalisierung der eigenen Systemskizzen im Rahmen der Literatursichtung recherchiert wurde. So konnte unabhängig ein eigenes System skizziert, aber dennoch ein fremdes Theoriegebäude zum Vergleich und als Anregung herangezogen werden.

5.1.4.4 Schritt 3 – Städtebauförderungskulisse

Das Ziel dieser Analyse ist die Prüfung einer möglichen Interdependenz zwischen den Programmzielen der Städtebauförderungskulisse und der wahrscheinlich steigenden Angebotsmiete. Dazu wird auf der Basis von Literaturrecherchen eine qualitative Diskussion geführt, um Rückschlüsse hinsichtlich der vermuteten Wirkung auf die Angebotsmiete zu ermöglichen. Weiterhin wird auch die Mietentwicklung innerhalb der verschiedenen Städtebauförderungsgebiete empirisch analysiert und in Beziehung zum Stephankiez gesetzt.

Die Notwendigkeit der immobilienökonomischen Auseinandersetzung mit Städtebauförderung beruht zum einen auf der im Rahmen der Grundlagenrecherche erlangten Erkenntnis, dass deren Instrumente überwiegend das Wohnumfeld positiv beeinflussen (vgl. IBB 2007a: 39 f.; BMVBS 2008b: 286; Kroll 2011: 123 f.). Zum anderen ist sie verbunden mit der Erkenntnis, dass sich ein verbessertes Wohnumfeld wiederum positiv auf Angebotsmiete und Kaufpreise auswirkt (vgl. Eekhoff 2006: 49; Kompetenzzentrum Wohnumfeld o. J.).

Im Rahmen einer Befragung von Wohnungsunternehmen bestätigten drei Viertel aller Unternehmen, dass die Attraktivität des eigenen Wohnungsbestands durch ein verbessertes Wohnumfeld gesteigert wird. Die Verbesserung erzielen Förderungsmaßnahmen auf den jeweils eigenen Grundstücken. Aufwertungs- und Infrastrukturmaßnahmen im erweiterten Wohnumfeld sowie in öffentlichen Grünanlagen durch die zuständige Kommune werden mit rd. 60 Prozent ebenfalls als positiver Einfluss auf die Attraktivität bewertet (vgl. BMVBS 2008b: 265–266).

Die zu ergründende Kernfragestellung lautet in diesem Zusammenhang, ob die aus Wohnumfeldverbesserung resultierende gestiegene Attraktivität eines mengenmäßig relativ konstanten Wohnungsangebots sich bei stetig steigender Nachfrage tatsächlich in steigenden Mietpreisen resultiert und diese Steigerung durch öffentliche Fördermittel subventioniert sowie teilweise intendiert wird.

Die vorliegende Arbeit untersucht daher die Auswirkungen von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete auf Basis der verfügbaren Daten. Die innerhalb des Dreiecks aus sozialen, baulich-funktionalen und ökologischen Konflikten angesiedelte Analyse beinhaltet eine Auseinandersetzung mit den diversen Instrumenten der Städtebauförderung, konkret jedoch lediglich mit denen, die tatsächlich im Untersuchungsgebiet zum Einsatz kommen und so die Beobachtung der möglichen Interdependenzen ermöglichen (vgl. Nelle 2013: 244 f.).

5.1.4.5 Schritt 4 – Ergänzende Untersuchungen

Die ergänzenden Untersuchungen, wie bspw. die Rekonstruktion der Eigentümerwechsel für einzelne Grundstücke oder den Bestand an städtischen Wohnungen im Untersuchungsgebiet, sollen das Verständnis für die Mietentwicklung erhöhen und die Interpretationsbasis verbessern. Für eine bessere Einschätzung der Lagequalität des Viertels wird bspw. die Entwicklung der Wohnlageneinstufung nach Mietspiegel rekonstruiert. Durch derartige Analysen wird versucht, die Interpretation der Mietentwicklung innerhalb der einzelnen Teilräume zu spezifizieren. Von besonderem Interesse wäre es hierbei, das Verhalten der einzelnen Eigentümergruppen hinsichtlich deren Instandhaltungs- und Vermietungsstrategien zu untersuchen. Obwohl auswertbare Daten durch den Gutachterausschuss bereitgestellt werden, ist es jedoch nicht möglich, den konkreten Eigentümer zu ermitteln, weshalb lediglich allgemeine Aussagen auf der Basis der übergeordneten Eigentümergruppe wie bspw. öffentliche Hand oder privater Investor getroffen werden können (vgl. DV 2007: 42 f.).

Nach BOUALI und GUDE (vgl. 2014: 29–30) kann eine Untersuchung von Langzeiteffekten und Quartiersentwicklung – wie sie die vorliegende Arbeit tlw. unternimmt – neben der Erklärung von sozialräumlichen Prozessen auch Erkenntnisse dazu beisteuern, welche politischen und administrativen Instrumente sinnvollerweise zur Anwendung kommen sollten. Im Rahmen von Unterkapitel 6.1 werden dazu Empfehlungen gegeben.

Im Hinblick auf die generelle Wirksamkeit einer sozialen Erhaltungsverordnung stellen die beiden Autoren Folgendes fest: Zum einen stiftet die Verordnung in Gebieten wenig Nutzen, in denen eine Mietsteigerung überwiegend über Bestandsmieterhöhungen nach BGB oder im Zuge der Neuvermietung in Form von höheren Angebotsmieten erfolgt und weniger durch Umlagen auf die Bestandsmiete im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen oder Objektsanierungen. Gleiches gelte, wenn die kürzlich zugezogenen Quartiersbewohner sich vom sozialen Status der Altmieten wenig unterscheiden und beide Gruppen aufgrund ähnlicher Einkommensspannen zueinander in Konkurrenz um günstigen Wohnraum stehen. Zum anderen könne die Verordnung den Aufwertungsprozess verzögern, wenn sie für Gebiete festgesetzt wird, in denen die Bestandswohnungen entsprechend der Vorstellungen von zukünftigen Mietern hergerichtet werden sollen, da gegen bauliche Veränderungen grundsätzlich Genehmigungsverhalte seitens des Bezirksamts bestünden (vgl. Bouali und Gude: 2014: 29–30).

Die generelle Wirksamkeit sozialer Erhaltungsverordnung wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht geprüft. Die oben dargelegten Punkte beschreiben den möglichen Rahmen einer eigenständigen Untersuchung jedoch treffend. Informationen über Bestandsmieterhöhungen nach BGB müssten bei Mietern oder dem Vermieter direkt abgefragt werden, wofür ein enormer Aufwand vonnöten sein würde.

5.1.5 Abgrenzung der Untersuchung

Im Hinblick auf die Grenzen der Arbeit und den weiteren Forschungsbedarf (siehe Unterkapitel 6.4 und 6.5) wird die oben avisierte Untersuchung wie folgt eingegrenzt.

Die Untersuchung stellt die Entwicklung der Nettokaltmiete dar. Nicht Bestandteil der Analyse ist die Entwicklung der sogenannten zweiten Miete in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen. Das Verhältnis von Warmmiete zu Haushaltseinkommen wird in Form der Wohnkostenbelastung zum treibenden Faktor für Umzugsüberlegungen. Wenn neben steigenden Nettokaltmieten gleichzeitig die Wohnungsnebenkosten steigen, ist ein Umzug eher wahrscheinlich und damit auch der Leerzug der Wohnung. Es folgt die Neuvermietung zu einem sehr wahrscheinlich höheren Mietpreis als bisher. In diesem Zusammenhang wäre auch eine Evaluierung der Auszugsgründe spannend, jedoch ist eine solche Evaluierung aufgrund von Datenschutzhindernissen kaum realisierbar. Weiterhin aufschlussreich wäre eine Untersuchung hinsichtlich einzelner Marktsegmente. Die dafür notwendige Datenqualität ist über die verfügbaren Datenquellen wie bspw. Immobilienportale jedoch nicht gewährleistet. Vermutlich wirkt Städtebauförderung eher im höheren und mittleren Preis- bzw. Qualitätssegment und weniger im unteren sowie geförderten Segment. Von Interesse wäre in diesem Zusammenhang, ob Wechselwirkungen zwischen den Segmenten entstehen oder sich ggf. Nachfragemuster verschieben.

Die Analyse wird in einem kleinräumigen Gebiet ausgeführt, auch wenn ein Bezug zu stadtweiten und nationalen Entwicklungen hergestellt wird. Die Untersuchung wird sehr wahrscheinlich keine verallgemeinerbaren Ergebnisse produzieren, die für andere entlassene soziale Erhaltungsgebiete ungeprüft Anwendung finden können. Sehr wahrscheinlich stellt die vorliegende Arbeit einen ersten Schritt in eine relativ unbekanntere Richtung dar.

Ferner wird an dieser Stelle klargestellt, dass keine Erfolgsmessung der originären Programmziele der jeweiligen Städtebauförderungsmaßnahmen erfolgt; eine Evaluierung von Städtebauförderung im klassischen Sinn ist nicht Bestandteil der vorliegenden Arbeit (vgl. BBSR 2016a; difu 1998). Hinsichtlich der Wirkung der Förderung ist lediglich der mögliche Einfluss auf die Angebotsmiete von Interesse.

Eine Einschätzung hinsichtlich der Wirksamkeit von sozialen Erhaltungsgebieten oder eine Empfehlung, bestimmte Städtebauförderungsprogramme zu bevorzugen, kann im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht ausgesprochen werden; dies ist nicht Untersuchungsgegenstand der Arbeit. Die Ergebnisse können für diese Diskussion jedoch dienlich sein.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen überwiegend qualitativ untersucht und beschrieben werden. Den Einfluss quantitativ (bspw. in Eurobeträgen) und eindeutig kausal abzuleiten, ist im Rahmen von weiterführenden Forschungsprojekten – bspw. in hedonischen Analysen – anzustreben, wenn die qualitativen Komponenten und dem Städtebauförderungsprogramm immanenten Kausalitäten hinreichend untersucht worden sind.

Daher kann im Rahmen der explorativen Grundlagenarbeit keine vollständige Auflösung der komplexen Wirkungszusammenhänge erfolgen. Die Betrachtung oder der Vergleich einer vermutlichen Entwicklung eines Quartieres ohne Einfluss von Städtebauförderung sowie die Abweichungen des Stephankiezes als Quartier unter Einfluss von Städtebauförderung finden nicht statt. Selbst ein Vergleich von zwei Quartieren ohne Einfluss von Städtebauförderung stellt ein ambitioniertes Unterfangen dar, selbst wenn bspw. die Gebäudebaualterklassen vergleichbar wären, können auf kleinräumiger Ebene insbesondere Faktoren wie Lage und Struktur des Gebiets bereits enorme Unterschiede hervorrufen.

5.2 Analyse der Mietpreisentwicklung

Den ersten Untersuchungsschritt stellt die Analyse der Mietpreisentwicklung dar. Zunächst werden Daten aus verfügbaren Marktberichten ausgewertet, anschließend erfolgt die Auswertung der eigens angefragten Immobilienmarktdaten.

5.2.1 Entwicklung nach Wohnungsmarktberichten

In diesem Abschnitt werden die *Wohnmarktreports* ab Ersterscheinung im Jahr 2007 bis zum Jahr 2016 hinsichtlich der Angebotsmietentwicklung für drei Betrachtungsebenen ausgewertet (vgl. JLL und GSW 2007a; JLL und GSW 2007b; JLL und GSW 2008a; JLL und GSW 2008b; JLL und GSW 2009; CBRE und GSW 2010; CBRE und GSW 2011; CBRE und GSW 2012; CBRE und GSW 2013; CBRE und GSW 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015; CBRE und Berlin Hyp 2016): Im Fokus stehen die gesamtstädtische Ebene, der Bezirk Mitte sowie der Hauptpostleitzahlbereich 10559 des definierten Untersuchungsgebiets. Die genannten Angaben zur Nettokaltmiete von Mietwohnungen werden auf der Basis der historischen Inflation auf den Stand im Jahr 2015 inflationiert. Die Daten der Berichte basieren auf zugeliefertem Material von ImmobilienScout24, das durch Jones Lang LaSalle als Bericht aufbereitet wurde. Die Werte stellen Durchschnittswerte dar, unabhängig von Baujahr oder der Wohnungsausstattung.

5.2.1.1 Fallzahlen der Wohnungsmarktberichte

Analog zu den folgenden eigenen Berechnungen werden in den Wohnungsmarktberichten auch konkrete Fallzahlen bzw. die Anzahl der ausgewerteten Mietangebote genannt. Nachfolgende Tabelle 6 stellt die Entwicklung aller Inserate, unabhängig von Baujahr oder Wohnungsqualität, ab Erstnennung in 2010 dar.

Tabelle 6: Fallzahlen der verwendeten Wohnungsmarktberichte

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Postleitzahlbereich 10559	893	659	459	383	430	290
Bezirk Mitte	18 025	14 027	9 077	7 111	9 446	6 784
Stadt Berlin	136 282	107 564	65 078	49 316	64 170	47 602

Quelle: CBRE und GSW 2010 bis 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015; CBRE und Berlin Hyp 2016

Zwischen 2010 und 2015 sinkt die Anzahl der Inserate im Postleitzahlbereich 10559 enorm, um rd. 68 Prozent. Im Bezirk ist der Rückgang unwesentlich geringer, insgesamt um rd. 62 Prozent. Auf gesamtstädtischer Ebene reduziert sich das Angebot um rd. 65 Prozent. Im Jahr 2013 betrug der Zuzug nach Berlin rd. 170 000 Personen, die Binnenwanderung rd. 290 000. Das Angebot kann von der Gesamtsumme aus Zuzug und Binnenwanderung lediglich rd. elf Prozent abdecken.

Von 2010 auf 2011 verringert sich das Angebot auf allen drei Ebenen um rd. ein Viertel, im Folgejahr noch deutlicher um rd. ein Drittel. Erst im darauffolgenden Jahr verliert die Angebotsreduktion an Fahrt. Kurzfristig erhöht sich das Angebot im Jahr 2014 auf das Niveau von 2012 und sinkt 2015 wieder auf ein mit dem Wert des Jahres 2013 vergleichbares Niveau. Zu ergründen, inwiefern sich hier Auswirkungen der Mietpreisbremse manifestieren, ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Untersuchung.

5.2.1.2 Angebotsmietentwicklung nach Bezugsräumen

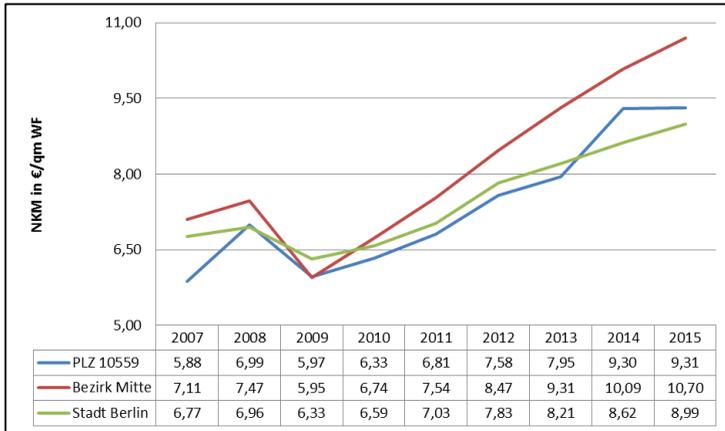


Abbildung 28: Angebotsmietentwicklung nach Bezugsräumen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von JLL und GSW 2007a bis 2009; CBRE und GSW 2010 bis 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015; CBRE und Berlin Hyp 2016

In Abbildung 28 ist die Entwicklung der Angebotsmiete ab dem Jahr 2007 dargestellt. Auf gesamtstädtischer Ebene steigt die Angebotsmiete ab dem Jahr 2009 kontinuierlich an, zwischen 2009 und 2015 um rd. 42 Prozent. Im gleichen Zeitraum steigt die Angebotsmiete innerhalb des Bezirks Mitte unwesentlich stärker, um rd. 44 Prozent. Die jährliche Steigerung liegt bei rd. zehn Prozent. Im Postleitzahlbereich 10559 ist der enorme Anstieg ebenfalls beobachtbar. Ab dem Jahr 2014 übersteigen die Angebotsmieten sogar den gesamtstädtischen Wert. Die Steigerung zwischen 2009 und 2015 beträgt rd. 56 Prozent, ein wesentlich höherer Anstieg als auf gesamtstädtischer Ebene.

Auf der Basis der Auswertung von SCHULZ (vgl. 2015b) für die Jahre 2007 bis 2012 ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Angebotsmiete innerhalb des Planungsraums Stephankiez steigt im Untersuchungszeitraum um 5,4 Prozent pro Jahr, in den umliegenden Planungsräumen durchschnittlich 6,3 Prozent. Für den Planungsraum Stephankiez wird im Jahr 2012 eine Angebotsmiete von 7,56 Euro je Quadratmeter (in Abbildung „NKM in €/qm WF“) festgestellt, dies entspricht in etwa dem aus obiger Abbildung 28 zu entnehmenden Wert von 7,58 Euro je Quadratmeter für den Postleitzahlbereich 10559. Auch die Vorjahreswerte zeigen sich von der Tendenz her deckungsgleich, wenn auch aufgrund der durchgeführten Inflationsangleichung durch unterschiedliche Bezugsjahre leicht abweichend.

Im Rahmen der *Wohnmarktreports* für Berlin wird von 2007 bis 2012 eine Immobilienuhr für Mietwohnungen sowie ab 2010 ein Marktzyklus mit ähnlicher Logik erstellt. Die beiden Hauptaussagen der Analyseergebnisse ist ein für den Bezirk Mitte ab dem Jahr 2007 bis 2012 stattfindendes beschleunigtes Mietpreiswachstum und auf gesamtstädtischer Ebene im gleichen Zeitraum ein verlangsamtes Mietpreiswachstum. Im Wesentlichen bestätigt die obige Abbildung 28 (S. 163) diese Einschätzung, wenn auch im Bezirk erst ab 2009 die Mietpreise deutlich steigen. Im *Wohnmarktreport* des zweiten Halbjahrs 2008 liegt der Bezirk dicht an der Grenze zum verlangsamten Mietpreisrückgang. Demnach erscheint der oben in Abbildung 28 (S. 163) dargestellte Rückgang der Miethöhe Euro je Quadratmeter zwischen 2008 und 2009 als plausibel (vgl. JLL und GSW 2007a; JLL und GSW 2007b; JLL und GSW 2008a; JLL und GSW 2008b; JLL und GSW 2009; CBRE und GSW 2010; CBRE und GSW 2011; CBRE und GSW 2012).

5.2.1.3 Schlussfolgerungen der Analyse

Die Mietentwicklung verdeutlicht zum einen die entstandene Delle nach der Finanzkrise und zum anderen die rapide Genesung des Markts (siehe dazu auch Abschnitt 3.1.5). Weiterhin wird der ab dem Jahr 2010 zunehmende Druck auf die Innenstadt erkennbar, der sich auch preistreibend auf den Stephankiez auswirkt. Die Neubauten im Rahmen der Europacity werden im Postleitzahlbereich 10557 angesiedelt und bieten keine Erklärung für den deutlichen Preissprung im Jahr 2014. Der Postleitzahlbereich 10559 unterliegt im Vergleich aller Postleitzahlbereiche hinsichtlich der Veränderung von 2013 auf 2014 der vierthöchsten Mietsteigerung und erreicht den zweiten Platz unter den aufstrebenden Innenstadtquartieren (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2015: 19 und 49).

5.2.2 Entwicklung nach eigenen Berechnungen

In diesem Abschnitt wird die Auswertung der zum Zweck der vorliegenden Arbeit überstellten Daten der bulwiengesa AG erarbeitet.

5.2.2.1 Datengrundlage und Vorbereitung

Im Folgenden wird die Datenermittlung für den Stephankiez dargestellt sowie analog dazu die Vorbereitung der Mietdaten für die beiden Vergleichsgebiete: Klausener Platz und Friedrichshagen.

5.2.2.1.1 Daten bezüglich des Stephankiezes

In diesem Unterabschnitt werden die Vorgehensweise zur Erstellung der Datengrundlage, auf deren Basis die nachfolgenden Auswertungen erstellt werden, sowie die notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen erläutert. Für alle Auswertungen gelten folgende Parameter, die letztlich zu den Fallzahlen und den tatsächlich verwendeten Datensätzen führen.

Es werden aufgrund der dominierenden Eigenschaft des Stephankiezes als Gründerzeitviertel lediglich solche Inserate betrachtet, die Wohnungen in Altbauten bis Baujahr 1918 betreffen. Auf Gesamtebene erfüllt diese Voraussetzung rd. die Hälfte aller Datensätze, auf Ebene des Stephankiezes rd. drei Viertel. Aufgrund der mangelnden Datenqualität hinsichtlich der konkreten Wohnungseigenschaften werden alle Inserate unabhängig vom Ausstattungsstandard (Voll- oder Teilstandard) analysiert. Nach Analyse der vorliegenden Sozialstudien, die auch Angaben zum Ausstattungsstandard enthalten, ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen bereits über Vollstandard (Sammelheizung, Bad und innenliegendes WC) verfügt. Vermutlich werden die Immobilieninserate hinsichtlich der Wohnungsmerkmale nicht vollständig ausgefüllt. Das Vorhandensein eines innenliegenden WC kann über die vorhandenen Daten nicht geprüft werden. Bereits deshalb kann nicht verlässlich in Voll- und Teilstandard unterschieden werden. Eine Sozialstudie i.V.m. einer Haushaltsbefragung, wie bspw. von GUDE und SCHULZE (vgl. 1991) vorgenommen, ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht leistbar und wäre aufgrund der geringen Ergebnisrelevanz auch nicht zielführend.

Auf Basis der Erkenntnisse aus den Sozialstudien könnten logische Annahmen zur Angleichung der vorliegenden Daten getroffen werden, bspw. für fehlende Baujahre durch die Zusammenführung von Baualterklassenangaben aus anderen öffentlichen Quellen. Auf eine Veränderung der Ausgangsdaten wird jedoch im Sinne der Transparenz und Wiederholbarkeit verzichtet.

Weiterhin ist festzuhalten, dass alle Mietpreise inflationsbereinigt dargestellt werden. Die Inflationierung erfolgt auf der Basis der historischen Inflationsrate. Dargestellt werden die Preise im Jahr 2015.

Die Auswertung erfolgt auf der Basis der Wohnungsgrößenkategorien des Berliner Mietspiegels; zur Darstellung werden überwiegend Liniendiagramme verwendet.

5.2.2.1.1.1. Tatsächliche Datengrundlage

Der tatsächlichen Datengrundlage wurde sich in zwei Schritten genähert. Zunächst wurden die Daten der bulwiengesa AG gesichtet und eine Grundgesamtheit festgehalten. Im zweiten Schritt wurden nicht verwendbare Datensätze entfernt, um im Ergebnis eine belastbare Datengrundlage zu erhalten.

Schritt 1

Die Meldeadressen im Stephankiez befinden sich innerhalb drei unterschiedlicher Postleitzahlbereiche, wenn auch der Bereich 10559 den Kern darstellt (siehe dazu auch Abbildung 29 (S. 169) aus Abschnitt 4.2.2). Die relevante Förderungskulisse streift sogar einen weiteren Postleitzahlbereich (10555). Von der bulwiengesa AG wurden demnach Marktdaten der vier Postleitzahlbereiche 10551, 10555, 10557 sowie 10559 auf Jahresbasis zur Verfügung gestellt (vgl. bulwiengesa AG 20160). Die Jahresbasis ist jeweils der Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres. Die digitalen Immobilienanzeigen der Plattform ImmobilienScout24 wurden einzeln als Microsoft-Excel-Dateien für die Jahre 2008 bis 2015 überstellt. Die Einzeldateien wurden zunächst in einer Datei zusammengeführt und die Angabe der Straßennamen vereinheitlicht. Auf dieser Basis entstand eine Datengrundlage von 20 468 Datensätzen.

Schritt 2

Anschließend wurden die Daten sukzessive bereinigt. Zunächst um 48 Einträge, indem nicht plausible Angaben hinsichtlich Wohnfläche und Nettokaltmiete gelöscht wurden: Erstens, Einträge mit einer Fläche unter zehn Quadratmetern sowie Datensätze mit augenscheinlichen Tippfehlern, bspw. Wohnungen mit einer Wohnfläche über mehrere tausend Quadratmeter.

Zweitens, Datensätze, die für null Euro je Quadratmeter oder mehrere zehntausend Euro je Wohnung zur Vermietung vorgesehen waren. Zwar hätte anhand der angegebenen Warmmiete eine Korrektur stattfinden können, auf Spekulationen hinsichtlich der Datengrundlage wird jedoch verzichtet. Weiterhin wurden 218 Datensätze entfernt, da keine verwertbaren Adressen bzw. Straßennamen vorliegen, sowie weitere 172 Einträge, bei denen die Hausnummer null oder bspw. lediglich ein Buchstabe ist. Abschließend wurden weitere 8090 Einträge entfernt, bei denen das Baujahr null oder als unrealistisch (bspw. Baujahr 987) zu werten ist.

Auf dieser Basis ergaben sich nach Bereinigung 11940 Datensätze als Datengrundlage, auf deren Basis eine Auswertung nach Baujahr, Nettokaltmiete, Straßenzugehörigkeit und Wohnfläche möglich ist. Ein Postleitzahlbereich wird zudem durchgängig angegeben. Demnach wurden von den ursprünglichen 20468 Datensätze insgesamt 8528 Datensätze entfernt, die der Plausibilisierung nicht standhalten konnten.

5.2.2.1.1.2. Vorbereitung der Fallzahlen

Nachdem im ersten Schritt die relevante Datengrundlage definiert worden ist, wurde im zweiten Schritt der jeweils konkrete Datensatz je nach Betrachtungsebene vorbereitet. Die tatsächlich verwendeten Datensätze, die aufgrund des angegebenen Baujahrs berücksichtigt wurden, werden nachfolgend als Fallzahlen bezeichnet.

Die oben dargestellten Datensätze werden im nächsten Unterabschnitt jeweils weiter verringert. Ursächlich ist die selektive Berücksichtigung der Datensätze: Es werden lediglich Altbauten bis 1918 untersucht, die Datengrundlage enthält jedoch weiterhin Datensätze mit diversen Baujahren. Nicht jeder verfügbare Datensatz kann für die in Unterabschnitt 5.1.2.1 dargestellte Vorgehensweise für Auswertung von Wohnungen in Altbauten verwendet werden.

Die nachfolgenden Auswertungen werden rein auf der Basis der angegebenen Postleitzahlbereiche vorgenommen und dafür dementsprechend lediglich Datensätze mit relevanten Angaben berücksichtigt. Zur räumlichen Verdeutlichung dient Abbildung 29, die neben dem im Vordergrund der Untersuchung stehenden Postleitzahlbereich 10559 auch die östlich und westlich angrenzenden Postleitzahlbereiche 10551 und 10557 darstellt (blaue Linien). Im Hintergrund werden die jeweiligen Prognoserräume dargestellt (lila Linien).

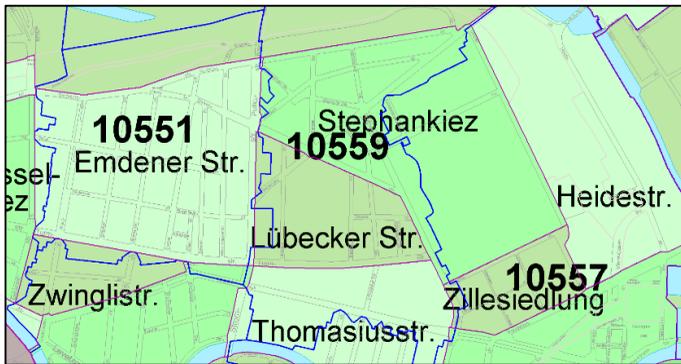


Abbildung 29: Postleitzahlbereiche des Stephankiezes

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015a – Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume

Die nachfolgende Auswertung aller Postleitzahlbereiche referenziert auf die gesamte Datengrundlage von 11 940 Datensätzen. Die Auswertung des Postleitzahlbereichs 10559 als Hauptpostleitzahl des Stephankiezes sowie der Bereiche 10551 und 10559 lediglich auf eine eingeschränkte Auswahl: Für den Bereich 10559 stehen 3084 Datensätze bzw. rd. ein Viertel der verfügbaren Daten zur Verfügung, für die Bereiche 10551 und 10559 6032 Stück bzw. rd. die Hälfte der verfügbaren Datensätze.

Die beiden Postleitzahlbereiche 10551 und 10559 dienen als Referenz zur besseren Einschätzung der Entwicklung aller Postleitzahlbereiche zusammen sowie der Einzelbetrachtung des Bereichs 10559. Die Bereiche 10551 und 10559 sind von der Dichte der Wohnbebauung her ähnlich aufgebaut und es besteht eine ausreichende Altbaustruktur, um Fallzahlen zu generieren. Ein Vergleich des Bereichs 10559 mit dem Postleitzahlbereich 10557 ist wenig zweckdienlich, da vor allem die Zillesiedlung als Hochhausbebauung im gleichnamigen Prognoseraum oder die Neubauten der Europacity im Prognoseraum Heidestraße enthalten wären und kaum Altbauten. Die gemeinsame Betrachtung der Postleitzahlbereiche 10555 und 10559 schließt sich aus ähnlichen Gründen aus. Der Bereich nahe und südlich des Landesamts für Gesundheit und Soziales ist von der Baualterstruktur her nicht vergleichbar. Dort dominieren aufgrund der Kriegsschäden Bauten, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015b; Emge et al. 2016: 90).

Für die Auswertung der Mietentwicklung innerhalb des Stephankiezes sind weitere Vorbereitungen notwendig. Das Stadtviertel per se besteht aus 15 statistischen Blöcken, wobei Block 2024 in der Mitte des Dreiecks aus Putlitzstraße, Salzwedeler Straße und Stephanstraße nicht Teil des ehemaligen Milieuschutzgebiets ist (vgl. Emge et al. 2016: 5). Block 2037 ist lediglich teilweise Bestandteil des entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets.

Zur Abgrenzung musste daher die Grundgesamtheit auf die 14 relevanten Straßenzüge und statistischen Blöcke des Stadtviertels begrenzt werden: Am Stephanplatz, Birkenstraße, Feldzeugmeisterstraße, Havelberger Straße, Kruppstraße, Lübecker Straße, Perleberger Straße, Quitzowstraße, Rathenower Straße, Salzwedeler Straße, Stendaler Straße, Stephanstraße, Stromstraße und Wilsnacker Straße.

Im Folgenden wird der Stephanplatz nicht weiter als Straße bezeichnet, daher reduziert sich die relevante Anzahl an Straßen des Stephankiezes auf 13. Der Stephanplatz wird lediglich aufgrund der Eintragungen der jeweiligen Makler in den Datensätzen der bulwiengesa AG als Straßenbezeichnung verwendet. Eine amtliche Straßenbezeichnung ist „am Stephanplatz“ jedoch nicht.

Einige Straßen erstrecken sich auch über das Untersuchungsgebiet hinaus, hierbei konnten die Datensätze durch Hinzunahme des Postleitzahlbereichs weiter eingegrenzt werden. Hinsichtlich der Immobilien gehören bei diversen Straßen lediglich die Objekte auf einer von zwei Straßenseiten zum Untersuchungsgebiet, hier wurde die Auswertung auf der Basis der Hausnummern weiter geschärft. Aufgrund dessen verblieben lediglich 2118 Datensätze für die Auswertung. Demnach gingen in die empirische Analyse des Stephankiezes rd. 18 Prozent der insgesamt verfügbaren Datensätze ein. Auf Ebene des Postleitzahlbereichs rd. 69 Prozent der Datensätze für den Bereich 10559.

5.2.2.1.2 Daten bezüglich der Vergleichsgebiete

In diesem Unterabschnitt werden analog zum Stephankiez die Vorgehensweise zur Erstellung der Datengrundlage sowie die notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen erläutert. Die Herangehensweise in den beiden Vergleichsgebieten wird zur besseren Übersicht getrennt beschrieben.

Für beide Gebiete gilt jedoch folgende Einschränkung, die sich später auf die Anzahl der Fallzahlen und die Höhe der Angebotsmiete im Jahr 2008 und deren Aussagekraft auswirken wird: Aufgrund einer Systemumstellung bei der bulwiengesa AG konnte für das Jahr 2008 kein vollständiger Datensatz generiert werden. Es sind mindestens ein Drittel weniger Daten als in den Folgejahren vorhanden.

5.2.2.1.2.1. Erhaltungsgebiet Klausener Platz

Der Klausener Platz in Charlottenburg-Wilmersdorf (siehe Abschnitt 4.1.1) schneidet vier Postleitzahlbereiche: 10585, 10627, 14057 und 14059. Die vereinzelt Gebäude im südöstlichen Postleitzahlbereich 10627 sind aufgrund des Baualters sowie tlw. auch aufgrund der vorliegenden gewerblichen Nutzung nicht für die Untersuchung relevant. Daher konzentriert sich die empirische Auswertung auf die anderen drei genannten Bereiche, die in nachfolgender Abbildung 30 dargestellt werden.

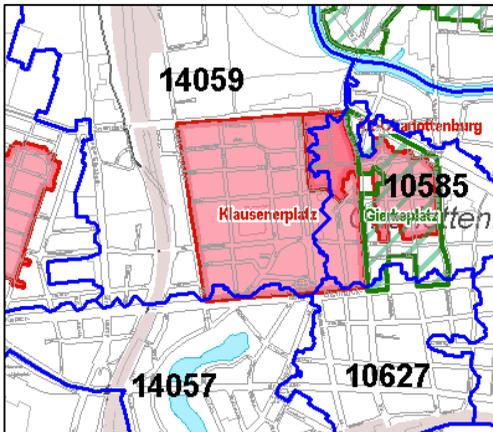


Abbildung 30: Postleitzahlbereiche des Klausener Platzes

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015a – Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume

Von der bulwiengesa AG wurden Marktdaten der drei Postleitzahlbereiche 10585, 14057 sowie 14059 auf Jahresbasis zur Verfügung gestellt (vgl. bulwiengesa AG 2019). Die Jahresbasis ist jeweils der Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

Die digitalen Immobilienanzeigen der Plattform ImmobilienScout24 wurden einzeln als Microsoft-Excel-Dateien für die Jahre 2008 bis 2015 überstellt. Die Einzeldateien wurden zunächst in einer Datei zusammengeführt und die Angabe der Straßennamen vereinheitlicht.

Analog zum Stephankiez (siehe Unterabschnitt 5.2.2.1.1.1) entstand im ersten Schritt eine Datengrundlage von 12150 Datensätzen. Im zweiten Schritt wurden davon 4244 Datensätze bereinigt, die der Plausibilisierung nicht standhalten konnten. Es bleiben 7906 Datensätze.

Zur Vorbereitung der Fallzahlen müssen die Daten auf Ebene der Postleitzahlbereiche räumlich konkretisiert werden. Dazu werden alle Daten, die sich räumlich außerhalb des entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets Klausener Platz befinden, analog zur Vorgehensweise zum Stephankiez entfernt. Zur Abgrenzung musste daher die Grundgesamtheit auf die 21 relevanten Straßenzüge und statistischen Blöcke des Stadtviertels begrenzt werden: Christstraße, Danckelmannstraße, Fritschestraße, Gardes-du-Corps-Straße, Horstweg, Kaiserdamm, Kaiser-Friedrich-Straße, Klausener Platz, Knobelsdorffstr., Nehringstraße, Neue Christstraße, Neufertstraße, Nithackstraße, Schloßstraße, Schustehrusstraße, Seelingstraße, Sophie-Charlotten-Straße, Spandauer Damm, Stallstraße, Wundtstraße und Zillestraße.

Schließlich gingen 3728 Datensätze in die Auswertung ein. Demnach verblieben für die empirische Analyse des Klausener Platzes rd. 47 Prozent der insgesamt verfügbaren Datensätze.

5.2.2.1.2.2. Erhaltungsgebiet Friedrichshagen

Das Erhaltungsgebiet Friedrichshagen besteht seit 12. März 1993 als Gebiet über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des BauGB. Das gesamte Erhaltungsgebiet (roter Bereich) ist mit der 12587 lediglich einer Postleitzahl zugeordnet, wie nachfolgende Abbildung 31 zeigt.



Abbildung 31: Postleitzahlbereich von Friedrichshagen

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2015a – Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume

Von der bulwiengesa AG wurden Marktdaten des Postleitzahlbereichs 12587 auf Jahresbasis zur Verfügung gestellt (vgl. bulwiengesa AG 2019). Die Jahresbasis ist jeweils der Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres. Die digitalen Immobilienanzeigen der Plattform ImmobilienScout24 wurden einzeln als Microsoft-Excel-Dateien für die Jahre 2008 bis 2015 überstellt. Die Einzeldateien wurden zunächst in einer Datei zusammengeführt und die Angabe der Straßennamen vereinheitlicht.

Analog zur Vorgehensweise im Stephankiez (siehe Unterabschnitt 5.2.2.1.1.1) entstand im ersten Schritt eine Datengrundlage von 2990 Datensätzen. Im zweiten Schritt wurden davon 100 Datensätze bereinigt, die der Plausibilisierung nicht standhalten konnten. Es verbleiben 2890 Datensätze.

Zur Vorbereitung der Fallzahlen müssen die Daten auf Ebene der Postleitzahlbereiche räumlich konkretisiert werden. Dazu werden alle Daten, die sich räumlich außerhalb des Erhaltungsgebiets Friedrichshagen befinden, analog zur vorangegangenen Vorgehensweise entfernt.

Zur Abgrenzung musste daher die Grundgesamtheit auf die 21 relevanten Straßenzüge und statistischen Blöcke des Stadtviertels begrenzt werden: Ahornallee, Albert-Schweitzer-Straße, Am Goldmannpark, Aßmannstraße, Bölschesstraße, Breestpromenade, Bruno-Wille-Straße, Drachholzstraße, Dreiserstraße, Emrichstraße, Fürstenwalder Damm, Hartlebenstraße, Josef-Nawrocki-Straße, Karl-Frank-Straße, Karl-Pokern-Straße, Kastanienallee, Klutstraße, Lindenallee, Müggelseedamm, Rahnsdorfer Straße und Scharnweberstraße.

Schließlich gingen 1345 Datensätze in die Auswertung ein. Demnach verblieben für die empirische Analyse des Klausener Platzes rd. 47 Prozent der insgesamt verfügbaren Datensätze.

5.2.2.1.3 Mögliche Fehler und Abweichungen

Die Veränderung der erhaltenen Daten wurde auf ein Minimum begrenzt. Durch Annahmen aufgrund der Rechercheergebnisse hätten fehlende Baujahre oder nicht eindeutige Straßen- und Hausnummernzuordnung ergänzt werden können. Neben der Wahrung der Transparenz wurde auf diese Vorgehensweise vor allem zur Fehlervermeidung verzichtet. Wesentliche Fehler innerhalb der Daten können während der Eingabe durch die das Inserat betreuende Person aufgetreten sein und auf diese Weise Eingang in den Datensatz gefunden haben. Die ursprüngliche Dateneingabe liegt jedoch nicht in der Einflussphäre des Autors, ebenso wenig ist es möglich diese Fehler aufzudecken oder zu negieren. Sämtliche eigene Eingaben, Formeln und Berechnungen des Autors wurden mehrfach überprüft, so dass die Berechnung grundsätzlich belastbar sein sollte.

Hinsichtlich der in Abschnitt 5.4.2 folgenden empirischen Untersuchung der einzelnen Fördergebiete wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Fördergebiete tlw. überschneiden. Das Sanierungsgebiet Turmstraße überschneidet sich bspw. derart mit dem Fördergebiet Turmstraße des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, so dass eine Analyse des Sanierungsgebiets obsolet wird. Die Mietentwicklung im Fördergebiet stellt also auch die Entwicklung im Sanierungsgebiet dar.

Im Gegensatz zur direkt nachfolgenden Analyse der Mietentwicklung innerhalb der per se klar abgegrenzten Postleitzahlbereiche findet sich im Rahmen dieser Analyse eine lediglich bedingt aufzulösende Unschärfe. Im qualitativen Teil der Analyse von Städtebauförderung (siehe Abschnitt 5.4.1) wird auf Überschneidungen mit dem Stephankiez oder anderen Gebieten der Städtebauförderung hingewiesen.

5.2.2.2 Mietentwicklung im Postleitzahlbereich des Stephankiezes

In diesem Unterabschnitt werden zunächst der Postleitzahlbereich des Stephankiezes sowie die umliegenden Bereiche untersucht. Die räumliche Annäherung an den Stephankiez erfolgt in Unterabschnitt 5.2.2.3.

Die Auswertung der nachfolgenden Analysen ist zur besseren Vergleichbarkeit ähnlich aufgebaut. Zu Beginn wird die Menge an Fallzahlen genannt und deren Anzahl im Verhältnis zu den verfügbaren Datensätzen zu Beginn des jeweiligen Unterabschnitts genannt. Weiterhin folgt eine grafische Darstellung nach. Übergeordnete Schlussfolgerungen werden jeweils am Ende des Unterabschnitts gezogen. Eine Zusammenführung der Ergebnisse erfolgt in Unterabschnitt 5.2.2.4.

Sämtliche Auswertungen der Postleitzahlbereiche beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit mit der nachfolgenden Analyse des Stephankiezes auf Altbauten.

5.2.2.2.1 Alle Postleitzahlbereiche

Im Folgenden werden zunächst alle vier Postleitzahlbereiche gemeinsam betrachtet. Die Analyse basiert auf 6045 Fallzahlen von insgesamt 11 940 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 51 Prozent.

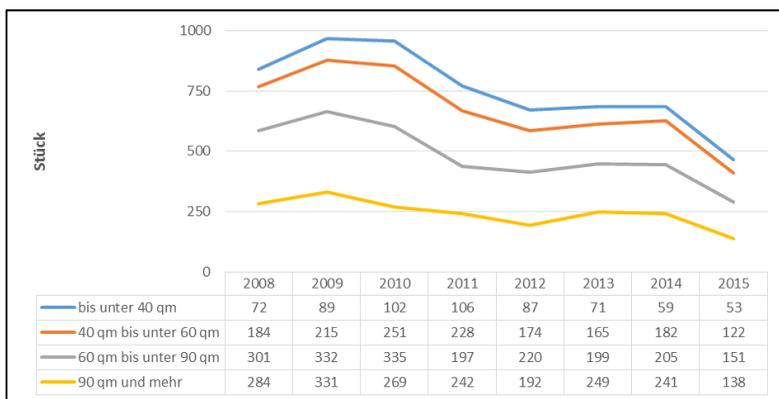


Abbildung 32: Fallzahlen aller Postleitzahlbereiche

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Der in Abbildung 32 dargestellte Rückgang der für die Auswertung berücksichtigten Fallzahlen stellt deutlich eine Angebotsverknappung dar. In Summe nimmt die Anzahl der Inserate spürbar ab. Den Tiefpunkt hinsichtlich der Fallzahlen – neben 2015 – markiert das Jahr 2013. Diese Entwicklung ist bei Wohnungen zwischen 40 und 89 qm ebenfalls beobachtbar; in abgeschwächter Form auch bei Einheiten ab 90 qm Wohnfläche – hier ist der Tiefpunkt bereits in 2012 und das vorläufige Hoch bereits im Jahr danach erreicht. Inserate für die kleinsten

Einheiten nehmen bis 2011 stetig zu, danach nimmt die Anzahl der Angebote beständig ab.

5.2.2.2.1.1. Mietentwicklung aller Postleitzahlbereiche

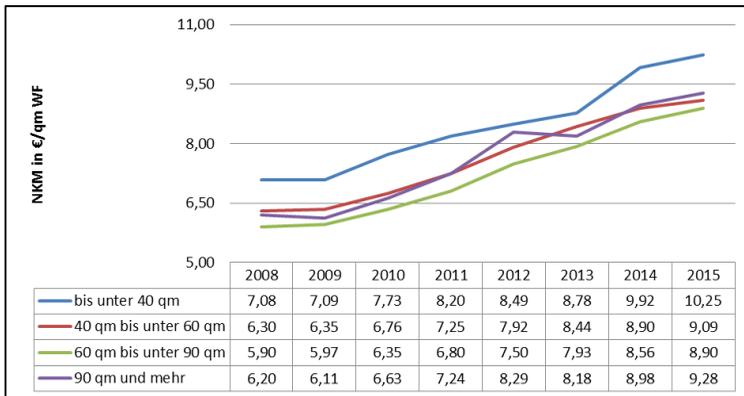


Abbildung 33: Angebotsmietentwicklung aller Postleitzahlbereiche

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 33 zeigt die Angebotsmietentwicklung aller vier betrachteten Postleitzahlbereiche. Dargestellt nach Wohnungsgrößenkategorien wie sie auch im Berliner Mietspiegel angewendet werden. Alle weiteren Abbildungen zur Angebotsmietentwicklung folgen im vorliegenden Abschnitt 5.2.2 der gleichen Logik.

Es zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der in Abschnitt 5.2.1 dargestellten Entwicklung basierend auf den Wohnungsmarktberichten. Ab dem Jahr 2009 ist in allen vier Wohnungsgrößenkategorien ein kontinuierlicher Anstieg beobachtbar. Die Mietpreise für Wohnungen der drei Kategorien mit Wohnungen ab 40 qm entwickeln sich annähernd parallel. Zwischen 2009 und 2015 erfahren Einheiten zwischen 60 und 89 qm sowie Wohnungen ab 90 qm signifikante relative Steigerungen.

Die Spanne innerhalb der vier Größenkategorien liegt zwischen rd. 43 und 52 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der kleinsten und größten Wohnungen signifikant um 3,08 und 3,17 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen erweisen sich wie erwartet teurer als Wohnungen der übrigen drei Kategorien. In 2012 und 2013 nähern sich die Kurven an, ab 2014 heben sich Wohnungen kleiner 40 qm erneut deutlich ab. Insbesondere bei Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 90 qm kann die Miete nicht exorbitant steigen, da sonst die Einheit insgesamt zu teuer und ggf. keinen Mieter finden wird.

5.2.2.2.1.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete steigt deutlich (plus rd. 48 Prozent), die Anzahl der Inserate halbiert sich nahezu. Im Bereich der Wohnungen unter 40 qm Wohnfläche nehmen die Mietpreise zum gleichen Zeitpunkt deutlich zu, ab dem die Inserate deutlich abnehmen. Bis zum Jahr 2013 verläuft die Zunahme in 50 Cent je Quadratmeter Schritten, zwischen 2013 und 2014 beträgt die Zunahme fast das Dreifache. In den übrigen drei Größenkategorien wird von 2011 auf das Jahr 2012 der Großteil an Mietsteigerungen erzielt. Grund hierfür ist die in diesem Zeitraum in allen vier Segmenten abnehmende Zahl an Inseraten, im Gesamtdurchschnitt um rd. 20 Prozent. Im Bereich der Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche verläuft der Trend gegenläufig; hier nehmen die Inserate um rd. zwölf Prozent zu. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Kategorien „60 qm bis unter 90 qm“ (plus rd. 51 Prozent) bzw. „90 qm und mehr“ (plus rd. 50 Prozent) deutlich, in beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um rd. die Hälfte ab.

Analyse der Mietpreisentwicklung

Im Jahr 2012 weist der Anteil der größten Wohnungen am Gesamtangebot den zweitniedrigsten Wert auf (rd. 29 Prozent), in diesem Jahr steigen die Mietpreise dieser Kategorie um den maximal feststellbaren Wert (plus rd. 17 Prozent). Obwohl sich die Anzahl der Inserate innerhalb der Kategorie mit den kleinsten Wohnungen lediglich um rd. ein Viertel reduziert, nehmen die Mietpreise um rd. 45 Prozent zu.

Im Jahr 2009 gehören lediglich neun Prozent der Inserate Wohnungen dieser Kategorie an, gleichzeitig erfährt dieses Segment den maximal feststellbaren Anstieg um rd. 15 Prozent. Einheiten zwischen 40 und 59 qm werden um rd. ein Drittel weniger angeboten, die Mietpreise steigen jedoch um rd. 44 Prozent.

5.2.2.2.2 Postleitzahlbereiche 10551 und 10559

Nachfolgend werden zwei der vier Postleitzahlbereiche gemeinsam betrachtet: 10551 und 10559. Die Analyse basiert auf 3787 Fallzahlen von insgesamt 6032 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 62 Prozent.

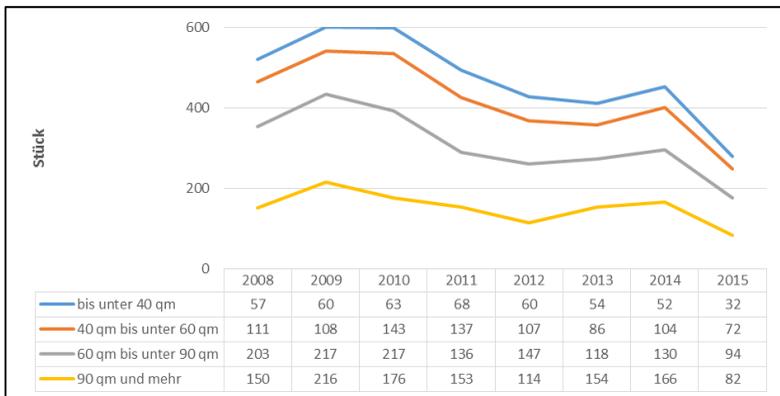


Abbildung 34: Fallzahlen der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 34 zeigt einen sukzessiven Rückgang der Fallzahlen. In Summe nimmt die Anzahl der Inserate in moderaten Schritten ab. Jedoch wird im Jahr 2014 kurzzeitig eine größere Anzahl an Wohnungen angeboten als am Tiefpunkt im Jahr 2013. Diese Entwicklung ist bei Wohnungen zwischen 40 und 89 qm ebenfalls beobachtbar; in abgeschwächter Form auch bei Einheiten ab 90 qm Wohnfläche – hier ist der Tiefpunkt in 2012 erreicht.

5.2.2.2.1. Mietentwicklung der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559

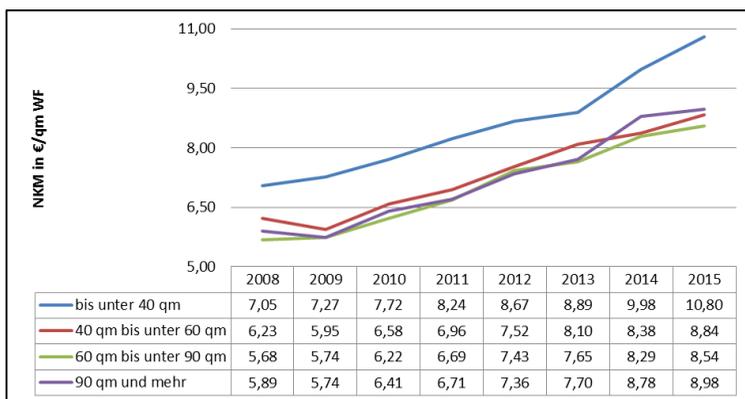


Abbildung 35: Angebotsmietentwicklung der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 35 zeigt die Angebotsmietentwicklung der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559. Der Postleitzahlbereich 10551 liegt westlich vom Stephankiez und ist im Gegensatz zu den östlichen und südlichen Postleitzahlbereichen 10555 und 10557 ähnlich bebaut.

Ab dem Jahr 2009 ist in allen vier Wohnungsgrößenkategorien ein kontinuierlicher Anstieg beobachtbar. Für Wohnungen ab 40 qm sowie Einheiten zwischen 60 und 89 qm steigen die Preise bereits ab 2008.

Die Mietpreise für Wohnungen kleiner 90 qm entwickeln sich annähernd parallel, teilweise mit jährlichen Steigerungsraten von rd. zehn Prozent. Zwischen 2009 und 2015 erfahren Einheiten ab 90 qm die relative Steigerung um rd. 57 Prozent. Die Steigerung der übrigen drei Größenkategorien liegt im gleichen Zeitraum bei rd. 49 Prozent. Die Mietpreise der kleinsten und größten Wohnungen steigen signifikant um 3,75 und 3,09 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen heben sich auch in dieser Betrachtung von den übrigen drei Kategorien deutlich ab. Die anfänglichen jährlichen Steigerungsraten um rd. sechs Prozent betragen zum Ende des Untersuchungszeitraums durchschnittlich rd. zehn Prozent.

5.2.2.2.2.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete nimmt deutlich zu (plus rd. 50 Prozent), die Anzahl der Inserate halbiert sich beinahe. Grundsätzlich verläuft die Entwicklung ähnlich zu der Entwicklung aller vier Postleitzahlbereiche, es bestehen jedoch augenscheinliche Unterschiede. In drei der vier Größenkategorien verringert sich die Anzahl der Inserate von 2014 auf 2015 am erheblichsten, lediglich bei Wohnungen zwischen 60 und 89 qm ist der Tiefpunkt bereits in 2011 zu verzeichnen. Die Anzahl der Angebote für die größten Wohnungen reduziert sich in 2015 um die Hälfte. Die Mehrheit der Mietpreissteigerungen wird jeweils schon in den Vorjahren erzielt. Die Anzahl der kleinsten und größten Wohnungen nimmt im Jahr 2014 rapide zu, die Anzahl in den übrigen beiden Kategorien im Jahr 2012. Zusammenhänge zwischen dem relativen Anteil der Inserate einer Kategorie an der Gesamtzahl aller Angebote können in dieser Betrachtung nicht festgestellt werden. Obwohl Wohnungen zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche im Jahr 2009 die Minderheit des Angebots stellen (rd. 18 Prozent), sinken die Mietpreise um rd. zwei Prozent. Die kleinsten Wohnungen stellen im Jahr 2009 ebenfalls die Minderheit dar (rd. zehn Prozent); ihre Mietpreise steigen zwischen 2008 und 2009 um rd. sechs Prozent.

Der kurzzeitige Anstieg der Inserate kann den Mietanstieg nicht bremsen. Zwischen 2013 und 2014 steigen die Preise durchschnittlich um rd. elf Prozent, ebenso von 2011 auf 2012, im letzten Betrachtungsjahr 2015 lediglich noch um rd. sechs Prozent. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der kleinsten und größten Wohnungen deutlich um rd. 53 bzw. 52 Prozent, in beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um etwas weniger als die Hälfte ab. Wohnungen zwischen 60 und 89 qm werden um rd. 54 Prozent weniger angeboten, auch hier liegt die Mietpreissteigerung mit rd. 50 Prozent über dem Durchschnitt für beide Postleitzahlbereiche. Inserate für Einheiten zwischen 40 und 59 qm reduzieren sich um rd. 35 Prozent, gleichzeitig steigen die Preise um rd. 42 Prozent.

5.2.2.2.3 Postleitzahlbereich 10559

In diesem Unterabschnitt wird einer der vier Postleitzahlbereiche betrachtet, der Postleitzahlbereich 10559, des für den Stephankiez wesentlichen Postleitzahlbereichs. Die Analyse basiert auf 1926 Fallzahlen von insgesamt 3084 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 63 Prozent.

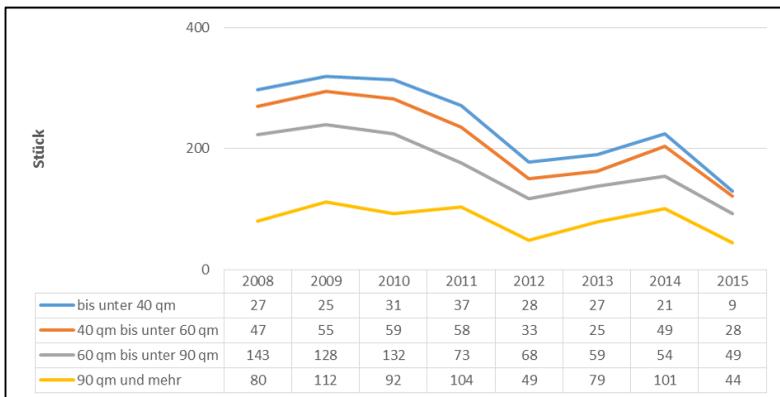


Abbildung 36: Fallzahlen des Postleitzahlbereichs 10559

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Analyse der Mietpreisentwicklung

Aus Abbildung 36 wird der erhebliche Rückgang der Wohnungsangebote ersichtlich. In Summe nimmt die Anzahl der Inserate ab, jedoch werden in den Jahren 2013 und 2014 eine größere Anzahl an Wohnungen als am tiefsten Punkt in 2012 angeboten. Diese Entwicklung findet auf ähnliche Weise bei den Einheiten ab 90 qm und in abgeschwächter Form auch bei Wohnungen zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche statt. Einheiten zwischen 60 und 89 qm verknappen sich nahezu durchgehend über den Untersuchungszeitraum hinweg. Inserate für die kleinsten Einheiten nehmen bis 2011 ähnlich wie für die nächsthöhere Größenkategorie zu, danach verringern sich die Angebote aber sukzessive.

Die idealtypische Entwicklung stellen Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche dar: Bei stetig knapper werdendem Angebot steigen die Preise kontinuierlich an, da vermutlich die entsprechende Nachfrage vorhanden ist.

5.2.2.2.3.1. Mietentwicklung des Postleitzahlbereichs 10559

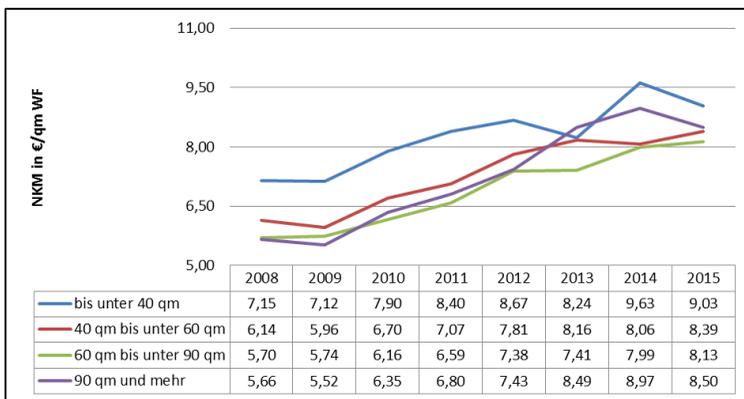


Abbildung 37: Angebotsmietentwicklung des Postleitzahlbereichs 10559

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Für Wohnungen zwischen 60 und 89 qm sind aus Abbildung 37 steigende Preise ab dem Jahr 2008 zu entnehmen. Ab dem Jahr 2009 ist in allen vier Wohnungsgrößenkategorien ein nahezu kontinuierlicher Anstieg beobachtbar. Der leichte Rückgang erfolgt zeitversetzt abhängig von der Wohnungsgröße: in 2013 für Einheiten kleiner 40 qm, in 2014 für Wohnungen zwischen 40 und 59 qm und in 2015 für Einheiten über 90 qm Wohnfläche sowie erneut für die kleinste der vier Wohnungsgruppen.

Die Mietpreise für Wohnungen ab 40 qm geben bis zum Jahr 2012 ein relativ homogenes Bild ab. Zwischen 2009 und 2013 erfahren Einheiten ab 90 qm die maximale relative Steigerung um rd. 54 Prozent. Die Steigerung der übrigen drei Größenkategorien verhält sich im gleichen Zeitraum sehr heterogen. Kleine Wohnungen werden um rd. 16 Prozent teurer, Wohnungen zwischen 40 und 59 qm verteuern sich um rd. 37 Prozent und Einheiten zwischen 60 und 89 qm um rd. 30 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der Wohnungen zwischen 40 und 59 qm sowie der größten Wohnungen am stärksten, um 2,43 sowie 2,84 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen heben sich bis zum Jahr 2012 deutlich ab. Danach nähern sich die vier Größenkategorien sichtbar an. In 2013 werden für Einheiten über 90 qm Wohnfläche sogar höhere Preise erzielt. Die Annäherung der Mietpreise spricht für den vorhandenen Druck auf die Innenstädte und die Ausweichbewegungen in zunächst nicht unbedingt attraktive Quartiere. Zu diesem Postleitzahlbereich gehört bspw. auch das Berliner Landesamt für Gesundheit und Soziales, das insbesondere seit 2014 negative Schlagzeilen durch große Andränge von wartenden Flüchtlingen macht (vgl. RBB 2016).

5.2.2.2.3.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete steigt enorm (plus rd. 38 Prozent), die Anzahl der Inserate sinkt um rd. 56 Prozent. Dem deutlichen Rückgang der Inserate im Jahr 2012 folgt eine Zunahme bis 2014, bei weiterhin steigenden Angebotsmieten. Jedoch sinkt die Anzahl der kleinsten Einheiten und der Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche kontinuierlich ab. Insbesondere die größten Wohnungen können als Verursacher der steigenden Anzeigenzahlen ausgemacht werden. Das Jahr 2012 markiert den Tiefpunkt (minus rd. 43 Prozent) der rückläufigen Anzahl der Inserate von Wohnungen zwischen 40 und 59 qm und gleichzeitig findet in diesem Jahr mit rd. 13 Prozent die höchste Preiszunahme in dieser Kategorie statt.

In den übrigen Kategorien sind diese Zusammenhänge nicht derart stark beobachtbar. Die größten Wohnungen verteuern sich in 2013 um rd. 17 Prozent, gleichzeitig nimmt die Zahl der Inserate um rd. 61 Prozent zu.

Im Vorjahr reduziert sich die Anzahl der Inserate jedoch um rd. 53 Prozent, der relative Anteil am Gesamtangebot liegt bei rd. 28 Prozent. In 2013 stellen die größten Wohnungen das Gros der angebotenen Wohnungen, in 2014 sogar weitere zwei Prozent plus mit rd. 45 Prozent. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Kategorien „60 qm bis unter 90 qm“ (plus rd. 43 Prozent) bzw. „90 qm und mehr“ (plus rd. 50 Prozent) deutlich, in beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um rd. 66 bzw. 45 Prozent ab. Die Anzahl der Inserate innerhalb der kleinsten Kategorie reduziert sich deutlich um rd. 68 Prozent, die Mietpreise steigen um rd. 26 Prozent. Einheiten zwischen 40 und 59 qm werden um rd. 40 Prozent weniger angeboten, die Mietpreise steigen um rd. 37 Prozent.

5.2.2.3 Mietentwicklung des Stephankiezes

Im Folgenden wird analog zur bisherigen Herangehensweise die Entwicklung für den Stephankiez, entsprechend der räumlichen Definition als entlassenes soziales Erhaltungsgebiet, dargestellt.

Die Analyse berücksichtigt 1603 Datensätze von insgesamt 2118 Stück, demnach rd. 76 Prozent.



Abbildung 38: Fallzahlen des Stephankiezes

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 38 stellt den Rückgang der Fallzahlen innerhalb des Stephankiezes dar. Insgesamt folgt die Entwicklung der oben beschriebenen Gesamtentwicklung. Eine deutliche Ausnahme bilden die größten Einheiten; 2014 werden mit 94 Stück nahezu ebenso viele Wohnungen angeboten wie noch 2009 (95 Stück). Insgesamt jedoch stehen im Jahr 2014 188 Angeboten 304 Stück aus 2009 gegenüber. Das Angebot an Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche ist nach der maximal feststellbaren Abnahme (minus rd. 57 Prozent) ab 2011 nahezu identisch. Die übrigen beiden Kategorien folgen mit leichten Abweichungen der Gesamtentwicklung.

5.2.2.3.1 Mietentwicklung des Stephankiezes

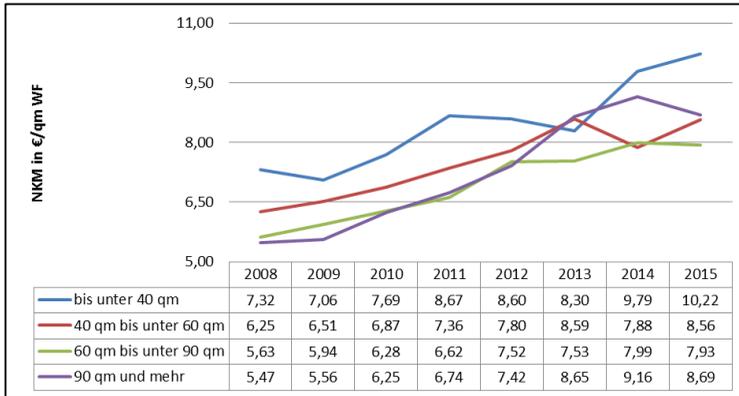


Abbildung 39: Angebotsmietentwicklung des Stephankiezes

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Ab dem Jahr 2008 ist anhand der Abbildung 39 in allen vier Wohnungsgrößenkategorien ein nahezu kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise beobachtbar. Lediglich die kleinsten Wohnungen zeigen erst ab 2009 steigende Mieten. Der leichte Rückgang erfolgt ähnlich im Fall des Postleitzahlbereichs 10559 zeitversetzt in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße: in 2013 für Einheiten kleiner 40 qm, in 2014 für Wohnungen zwischen 40 und 59 qm sowie in 2015 für Einheiten über 90 qm Wohnfläche. Die Mietpreise für Wohnungen ab 40 qm entwickeln sich bis zum Jahr 2012 relativ ähnlich. Lediglich Einheiten zwischen 60 und 89 qm zeigen in 2012 die höchste Steigerung um rd. 16 Prozent. In 2014 steigen die Preise der kleinsten Wohnungen um rd. 20 Prozent, ebenfalls Höchstwert. Absolut steigen die Mietpreise der kleinsten und größten Einheiten überdurchschnittlich, um 2,90 und 3,22 Euro je Quadratmeter. Die beiden übrigen Segmente liegen rd. 0,40 Euro je Quadratmeter unter dem Durchschnitt von rd. 2,70 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen heben sich wie angenommen deutlich ab. Insbesondere Einheiten ab 90 qm Wohnfläche entwickeln sich hinsichtlich des Mietpreises stetig und entkoppeln sich ab 2013 von der vergleichbaren Entwicklung der nächstniedrigeren Größenkategorie. Der ab 2012 relativ konstante Mietpreis für Wohnungen zwischen 60 und 89 qm scheint ein Indiz dafür sein, dass der Stephankiez weiterhin nicht attraktiv genug für Familien ist.

5.2.2.3.2 Schlussfolgerungen der Analyse

Insgesamt nimmt die Angebotsmiete deutlich zu (plus rd. 43 Prozent), die Anzahl der Inserate halbiert sich annähernd. Im Stephankiez verzeichnen Wohnungskategorien mit den kleinsten Wohnungen in 2012 den stärksten Rückgang. Die Mietpreise erhöhen sich in den Folgejahren deutlich. Die kleinsten Einheiten verzeichnen im Jahr 2014 die höchste Steigerung von rd. 20 Prozent, bei Wohnungen zwischen 40 und 59 qm zeigt sich die maximale Steigerung im Folgejahr mit rd. zwölf Prozent. Die nächsthöhere Größenkategorie verzeichnet bereits 2011 einen Rückgang um rd. 57 Prozent sowie den maximal beobachtbaren Mietpreisanstieg im Folgejahr 2012 um rd. 16 Prozent. Einheiten über 90 qm Wohnfläche werden erst ab 2015 deutlich weniger angeboten, rd. 60 Prozent weniger. Die höchste Mietpreissteigerung findet hier im Jahr 2013 statt, nachdem 2012 das Angebot um rd. 40 Prozent zurückgegangen ist. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der größten Wohnungen deutlich um rd. 59 Prozent, in dieser Kategorie nimmt die Anzahl der Inserate im gleichen Zeitraum um rd. 42 Prozent ab. Wohnungen zwischen 60 und 89 qm werden um rd. 65 Prozent weniger angeboten, hier liegt die Mietpreissteigerung mit rd. 41 Prozent leicht unter dem Durchschnitt von rd. 43 Prozent. Die Anzahl der Inserate für Einheiten zwischen 40 und 59 qm reduziert sich lediglich um rd. sechs Prozent, dennoch steigen die Preise um rd. 37 Prozent. Die kleinsten Einheiten verzeichnen bei einem Rückgang von rd. 36 Prozent eine Mietpreissteigerung von rd. 40 Prozent.

5.2.2.4 Mietentwicklung der beiden Vergleichsgebiete

Im Folgenden wird analog zur Systematik für den Stephankiez die Angebotsmietentwicklung der beiden Vergleichsgebiete dargestellt. Im Gegensatz zur Analyse rund um den Stephankiez wird jedoch nicht nach Wohnungsgrößen differenziert, da der später anzustellende Vergleich mit dem Stephankiez auf der Betrachtungsebene des Gesamtmarktes stattfinden wird. Auch für die Vergleichsgebiete ist lediglich die Mietentwicklung von Gründerzeithäusern jüngerer Baujahres als 1919 relevant.

5.2.2.4.1 Erhaltungsgebiet Klausener Platz

Im Folgenden wird die Entwicklung für den Klausener Platz, entsprechend der räumlichen Definition als entlassenes soziales Erhaltungsgebiet, dargestellt. Die Analyse berücksichtigt 1657 Datensätze von insgesamt 3728 Stück, demnach rd. 44 Prozent.

Tabelle 7: Fallzahlen des Klausener Platzes

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Klausener Platz	59	318	264	171	174	241	239	191

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2019)

Aus Tabelle 7 wird ein Rückgang der Wohnungsangebote ersichtlich. In Summe nimmt die Anzahl der Inserate ab, da davon auszugehen ist, dass im Jahr 2008 mehr oder minder gleich viele Wohnungen wie in 2009 angeboten wurden. In den Jahren 2013 und 2014 wird kurzzeitig eine größere Anzahl an Wohnungen als am tiefsten Punkt in 2011 angeboten.

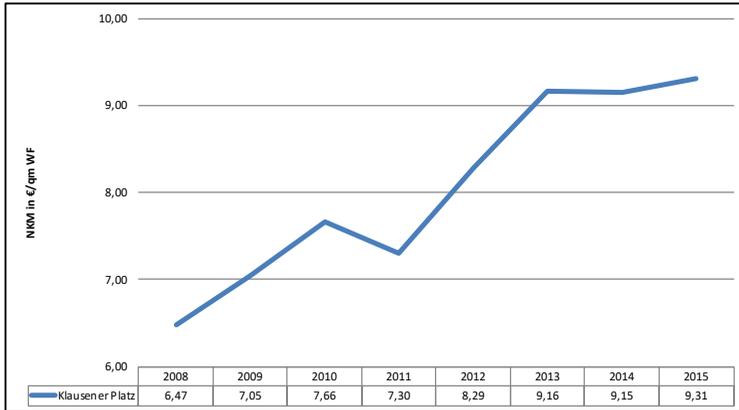


Abbildung 40: Angebotsmietentwicklung des Klausener Platzes

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2019)

Bis auf einen kurzen Rückgang im Jahr 2011 zeigt Abbildung 40 einen nahezu kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise. Die Entwicklung verläuft ab dem Jahr 2014 weniger intensiv als in den Jahren zuvor.

5.2.2.4.2 Erhaltungsgebiet Friedrichshagen

Im Folgenden wird die Entwicklung für Friedrichshagen, entsprechend der räumlichen Definition als Erhaltungsgebiet, dargestellt. Die Analyse berücksichtigt 563 Datensätze von insgesamt 1345 Stück, demnach rd. 42 Prozent.

Tabelle 8: Fallzahlen von Friedrichshagen

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Friedrichshagen	14	66	61	70	77	80	106	89

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2019)

Analyse der Mietpreisentwicklung

Aus Tabelle 8 wird eine Zunahme der Wohnungsangebote ersichtlich. In Summe nimmt die Anzahl der Inserate zu, da davon auszugehen ist, dass im Jahr 2008 mehr oder minder gleich viele Wohnungen wie in 2009 angeboten wurden. Im Jahr 2014 wird kurzzeitig eine größere Anzahl an Wohnungen als am tiefsten Punkt in 2010 angeboten.

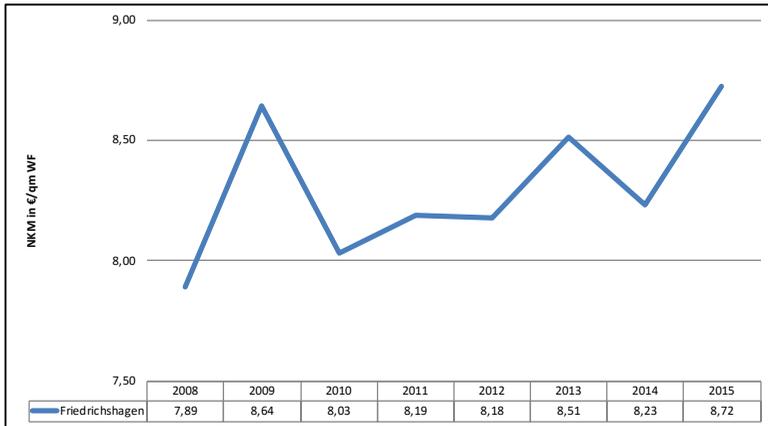


Abbildung 41: Angebotsmietentwicklung von Friedrichshagen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2019)

Anhand der Abbildung 41 ist ein langsamer, aber kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise beobachtbar. Das Mietniveau bewegt sich stetig um 8,00 bis 9,00 EUR je qm Wohnfläche und zeigt sich im Untersuchungszeitraum gering volatil. Lediglich ab dem Jahr 2013 sind intensivere Entwicklungen feststellbar.

Aufgrund der unvollständigen Daten im Jahr 2008 wird 2009 als Basis für die Gesamtentwicklung verwendet. Von dort steigt die Miete absolut um sechs Cent je qm Wohnfläche. Im gesamten Untersuchungszeitraum pendelt das Mietniveau um Beträge kleiner als 50 Cent je qm Wohnfläche.

Die Untersuchung der Kaufpreise wird ein ähnliches Bild zeigen (siehe Unterabschnitt 5.5.7.2). Die Zahlen nach 2015 deuten jedoch an, dass Friedrichshagen in Zukunft teurer wird. Auch die Mietpreise zeigen in 2015 einen deutlichen Zuwachs. Beides Indizien dafür, dass die Verhältnisse innerhalb des Kernbereiches von Berlin auch in den Randbereichen ankommen.

5.2.2.4.3 Vergleich mit dem Stephankiez

In diesem Unterabschnitt wird die Angebotsmietentwicklung des Stephankiezes mit der Entwicklung der beiden Vergleichsgebiete verglichen. Nachfolgende Abbildung 42 zeigt die Nettokaltmiete über den Untersuchungszeitraum.

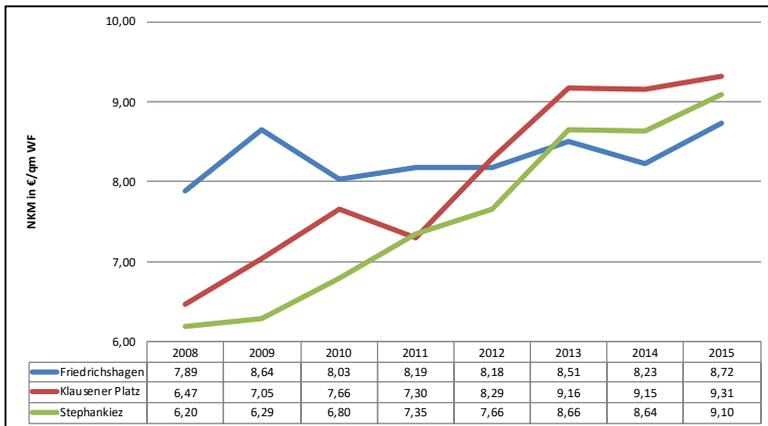


Abbildung 42: Angebotsmiete im Stephankiez und in den Vergleichsgebieten

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2019)

Der Stephankiez zeigt zu Beginn des Untersuchungszeitraums das niedrigste Mietniveau der drei Gebiete und entwickelt sich absolut auf die mittlere Position. Der Klausener Platz beginnt auf mittlerem Mietniveau und weist gegen Ende des Untersuchungszeitraums das höchste Niveau auf.

Friedrichshagen startet mit dem höchsten Mietniveau, wird im Laufe des Untersuchungszeitraums jedoch von den anderen beiden Gebieten überholt. Friedrichshagen als Erhaltungsgebiet am Strandrand entwickelt sich in Abwesenheit von Städtebauförderungsmaßnahmen relativ gleichmäßig. Gleichzeitig scheint die Entwicklung eigenen Gesetzen zu folgen und unabhängig von den in Unterkapitel 3.1 beschriebenen Veränderungen am Berliner Markt vorstatten zu gehen. Die Mietentwicklung des Stephankiezes als auch des Klausener Platzes lassen ab dem Jahr 2010 deutlich den Einfluss dieser Veränderungen erkennen. Ferner wirken im Stephankiez während des Untersuchungszeitraumes neu aufgesetzte Städtebauförderungsprogramme. Im Klausener Platz finden außer der Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet im Jahr 2006 keine Veränderungen in dieser Hinsicht statt.

Die nachfolgenden Analysen werden weitere Hinweise darauf geben, inwieweit die Rahmenbedingungen am Berliner Immobilienmarkt und die umgebenden Städtebauförderungsmaßnahmen ursächlich für die Entwicklung der Angebotsmiete sein könnten. In Kapitel 6 werden diese Erkenntnisse zusammengeführt.

5.2.3 Zusammenführung der Ergebnisse

Die oben dargestellten Analysen der Angebotsmietentwicklung zeigen für alle betrachteten räumlichen Bezugsebenen eine stetige Mietpreissteigerung. Je nach Bezugsraum fällt die Steigerung jedoch unterschiedlich stark aus. Mietpreisrückgänge werden vereinzelt festgestellt, diese werden i. d. R. jedoch direkt im Folgejahr deutlich überkompensiert.

Gegen Ende des Untersuchungszeitraums geben die Mietpreise in einzelnen Größenkategorien deutlich nach. Das dargestellte Mietpreiswachstum sowie die vermuteten Ausweichbewegungen werden von jüngsten Marktberichten bestätigt. Der Stephankiez erfüllt beide Eigenschaften.

In 2016 werden Mietpreissteigerungen insbesondere in einfachen und mittleren Wohnlagen am Innenstadtrand sowie nahe dem Berliner S-Bahn-Ring beobachtet, augenscheinlich als Resultat der enormen Angebotsmietpreissteigerungen der jüngsten Vergangenheit. Insbesondere der S-Bahn-Ring galt als Demarkationslinie für Zuzügler von außen. Diese Gesetzmäßigkeit wird zunehmend durchbrochen: Die Ortsteile Moabit, Hansaviertel und Tiergarten liegen zusammen auf Platz 7 der Stadtteile mit der signifikantesten Konkurrenz um freie Wohnungen. Auf Platz 1 steht Wedding zusammen mit Gesundbrunnen. Der jüngste Rückgang der Mietpreise wird insbesondere für die Ortsteile Mitte und Tiergarten erkannt, der sich folglich auch auf Moabit auswirkt (vgl. Quantum 2016: 10–12; o. V. 2016f).

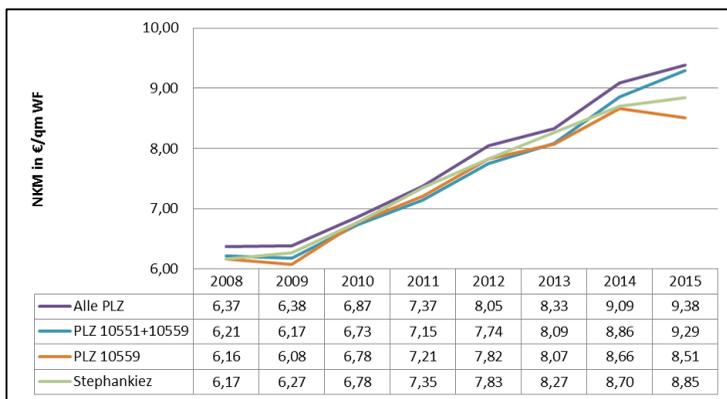


Abbildung 43: Vergleich der eigenen Berechnungen nach Bezugsräumen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Analyse der Mietpreisentwicklung

Obige Abbildung 43 stellt die Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete der vier bisher untersuchten räumlichen Bezugsebenen dar. Zunächst erscheint die Entwicklung homogen, die Unterschiede werden erst en détail evident.

Die auffallenden Steigerungen im Jahr 2014 werden in 2015 von deutlich geringeren Steigerungsraten begleitet und im Postleitzahlbereich 10559 sogar von einem Mietpreistrückgang. Die Angebotsmiete im Stephankiez steigt schneller als im zugehörigen Postleitzahlbereich 10559, jedoch weniger stark als bspw. in der Betrachtung aller vier Postleitzahlbereiche zusammen. Bezogen auf den gesamten Untersuchungszeitraum steigt die Miete in der gemeinsamen Betrachtung der Postleitzahlbereiche 10551 und 10559 enorm, um rd. 50 Prozent und damit absolut um 3,08 Euro je Quadratmeter. Alle Postleitzahlbereiche zusammen ergeben eine relative Steigerung von rd. 48 Prozent, absolut beträgt der Zuwachs 3,01 Euro je Quadratmeter. Im Stephankiez steigt die Miete um rd. 43 Prozent und damit stärker als im zugehörigen Postleitzahlbereich 10559 mit rd. 38 Prozent. Im Verhältnis der absoluten Zahlen wird dies ebenfalls deutlich: 2,68 Euro je Quadratmeter im Stephankiez zu 2,35 Euro je Quadratmeter im Bereich 10559.

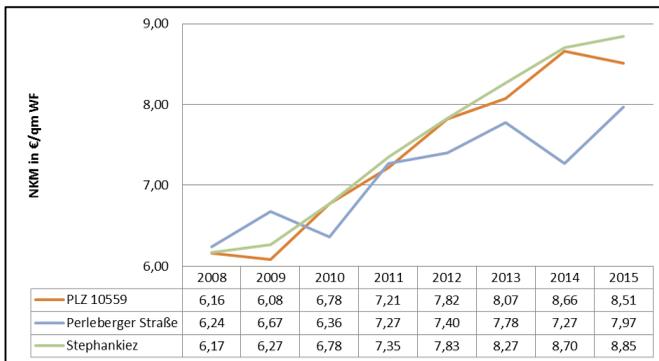


Abbildung 44: Vergleich der Mietentwicklung im Bereich des Stephankiezes

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 44 stellt die Mietentwicklung für drei räumliche Ebenen dar: den Stephankiez im Sinne der räumlichen Ausdehnung als entlassenes soziales Erhaltungsgebiet, die Perleberger Straße als Hauptstraße des Stadtviertels sowie den Hauptpostleitzahlbereich des Untersuchungsgebiets (10559).

Die Untersuchung zeigt für den Stephankiez den sowohl prozentual (rd. 30 Prozent) als auch absolut (2,68 Euro je Quadratmeter) maximal beobachtbaren Anstieg der Angebotsmiete; gefolgt von dem räumlich deutlich größeren Postleitzahlbereich 10559, der bspw. auch das Landesamt für Gesundheit und Soziales umfasst. Die isolierte Betrachtung der Perleberger Straße führt in dieser Vergleichsgruppe zu dem Ergebnis, dass hier die Dynamik weniger stark ausgeprägt ist.

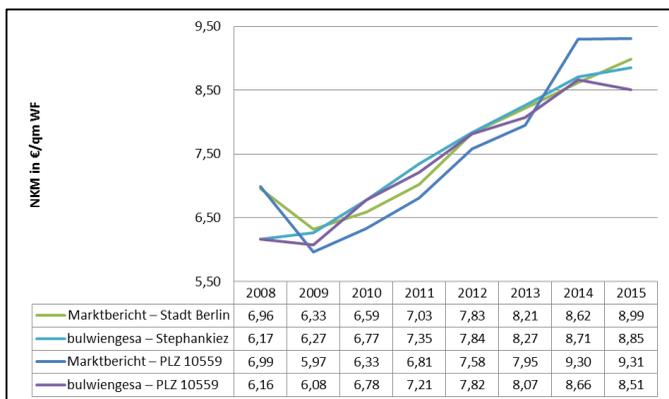


Abbildung 45: Wohnungsmarktberichte und eigene Berechnungen im Vergleich

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016); JLL und GSW 2007a bis 2009; CBRE und GSW 2010 bis 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015

In Abbildung 45 werden die eigenen Berechnungen für Altbauten abschließend mit der durchschnittlichen Entwicklung des Gesamtmarkts verglichen. Im Postleitzahlbereich 10559 steigt der Mietpreis für Altbauten im Durchschnitt bis zum Jahr 2013 stärker als der Markt für Wohnungen in Bauten aller Baujahre. Danach dreht sich dieser Trend. Zwischen 2013 und 2015 steigen die Preise für Altbauten um rd. sechs Prozent, über alle Baujahre hinweg im Postleitzahlbereich 10559 jedoch um rd. 17 Prozent. Die Entwicklung im Stephankiez (plus 43 Prozent) selbst verläuft ähnlich zur Entwicklung in der Gesamtstadt (plus rd. 29 Prozent), wenn auch wesentlich stärker.

5.3 Analyse der Rahmenbedingungen

Der Einfluss der gegebenen sozioökonomischen und rechtlich-administrativen Rahmenbedingungen soll zur nachfolgenden Abschätzung der Auswirkungen von Städtebauförderungsmaßnahmen vorab auf sinnvolle Weise extrahiert und dargestellt werden. Andere Untersuchungen zum Wohnungsmarkt, bspw. von STEINIG (vgl. 2016) oder DREWS (vgl. 2007), diskutieren die vermeintlich einflussreichsten Indikatoren auf Angebots- und Nachfrageseite lediglich einzeln sowie rein qualitativ und resümieren anschließend verbal. Als Ergebnis der im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchzuführenden Analyse der Rahmenbedingungen soll eine kompakte Darstellung der untersuchten Indikatoren präsentiert werden. Dazu soll ein System entwickelt werden, das die Wechselwirkungen als Gesamtergebnis derart übersichtlich darstellt, dass vom Leser beurteilt werden kann, ob im jeweiligen Auswertungsjahr eine angespannte oder entspannte Marktsituation vorliegt.

Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen daher zunächst eruiert, anschließend subsumiert sowie in ein nachvollziehbares System überführt und visualisiert.

5.3.1 Eruierung der Rahmenbedingungen

Die zu betrachtenden Rahmenbedingungen stellen sich als vielfältig und keinesfalls als gegeben oder verbindlich dar. Die im Folgenden recherchierten Indikatoren stellen lediglich ein Ergebnis bzw. eine mögliche Herangehensweise dar.

5.3.1.1 Recherche nach Indikatoren

Zur Recherche nach möglichen Indikatoren, die immobilienökonomische Prozesse beeinflussen und als Rahmenbedingungen bezeichnet werden können, wurde die auf dem Immobilienmarkt vorhandene Berichtsvielfalt genutzt. Wesentlich für die Quellenauswahl war zum einen die zeitliche Kontinuität der Veröffentlichungen und zum anderen der Bezug zum erweiterten Untersuchungsgebiet, der Bundeshauptstadt Berlin. Drei Hauptquellenarten ergaben sich auf der Basis der vorgenannten Parameter:

- die Berichte über den Berliner Grundstücksmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin seit dem Jahr 1987
- die Wohnungsmarktberichte über den Berliner Wohnungsmarkt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zusammen mit der IBB bzw. seit dem Jahr 2002 der IBB
- die *Wohnmarktreports* über den Berliner Wohnungsmarkt der GSW Immobilien, zunächst zusammen mit Jones Lang LaSalle, später dann mit CBRE und seit dem Jahr 2007 der Berlin Hyp zusammen mit CBRE (vgl. GAA 1988 bis 2016b; IBB 2002 bis 2016b; JLL und GSW 2007a bis 2009, CBRE und GSW 2010 bis 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015; CBRE und Berlin Hyp 2016)

Im Wesentlichen wurden zunächst diese Berichte recherchiert, anschließend gesichtet und auf die verwendeten sozioökonomischen und rechtlich-administrativen Indikatoren hin ausgewertet. Die Auswertung bestand zunächst aus einer Liste von häufig genannten Stichworten und Themenbereichen. Diese Vorgehensweise ergab rd. 100 Indikatoren, die in der gängigen Literatur zur Beschreibung oder Analyse von Rahmenbedingungen verwendet werden. Eine Übersichtstabelle in Anhang I führt diese exemplarisch sowie alphabetisch sortiert in drei Spalten auf.

5.3.1.2 Zuordnung im Immobilien-Markt-System

Unter Verwendung der durch GELTNER und MILLER eingeführten Kategorien wurden die eruierten Indikatoren subsumiert und adäquaten Überschriften zugeführt. Unter Bezugnahme auf das Immobilien-Markt-System (siehe Abschnitt 1.4.2) und dessen logische Erweiterung ergaben sich folgende vier Kategorien, denen die recherchierten Indikatoren zugeordnet wurden:

- neue Flächen
- wirtschaftliche Entwicklungen und Kapitalmarkt
- Wohnungsangebot
- Wohnungsnachfrage

Weiterhin wurden Überschriften definiert und den jeweiligen Indikatoren unabhängig von der Kategorie zugeordnet. In Anlehnung an die Berichte des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg wurden folgende Überschriften gewählt:

- Arbeitsmarkt
- Bevölkerung
- Haushalte und Familien
- Leben und Wohnen
- Wirtschaft (vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015a)

Durch diese Vorgehensweise konnten Redundanzen und Muster innerhalb der Kategorien aufgedeckt werden. Diese Erkenntnisse führten zur Einführung von weiteren zwei Kategorien: „Wohnungsmieten“ und „Verhältnis von Angebot und Nachfrage“. Die Wohnungsmieten werden im Rahmen dieser Arbeit separat untersucht und drücken selbst das sich verändernde Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage aus. Indikatoren, die das Verhältnis von Angebot und Nachfrage beschreiben, werden später als Prüfumgebung für das Ergebnis der Systemskizze verwendet.

Als Beispiele seien die beiden Indikatoren Binnenwanderung und Wohnungsleerstand genannt, die sich in der Regel konträr zueinander bewegen. So lässt hohe Binnenwanderung hohen Leerstand oder adäquates Wohnungsangebot vermuten, niedrige Binnenwanderung wiederum wenig Leerstand oder ein knappes Angebot.

5.3.1.3 Einfluss auf Angebot oder Nachfrage

Zur Vorbereitung des finalen Schritts, der tatsächlichen Erstellung der Systemskizze, wurden innerhalb der gebildeten Kategorien noch zwei weitere Unterscheidungen vorgenommen – ebenfalls mit dem Ziel, die Zuordnung zu schärfen und ggf. weitere Redundanzen und Muster aufzudecken.

Zunächst musste geprüft werden, ob der Einfluss der jeweiligen Kategorie sowie der dort subsumierten Indikatoren einen mittelbaren oder einen unmittelbaren Einfluss auf das Wohnungsangebot bzw. die Wohnungsnachfrage ausüben, um die bisherige Zuordnung zu schärfen. Hierbei wurde sich auf Wirkungszusammenhänge gestützt, die bspw. von SOTELLO (vgl. 2001) und EEKHOF formuliert und erforscht wurden (vgl. Eekhoff 1993: 7–52; Eekhoff 2006). Ein Beispiel soll zur Erläuterung dienen: Eine erfolgreiche Baugenehmigung beeinflusst das Angebot lediglich mittelbar, die tatsächliche Fertigstellung in Form von tatsächlichem Zuwachs des Wohnungsbestands hingegen unmittelbar.

Für den weiteren Gang der Untersuchung werden unter den beiden Kategorien Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage lediglich solche Indikatoren subsumiert, die unmittelbaren Einfluss auf Angebot und Nachfrage ausüben. Mittelbaren Einfluss weisen Indikatoren der Kategorien „neue Flächen“ sowie „wirtschaftliche Entwicklungen und Kapitalmarkt“ auf. Nachdem die Indikatoren hinsichtlich ihres Einflusses auf die genannten Kategorien zugeordnet worden sind, stellt sich im Anschluss die Frage, wie die Zu- oder Abnahme des Wertes eines Indikators innerhalb der Kategorie wirkt. Als Beispiel dienen die Kategorie „Wohnungsangebot“ und der zugeordnete Indikator „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“: Der Einfluss auf das Mietwohnungsangebot und damit die Zuordnung des Indikators zur Angebotsseite ist unstrittig. Nehmen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu, fallen zunächst originäre Mietwohnungen weg; das Angebot an Mietwohnungen verringert sich. Es wird Eigennutzung unterstellt, nicht Erwerb durch Kapitalanleger und Weitervermietung. Demnach sinkt der Mietwohnungsbestand, wenn die Umwandlungsquote zunimmt. Als zweites Beispiel stellt der Indikator „Anzahl der Einpersonenhaushalte“ innerhalb der Kategorie „Wohnungsnachfrage“ dar: Steigt die Anzahl der Einpersonenhaushalte, so nimmt i. d. R. auch die Nachfrage nach Wohnungen zu. Selbst wenn sich mehrere Einpersonenhaushalte in Wohngemeinschaften zusammenfinden.

5.3.2 Visualisierung über Systemskizzen

Die Wirkungszusammenhänge der Indikatoren sollen möglichst einfach visualisiert werden, wozu eine Systemskizze entworfen wird. Die individuelle Zu- oder Abnahme der ausgewählten Indikatoren führt im Endergebnis zu der Erkenntnis, ob der durch die spezifische Auswahl an Indikatoren beschriebene Wohnungsmarkt (bzw. Teilbereich davon) im Betrachtungszeitraum angespannt oder entspannt ist.

Ein Angebotsüberhang oder eine Nachfragerücke sowie vice versa ein Nachfrageüberhang oder eine Angebotslücke kann auf dieser Basis lediglich bedingt eingeschätzt werden.

Die Systemskizze soll die Interpretation der Analyse der Mietpreisveränderung erleichtern sowie die Abgrenzung zur Analyse der Städtebauförderung ermöglichen. Die Skizze per se stellt demnach ein Hilfsmittel dar. Da sich die Arbeit auf unterschiedlichen räumlichen Betrachtungsebenen bewegt, ist die Erstellung einer Systemskizze nicht ausreichend. Für die drei wesentlichen Teilbereiche der vorliegenden Untersuchung wird jeweils eine separate Skizze angefertigt: für Berlin als Stadtstaat, für den Berliner Bezirk Mitte und für den Stepankiez in Berlin-Moabit.

5.3.2.1 Grundgedanke und Logik

Das Gesamtergebnis der diversen Kausalitäten aus dem Immobilien-Markt-System (siehe Abschnitt 1.4.2) soll je Betrachtungsebene übersichtlich als Liniendiagramm im jährlichen Verlauf dargestellt werden. Auf der systemimmanenten Logik aufbauend werden unmittelbare und mittelbare Einflüsse der Indikatoren auf Angebot und Nachfrage getrennt und entsprechend bewertet.

Dazu wurde die Zu- oder Abnahme von Indikatoren der oben genannten Kategorien numerisch belegt. Die Summe von Angebot und die Summe von Nachfrage wurden gegenübergestellt und auf dieser Basis eine Aussage über die Beschaffenheit des Markts getroffen. Die Höhe des zu vergebenden Werts hängt von der jeweiligen Gewichtung des Indikators ab. Unmittelbare Einflussfaktoren wurden höher gewichtet als mittelbare Indikatoren. Einzelheiten dazu werden im nächsten Unterabschnitt erläutert. Ebenso die Vergabe eines positiven oder negativen Werts sowie des Werts null. Nachfolgend wird kurz die zugrundeliegende Logik erläutert.

Analyse der Rahmenbedingungen

Verändert sich das Wohnungsangebot durch Zu- oder Abnahme eines Indikators wird ein positiver oder negativer Wert vergeben. Sinkt bspw. das Wohnungsangebot durch Zunahme eines Indikators, wird ein negativer Wert vergeben. Die Abnahme ausgewählter Indikatoren wird jedoch mit dem Wert null gewertet, wenn der Einfluss lediglich mittelbar auf Angebot oder Nachfrage wirkt, bspw. die Umwandlungsquote in Eigentumswohnungen. Steigt die Quote, gehen Wohnungen auf dem Markt für frei finanzierte Einheiten verloren; sinkt die Quote, nimmt das Wohnungsangebot jedoch nicht unmittelbar zu – daher die Wertung mit null, wenn die Quote abnimmt.

Auf gleiche Weise wird bspw. mit Baugenehmigungen verfahren. Während die Zunahme von Genehmigungen die Zunahme des Angebots erwarten lässt, reduzieren weniger Genehmigungen jedoch nicht unmittelbar das Angebot.

Zu- oder Abnahme wird anhand der Veränderung von tatsächlich vorhandenen statistischen Daten auf Jahresbasis gemessen. Die Bewertung erfolgt auf der Basis der Veränderung zum Vorjahr. Auf diese Weise werden die Entwicklung von Angebot und die Entwicklung von Nachfrage gegenübergestellt, die Differenz beider Summen ergibt den negativen oder positiven Wert für das jeweilige Betrachtungsjahr. Überwiegt bspw. die Summe für das Angebot, wird ein positiver Wert vergeben. Die jeweilige Skizze stellt so im Endergebnis ein Liniendiagramm dar. Bewegt sich die Linie oberhalb von null im positiven Bereich, liegt ein entspannter Markt im Sinne eines Angebotsüberhangs vor. Befindet sich die Linie im negativen Bereich unterhalb der Nulllinie, wird ein Nachfrageüberhang, demnach ein angespannter Markt unterstellt. Auf der Nulllinie ist von einem ausgeglichenen Markt auszugehen.

5.3.2.2 Umsetzung und Datengrundlage

Die statistischen Daten können als restriktives Element betrachtet werden, da die tatsächliche Gestalt der Systemskizze von den verfügbaren Daten abhängig ist. Wurde ursprünglich bspw. die Anzahl von Einpersonenhaushalten als Indikator für die Wohnungsnachfrage identifiziert, scheitert die Anwendung ggf. an der fehlenden Verfügbarkeit von geeigneten Zeitreihen und statistischen Daten.

Für die konkrete Umsetzung wurde eine umfangreiche Recherche in amtlichen und nicht amtlichen Quellen durchgeführt. Für alle drei Teilbereiche wurden Daten zusammengetragen. Am Ende wurde die idealtypische Skizze bedingt durch die Verfügbarkeit von Daten verändert. Es ergaben sich drei unterschiedliche Systemskizzen, die hinsichtlich des Aufbaus des Indikatorensystems und der individuellen Gewichtung unwesentlich voneinander abweichen.

Nachfolgend wird für jede der drei Skizzen beschrieben, welche Indikatoren letztlich für die jeweilige Systemskizze berücksichtigt werden. Dazu wird gemäß dem Grundgedanken der Skizze in Angebots- und Nachfrageseite für Wohnungen sowie in Zu- und Abnahme des jeweiligen Indikators unterschieden. Weiterhin wird auch die mögliche Gewichtung des Indikators – je nach Veränderung – angegeben.

Zur Interpretation der nachfolgenden drei Tabellen sollen vier Beispiele, jeweils zwei je Angebot und Nachfrage, zur Orientierung dienen. Das Wohnungsangebot erhöht sich durch Zunahme des Wohnungsbestands Berlins. Das Wohnungsangebot bleibt unverändert bei Abnahme von Genehmigungen. Die Wohnungsnachfrage erhöht sich durch Zunahme des Haushaltsnettoeinkommens. Die Wohnungsnachfrage sinkt bei Abnahme des Außenzuzugs.

5.3.2.2.1 Systemskizze für die Gesamtstadt Berlin

Tabelle 9: Indikatoren der Systemskizze Berlin

Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
<i>erhöht sich durch Zunahme / bleibt unverändert oder sinkt bei Abnahme von</i>			
Wohnungsbestand Berlin	1,0/-1,0	Außenzuzug	0,75/- 0,75
Genehmigungen	0,5/0,0	Mehrpersonenhaushalte	0,25/- 0,25
Außenfortzug	0,5/0,0	Einpersonenhaushalte	0,25/- 0,25
		Haushaltsnettoeinkommen	1,0/-1,0
		Anzahl erwerbstätiger Personen	0,75/- 0,75
		Erteilte WBS	0,25/- 0,25
		Haushalte mit Wohngeld	0,25/- 0,25
<i>erhöht sich durch Abnahme / bleibt unverändert bei Zunahme von</i>			
Wohnungsbestand (Sozialwohnungen)	0,5/0,0		

Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
Wohnungsbestand (belegungsgebunden)	0,5/0,0		
<i>sinkt durch Zunahme / bleibt unverändert bei Abnahme von</i>			
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	-0,5/0,0		

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 9 listet die gewählten Indikatoren für die Systemskizze auf der Betrachtungsebene Berlin auf. Sollten alle Werte zunehmen, kann auf Angebotsseite maximal die Summe 3,0 erreicht werden. Sollten alle Werte abnehmen, ergibt sich die negative Summe von -1,0. Auf Nachfrageseite können maximal 3,5 bzw. -3,5 erreicht werden.

Die Daten zu den oben vorgestellten Indikatoren wurden aus folgenden Quellen bezogen:

- Einpersonenhaushalte: Statistisches Bundesamt 2015
- Anzahl erwerbstätiger Personen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015f
- Außenfortzug: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015e
- Außenzuzug: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015e
- Erteilte Wohnberechtigungsscheine: IBB 2002: 66; IBB 2004a: 29; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2016n
- Genehmigungen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015b
- Haushalte mit Wohngeld: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015d

Analyse der Rahmenbedingungen

- Haushaltsnettoeinkommen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015f
- Mehrpersonenhaushalte: Statistisches Bundesamt 2015
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: IBB 2002: 65; IBB 2004b: 12; IBB 2007d: 9; IBB 2015b: 10
- Wohnungsbestand (Sozialwohnungen): IBB 2002: 65; IBB 2013a: 41
- Wohnungsbestand Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015b
- Wohnungsbestand (belegungsgebunden): IBB 2002: 65; IBB 2013a: 41

5.3.2.2.2 Systemskizze für den Bezirk Mitte

Tabelle 10: Indikatoren der Systemskizze Bezirk Mitte

Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
<i>erhöht sich durch Zunahme / bleibt unverändert oder sinkt bei Abnahme von</i>			
Wohnungsbestand Bezirk	1,5/-1,5	Wanderungssaldo	1,0/-1,0
Bauintensität	0,75/0,0	Einwohner Bezirk	1,25/-1,25
		Haushaltsnettoeinkommen	1,25 /-1,25

Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
<i>erhöht sich durch Abnahme / bleibt unverändert bei Zunahme von</i>			
Wohnungsbestand Förderwohnungen	0,75/0,0		
<i>sinkt durch Zunahme / bleibt unverändert bei Abnahme von</i>			
Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	-0,5/0,0		

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 10 listet die gewählten Indikatoren für die Systemskizze auf der Betrachtungsebene des Bezirks Mitte auf. Insgesamt kann auf Angebotsseite maximal die Summe 3,0 erreicht werden. Sollten alle Werte abnehmen, ergibt sich die negative Summe von -1,5. Auf Nachfrageseite können maximal 3,5 bzw. -3,5 erreicht werden.

Die Daten zu den oben vorgestellten Indikatoren wurden aus folgenden Quellen bezogen:

- Bauintensität: IBB 2004b: 8; IBB 2007d: 7; IBB 2015b: 8
- Einwohner Bezirk: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015g
- Haushaltsnettoeinkommen: JLL und GSW 2007a bis 2009, CBRE und GSW 2010 bis 2014 sowie CBRE und Berlin Hyp 2015; CBRE und Berlin Hyp 2016

Analyse der Rahmenbedingungen

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: IBB 2004b: 12; IBB 2011c: 10; IBB 2015b: 10
- Wanderungssaldo: IBB 2004b: 31; IBB 2007d: 16; IBB 2015b: 16
- Wohnungsbestand Bezirk: IBB 2015b: 7; IBB 2007d: 5
- Wohnungsbestand Förderwohnungen: IBB 2002: 14

5.3.2.2.3 Systemskizze für den Stephankiez

Tabelle 11: Indikatoren der Systemskizze Stephankiez

Wohnungsangebot	Gewichtung	Wohnungsnachfrage	Gewichtung
<i>erhöht sich durch Zunahme / bleibt unverändert oder sinkt bei Abnahme von</i>			
Wohnungsbestand Kiez	2,0/-2,0	Binnen- und Außen-zuzug	0,5/-0,5
Binnen- und Außenfortzug	1,5/0,0	Kaufkraft pro Haushalt	0,75/-0,75
		Anzahl Haushalte Kiez	1,0/-1,0
		Einwohner Kiez	0,75/-0,75
		Einwohner zwischen 18 und 27 Jahre	0,5/-0,5

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11 listet die gewählten Indikatoren für die Systemskizze auf der Betrachtungsebene Stephankiez auf. Insgesamt kann bei zunehmenden Werten sowohl auf Angebotsseite als auch auf Nachfrageseite maximal die Summe 3,5 erreicht werden.

Sollten alle Werte abnehmen ist die Summe auf Angebotsseite $-2,0$, auf Nachfrageseite $-3,5$. Daten über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegen nicht vor, daher fehlt in dieser Betrachtung ein per se angebotsverknappender Indikator.

Die Daten zu den oben vorgestellten Indikatoren wurden aus folgenden Quellen bezogen:

- Anzahl Haushalte Kiez: GfK GeoMarketing 2016a
- Binnen- und Außenfortzug: Schulz 2015b
- Binnen- und Außenzuzug: Schulz 2015b
- Einwohner Kiez: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2002 bis 2013b, 2015g und 2015h
- Einwohner zwischen 18 und 27 Jahre: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2002 bis 2013b, 2015g und 2015h
- Kaufkraft pro Haushalt: GfK GeoMarketing 2016a
- Wohnungsbestand Kiez: IBB 2007d: 5; IBB 2015b: 7; Gude und Schulze 1991

5.3.2.3 Ergebnis und Interpretation

Im Folgenden werden die tatsächlichen Ergebnisse in Form von Liniendiagrammen dargestellt. Entsprechend der obigen Erläuterung stellt der rote Bereich kleiner null im Liniendiagramm einen Nachfrageüberhang im Sinne einer angespannten Marktsituation dar, der grüne Bereich oberhalb der Nulllinie einen Angebotsüberhang im Sinne einer entspannten Marktlage.

Weiterhin erfolgt eine Überprüfung durch die oben genannten Prüfindikatoren sowie durch Hinweise zur Beschaffenheit des Wohnungsmarkts aus der Literatur. Eine Unterscheidung in unterschiedliche Preis- oder Qualitätssegmente findet nicht statt.

Analyse der Rahmenbedingungen

Vorab noch einige Anmerkungen zur Qualität und Quantität der verwendeten Daten. Die Quantität der verfügbaren Daten nimmt mit zunehmender Detailebene sukzessive ab. Dies wird zum einen in der Anzahl der verwendeten Indikatoren deutlich und zum anderen innerhalb des Systems selbst.

Die Zeitreihen der Skizze für den Stephankiez können nicht konsistent von Beginn bis Ende der Betrachtung gefüllt werden. Auf Bezirksebene ist lediglich eine Indikatorreihe nicht gänzlich mit Daten bestückt. Für Berlin liegen die Daten vollumfänglich vor.

Mit der abnehmenden Quantität geht eine Verringerung der Qualität einher, die ggf. die Aussagekraft des Ergebnisses im Detail negativ beeinflusst. Dies betrifft insbesondere die Jahre vor 1990 sowie die Jahre 2014 und 2015 gegen Ende des Untersuchungszeitraums. Die Kernaussage der drei Liniendiagramme bleibt in jedem Fall erhalten; ebenso das übergeordnete Ziel, die Entwicklung auf allen drei Betrachtungsebenen gegenüberzustellen.

5.3.2.3.1 Systemskizze Berlin

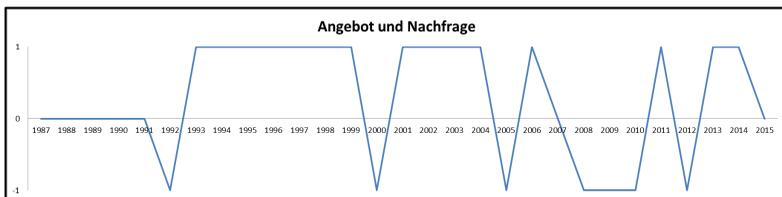


Abbildung 46: Ergebnis der Systemskizze Berlin

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 46 stellt die Gesamtlage am Berliner Wohnungsmarkt im Zeitverlauf dar. Während der 90er Jahre ist der Markt als eher entspannt zu bezeichnen. In 2000 wird u. a. deshalb das bisherige Zweckentfremdungsverbot aufgehoben (vgl. Gansel 2002).

Folgerichtig, denn auch zwischen 2000 und 2005 ist die Marktlage eher entspannt. Danach dreht sich der Markt, die Lage spannt sich ab 2007 sichtlich an. Über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg scheint sich der Wohnungsmarkt jedoch überwiegend eher entspannt als angespannt zu verhalten.

Der Vergleich der eigenen Analyse mit der statistischen Arbeit von LEHMANN ergibt, dass für Gesamtberlin der Berechnung und Darstellung von LEHMANN (vgl. 2015: 13–15) inhaltlich nicht gefolgt werden kann. LEHMANN stellt ab dem Jahr 2010 einen durchgängigen extremen Mangel für den gesamten Wohnungsmarkt Berlins fest. Der Autor hinterfragt seine Berechnungsmethodik hinsichtlich der Eingangsvariablen bereits selbst und spricht von nicht plausiblen Verzerrungen. Stärkstes Argument gegen den extremen Mangel ist die weiter steigende Einwohnerzahl Berlins, demnach die recht erfolgreiche Wohnungssuche der stetig wachsenden Anzahl an Außenzuzüglern, die sonst in der Obdachlosenstatistik geführt würden.

Das Ergebnis der Systemskizze soll nachfolgend zunächst durch relevante Wohnungsmarktberichte qualitativ plausibilisiert werden. Im Anschluss erfolgt eine Gegenüberstellung der Ergebnisse unter Verwendung des Berliner Mietspiegels.

Die 90er Jahre prägen Berlin insofern, als rd. 200 000 Menschen in das Berliner Umland umziehen und gleichzeitig in ähnlicher Dimension Wohnungen in Berlin errichtet werden.

Insbesondere ab Mitte der 90er Jahre bis Anfang des neuen Jahrtausends schwindet Berlins Bevölkerung stetig, wobei die negative Wanderungsdifferenz sogar bis in die Mitte des neuen Jahrzehnts reicht. Als Ergebnis stehen ein durchschnittlicher Leerstand von rd. sechs Prozent sowie ein entspannter Wohnungsmarkt.

Für die Stadt Berlin des Jahres 2002 wird seitens des damaligen Senators für Stadtentwicklung folgerichtig konstatiert, dass auf Ebene der Gesamtstadt Berlin weiterhin kein Wohnungsmangel herrscht (vgl. IBB 2002: 4–5; GAA 2011: 22; GAA 2006: 21). Im Jahr 2003 wird ein ausreichendes Wohnungsangebot festgestellt, bei gleichzeitig schleppender Nachfrage.

Innerhalb der einzelnen Marktsegmente muss jedoch differenziert werden, da insbesondere in unsanierten Altbauten ein Überangebot zu verzeichnen sei und sowohl im preiswerten als auch im hochwertigen Segment eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen sei (vgl. IBB 2004a: 4). Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg sieht den Wohnungsmarkt Berlins im Jahr 2004 als entspannt an (vgl. Gessner 2008: 33). Für die Jahre zwischen 1999 und 2006 wird insgesamt ein eher entspannter Wohnungsmarkt für die Stadt Berlin festgestellt (vgl. BMVBS 2010: 15; BBR 2007: 30).

Demnach wird das Ergebnis der Systemskizze durch die vorliegenden Wohnungsmarktberichte bestätigt.

Die Wohnraumsituation in Berlin wird für das Jahr 2006 als insgesamt gut bezeichnet, für das Vorjahr 2005 wird ein nach mengenmäßigen Gesichtspunkten ausreichendes Angebot ausgewiesen (vgl. IBB 2007: 5; IBB 2006: 5). In den Jahren 2007 und 2008 würde sich in ausgewählten Lagen eine zunehmende Verknappung an Mietwohnungen zeigen sowie ein zunehmender Fokus von Mietinteressenten auf zentrale Lagen. Eine Trendwende, ein Aufschwung, schein hier hinsichtlich der zentralen Lagen in Aussicht (vgl. JLL und GSW 2007a: 1; JLL und GSW 2007b: 1; JLL und GSW 2008a: 1; JLL und GSW 2008b: 1). Der Wohnungsmarkt im Jahr 2008 wird als eher entspannt bewertet, jedoch würden sich erste Wiederanspannungstendenzen zeigen (vgl. BMVBS 2010: 21 und 24). Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Jahr 2009 beschreibt das BMVBS als ausgeglichen mit Anspannungstendenz (vgl. BMVBS 2011a: 28).

Die zwischen 2006 und 2008 stattgefundenene Wende vom entspannten zum angespannten Markt scheint wie in Abbildung 46 dargestellt plausibel. Im Jahr 2009 wird auf die stetig steigende Nachfrage bei gleichzeitig schwindendem Wohnungsangebot durch Abriss und geringen Neubau verwiesen (vgl. JLL und GSW Berlin 2009: 1).

Im Jahr 2010 findet laut der IBB eine grundlegende Änderung auf dem Berliner Wohnungsmarkt statt, der sich in zunehmenden Baufertigstellungen und Baugenehmigungen äußert (vgl. IBB 2012a: 5). In den Jahren 2010 und 2011 ist laut dem *Wohnmarktreport* gesamtstädtisch kein angespannter Wohnungsmarkt feststellbar, festgestellt wird jedoch ein zunehmendes Luxusproblem: der Mangel an hochwertigen Wohnungen in begehrten Lagen (vgl. CBRE und GSW 2011: 1; CBRE und GSW 2010: 1).

Insgesamt kann das Ergebnis der Systemskizze für diesen Zeitabschnitt als plausibel bewertet werden, auch wenn sich die Deckungsgleichheit der Aussagen aus den Marktberichten überwiegend nicht so stark zeigt wie noch in der Vorperiode. Im Folgenden werden die Aussagen von Marktexperten dem Ergebnis der Systemskizze gegenübergestellt; hierbei fällt das Ergebnis wesentlich eindeutiger aus.

Für 2012 spricht die IBB von einem angespannten Markt in Bezug auf den Berliner Wohnungsmarkt; die Anspannung nehme im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu (vgl. IBB 2013a: 5). Für das Jahr 2012 würde sich in Berlin erste Anspannungstendenzen bezogen auf einzelne Marktsegmente zeigen wie bspw. hochwertige und große Mietwohnungen im Innenstadtbereich (vgl. CBRE und GSW Berlin 2012: 1). Im Jahr 2013 zeigt sich der Berliner Wohnungsmarkt dynamisch und verzeichne einen neuen Höchstpunkt hinsichtlich des Anstiegs der Miet- und Kaufpreise seit dem Fall der Mauer (vgl. CBRE und GSW 2013: 1). Im Jahr 2013 scheine der Wohnungsüberhang aus der intensiven Bauphase Ende der 90er Jahre gänzlich abgebaut; diese Situation würde die Anspannung ebenfalls verschärfen (vgl. IBB 2014a: 5; IBB 2002: 4-5).

Analyse der Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt Berlins im Jahr 2014 wird als weiterhin gut funktionierend beschrieben (vgl. CBRE und GSW Berlin 2014: 1). Für das Jahr 2015 wird eine wachsende Anspannung auf dem Markt beobachtet (vgl. CBRE und Berlin Hyp 2015: 1).

Das Ergebnis der Systemskizze kann auf der Basis der obigen Ausführungen als plausibel bewertet werden.

Nachfolgend wird das Wohnungsmarktbarometer der IBB ausgewertet. Im Gegensatz zu den bisherigen Aussagen zum Wohnungsmarkt basieren die nachfolgenden Einschätzungen nicht auf empirischen Auswertungen, sondern auf jährlichen Umfragen unter Immobilienmarktexperten. Das Barometer stellt demnach eine Meinungsumfrage dar.

Für das Jahr 2006 wird der Markt als ausgewogen bezeichnet (vgl. IBB 2006: 9). Für das Folgejahr 2007 wird bereits eine Anspannungstendenz konstatiert, lediglich im gehobenen Wohnungssegment scheine sich die Lage als noch entspannt darzustellen (vgl. IBB 2007c: 10). Im Jahr 2008 wird eine weitere Anspannung prognostiziert (vgl. IBB 2008: 11). 2009 wird eine zunehmende Anspannung beobachtet, insbesondere im unteren Mietpreissegment. In diesem Segment wird mittlerweile lediglich für einen Bezirk im Osten Berlins ein ausgewogener Wohnungsmarkt sowie für einen Bezirk im Westen Berlins eine leichte Entspannung festgehalten; im Vorjahr sei die Zahl jeweils doppelt so hoch gewesen. Statt eines Bezirks wie im Vorjahr würden nun drei Bezirke als angespannt gelten (vgl. IBB 2009: 11).

Die Einschätzung der Marktexperten deckt sich mit dem Ergebnis der Skizze.

Ab dem Bericht 2010 wird statt einer siebenstufigen Skala zur Einschätzung der Marktlage je Bezirk eine neunstufige Skala zur Einschätzung der aktuellen Angebotssituation verwendet. Die deutliche Anspannung im mittleren und unteren Preissegment ist jedoch weiterhin ersichtlich.

Für das Jahr 2010 wird weiterhin festgestellt, dass die Nachfrage das vorhandene Angebot übersteigt. Demnach liege auf gesamtstädtischer Ebene zumindest eine leichte Anspannung vor (vgl. IBB 2010b: 10).

Für die Folgejahre 2011, 2012 und 2013 setzt sich diese Einschätzung fort, der Wohnungsmarkt wird weiterhin als angespannt bezeichnet – wenn auch je nach Bezirk mit unterschiedlicher Intensität. Insgesamt jedoch schätzen die befragten Experten den Wohnungsmarkt basierend auf den Ergebnissen der Befragungen ab dem Jahr 2013 etwas positiver ein als in den vorherigen Jahren. Dieser positive Trend setzt sich auch im Jahr 2014 fort, die Markteinschätzungen nähern sich der Grenze zum entspannten Markt (vgl. IBB 2011b: 10; IBB 2012b: 12; IBB 2013b: 12; IBB 2014b: 11).

Im Jahr 2015 scheine sich eine Trendwende anzukündigen, im Vergleich zum Vorjahr ist die Markteinschätzung deutlich negativer. Laut der IBB zeigt der Markt die stärkste Anspannungstendenz seit erstmaliger Durchführung der Befragung (vgl. IBB 2015c: 10).

Auch hier bestätigen die Marktexperten das Ergebnis der vorliegenden Systemskizze.

Abschließend wird die historische Entwicklung des Berliner Mietspiegels mit dem Ergebnis der Systemskizze verglichen, um neben qualitativen Aussagen auch empirische Daten zur Überprüfung der Validität heranzuziehen. Der Mietspiegel ermöglicht durch den systemimmanenten Erhebungsprozess zum einen eine Rückschau auf die Entwicklung der Angebotsmiete und zum anderen die Retrospektive auf Änderungen der Bestandsmiete durch bspw. Mieterhöhungen innerhalb des vergangenen Betrachtungszeitraums. Ab dem Mietspiegel 1994 werden vier Jahre Marktgeschehen berücksichtigt, vorher lediglich drei Jahre.

Analyse der Rahmenbedingungen

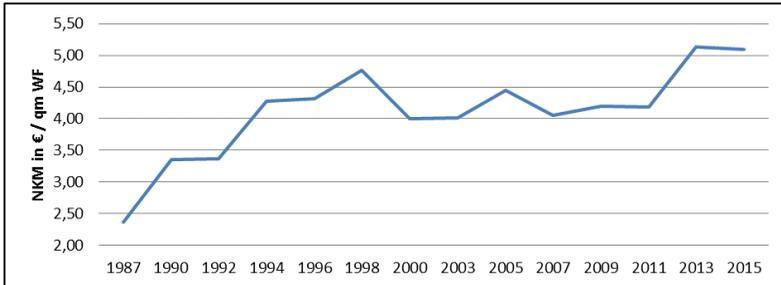


Abbildung 47: Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von Landesverwaltungsamt Berlin 1987 bis 2015a

Abbildung 47 stellt die historische Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete inflationsbereinigt nach Erscheinungsjahren des Mietspiegels als Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter dar. Es werden alle Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards sowie Baujahre zusammen betrachtet. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist somit als der mittlere Wert des jeweiligen Mietspiegelfelds zu interpretieren.

An dieser Stelle sei bemerkt, dass der im Endergebnis errechnete Mittelwert lediglich zur Interpretation der Ergebnisse der Systemskizze genutzt wird. Es werden stadtweite Informationen betrachtet, die sämtlichen Rahmenbedingungen ausgesetzt sind und so auch dem Grundgedanken der Systemskizze entsprechen. Zu diesem Zweck ist der grundsätzlich eher verzerrende und verallgemeinernde Blick nicht von Nachteil, sondern aufgrund der allumfassenden Betrachtung ideal.

Um die Verzerrungen im vertretbaren Rahmen zu belassen, werden lediglich die Mietspiegel für die rein östlichen Bezirke der Jahre 1997, 1999, 2000 und 2003 nicht miteinbezogen. Diese Vorgehensweise stellte sich u. a. bei FINGER und BLUEMMEL (vgl. 2015) als geeignet dar. Der Ausstattungsstandard in den östlichen Bezirken liegt i. d. R. deutlich unter dem der westlichen Bezirke.

Als Beispiele seien dort vorhandene Außentoiletten und fehlende Sammelheizungen genannt. Daraus resultieren deutlich niedrigere Mietspiegelvergleichswerte, die zu nicht repräsentativen Wertverschiebungen führen würden.

Die überwiegend entspannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt während der 90er Jahre spiegelt sich in der moderaten Entwicklung der stadtweiten Vergleichsmiete in dieser Phase wider. Die Mietentwicklung stagniert sowohl zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Mietspiegels 1992, für den die Veränderung zwischen den Jahren 1989 und 1992 relevant ist, als auch des Mietspiegels 1996, für den die Entwicklung zwischen 1992 und 1996 maßgebend ist. Im Zeitraum 1996 bis 2000 des Mietspiegels 2000 sinkt die Vergleichsmiete im Vergleich zum Mietspiegel davor. Der zwischenzeitliche Anstieg kann durch die enorme Zunahme an Neubauten während dieser Phase begründet werden, die den Durchschnitt nach oben heben. Der im Mietspiegel 1994 evident werdende Mietanstieg resultiert aus der in Abschnitt 3.1.1 dargestellten Euphorie nach der Wende, die gegen 1995 endet.

Die Lage am Wohnungsmarkt scheint während der Zeit als Leerstandshauptstadt im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends weiter entspannt zu sein. Dafür spricht auch die in Unterabschnitt 2.2.2.9 dargestellte Aufhebung des damaligen Zweckentfremdungsverbots. Die Entwicklung des Mietspiegels unterstützt diese Interpretation. Die Entwicklung zwischen 1999 und 2003 stagniert. Die Ausschläge der Systemskizze in 2005 und 2006 werden von der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestätigt. Für den Zeitraum 2001 bis 2005 sind die Diskussion und die letztlich Abschaffung der Mietobergrenzen in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten als Preistreiber zu berücksichtigen (siehe Unterabschnitt 2.2.2.7).

Der temporäre Rückgang der Mietspiegelwerte zwischen 1998 und 2005 scheint die insgesamt entspannte Situation ebenfalls zu bestätigen. Die Vergleichsmiete liegt sogar unterhalb der Werte der 90er Jahre.

Analyse der Rahmenbedingungen

Eine Trendwende lässt sich gegen Ende des ersten Jahrzehnts beobachten. Besonders angespannt scheint sich die Lage nach der Finanzkrise in 2007 darzustellen, was mit Unterbrechungen bis etwa 2013 anhält. Die Bestandsmiete wächst ab 2007 konstant und steigert sich signifikant ab dem Jahr 2011. Demnach werden zwischen 2007 und 2011 lediglich moderat höhere Mieten verlangt. Der Betrachtungszeitraum des Mietspiegels von vier Jahren lässt gleichzeitig den Schluss zu, dass ab dem Jahr 2009 jedoch deutlich höhere Mietpreise, da der Mietspiegelwert in 2013 wesentlich höher liegt. Die Systemskizze antizipiert also die ab 2008 vermehrt stattfindenden Zuzüge aus dem Ausland, die sich in der Mietentwicklung des Zeitraums 2009 bis 2013 im Mietspiegel 2013 manifestieren. Insbesondere für Zuzügler aus europäischen Metropolen stellen selbst Berliner Höchstmieten vergleichsweise moderate Preise dar.

Insbesondere die auf den ersten Blick zweifelhaft erscheinende Entwicklung der Marktlage gegen Ende des Betrachtungszeitraums wird durch die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete bekräftigt. Der Wert stagniert, die Systemskizze schlägt in Richtung eines entspannten Markts aus. Die dargestellte positive Entwicklung der Baugenehmigungen und tatsächlichen Fertigstellungen ab dem Jahr 2012 manifestiert sich auf stadtweiter Ebene.

Auf Basis der Vergleichsergebnisse lässt sich insgesamt feststellen, dass die Systemskizze durchaus ein plausibles Bild der Lage am Berliner Wohnungsmarkt wiedergibt.

5.3.2.3.2 Systemskizze Bezirk Mitte

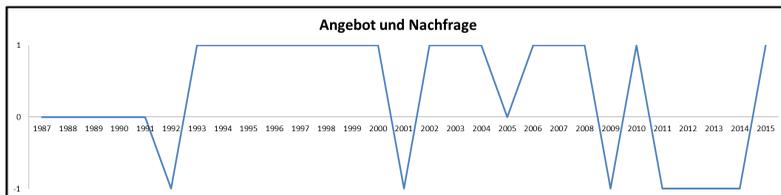


Abbildung 48: Ergebnis der Systemskizze Bezirk Mitte

Quelle: Eigene Darstellung

Während der 90er Jahre ist der Markt auf Ebene des Bezirks Mitte als entspannt zu bezeichnen. Obige Abbildung 48 lässt auch überwiegend während des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend eine entspannte Marktsituation erkennen. Um das Jahr 2010 äußert sich der zunehmende Druck auf die Innenstadt in Form eines nachhaltig angespannten Wohnungsmarkts. Aufgrund der gestiegenen Miet- und Kaufpreise verlagert sich der Druck von der Innenstadt auf die Randlagen Berlins; dies könnte eine Erklärung für die positive Entwicklung im oberen Wohnungssegment sein. Dazu sei auf die Ausführung zum Berliner Wohnungsmarkt in Abschnitt 3.1.6 verwiesen. LEHMANN generiert eine Aussage über die Wohnraumknappheit anhand der Differenz aus Neubaubedarf und Nachfragsättigung. Im Vergleich zu der statistischen Ermittlung von Wohnraumknappheit durch LEHMANN lässt das Ergebnis der Systemskizze Bezirk ähnliche Schlüsse zu. Für die Jahre 2009 und 2010 stellt er einen Angebotsüberhang fest, gefolgt von einem durchgängigen Wohnraumangel von 2011 bis 2014 (vgl. Lehmann 2015: 13).

Das Ergebnis der Systemskizze soll im Folgenden durch relevante Wohnungsmarktberichte plausibilisiert werden.

Für den Bezirk Mitte wird 2006 im oberen Preissegment ein Überangebot deutlich, im mittleren Wohnungssegment eine ausgewogene bis entspannte Marktsituation. Im unteren und preisgebundenen Segment wird eine deutliche bis leichte Anspannung beobachtet. Insgesamt scheint der Markt ausgewogen bis entspannt (vgl. IBB 2006: 9). Im Folgejahr 2007 wird im mittleren Marktsegment eine deutliche Anspannung für den Bezirk Mitte festgestellt, die übrigen Bereiche zeigen sich hinsichtlich der Experteneinschätzung unverändert (vgl. IBB 2007c: 10).

In 2008 und 2009 wird eine leichte Anspannung beobachtet, die im mittleren Segment jedoch nachlasse. Im oberen Segment sei weiterhin ein Angebotsüberhang vorhanden (vgl. IBB 2008: 11; IBB 2009: 11).

Das Ergebnis der Systemskizze Bezirk kann auf dieser Basis als plausibel bezeichnet werden.

Im Jahr 2010 wird in allen drei Segmenten ein leichter Nachfrageüberhang festgestellt, im mittleren Segment stärker als in den übrigen beiden Bereichen (vgl. IBB 2010b: 11 f.). 2011 findet laut der IBB eine Verschiebung statt, das obere Preissegment stelle sich als ausgewogen dar, in den übrigen Bereichen verschärfe sich der Nachfrageüberhang. Nach Einschätzung von Marktexperten ist insbesondere in den Bezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf eine starke Anspannung zu beobachten (vgl. IBB 2011b: 10 f.). Auf Bezirksebene stellt GEWOS (vgl. 2012: 24) in 2012 eine starke Anspannung fest. Für die Jahre 2012 und 2013 nehme die Anspannung deutlich zu, auch im oberen Preissegment ist das Angebot laut der Ergebnisse der IBB inzwischen kleiner als die Nachfrage – mit steigender Tendenz (vgl. IBB 2012b: 13 f.; IBB 2013b: 13 f.). In den Jahren 2014 und 2015 setze sich die Anspannung negativ fort. Erstaunlicherweise schätzen die Experten die Lage im oberen Preissegment nun sehr positiv ein, das Angebot sei gemessen an der Nachfrage wesentlich bis leicht größer (vgl. IBB 2014b: 11 f.; IBB 2015c: 11 f.).

Der in der Systemskizze dargestellte angespannte Wohnungsmarkt zwischen 2010 und 2015 wird durch die Aussagen der vorliegenden Wohnungsmarktberichte bestätigt.

Das Ergebnis stellt sich insgesamt als plausibel dar.

5.3.2.3.3 Systemskizze Stephankiez

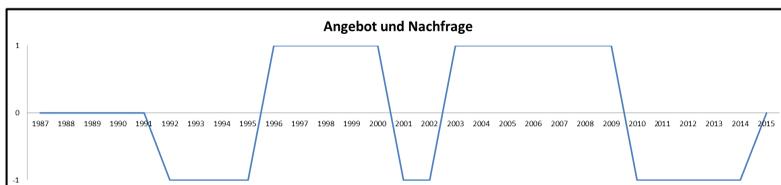


Abbildung 49: Ergebnis der Systemskizze Stephankiez

Quelle: Eigene Darstellung

Anfang der 90er Jahre scheint sich die Wiedervereinigung im Stephankiez als Nachfrageüberhang zu äußern. Abbildung 49 stellt dies oben deutlich dar. Das Stadtviertel nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze wäre dafür durchaus geeignet. Ab Mitte der 90er Jahre stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2010 als entspannt dar. Lediglich um die Jahrtausendwende dreht sich der Trend kurzfristig. Ab 2010 ist der Druck auf die Innenstadt auch im Stephankiez beobachtbar, die Anspannung am Wohnungsmarkt greift auch auf das Gründerzeitviertel und die nähere Umgebung über. Für den Prognoseraum Moabit stellt GEWOS in 2012 eine leichte Anspannung fest. Der Angebotsüberhang liegt jedoch bei weniger als 3,0 Prozent (vgl. GEWOS 2012: 10 und 23). Ein Überhang in dieser geringen Größe kann nicht als funktionierender Markt titulierte werden.

Auf der räumlichen Detailebene des Stephankiezes werden in den bisher verwendeten und sonstigen recherchierten Wohnungsmarktberichten keine konkreten Aussagen gemacht, um das Ergebnis der Systemskizze ausreichend zu plausibilieren.

Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse aus den Analysen der beiden übergeordneten räumlichen Bezugsebenen und des dort stattgefundenen positiven Abgleichs mit Aussagen aus einschlägigen Wohnungsmarktberichte kann die vorliegende Systemskizze Stephankiez als plausibel deklariert werden.

5.3.3 Zusammenführung der Ergebnisse

Die Einschätzung der Rahmenbedingungen über den Weg der Systemskizze ist insofern gelungen, als bspw. auf gesamtstädtischer Ebene mit hoher Deckungsgleichheit die oben skizzierte Historie des Berliner Wohnungsmarkts nachempfunden und die Plausibilität der Systemskizze anhand des Abgleichs mit Einschätzungen von Marktexperten bestätigt werden konnte.

Einflüsse aus der in Unterkapitel 3.1 dargestellten Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts können gleichfalls nachvollzogen werden. Deutlich erkennbar sind bspw. die Phase hohen Leerstands nach der Wende und die gleichzeitig stattfindende hohe Anspannung auf Ebene des Stephankiezes. Bedingt durch die bis über die Jahrtausendwende anhaltende Skepsis der Berlinerinnen und Berliner gegenüber einem Wohnsitz im Herzen der Stadt, die erst durch Zuzug aus dem Ausland und daraus folgende steigende Beliebtheit und Sanierung der zentralen Lagen sukzessive abnimmt. Aber auch durch die dokumentierten zahlreichen Umzüge von ehemaligen Ostberlinern in Wohnungen nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze.

Für die untersuchten räumlichen Ebenen können die Ergebnisse der drei Systemskizzen hinsichtlich der Spannung auf dem Wohnungsmarkt als Treppe bezeichnet werden. Die beobachtbare Anspannung nimmt in jüngster Vergangenheit parallel zum räumlichen Detaillierungsgrad zu.

Nachfolgende Abbildung 50 (S. 225) stellt die drei entwickelten Systemskizzen im direkten Vergleich dar und verdeutlicht so plastisch die Wirkung der auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen gegebenen Rahmenbedingungen. Während bspw. in den Jahren 1994 bis 1996 auf städtischer Ebene und innerhalb des Bezirks Mitte ein entspannter Markt festzustellen ist, verhält sich die Lage im Stephankiez im gleichen Zeitraum angespannt. Die Wohnungsmarktlagen auf verschiedenen räumlichen Ebenen verhalten sich demnach nicht analog, sondern durchaus abweichend. Ein auf städtischer Ebene entspannter Wohnungsmarkt kann sich auf Quartiersebene konträr darstellen. Folglich kann ein im Gesamtmarkt beobachtbarer Preisanstieg nicht direkt auf Bezirke oder Stadtviertel übertragen werden, da dort andere Rahmenbedingungen wirken.

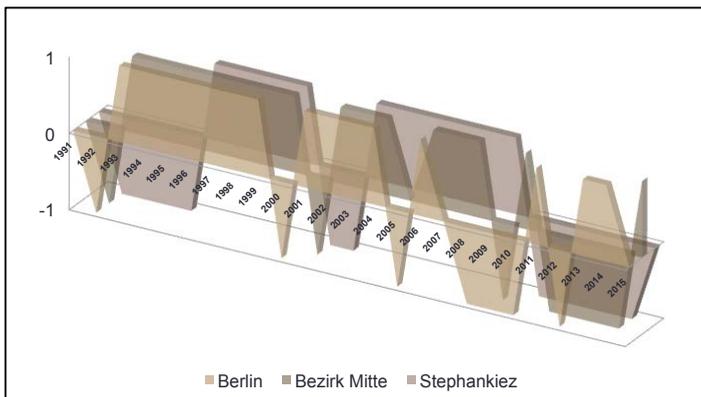


Abbildung 50: Systemskizzen in der Gegenüberstellung

Quelle: Eigene Darstellung

Der gesamtstädtische Markt weist für den für die vorliegende Arbeit wesentlichen Zeitraum sowohl angespannte als auch entspannte Phasen auf. Während sich auf Bezirksebene deutlich der häufig zitierte Druck auf die Innenstädte manifestiert und für zunehmende Anspannung sorgt, ist auf Ebene des Stephankiezes die Anspannung nach dem Jahr 2009 ebenfalls unverkennbar.

Im Bezirk Mitte lässt sich im Untersuchungszeitraum deutlich beobachten, dass die Nachfrage nach bestimmten Regionen Berlins besonders hoch ist, das Wohnungsangebot sich jedoch kaum verändert und daraus nachdrücklich erkennbare Anspannung resultiert.

Der Stephankiez als Bestandteil des Bezirks Mitte könnte als Viertel mit relativ moderatem Mietniveau durchaus als Ausweichviertel für diejenigen Interessenten attraktiv sein, die steigende Angebotsmieten im Ortsteil Mitte nicht bedienen können. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist daher unmissverständlich ersichtlich.

5.4 Analyse der Städtebauförderungskulisse

Nachfolgend werden die für den Stephankiez relevanten Instrumente der Städtebauförderung qualitativ und empirisch analysiert. Qualitativ hinsichtlich der für das Förderprogramm allgemein und für das jeweilige Fördergebiet konkret formulierten Ziele und durchgeführten Maßnahmen sowie empirisch hinsichtlich der Mietentwicklung im Fördergebiet.

Zur Übersicht werden die relevanten Städtebauförderungsprogramme kurz aufgeführt:

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Aufgehobenes Sanierungsgebiet Stephankiez
- Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße

Weitere Städtebauförderungsprogramme

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Gebiet Turmstraße
- Stadtumbau West – Gebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße
- Soziale Stadt – Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost

Die übrigen drei in Tabelle 3 (S. 132) genannten Instrumente betreffen Erhaltungssatzungen und nicht Städtebauförderungsprogramme. Die Mietentwicklung des entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets Stephankiez wurde in Unterabschnitt 5.2.2.3 untersucht. Das festgesetzte Erhaltungsgebiet Stephankiez ist deckungsgleich mit dem vorgenannten entlassenen Gebiet. Das festgesetzte Erhaltungsgebiet Poststadion ist nicht relevant für den Stephankiez als ehemaliges Milieuschutzgebiet. Lediglich in Betrachtung des Planungsraums Stephankiez wäre es relevant, da beide noch festgesetzten Gebiete Stephankiez und Poststadion den Planungsraum repräsentieren. Siehe dazu Abschnitt 4.2.2.

5.4.1 Qualitative Analyse der Ziele und Projekte

Zur Bewertung der Förderungsprogramme und Einschätzung der ggf. auftretenden Langzeiteffekte muss eine Systematik zur Einordnung der relevanten Programme entwickelt werden. Anschließend wird jedes Programm im Anwendungsfall betrachtet, d.h. tatsächliche Ziele und konkrete Projekte des Fördergebiets. Abschließend soll die formulierte Systematik im Hinblick der Analyseergebnisse zur Einschätzung dienen, ob Angebot oder Nachfrage durch das jeweilige Förderungsprogramm beeinflusst werden.

5.4.1.1 Vier Dimensionen von Aufwertung

Zur Erarbeitung einer Bewertungssystematik wird auf eine Differenzierung von Aufwertungsmaßnahmen zurückgegriffen, die vor allem bei der Einschätzung von Gentrifizierungsprozessen verwendet wird.

Wie die nachfolgende Analyse zeigen wird, liefert diese Unterscheidung im Kontext von Städtebauförderung eine veritable Diskussionsgrundlage, da auf Städtebauförderungsmaßnahmen vorwiegend Aufwertung folgt. Die bisherige Unterscheidung in zwei Dimensionen wurde von KRAJEWSKI auf vier Dimensionen erweitert (vgl. Heineberg und Krajewski 2013: 20; Krajewski 2004a: 103 f.; Krajewski 2004b).

Die vier Dimensionen beschreiben Gentrifizierung als einen Vorgang von baulicher, funktionaler, symbolischer und sozialer Aufwertung. Für den weiteren Gang der Untersuchung ist die geltende Definition der jeweiligen Dimension relevant. *Bauliche Aufwertung* wird verstanden als Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Investitionen zur Verbesserung des Wohnumfelds und der gegebenen Infrastruktur. *Funktionale Aufwertung* meint die Ansiedlung neuer Geschäfte und die generelle Ausweitung des Dienstleistungsangebots. *Symbolische Aufwertung* ist überwiegend im Sinne einer veränderten Medienpräsenz und positiven Resonanz bei Bewohnern und Besuchern zu verstehen. *Soziale Aufwertung* beschreibt den Kern von Gentrifizierungsprozessen, den Zuzug einer statushöheren Bevölkerung (vgl. Krajewski 2004b)

Tabelle 12 listet die vier relevanten Städtebauförderungsprogramme auf und ordnet diese hinsichtlich der in Unterkapitel 2.3 vorgestellten Inhalte und Ziele der jeweiligen Dimension der Aufwertung zu. Durch die Einsortierung werden die vorhandenen Überschneidungen evident. Einzelne Programme bedienen mehrere Dimensionen und lösen vermutlich bereits innerhalb eines einzelnen Programms weitere Interdependenzen aus.

Tabelle 12: Unterscheidung der Instrumente nach Aufwertungsdimension

	Bau- lich	Funktio- nal	Symbo- lisch	So- zial
<i>Städtebauliche Sanie- rungs- und Entwicklungs- maßnahmen</i>	x	x		
<i>Aktive Stadt- und Orts- teilzentren</i>	x	x	x	
<i>Stadtumbau West</i>	x	x	x	
<i>Soziale Stadt</i>	x	x	x	

Quelle: Eigene Darstellung nach Kroll 2011: 58

Die vier Programme schneiden die bauliche Dimension und sehen neben konkreten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen auch die Aufwertung des öffentlichen Raums vor. Eine Verbesserung des Wohnumfelds ist intendiert. Die funktionale Dimension wird ebenfalls von allen vier Programmen bedient. Neben der Anpassung des bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbeangebots werden vor allem eine steigende Nachfrage nach Wohnungs- und Gewerbeflächen und damit verbunden ein sinkender Leerstand angestrebt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Sicherstellung der Grundversorgung sowie auf die Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen abgestellt. Die symbolische Dimension in Form einer generellen positiven Veränderung der öffentlichen Wahrnehmung des jeweiligen Fördergebiets wird von drei Programmen als übergreifendes Ziel genannt. Im Wesentlichen resultiert sie aus den Maßnahmen der baulichen Dimension. Einen besonderen Schwerpunkt setzt hier das Programm Soziale Stadt (vgl. Huning 2012: 55 f.; Kroll 2011: 123 f.).

Die soziale Dimension als Inhalt oder Ziel eines Programms, um bspw. Zuzug von statushöherer Bevölkerung anzuregen, wird nicht konkret genannt. Dieser Umstand verwundert nicht, käme es andernfalls doch einem öffentlichen Bekenntnis zur Verdrängung gleich. Die soziale Aufwertung bzw. die Verdrängung von statusniedrigeren durch statushöhere Bevölkerungsgruppen wird vermutlich ohnehin eine Folge aus den innerhalb der übrigen drei Dimensionen generierten Aufwertungsmaßnahmen darstellen.

5.4.1.2 Aufgehobenes Sanierungsgebiet Stephankiez

Das aufgehobene Sanierungsgebiet Stephankiez war vom 9. November 1995 bis zum 21. Februar 2007 festgesetzt. In Abbildung 51 wird die Aufteilung in vier kleinere Areale ersichtlich. Das aufgehobene Sanierungsgebiet Stephankiez (helle Flächen) überschneidet sich mit dem entlassenen sozialen Erhaltungsgebiet Stephankiez (in Rot) bzw. ist in diesem enthalten. Das Gros liegt im Areal südwestlich um das heutige Einkaufszentrum Moa-Bogen.



Abbildung 51: Aufgehobenes Sanierungsgebiet Stephankiez

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017e – Sanierungsgebiete

Die Sanierungsziele und konkreten Ergebnisse stellten sich wie folgt dar: Neben investiven Maßnahmen in die Gebäudestruktur und das Wohnumfeld waren ebenso Verkehrsberuhigungsmaßnahmen avisierte Ziele. Ferner sollte das ehemalige Peach-Brot-Areal einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden, die erfolgreiche Umsetzung wurde bereits in Abschnitt 4.2.2 erläutert: Die ehemaligen Brot-Produktionsstätten wurden im Jahr 2004 abgerissen, zur Vorbereitung der seit 2010 bestehenden Nutzung als Einkaufszentrum mit einer geringen Anzahl an Geschäften (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016p; Krause 1991).

Während der Sanierungsphase wurden rd. 230 der rd. 1100 Wohnungen des Fördergebiets saniert. Unter der Annahme des heutigen Bestands von rd. 5000 Wohneinheiten im gesamten Stephankiez entspricht dies lediglich rd. fünf Prozent der Wohnungen. Weiterhin wurden öffentliche Spielplätze und Grünflächen umfangreich neu- oder umgestaltet, u. a. auch der Stephanplatz im Herzen des Viertels (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016p).

5.4.1.3 Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße

Das Sanierungsgebiet Turmstraße besteht seit dem 31. März 2011. Das in Abbildung 52 ersichtliche Fördergebiet (in Orange) erstreckt sich entlang der Turmstraße sowie der umliegenden Seitenstraßen. Im Westen grenzt das Gebiet an die Beusselstraße, im Süden dient die Straße Alt-Moabit weitgehend als Begrenzungslinie. Im Osten reicht das Gebiet bis zum Fritz-Schloß-Park. Im Norden grenzt das Fördergebiet an den südlichen Teil des Stephankiezes. Direkte räumliche Überschneidungen sind zu negieren.

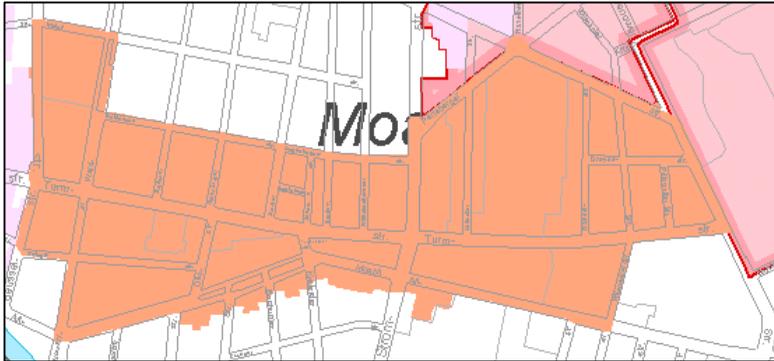


Abbildung 52: Aktives Sanierungsgebiet Turmstraße

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017e – Sanierungsgebiete

Die konkreten Sanierungsziele konzentrieren sich räumlich auf die Turmstraße als Stadtteilzentrum sowie auf die Arminius-Markthalle und den Kleinen Tiergarten/Ottopark. Inhaltlich zielen die Maßnahmen entsprechend der generellen Definition des Förderprogramms überwiegend auf bauliche Maßnahmen an der Gebäudestruktur und im Wohnumfeld (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016o). Nachfolgend werden bereits abgeschlossene Projekte innerhalb des Fördergebiets beispielhaft aufgeführt, die Relevanz für den Stephankiez erkennen lassen. Die Entwicklungsziele lagen vorwiegend in Bereichen, die räumlich deutlich Abstand zum Stephankiez aufweisen, so dass die durchgeführten Maßnahmen den Stephankiez eher indirekt beeinflussten; überwiegend indem der Ortsteil Moabit und dessen Bild in der Öffentlichkeit insgesamt aufgewertet wurde.

Das Sanierungsgebiet kann als Verbindungsglied der Förderungskulisse in Moabit bezeichnet werden, da neben den beiden Quartiersmanagementgebieten Moabit-Ost und Moabit West / Beusselstraße auch das Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße überlagert wird (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016o).

Zentrale Themen des vorliegenden Handlungskonzepts stellen Maßnahmen zur Aufwertung und Revitalisierung dar, insbesondere nach den Geschäftsaufgaben durch Woolworth und auch Hertie (vgl. Kroll 2011: 139). Im Fokus steht klar die Turmstraße als zentrale Geschäftsstraße sowie die umliegenden Grünbereiche. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts ein zentrales Thema. Die avisierten Aktionsfelder setzen demnach Schwerpunkte in der baulichen und der funktionalen Dimension zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2008; Kroll 2011: 173 und 176). Die räumliche Konzentration der Maßnahmen entspricht weitgehend den in Unterabschnitt 5.4.2.1 genannten Schwerpunkten, resultierend aus der Chronologie der Festsetzung und der konkludenten Fortführung der Ziele dieses Fördergebiets im Rahmen des oben dargestellten Sanierungsgebiets.

Die qualitative Analyse des oben dargestellten Sanierungsgebiets Turmstraße gilt hier aufgrund der starken räumlichen und inhaltlichen Deckung analog.

5.4.1.5 Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße

Im Folgenden wird das seit dem 16. Dezember 2005 bestehende Stadtumbaugebiet (West) Tiergarten-Nordring/Heidestraße betrachtet. Es ist eines der ersten Fördergebiete des 2004 neu aufgelegten Förderprogramms Stadtumbau West (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2015a: 10).

In Abbildung 54 wird das Fördergebiet (in Dunkelrot) dargestellt. Es ist in vier Teilbereiche gegliedert: Im Norden des Stephankiezes grenzt der Teilbereich C (Nordring) an den ehemaligen Güterbahnhof an, im Osten die Teilbereiche A (Heidestraße) und B (Poststadion) an das Areal der Europacity sowie an das Poststadion. Der Teilbereich D (Moabit-West) schließt das entlassene Erhaltungsgebiet Huttenkiez sowie das Stadtviertel Beusselkiez ein und liegt räumlich fernab vom Stephankiez (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2012b).

Direkte räumliche Überschneidungen mit dem Stephankiez (in Hellrot) bestehen nicht, die Gebiete grenzen lediglich aneinander an.

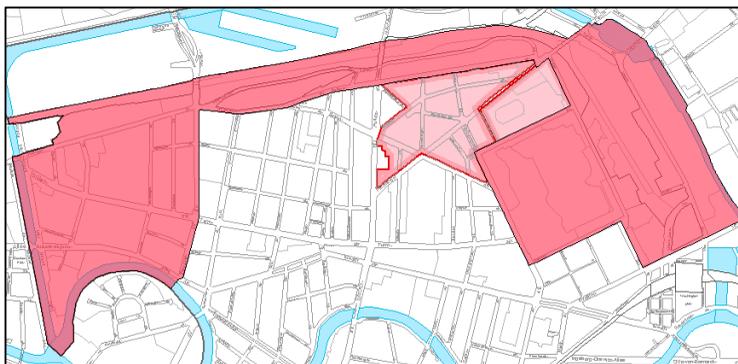


Abbildung 54: Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017b – Stadtumbaugebiete

Die Teilbereiche A und B verfolgen im Wesentlichen die Bebauung des ehemaligen Grenzbereichs als städtebauliches Ziel. Die heutige Eurocapacity – mit Fokus auf Wohnen – kann in diesem Zusammenhang als Erfolg angeführt werden. Der Teilbereich C zielt vorrangig auf die Entwicklung von Büro- und Gewerbeflächen ab, die aufgrund der Aufgabe des Güterbahnhofs durch die Deutsche Bahn entstanden sind (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2015a: 16 f.; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2012b). Der Teilbereich D wird aufgrund der großen Entfernung zum Stephankiez und daraus resultierenden mangelnden Relevanz nicht betrachtet. Im Folgenden werden bereits abgeschlossene Projekte innerhalb des Fördergebiets beispielhaft aufgeführt, die Relevanz für den Stephankiez besitzen. Ein Leuchtturmprojekt des Fördergebiets wirkt sich insbesondere auf das nähere Wohnumfeld aus: In der Lehrter Straße 31 entstand eine großflächige Grünanlage mit Spielplatz.

Weiterhin profitieren insbesondere der Sportpark um das Poststadion und den Fritz-Schloß-Park herum sowie die damit verbundenen bzw. daran angrenzenden Straßen und Wege von umfangreichen Investitionen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen konzentrieren sich auf die Lehrter Straße sowie auf die Krupp- und die Quitzowstraße (vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin 2015b; Kroll 2011: 171 f.).

5.4.1.6 Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost

In diesem Unterabschnitt wird das Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ betrachtet. Das Fördergebiet wird im Jahr 2009 zunächst unter dem Namen „Perleberger/Wilsnacker Straße“ geführt (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016c; UrbanPlan und Stadtrand 2013: 4).

Aus Abbildung 55 wird die räumliche Überschneidung des seit 2009 bestehenden Fördergebiets (in Rot) mit dem Stephankiez (in Hellrot) deutlich; überwiegend im südlichen Bereich des Viertels und entlang der Perleberger Straße als Hauptverkehrsader. Im Osten schließt das Gebiet die Lücke zwischen Erhaltungs- und Stadtumbaukulisse. Es überlagert im Süden das Gebiet des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie im Osten das Stadtumbaugebiet. Die beiden vorgenannten Programme sind in der Abbildung nicht ersichtlich.

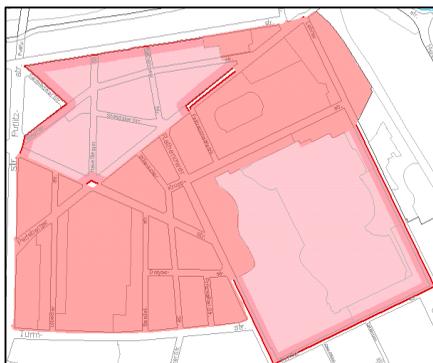


Abbildung 55: Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017c

Bereits im Leitbild des Fördergebiets zeigt sich der komplexe Zusammenhang zwischen dem Wunsch nach Aufwertung und der Verhinderung einer möglichen Verdrängung der bisherigen Bewohner deutlich. Mit Hilfe des Quartiersmanagements soll sich die Bezirksregion Moabit-Ost zu einem Viertel mit Vorzeigecharakter entwickeln. Die wesentlichen Handlungsfelder und deren Entwicklungsziele lassen auf umfangreiche investive Maßnahmen schließen; überwiegend mit dem Ziel, die Nachfrage zu steigern – über symbolische Maßnahmen und funktionale Aufwertung im Gewerbebereich sowie über bauliche Maßnahmen zur Aufwertung im öffentlichen Raum (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016q).

Nachfolgend werden bereits abgeschlossene Projekte innerhalb des Fördergebiets beispielhaft aufgeführt, die Relevanz für den Stephankiez besitzen. Die Umgestaltung des Spielplatzes in der Lübecker Straße tangiert die Lebensqualität innerhalb des Stephankiezes lediglich bedingt.

Wesentlich ist die hohe Anzahl an übergreifenden Projekten aus dem funktionalen und dem symbolischen Bereich, die sich auf die anliegenden Kindertagesstätten und Schulen auswirken und damit die Situation in der Bezirksregion insgesamt positiv beeinflussen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2016q; Kroll 2011: 174-176).

Wie bereits in Abschnitt 4.2.4 dargestellt, werden angemessene Angebote aus den Bereichen Bildung und Kultur sowie adäquate Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld zu Katalysatoren des Zuzugs einer staturhöheren bzw. zahlungskräftigeren Bevölkerung und sind letztlich Auslöser für steigende Mieten.

5.4.1.7 Einfluss auf Angebot und Nachfrage

Für den Gang der Untersuchung ist von Interesse, welchen Einfluss die vier Dimensionen vor dem theoretischen Hintergrund des in Abschnitt 1.4.2 vorgestellten Immobilien-Markt-Systems tatsächlich auf das Wohnungsangebot sowie die Wohnungsnachfrage ausüben. Da angebotserweiternde Maßnahmen das Potenzial hätten, eine vorhandene Marktanspannung zu lindern. Maßnahmen, die überwiegend die Wohnungsnachfrage anregen, würden auf einem angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich preistreibend wirken.

Die Grundannahme lautete zunächst: Bauliche und funktionale Eingriffe sollten überwiegend positiv auf das Angebot wirken, symbolische und soziale Maßnahmen dagegen eher die Nachfrage steigern.

Die bauliche Dimension wirkt sich im Anbetracht der erklärten Ziele und angestrebten Projekte klar auf die Nachfrage nach Wohnungen aus und kaum auf das konkrete Wohnungsangebot. Da entgegen der Annahme, als bauliche Dimension nicht Wohnungsbau i. w. S. zu verstehen ist, sondern vor allem Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds.

Bereits in Unterabschnitt 5.1.4.4 wurde von Wohnungsunternehmen berichtet, die hervorheben, dass durch eine Verbesserung des Wohnumfelds eine gesteigerte Attraktivität ihrer Wohnungsbestände erreicht wurde.

Funktionale Aufwertung, bspw. durch die Schaffung von Begegnungsräumen und Werkstätten, erhöht mittelbar die Nachfrage nach Wohnungen. Eine quantitative Erweiterung des Wohnungsangebots ist nicht vorgesehen, eine Erweiterung ist im Bereich von Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen.

Maßnahmen der symbolischen und sozialen Dimension begünstigen Aufwertungserscheinungen, die auf der Nachfrageseite wirken. Bspw. das Image des Stadtviertels als attraktive Gegend für eine bestimmte Zielgruppe. Angebotserweiternde Projekte, unabhängig ob für Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, sind nicht unmittelbar vorgesehen. Eine mittelbare Wirkung auf das Angebot ist denkbar, bspw. wenn aufgrund der gestiegenen Attraktivität auf Projektentwicklerseite Potenziale gesehen werden, die in tatsächliche Projekte münden wie bspw. südlich des Stephankiezes das Schultheiss Quartier auf dem Areal der ehemaligen Schultheiss Brauerei in der Stromstraße.

5.4.2 Empirische Analyse der Angebotsmietentwicklung

5.4.2.1 Datengrundlage und Vorbereitung

Das Ziel der nachfolgenden empirischen Analysen ist es, analog zur Analyse des Stephankiezes die Angebotsmietentwicklung für ein spezifisches räumliches Areal darzustellen.

Analog zur in Unterabschnitt 5.2.2.1 beschriebenen Vorgehensweise zur Vorbereitung der Auswertung des Stephankiezes wird auch im Rahmen der Analyse der Städtebauförderung vorgegangen.

Die Datengrundlage als Grundgesamtheit von 11 940 Stück ist identisch. Unterschiede ergeben sich aufgrund der abweichenden räumlichen Areale in den konkreten Fallzahlen.

Die tatsächlichen Fördergebietsabgrenzungen ergeben sich aus den jeweiligen Satzungen und Verordnungen und werden zur eigenen Analyse in *Google My Maps* nachgezeichnet. Auf dieser Basis konnten die gebietsbestimmenden Straßenzüge bestimmt sowie die Auswertungsgrundlage als Tabellen in Microsoft Excel vorbereitet werden. Zur Darstellung als Abbildung wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit jedoch auf das Geoportal Berlin bzw. den sogenannten FIS Broker zurückgegriffen.

Für die Auswertung des Gebiets des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden folgende 23 Straßenzüge verwendet: Alt-Moabit, Bandelstraße, Berlichingenstraße, Beusselstraße, Birkenstraße, Bremer Straße, Buggenhagenstraße, Emdener Straße, Essener Straße, Gotzkowskystraße, Huttenstraße, Jonasstraße, Lübecker Straße, Ottostraße, Pritzwalker Straße, Rostocker Straße, Stromstraße, Turmstraße, Waldenserstraße, Waldstraße, Wilhelmshavener Straße, Wilsnacker Straße und Zwinglistraße. Im Ergebnis stehen 5103 verfügbare Datensätze, demnach rd. 43 Prozent der Grundgesamtheit von 11 940 Stück.

Für das Stadtumbaugebiet werden lediglich die für den Stephankiez relevanten Teile des Areals berücksichtigt. So werden für die Auswertung des Gebiets des Programms „Stadtumbau West“ lediglich die vier folgenden Straßenzüge einbezogen: Kruppstraße, Lehrter Straße, Quitzowstraße und Seydlitzstraße. Im Ergebnis stehen 817 verfügbare Datensätze, demnach rd. sieben Prozent der Grundgesamtheit von 11 940 Stück.

Für die Auswertung des Quartiersmanagementgebiets werden folgende elf Straßenzüge verwendet: Bandelstraße, Birkenstraße, Feldzeugmeisterstraße, Kruppstraße, Lehrter Straße, Lübecker Straße, Perleberger Straße, Pritzwalker Straße, Rathenower Straße, Stromstraße und Wilsnacker Straße. Im Ergebnis stehen 3264 verfügbare Datensätze, demnach rd. 27 Prozent der Grundgesamtheit von 11940 Stück.

Die Daten werden anschließend entsprechend dem Fördergebiet weiter zugeschnitten. Analog zur Vorgehensweise beim Stephankiez wird sich über konkrete Hausnummern und Postleitzahlbereiche – soweit möglich – den tatsächlichen Abmessungen des jeweilig festgesetzten Fördergebiets genähert, da bspw. nicht jeder Straßenzug vollständig im Fördergebiet enthalten ist, sondern bspw. lediglich eine Straßenseite oder ein bestimmter Abschnitt der Straße.

Die Perleberger Straße sowie die Turmstraße werden als wesentliche Straßenzüge in Gänze ergänzend separat analysiert, da sich dort die Mehrfachförderkulisse räumlich zentriert. Für die Untersuchung der Turmstraße stehen 832 Datensätze zur Verfügung, demnach rd. sieben Prozent der Grundgesamtheit von 11940 Stück. Die Analyse der Perleberger Straße basiert auf 595 Datensätzen, demnach rd. fünf Prozent der Grundgesamtheit von 11940 Stück.

Auch in dieser Analyse weichen die tatsächlichen Fallzahlen von der oben dargestellten Grundgesamtheit an Datensätzen ab, da ebenfalls selektiv untersucht wird.

5.4.2.2 Sanierungsgebiete Stephankiez und Turmstraße

In diesem Unterabschnitt wird auf die beiden Sanierungsgebiete Stephankiez und Turmstraße eingegangen. Eine empirische Analyse der Gebiete wird an dieser Stelle jedoch nicht vorgenommen.

Das aufgehobene Sanierungsgebiet Stephankiez ist zum einen gänzlich in der Analyse aus Unterabschnitt 5.2.2.3 enthalten und zum anderen derart kleinräumig, dass selbst unter Rekonstruktion der Hausnummern zu geringe Fallzahlen entstünden. Zudem ist ein erheblicher Teil des Fördergebiets in gewerblicher Nutzung durch das heutige Einkaufszentrum Moa-Bogen. Ferner sind adäquate Mietdaten erst nach dem Zeitpunkt der Aufhebung verfügbar. Die Mietentwicklung während der Festsetzungsperiode kann daher nicht nachvollzogen werden.

Das Sanierungsgebiet Turmstraße ist Teil des nachfolgend zu untersuchenden Förderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Gebiet Turmstraße) und wird deshalb an dortiger Stelle empirisch analysiert. Ausschlaggebend für diese Vorgehensweise ist ferner, dass wie in Abschnitt 4.3.1 dargestellt wurde, das Sanierungsgebiet Turmstraße drei Jahre nach Festsetzung des Fördergebiets Turmstraße festgesetzt wurde. Nachfolgende Abbildung 56 zeigt die bestehende Überschneidung. Die grüne Fläche stellt den über das Fördergebiet Turmstraße des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hinausgehenden Teil des Sanierungsgebiets Turmstraße dar.



Abbildung 56: Mehrfachförderkulisse der Turmstraße in Moabit

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017e

Aufgrund der bestehenden Mehrfachförderkulisse ist es lediglich beding-
tlich möglich die Mietentwicklung auf entweder das Sanierungsgebiet
Turmstraße oder das Fördergebiet Turmstraße des Programms „Aktive
Stadt- und Ortsteilzentren“ zurückzuführen.

An dieser Stelle sei somit darauf hingewiesen, dass die empirische Be-
trachtung des Fördergebiets Turmstraße in Teilen auch eine Betracht-
tung des wenig später festgesetzten Sanierungsgebiets Turmstraße dar-
stellt.

5.4.2.3 Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum Turmstraße

Nachfolgend wird neben dem Fördergebiet per se auch die Hauptver-
kehrsstraße des Gebiets untersucht. In diesem Fall die Turmstraße (vgl.
Krause 1991: 23). Aufgrund der Größe des Fördergebiets kann so im Rah-
men der Analyse des Städtebauförderungsprogramms ein Vergleich an-
gestellt werden.

5.4.2.3.1 Fördergebiet Turmstraße

In diesem Unterabschnitt wird die Entwicklung der Mietpreise im För-
dergebiet untersucht. Die Analyse berücksichtigt 1682 Fallzahlen von
insgesamt 5103 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 33 Prozent.

Analyse der Städtebauförderungskulisse

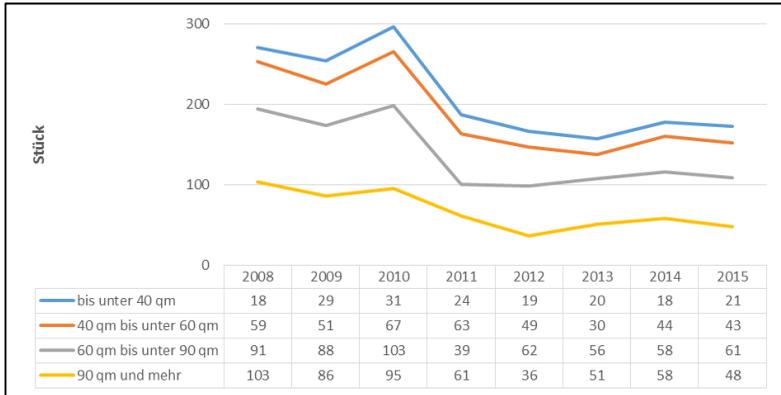


Abbildung 57: Fallzahlen des Fördergebiets Turmstraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 57 stellt einen moderaten Rückgang der Fallzahlen dar. Die Gesamtentwicklung ist auch im Hinblick auf die einzelnen Wohnungsgrößen nachvollziehbar. Ab 2010 ist die Anzahl der Inserate bis 2012 bzw. 2013 rückläufige, danach zeigt sich ein moderater Anstieg bis 2014. Der große Rückgang in 2011 resultiert vor allem aus der Abnahme der Inserate von Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche um rd. 62 Prozent.

5.4.2.3.1.1. Mietentwicklung des Fördergebiets Turmstraße

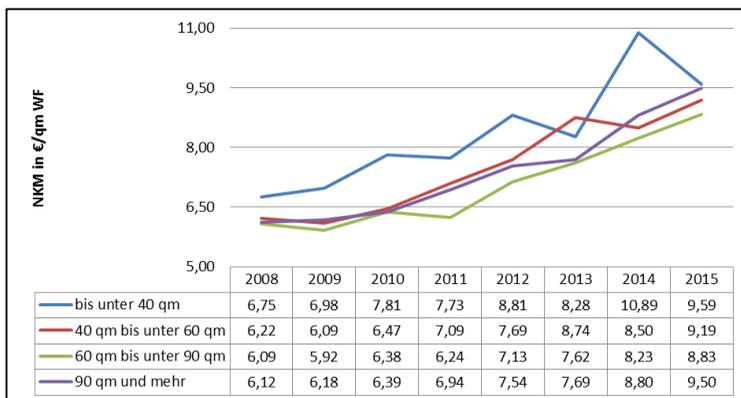


Abbildung 58: Angebotsmietentwicklung des Fördergebiets Turmstraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 58 zeigt die Angebotsmietentwicklung im Fördergebiet, unterteilt nach den Wohnungsgrößen, die im Berliner Mietspiegel verwendet werden. Alle weiteren Abbildungen zur Angebotsmietentwicklung folgen im vorliegenden Unterkapitel 5.4 der gleichen Logik.

Bereits ab dem Jahr 2008 ist in zwei der vier Größenkategorien ein nahezu kontinuierlicher Anstieg beobachtbar. Für Wohnungen zwischen 40 und 89 qm steigen die Preise ab dem Folgejahr. Die Mietpreise für Wohnungen zwischen 40 und 59 qm sowie für diejenigen ab 90 qm Wohnfläche entwickeln sich bis zum Jahr 2013 parallel. Danach kehrt sich der Trend um. Während des Untersuchungszeitraums erfahren Einheiten ab 90 qm eine enorme relative Steigerung um rd. 55 Prozent. Die Steigerung der übrigen drei Größenkategorien liegt im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich rd. 45 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der Einheiten zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche und die der größten Wohnungen maximal um 2,97 und 3,38 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen unterliegen einer hohen Volatilität. Relativ wird jedoch die geringste Steigerung um rd. 42 Prozent verzeichnet. Absolut wird im Jahr 2014 mit 10,89 Euro je Quadratmeter ein ausgeprägter Höchststand erreicht. Wahrscheinlich wird der Aufwärtstrend in den Folgejahren anhalten.

5.4.2.3.1.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete steigt enorm (plus rd. 48 Prozent). In den Größenkategorien zeigen sich die Jahre 2010 bis 2013 als besonders volatil. In 2013 stellen Einheiten zwischen 40 und 59 qm den in der Gesamtbeurteilung geringsten relativen Anteil an der Gesamtzahl der Inserate dar (rd. 19 Prozent), gleichzeitig findet in diesem Jahr die höchste relative Mietpreissteigerung innerhalb dieser Kategorie statt (rd. 16 Prozent). Die kleinsten Wohnungen stellen in 2014 die Minderheit an der Gesamtzahl der Inserate dar (rd. zehn Prozent) und weisen in diesem Jahr auch die höchste Mietpreissteigerung innerhalb dieser Kategorie über den Untersuchungszeitraum hinweg auf (rd. 34 Prozent). In 2008 beträgt der Anteil der kleinsten Wohnungen lediglich rd. sieben Prozent an der Gesamtzahl der Inserate. Die Mietpreissteigerung für diese Wohnungen findet im Vergleich zum Vorjahr in fast identischer Höhe statt. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Einheiten zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche sowie der größten Wohnungen um rd. 48 bzw. 55 Prozent, in beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um rd. ein Drittel bzw. die Hälfte ab. Wohnungen zwischen 60 und 89 qm werden um rd. 33 Prozent weniger angeboten, hierbei liegt die Mietpreissteigerung mit rd. 45 Prozent unter dem Durchschnitt von rd. 48 Prozent. Inserate für Einheiten zwischen 40 und 59 qm reduzieren sich um rd. 17 Prozent, dennoch steigen die Preise um rd. 42 Prozent.

5.4.2.3.2 Turmstraße als Hauptverkehrsstraße

In diesem Unterabschnitt wird die Entwicklung der Mietpreise innerhalb der Turmstraße als Hauptverkehrsstraße untersucht. Die Analyse berücksichtigt 247 Fallzahlen von insgesamt 832 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 30 Prozent.

Tabelle 13: Fallzahlen der Hauptverkehrsstraße (Turmstraße)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>bis unter 40 qm</i>	2	1	1	3	4	0	6	1
<i>40 qm bis unter 60 qm</i>	8	2	11	11	7	2	4	5
<i>60 qm bis unter 90 qm</i>	9	5	10	7	8	4	10	3
<i>90 qm und mehr</i>	15	21	28	9	16	8	19	7
<i>Summe</i>	34	29	50	30	35	14	39	16

Quelle: bulwiengesa AG (2016)

Tabelle 13 zeigt einen erheblichen Rückgang der Wohnungsangebote. Es dominieren Inserate für Wohnungen größer 40 qm Wohnfläche. Wohnungen unter 40 qm werden kaum inseriert. Während der Anteil an Einheiten zwischen 40 und 89 qm Wohnfläche stetig abnimmt, werden stetig mehr Wohnungen der größten Kategorie angeboten.

5.4.2.3.2.1. Mietentwicklung im Bereich der Turmstraße

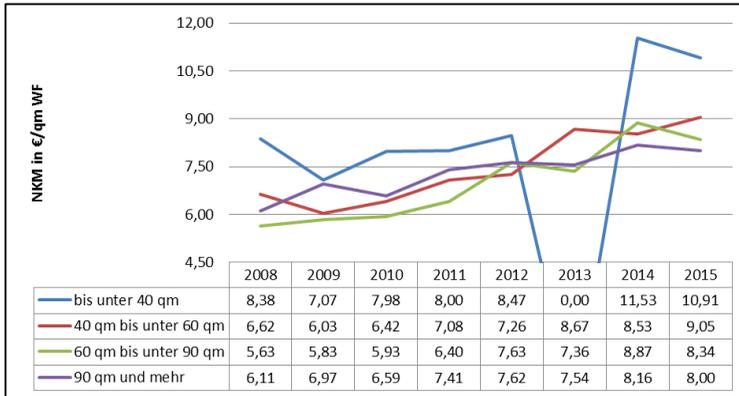


Abbildung 59: Angebotsmietentwicklung im Bereich der Turmstraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 59 lässt ab dem Jahr 2008 in zwei der vier Größenkategorien ein nahezu kontinuierlicher Anstieg erkennen. Für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche steigen die Preise ab dem Folgejahr. Entsprechend der Entwicklung im gesamten Fördergebiet findet im Jahr 2013 eine Trendwende im Verhältnis der Einheiten zwischen 40 und 59 qm und Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche statt. Während des Untersuchungszeitraums erfahren Einheiten zwischen 60 und 89 qm eine maximale relative Steigerung um rd. 49 Prozent.

Die Mietpreissteigerung in den übrigen drei Größenkategorien liegt im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich rd. 33 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der kleinsten Wohnungen und der Einheiten zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche enorm, um 2,53 und 2,71 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen werden im Jahr 2013 nicht angeboten. Ähnlich zum Fördergebiet insgesamt fallen die absoluten Werte der kleinsten Wohnungen mit Rekordwerten ab dem Jahr 2014 auf. Die Prognose für die Folgejahre ist rückläufig, lediglich Angebotsmieten für Einheiten zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche scheinen sich im Aufwärtstrend zu befinden.

5.4.2.3.2.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Insgesamt nimmt die Angebotsmiete weniger stark zu als im Fördergebiet. Plus rd. 27 Prozent innerhalb der Turmstraße im Vergleich zu rd. 48,0 Prozent innerhalb des Fördergebiets. Die Mietpreise steigen trotz zunehmender Anzahl der Inserate, insbesondere für Einheiten ab 60 qm Wohnfläche. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Einheiten zwischen 40 und 89 qm Wohnfläche deutlich um rd. 37 bzw. 48 Prozent. In beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um rd. 38 bzw. 67 Prozent ab. Wohnungen kleiner 40 qm werden um rd. die Hälfte weniger angeboten, bei einer Mietpreissteigerung um rd. 30 Prozent. Inserate für Einheiten ab 90 qm reduzieren sich um rd. 53 Prozent, dennoch steigen die Preise um rd. 31 Prozent.

5.4.2.4 Stadumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße

In diesem Unterabschnitt wird die Entwicklung der Mietpreise im Fördergebiet untersucht. Hierbei ist zu bekräftigen, dass lediglich derjenige Teil des Gebiets analysiert wird, der direkte Berührungs- oder Überschneidungspunkte mit dem Stephankiez aufweist.

Die Analyse berücksichtigt daher 280 Fallzahlen von insgesamt 817 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 34 Prozent. Aufgrund der bereits auf Ebene des Fördergebiets vorhandenen geringen Anzahl an Fallzahlen wird keine Analyse der Hauptverkehrsstraße durchgeführt.

Analyse der Städtebauförderungskulisse

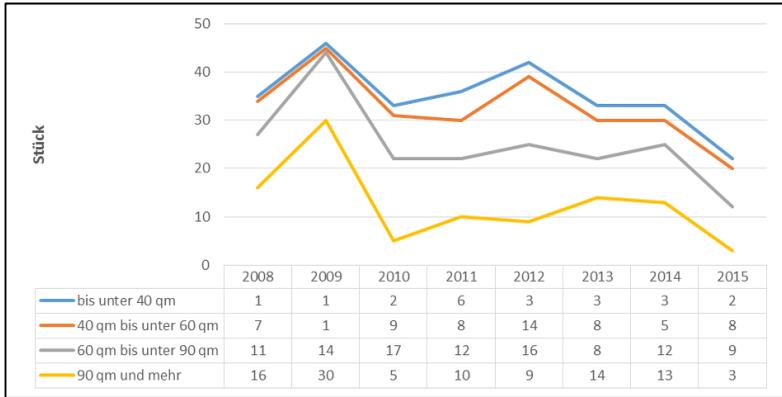


Abbildung 60: Fallzahlen des Fördergebiets Tiergarten-Nordring/Heidestraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 60 stellt den Rückgang der Fallzahlen dar. Über den Untersuchungszeitraum hinweg dominieren Einheiten größer 60 qm Wohnfläche, ab 2010 nehmen Inserate von Wohnungen zwischen 60 und 89 qm zu und ergänzen die bisherige Kerngruppe. Einheiten kleiner 40 qm zeigen sich insgesamt als stark unterrepräsentiert.

5.4.2.4.1.1. Mietentwicklung des Fördergebiets Tiergarten-Nordring/Heidestraße

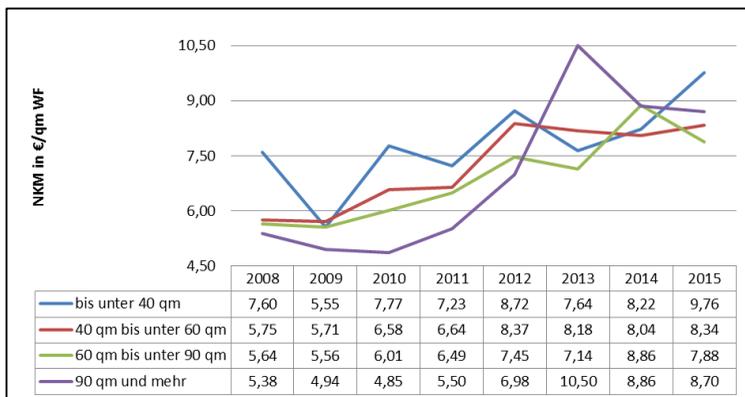


Abbildung 61: Mietentwicklung des Fördergebiets Tiergarten-Nordring/Heidestraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Ab dem Jahr 2009 ist anhand Abbildung 61 in drei der vier Größenkategorien ein Anstieg beobachtbar. Mietpreise für Einheiten ab 90 qm steigen ab 2010 und zeigen die auffälligste Entwicklung. Die Mietpreise für Wohnungen zwischen 40 und 89 qm steigen bis zum Jahr 2012 in ähnlichen Raten. Während des Untersuchungszeitraums erfahren Einheiten ab 90 qm eine signifikante relative Steigerung um rd. 62 Prozent. Die Steigerung der übrigen drei Größenkategorien liegt im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich rd. 38 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der Einheiten zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche und die der größten Wohnungen maximal, um 2,59 und 3,32 Euro je Quadratmeter.

Im Fördergebiet fällt die rasante Mietentwicklung der größten Wohnungen auf. Zwischen 2010 und 2013 steigert sich die Miete von 4,85 auf 10,50 Euro je Quadratmeter. Die kleinsten Wohnungen liegen relativ nah an der Entwicklung von Wohnungen der nächstgrößeren Kategorie. Die Mieten steigen ab 2013 deutlich.

5.4.2.4.1.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete nimmt spürbar zu (plus rd. 36 Prozent). Die Angebotspreise steigen, nahezu unabhängig davon, ob die Anzahl der Inserate zu- oder abnimmt. Insbesondere die größten Einheiten verteuern sich. Preise für Wohnungen zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche bleiben ab 2012 relativ konstant, obwohl das Angebot sukzessive abnimmt. Klare Wechselwirkungen zwischen dem relativen Anteil am Gesamtangebot und der Entwicklung der Mietpreise sind nicht erkennbar. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Verknappung der kleinsten Wohnungen im Jahr 2009 (rd. zwei Prozent Anteil an allen Inseraten in 2009) ursächlich für die in dieser Gruppe maximal feststellbare Mietsteigerung in 2010 (plus rd. 41 Prozent) ist. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Einheiten zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche sowie der größten Wohnungen deutlich um rd. 45 bzw. 62 Prozent. Inserate der erstgenannten Kategorie nehmen im gleichen Zeitraum um rd. 14,0 zu, Angebote für Wohnungen größer 90 qm um rd. 82 Prozent ab. Wohnungen zwischen 60 und 89 qm werden um rd. 18 Prozent weniger angeboten, hier liegt die Mietpreissteigerung bei rd. 40 Prozent. Inserate für Einheiten kleiner 40 qm nehmen um rd. 100 Prozent zu, die Preise steigen um rd. 30 Prozent.

5.4.2.5 Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost

Analog zu Unterabschnitt 5.4.2.3 wird nachfolgend neben der Mietentwicklung des Quartiersmanagementgebiets auch die Entwicklung der Perleberger Straße als Hauptverkehrsstraße des Gebiets untersucht (vgl. Krause 1991: 23).

5.4.2.5.1 Fördergebiet Moabit-Ost

In diesem Unterabschnitt wird die Entwicklung der Mietpreise im Fördergebiet untersucht. Die Analyse berücksichtigt 1099 Fallzahlen von insgesamt 3264 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 34 Prozent.

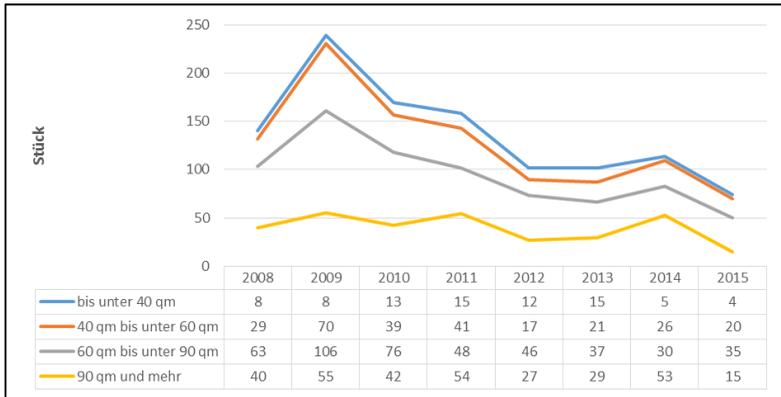


Abbildung 62: Fallzahlen des Fördergebiets Moabit-Ost

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Die in Abbildung 62 dargestellte Fallzahlen nehmen sukzessive ab. Im Fördergebiet dominieren Einheiten größer 40 qm Wohnfläche, insbesondere Wohnungen zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche. Einheiten unter 40 qm verbleiben gering vertreten, aber von der Anzahl her relativ konstant. Erst gegen Ende des Untersuchungszeitraums nimmt die Anzahl der Inserate deutlich ab.

5.4.2.5.1.1. Mietentwicklung des Fördergebiets Moabit-Ost

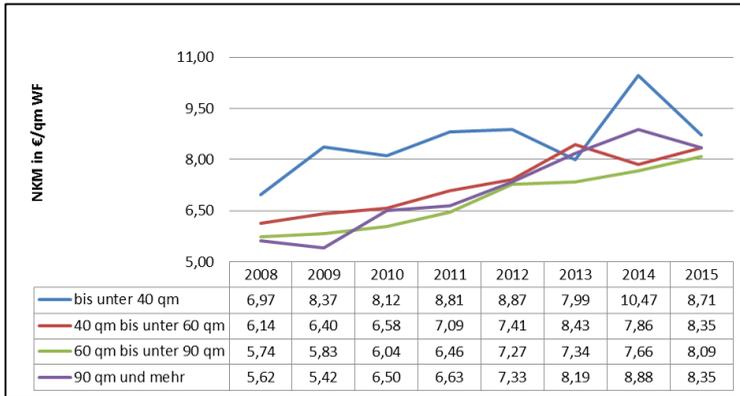


Abbildung 63: Angebotsmietentwicklung des Fördergebiets Moabit-Ost

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 63 zeigt ab dem Jahr 2008 in drei der vier Größenkategorien einen nahezu kontinuierlichen Anstieg. Für Wohnungen größer 90 qm Wohnfläche steigen die Preise ab dem Folgejahr. Die Kurven der Mietpreise für Wohnungen ab 40 qm Wohnfläche verlaufen bis 2012 in ähnlichen Bahnen. Danach bleiben Einheiten zwischen 60 und 89 qm hinter dem Trend zurück. Während des Untersuchungszeitraums erfahren Einheiten ab 90 qm eine enorme Steigerung von rd. 49 Prozent. Die Steigerung der übrigen drei Größenklassen liegt im gleichen Zeitraum bei durchschnittlich rd. 34 Prozent. Absolut steigen die Mietpreise der Einheiten zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche und die der größten Wohnungen enorm, um 2,35 und 2,73 Euro je Quadratmeter.

Kleine Wohnungen heben sich im Fördergebiet deutlich ab. Relativ wird jedoch die geringste Steigerung von rd. 25 Prozent verzeichnet. Absolut wird im Jahr 2014 mit 10,47 Euro je Quadratmeter ein ausgeprägter Höchststand erreicht.

Für die Folgejahre ist ein Aufwärtstrend erkennbar, innerhalb der Kategorien der kleinsten und der größten Einheiten jedoch werden vermutlich weitere Preisrückgänge stattfinden.

5.4.2.5.1.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Die Angebotsmiete steigt deutlich (plus rd. 37 Prozent). Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Einheiten zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche sowie die der größten Wohnungen deutlich um rd. 41 bzw. 49 Prozent, in beiden Kategorien nehmen die Inserate im gleichen Zeitraum um rd. 44 bzw. 63 Prozent ab. Wohnungen zwischen 40 und 59 qm werden um rd. 31 Prozent weniger angeboten, hier liegt die Mietpreissteigerung bei rd. 36 Prozent. Inserate für Einheiten kleiner 40 qm reduzieren sich um rd. 50 Prozent, die Preise steigen um rd. 25 Prozent.

5.4.2.5.2 Perleberger Straße als Hauptverkehrsstraße

In diesem Unterabschnitt wird die Entwicklung der Mietpreise innerhalb der Perleberger Straße als Hauptverkehrsstraße untersucht. Die Analyse berücksichtigt 274 Fallzahlen von insgesamt 595 verfügbaren Datensätzen, demnach rd. 46 Prozent.

Tabelle 14: Fallzahlen der Hauptverkehrsstraße (Perleberger Straße)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
bis unter 40 qm	1	1	2	5	4	1	0	1
40 qm bis unter 60 qm	2	2	10	12	5	5	6	3

Analyse der Städtebauförderungskulisse

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
60 qm bis unter 90 qm	15	20	35	11	13	12	9	7
90 qm und mehr	10	24	12	10	14	8	12	2
Summe	28	47	59	38	36	26	27	13

Quelle: bulwiengesa AG (2016)

Tabelle 14 stellt einen sukzessiven Rückgang der Wohnungsangebote dar. In der Perleberger Straße dominieren Wohnungen ab 60 qm Wohnfläche. Der relative Anteil an den gesamten Inseraten weist nahezu durchgängig einen Wert größer rd. 70 Prozent auf. In 2010 und 2011 werden vermehrt Wohnungen ab 40 qm inseriert, dieser Trend ist jedoch von kurzer Dauer. Wohnungen unter 40 qm erweisen sich als stark unterrepräsentiert.

5.4.2.5.2.1. Mietentwicklung im Bereich der Perleberger Straße

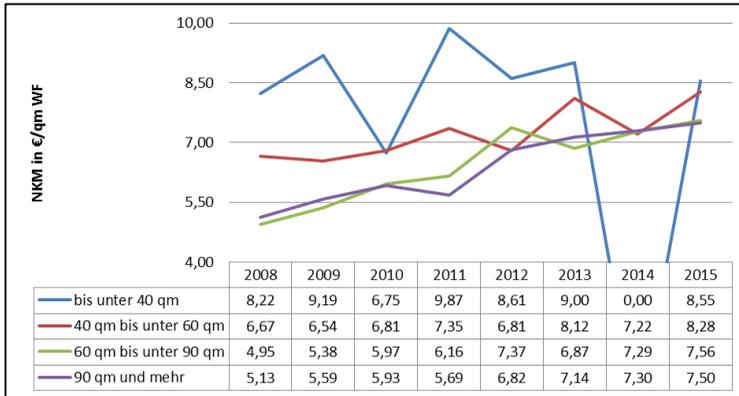


Abbildung 64: Angebotsmietentwicklung im Bereich der Perleberger Straße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 64 zeigt ab dem Jahr 2008 in drei der vier Größenkategorien ein Anstieg. Für Wohnungen zwischen 40 und 59 qm Wohnfläche steigen die Preise ab dem Folgejahr. Die Kurven der Mietpreise für Wohnungen ab 60 qm und mehr Wohnfläche verlaufen während des gesamten Untersuchungszeitraums sehr ähnlich. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Mietpreise von Einheiten ab 60 und 90 qm, um rd. 53 und 47 Prozent. Absolut steigen deren Mietpreise enorm, um 2,61 und 2,37 Euro je Quadratmeter. Kleine Wohnungen weisen die höchste Volatilität auf. Im Jahr 2014 bspw. werden keine Wohnungen kleiner 40 qm Wohnfläche angeboten. Relativ ist eine Steigerung um rd. vier Prozent beobachtbar, absolut nehmen die Preise im Untersuchungszeitraum lediglich um 0,33 Euro je Quadratmeter zu. Im Jahr 2011 wurde ein Preis von knapp 10 Euro je Quadratmeter aufgerufen. In keiner der anderen Kategorien wurde ein derart hoher Preis erzielt. Die Prognose für die Folgejahre ist ein Aufwärtstrend.

5.4.2.5.2.2. Schlussfolgerungen der Analyse

Insgesamt nimmt die Angebotsmiete zu (plus rd. 28 Prozent), jedoch um rd. zehn Prozent weniger stark als im Fördergebiet. Während des Untersuchungszeitraums steigen die Preise der Einheiten zwischen 60 und 89 qm Wohnfläche sowie die der größten Wohnungen deutlich um rd. 53 bzw. 47 Prozent, in beiden Kategorien nimmt die Anzahl der Inserate im gleichen Zeitraum um rd. 54 bzw. 80 Prozent ab. Wohnungen zwischen 40 und 59 qm werden rd. 50 Prozent häufiger angeboten, bei einer Mietpreissteigerung um rd. 24 Prozent. Inserate für Einheiten kleiner 40 qm bleiben konstant, die Preise steigen um rd. vier Prozent.

5.4.3 Zusammenführung der Ergebnisse

Auf qualitativer Ebene zeigt die Untersuchung der einzelnen Städtebauförderungsprogramme bereits in den allgemein formulierten Inhalten und Zielen einen grundlegenden Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und den vier Dimensionen von Aufwertung. Ausgelöst durch Städtebauförderungsmaßnahmen findet bauliche und funktionale Aufwertung statt, infolgedessen die Nachfrage nach Wohnungen erhöht und damit das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in Richtung Nachfragedruck verschoben wird. Im Ergebnis zeigt sich ein erhöhter Druck auf die Mietpreise, die grundsätzlich steigen.

Im konkreten Anwendungsfall der oben untersuchten Programme wird die Attraktivität des Stadtviertels und somit die Nachfrage nach dort befindlichen Wohnungen bspw. durch Wohnumfeldverbesserung befördert, am tatsächlichen Wohnungsbestand jedoch keine Veränderung vorgenommen. Eine quantitative Erweiterung des Bestands war im Rahmen des abgeschlossenen Sanierungsgebiets Stephankiez kein erklärtes Ziel und ist es auch nicht im Rahmen des aktiven Gebiets Turmstraße.

Überwiegend wird das vorhandene Angebot qualitativ durch Wohnungssanierung und -modernisierung aufgewertet und vermutlich entstand damals sowie entsteht heute lediglich eine überschaubare Zahl an neuen Wohnungen, bspw. über Dachgeschossausbauten oder -aufstokkungen. Diese Wohneinheiten werden regelmäßig mit hohen Nettokaltmieten angeboten und dienen somit nicht der Entspannung des Markts, sondern bedienen überwiegend einen hochwertigen Teilmarkt.

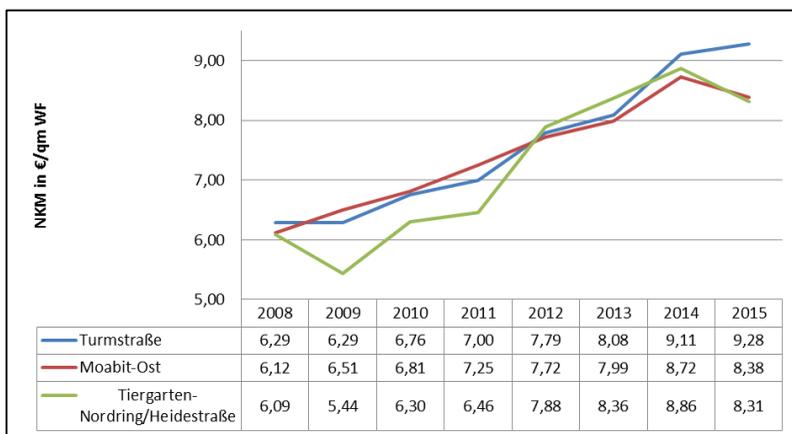


Abbildung 65: Angebotsmietentwicklung der untersuchten Fördergebiete

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 65 verdeutlicht die Entwicklung der drei empirisch untersuchten Fördergebiete. Analog zur dargestellten generellen Tendenz steigen die Angebotsmieten im Untersuchungszeitraum um rd. 36 bis 48 Prozent bzw. absolut um bis zu rd. drei Euro je Quadratmeter. Das Gebiet des Programms „Stadtumbau West“ besteht bereits seit dem Jahr 2005, eine kontinuierliche Mietsteigerung lässt sich jedoch erst ab dem Jahr 2010 beobachten. Insbesondere das Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße lässt hinsichtlich der Höhe der Angebotsmiete Nachholbedarf erkennen, der ab dem Jahr 2009 sukzessive abgebaut wird.

Der jährliche Zuwachs von rd. fünf Prozent kann als beachtlich bezeichnet werden. Dieses Fördergebiet weist jedoch keine räumliche Überschneidung mit dem Stephankiez auf. Mietsteigerung in diesem Gebiet wirken sich daher lediglich indirekt aus.

In dem seit dem Jahr 2009 bestehenden Quartiersmanagementgebiet entwickelt sich die Miete im Untersuchungszeitraum nahezu konstant nach oben. Von 2014 auf 2015 ist über alle drei Programme hinweg ein leichter Rückgang festzustellen, der jedoch vom Gebiet Turmstraße des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nicht vollzogen wird. Innerhalb dieses Fördergebiets steigen die Angebotsmieten weiter an. Innerhalb des Gebiets des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ steigt die Miete ab dem Einführungsjahr 2008 kontinuierlich. Ab 2011 wirkt innerhalb des Fördergebiets auch das Sanierungsgebiet Turmstraße auf die Mietentwicklung ein.

In der Gegenüberstellung der Mietentwicklungen innerhalb der Förderungskulisse und des Stephankiezes weist das Fördergebiet Turmstraße die höchste absolute Steigerung über den Untersuchungszeitraum hinweg auf. Danach folgt der Stephankiez. Diese beiden Bereiche zeigen im Gegensatz zu den übrigen zwei Fördergebieten keinen Rückgang der Miete in den Jahren 2014 und 2015 auf. Die unterschiedlichen Einführungszeitpunkte der jeweiligen Programme werden anhand der Mietentwicklung nicht augenscheinlich. Zwar ist i. d. R. nach Einführung des Programms eine Mietsteigerung zu beobachten, diese ist jedoch nicht zwingend auf das Städtebauförderungsprogramm alleine zurückzuführen. Sowohl im Vergleich der Fördergebiete untereinander als auch in der nachfolgenden Gegenüberstellung der Fördergebiete mit der jeweiligen Hauptverkehrsstraße (Abbildung 66) zeigt sich das Fördergebiet Turmstraße als der Bereich mit konstanter Mietsteigerung. Ein Indiz dafür, dass die in diesem Bereich stattfindende Mehrfachförderkulisse aus Sanierungsgebiet und Gebiet des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ steigende Mieten begünstigt.

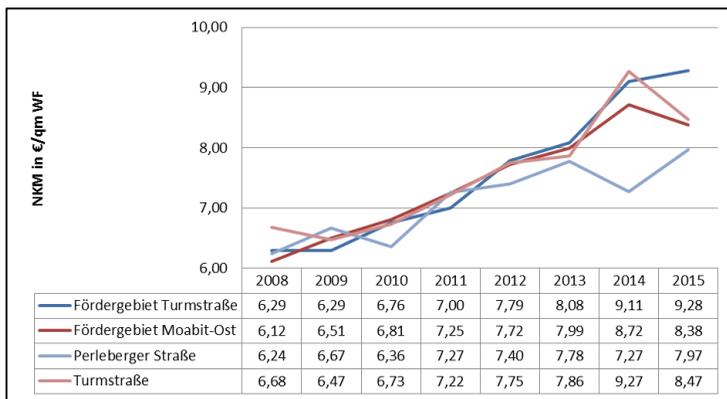


Abbildung 66: Gegenüberstellung von Fördergebiet und Hauptverkehrsstraße

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

In Abbildung 66 findet eine Gegenüberstellung des Fördergebiets mit der jeweiligen Hauptverkehrsstraße innerhalb des Fördergebiets statt. Die Miete innerhalb der Perleberger Straße entwickelt sich über den gesamten Untersuchungszeitraum weniger stark als das zugehörige Quartiersmanagementgebiet. Im Fördergebiet steigt die Angebotsmiete um rd. 37 Prozent bzw. absolut um 2,26 Euro je Quadratmeter, in der Straße um rd. 28 Prozent bzw. 1,73 Euro je Quadratmeter. An diesem konkreten Beispiel kann eine preistreibende Wirkung von Städtebauförderung nicht festgehalten werden.

In der Gegenüberstellung zwischen dem Gebiet des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und der dortigen Hauptverkehrsstraße Turmstraße ergibt sich in dieser Betrachtung ein ähnliches Bild. Im Gebiet steigt die Miete um rd. 48 Prozent bzw. absolut um 2,99 Euro je Quadratmeter, innerhalb der Straße jedoch nur um rd. 27 Prozent bzw. absolut um 1,79 Euro je Quadratmeter. Die Mietentwicklung bis zum Jahr 2013 zeigt jedoch deutlich eine annähernd parallele Steigerung der jeweiligen Werte. Teilweise liegen die Angebotsmieten innerhalb der Hauptstraßen sogar über den Jahreswerten der Fördergebiete.

5.5 Ergänzende Analysen

In diesem Unterkapitel werden weitere Einzelanalysen vorgenommen, die aufgrund bestehender und vermuteter Kausalitäten zweckdienlich erscheinen. Das Ziel der kleinräumigen Untersuchungen ist es, weitere Erkenntnisse zu gewinnen, die zur Schärfung der Interpretation der vorangegangenen Ergebnisse beitragen.

5.5.1 Entwicklung der Wohnungsgrößen

Nachfolgend wird die Veränderung der angebotenen Wohnungsgrößen untersucht. Als Basis dienen die Wohnungsmarktberichte aus Abschnitt 5.2.1; so stellt Abbildung 67 die allgemeine Entwicklung auf dem Berliner Markt dar, unabhängig vom Baualter oder von der Wohnungsqualität.

Wenn eine größere Anzahl an kleineren Einheiten angeboten wird, liegt die Vermutung nahe, dass parallel auch die Preise steigen. Grundsätzlich stellen sich kleinere Wohnungen als preisintensiver als bspw. mittelgroße Einheiten dar. Das Ziel der Analyse ist die Klärung, ob ein höherer Anteil an kleinen Einheiten preistreibend wirken könnte. Die Betrachtung zielt nicht auf den tatsächlichen Flächenverbrauch.

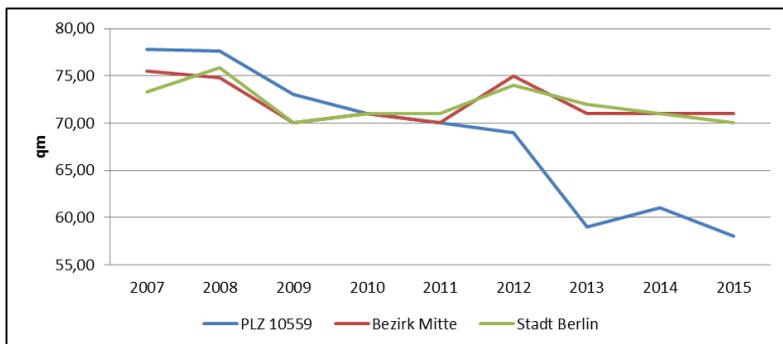


Abbildung 67: Entwicklung der Wohnungsgrößen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von JLL und GSW 2007a bis 2009; CBRE und GSW 2010 bis 2014; CBRE und Berlin Hyp 2015

Auf Ebene des Bezirks und in der gesamtstädtischen Betrachtung nimmt die angebotene Wohnfläche je Einheit lediglich moderat im einstelligen Prozentbereich ab. Wesentlich drastischer entwickelt sich der Durchschnitt im Postleitzahlbereich 10559. Im gesamten Betrachtungszeitraum gehen rd. 20 qm an Gesamtfläche verloren. Kleinere Wohnungen weisen i. d. R. eine höhere Fluktuation auf, da sich hier eine Veränderung der Lebensumstände des Bewohners regelmäßig direkt in veränderten Flächenansprüchen äußert. Auf den im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse sowie den angespannten Wohnungsmärkten per se vielfach diskutierten und an dieser Stelle möglicherweise zum Tragen kommenden sogenannten Lock-in-Effekt wird nicht näher eingegangen (vgl. Koschnitzke 2016). Der junge Single bspw. möchte mit seiner Partnerin zusammenziehen oder das junge Paar erwartet Nachwuchs und möchte nun aus den bisher verengten Verhältnissen ausziehen. Noch eindringlicher ist das Beispiel des Studenten, der sein Studium abgeschlossen und entweder aus Berlin wegziehen oder sich mit seinem ggf. höheren Einkommen eine bessere Bleibe leisten möchte. Summa summarum: Höhere Fluktuation führt regelmäßig zu stetig steigenden Angebotsmieten.

Bevor die Fluktuation tatsächlich untersucht wird, wird zunächst auf die Wohnlageneinstufung auf der Basis der Mietspiegel für Berlin eingegangen.

5.5.2 Entwicklung der Wohnlageneinstufung

Im Folgenden wird die Veränderung der Wohnlageneinstufung für die Straßenzüge des Stephankiezes anhand des Straßenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel untersucht.

Das Ziel dieser Analyse ist die Prüfung, ob eine positive Veränderung des Wohnumfelds stattfindet, die wiederum als preistreibender Faktor hinsichtlich der Angebotsmiete zu werten wäre.

Im Wesentlichen überwiegt für die in Unterabschnitt 5.2.2.1.1.2 genannten 13 Straßenzüge des Stephankiezes die Einstufung als einfache Lage. Seit dem Mietspiegel des Jahres 1992 verschlechtert sich die Bewertung sukzessive für einzelne Teilbereiche ausgewählter Straßenzüge. Insbesondere zwischen den Jahren 1994 und 2005 kommt Bewegung in die Bewertung. Letztlich jedoch fallen Teilbereiche von der Bewertung als gute Lage zurück in eine mittlere Lage oder von einer mittleren auf eine Einschätzung als einfache Lage. Auffällig ist die zunehmende Verkehrsbelastung, die trotz in der Vergangenheit stattgefundener Verkehrsberuhigungsmaßnahmen weiter negativ auf die Lageeinstufung wirkt (vgl. Landesverwaltungsamt Berlin 1987 bis 2015b).

Eine positive Veränderung der Lageeinstufung nach dem Berliner Mietspiegel im räumlichen Bezug zum Stephankiez kann nicht festgestellt werden.

5.5.3 Entwicklung der Fluktuation

In diesem Abschnitt wird die Fluktuation bzw. die durchschnittliche Wohndauer im Stephankiez betrachtet. Dazu werden ebenfalls die relevanten Straßenzüge herangezogen, die in Unterunterabschnitt 5.2.2.1.1.2 definiert wurden.

Das Ziel dieser Analyse ist die Beurteilung, ob aufgrund gestiegener Fluktuation im Stephankiez die Möglichkeiten zur Steigerung der Angebotsmieten vergrößert werden. Denn je höher die Fluktuation, desto öfter bietet sich dem jeweiligen Vermieter die Chance, die Angebotsmiete im Rahmen der Nachvermietung nach oben hin anzupassen sowie ggf. wohnwerterhöhende Maßnahmen durchzuführen.

Die durch die Deutsche Post Direkt GmbH erhobenen Daten aus dem Jahr 2012 werden straßenweise als Momentaufnahme analysiert. Eine Betrachtung im Zeitverlauf ist im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht möglich.

In drei der 13 Straßen wohnt rd. die Hälfte der Menschen bereits länger als sechs Jahre; ein geringer Anteil davon länger als zehn Jahre. Es überwiegen Straßenzüge, deren Bewohner dort weniger als sechs Jahre wohnhaft sind. Der Anteil an Haushalten, die weniger als drei Jahre dort wohnhaft sind, ist hoch (vgl. Immobilien Scout 2016).

Die Momentaufnahme lässt eine insgesamt geringe Wohndauer erkennen. Innerhalb der Straßenzüge des Stephankiezes, die insgesamt eine negative Entwicklung der Wohnlageneinstufung erkennen ließen, ist die Wohndauer geringer als in den übrigen Straßen. Insofern muss die damalige Beobachtung von BECKER und JACOB (vgl. 1992: 53 f. und 60 f.), der Stephankiez entwickle sich zu einer transitorischen Zone, aus heutiger Sicht teilweise bestätigt werden. Vergleiche dazu Kapitel 4.2.2.

Die Fortzüge scheinen besonders durch junge Menschen zu erfolgen, denn das Alter der Bewohner im Jahr 2012 liegt mehrheitlich zwischen 35 und 54 Jahren (rd. 81 Prozent). Es leben kaum Menschen zwischen 18 und 34 Jahren im Stephankiez (rd. vier Prozent) (vgl. Schulz 2015b).

Ursächlich für die hohe Fluktuationsrate scheint nicht alleine eine hohe Anzahl an jungen Menschen oder Studenten als Bewohner zu sein, für die grundsätzlich eine höhere Mobilität bzw. Umzugswahrscheinlichkeit anzunehmen ist, sondern andere Gründe wie bspw. eine große Beliebtheit des Viertels bei Zuzüglern von außen.

Werden die durchschnittliche Binnen- und Außenfortzugsrate des Planungsraums Stephankiez der Jahre 2007 bis 2012 parallel dazu betrachtet, lässt sich vermuten, dass die Mehrheit der neuen Bewohner Berlins lediglich auf der Durchreise ist und frühzeitig nach Alternativen innerhalb der Stadt sucht. Die Außenfortzüge stellen sich mit rd. sechs Prozent moderat dar. Im Innenstadtbereich verlässt im Durchschnitt eine wesentlich größere Anzahl an Personen die Stadt. Die Binnenfortzüge liegen mit 12,5 Prozent höher als in den umliegenden Planungsräumen und etwa auf dem Niveau anderer Planungsräume in Innenstadtrandlage. Im Vergleich zu etablierten Lagen außerhalb des S-Bahn-Rings ist die Rate jedoch rd. doppelt so hoch (vgl. Schulz 2015b).

Eine ergänzende Auswertung der Geburtsorte der Einwohner Berlins aus dem Jahr 2014 scheint das steigende Interesse am Stephankiez zu bekräftigen. Grundsätzlich ist jeder zweite Einwohner Berlins nicht in Berlin geboren. Die Stadtkarte zeigt für den Planungsraum Stephankiez einen signifikanten Anteil an zugezogenen Bewohnern (rd. 67 Prozent). Deren Anteil im sich südwestlich befindenden Planungsraum Lübecker Straße um das Landesamt für Gesundheit und Soziales herum liegt bei rd. 61 Prozent, der Anteil an zugezogenen Bewohnern im östlichen Planungsraum Heidestraße liegt bei rd. 56 Prozent und in dem im Süden angrenzenden Planungsraum Zillesiedlung mit seinem hohen Anteil an Plattenbauten bei rd. 60 Prozent.

Der Planungsraum Emdener Straße im Herzen Moabits weist wie der Stephankiez einen Anteil an zugezogenen Bewohnern von rd. 67 Prozent auf, bei ähnlicher Altbaubebauung (vgl. Berliner Morgenpost 2014). Es ist anzunehmen, dass aufgrund der hohen Nachfrage in den besonders nachgefragten Ortsteilen der Bezirke Pankow, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg eher eine Wohnung im Stephankiez zu einem akzeptablem Mietpreis gefunden und tatsächlich angemietet werden kann als in den vorgenannten Gegenden.

5.5.4 Entwicklung der Nachfrage

In diesem Abschnitt werden die Anzahl der Treffer und die Laufzeit der Inserate untersucht. Die konkreten Fallzahlen entsprechen der Analyse aus Unterabschnitt 5.2.2.3. Ziel ist es, die Nachfrage nach Altbauwohnungen im Stephankiez über das gezeigte Interesse an den Inseraten zu rekonstruieren. Die Laufzeit eines Inserats stellt die Länge des Vermietungsprozesses dar. Dabei wird unterstellt, dass nach erfolgreicher Vermietung das Inserat relativ kurzfristig vom Markt genommen wird.

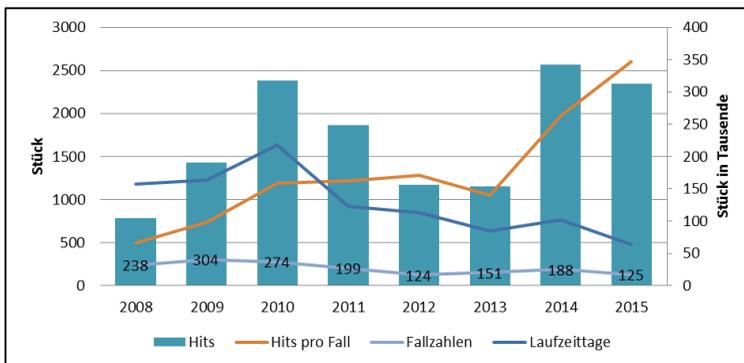


Abbildung 68: Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Stephankiez

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von bulwiengesa AG (2016)

Abbildung 68 trägt die Datenreihe *Hits* als einzige Reihe auf der sekundären bzw. rechten Y-Achse auf. Die Anzahl der Inserate wird als „Fallzahlen“ dargestellt.

Die Entwicklung verdeutlicht eine stetig steigende Nachfrage bei sich sukzessive verknappendem Angebot über den Untersuchungszeitraum hinweg. Die Anzahl der Inserate nimmt langfristig ab. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Treffer deutlich, d. h., die weniger werdenden Inserate werden häufiger angesehen; nicht lediglich häufiger, sondern auch von einer steigenden Anzahl an Nutzern. Parallel steigt die Nachfrage im Verhältnis zur Anzahl der Inserate (in Abbildung „Hits pro Fall“) deutlich an und die Laufzeit in Tagen reduziert sich um rd. die Hälfte. Die Wiedervermietungszeit des kleiner werdenden Angebots sinkt. Das sich verknappende Angebot ist begehrt.

Insgesamt scheint das Interesse an Altbauwohnungen im Stephankiez deutlich zu steigen, da parallel zu den Treffern auch die Laufzeit der Inserate insgesamt sinkt. Bliebe die Laufzeit konstant, wäre zu unterstellen, dass Interessenten lediglich die Inserate durchsehen, jedoch kein konkreter Anmietungswunsch besteht oder andere attraktive Wohnungen als Alternativen zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2010 bspw. scheint dies der Fall zu sein. Die Hits steigen trotz sinkender Fallzahlen insgesamt an, jedoch steigt parallel die Laufzeit der Inserate. Demnach scheint es hier ein Überangebot zu geben, infolgedessen lediglich die attraktivsten Einheiten vermietet werden und Interessenten in andere Viertel ausweichen. Im Jahr 2014 steigen die Treffer pro Inserat, die Auswahlmöglichkeiten der Vergangenheit scheinen erschöpft zu sein. Ursächlich für die kurzfristig längere Laufzeit könnten überhöhte Mietforderungen im Vorfeld der in Kraft tretenden Mietpreisbremse sein.

Ergänzend wird die durchschnittliche Binnen- und Außenzuzugsrate der Jahre 2007 bis 2012 des Planungsraums Stephankiez betrachtet.

Die Quote der Binnenzuzüge in den Stephankiez liegt mit rd. zehn Prozent etwa gleichauf mit der Quote der angrenzenden Planungsräumen und in einer vergleichbaren Höhe wie die Prozentwerte der Binnenzuzüge in – über Berlins Stadtgrenzen hinaus bekannten – Planungsräumen wie bspw. dem Graefekiez im Ortsteil Kreuzberg oder dem Kollwitzplatz im Ortsteil Prenzlauer Berg. Der Stephankiez als Wohnort ist demnach für Einwohner Berlins vergleichsweise attraktiv, rangiert unter den beliebten Planungsräumen aber im Mittelfeld (vgl. Schulz 2015b).

Bezüglich der Außenzuzüge wirkt sich die Innenstadtrandlage positiv aus. Von außen zieht mit 8,6 Prozent durchschnittlich eine größere Anzahl an Personen in den Planungsraum Stephankiez als bspw. in die Planungsräume Schillerpromenade (Ortsteil Neukölln), Oranienburger Straße oder Hansaviertel (jeweils Bezirk Mitte). Die umliegenden Räume weisen lediglich Außenzuzugsraten zwischen rd. vier und sieben Prozent auf (vgl. Schulz 2015b).

Für zukünftige Einwohner der Stadt Berlin ist der Planungsraum Stephankiez demnach eine ernstzunehmende Alternative zu den oben genannten Planungsräumen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der hohen Nachfrage in den besonders nachgefragten Ortsteilen der Bezirke Pankow, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg eher eine Wohnung im Stephankiez zu einem akzeptablen Mietpreis angemietet werden kann als in den vorgenannten Gegenden.

5.5.5 Entwicklung der sozialen Ungleichheit

Im Folgenden wird das *Monitoring* „Soziale Stadtentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlins“ hinsichtlich der Entwicklung des dort geführten Gesamtindex zur sozialen Ungleichheit ausgewertet.

Für diese Analyse werden zwei Ziele definiert: Zum einen soll die Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Situation des Stephankiezes rekonstruiert und zum anderen die stattfindende bzw. erwartete Veränderungsdynamik dieser Situation nachvollzogen werden.

Der Index wird zwischen den Jahren 2007 und 2015 betrachtet. Er ist auf einer separaten Übersichtskarte zum eigentlichen *Monitoring*-Bericht im Internet verfügbar (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2007; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2008; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2009b; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2010; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2011; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2013; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015d).

Bis 2008 wird auf der Basis der Verkehrszellen ausgewertet, danach wird auf Ebene der Planungsräume verfahren. Der Bezug auf lebensweltlich orientierte Räume stellt eine Verfeinerung der Indexergebnisse dar. Die Darstellung der Ergebnisse hat sich über die Jahre nicht verändert: Es werden vier verschiedene Status – hoch, mittel, niedrig und sehr niedrig – sowie drei verschiedene Dynamiktendenzen – positiv, stabil und negativ – vergeben.

Aufgrund dieser Logik entwickelt sich der Stephankiez insgesamt positiv. Der Status ist zu Beginn sehr niedrig, dann weiterhin niedrig und ab dem Jahr 2013 mittel. Mit Änderung des Status entwickelt sich auch die Dynamik des Stephankiezes: Zunächst ist sie zwei Jahre stabil, dann negativ bis 2011, danach bis 2015 positiv.

Hinsichtlich des Status steht der Stephankiez heute auf gleicher Ebene mit beliebten Stadtgebieten in den Ortsteilen Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Prenzlauer Berg und Schöneberg. Deren Dynamik ist bislang stabil, nicht positiv.

Mittels der *GentriMap* von HOLM können die obigen Aussagen trotz unterschiedlicher räumlicher Bezugsebenen im Wesentlichen bestätigt werden. Die genannte digitale Stadtkarte dient als visueller Gradmesser von Gentrifizierung und besteht aus soziodemografischen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren. In einer Neun-Felder-Matrix werden ähnlich zum oben dargestellten Index Berliner Ortsteile entsprechend ihrer Ausprägung (negativ, neutral, positiv) einem der neun Felder zugeordnet. Im Zeitraum von 2007 bis 2011 wird der gesamte Ortsteil Tiergarten des Bezirks Mitte, der auch den Stephankiez beinhaltet, dem sogenannten Typ Ausplünderung zugewiesen:

Der wohnungswirtschaftliche Index schlägt positiv aus, der soziodemografische Index hingegen negativ; dieser Querschnitt bestätigt die obige Statusentwicklung. Aus Sicht von HOLM steigen dort die Wohnkosten überdurchschnittlich schnell, während sich parallel dazu die Sozialstruktur verschlechtert. Verschlechterung meint in diesem Zusammenhang eine Reduzierung der sozialen Durchmischung sowie eine Verdrängung der ärmeren Bevölkerungsgruppen in andere Stadtgebiete (vgl. o. V. 2016c). Die Armutsquote sinkt im Planungsraum Stephankiez zwischen 2007 und 2012 moderat um 2,5 Prozent; in den umliegenden Planungsräumen ebenfalls, außer in der durch Plattenbauten geprägten Zillesiedlung.

Wesentlich stärker sinkt die Armutsquote in den beliebten Vierteln der Ortsteile Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und Prenzlauer Berg (vgl. Schulz 2015b). Von einer großflächigen Verdrängung der ärmeren Bevölkerungsgruppe kann vor dem Hintergrund dieser Entwicklung nicht gesprochen werden. Andere Planungsräume im Ortsteil Tiergarten zeigen ebenfalls eine Zunahme der Armutsquote.

Nach der Logik von SCHULZ (vgl. 2015b) ist im Ortsteil Tiergarten im Zeitraum zwischen 2007 und 2012 kein Planungsraum als akut von Gentrifizierung bedroht erkennbar, der Planungsraum Stephankiez ist hier als Kontrollgebiet klassifiziert. Kontrollgebiete zeigen 2007 ähnliche Tendenzen wie Gentrifizierungsgebiete, lassen im Verlauf des Betrachtungszeitraums jedoch keine oder weniger starke Aufwertung erkennen, anders als bspw. die erfassten Gentrifizierungsgebiete in den Ortsteilen Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln oder Prenzlauer Berg. Diese Feststellung deckt sich mit dem in Abschnitt 4.2.4 geführten Exkurs. Ob von einer Betrachtung auf Ortsteilebene, wie im Rahmen der *GentriMap* (vgl. o. V. 2016c), tatsächlich auf Entwicklungen innerhalb einzelner Stadtviertel geschlossen werden kann, wird die nachfolgende Analyse der Wohnkostenquote zeigen.

5.5.6 Entwicklung der Wohnkostenquote

In diesem Abschnitt wird die Entwicklung der Wohnkostenquote auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen untersucht. Die Wohnkostenquote gibt Aufschluss über das Verhältnis aus Warmmiete und Haushaltsnettoeinkommen.

Das Ziel dieser Analyse ist es, Veränderungen im Milieu der Bezugsebenen zu eruieren. Andererseits deutet Eine hohe Quote deutet auf eine zunehmende Attraktivität der räumlichen Bezugsebene hin, wenn bspw. Wohnungen in einem beliebten Viertel, für deren Bezug höhere Mieten als Ausgleich für Lagevorteile in Kauf genommen werden.

Kapitel 5 – Aufbau und Durchführung der explorativen Fallstudie

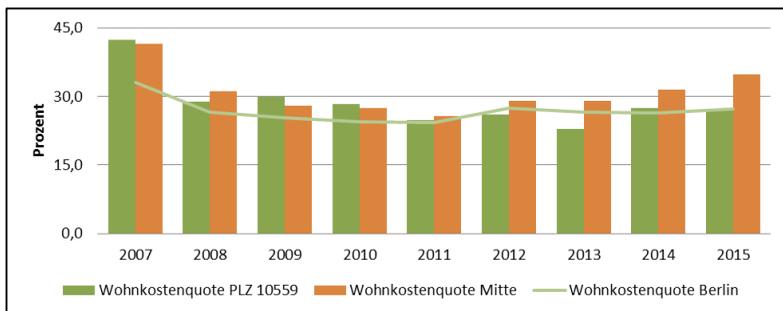


Abbildung 69: Wohnkostenquote nach Bezugsräumen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GfK GeoMarketing (2016a)

Abbildung 69 zeigt eine sinkende Wohnkostenquote für den Postleitzahlbereich 10559. Die in jüngster Zeit steigende Quote für diesen Bereich und den Bezirk Mitte stehen einer relativ konstanten gesamtstädtischen Quote gegenüber. Fraglich ist, ob lediglich die Haushaltsnettoeinkommen im Verhältnis zur Warmmiete stärker steigen oder ob ein Wegzug der einkommensschwächeren Klientel durch den Zuzug von einkommensstärkeren Mietern stattfindet.

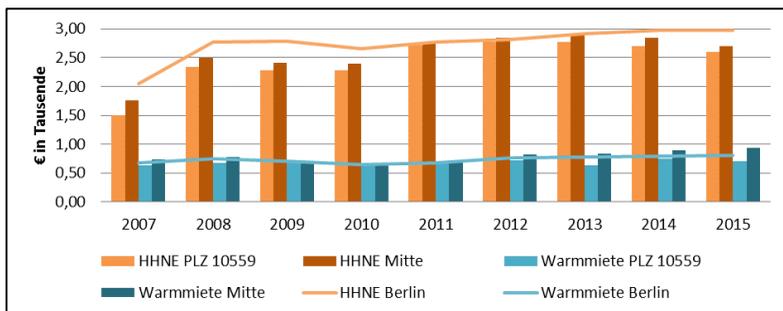


Abbildung 70: Warmmiete und Haushaltsnettoeinkommen

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GfK GeoMarketing (2016b)

Wie in Abbildung 70 zu erkennen ist, erhöht sich das Haushaltsnettoeinkommen im Postleitzahlbereich 10559 bis zum Jahr 2012 signifikant, wenn auch die jüngste Vergangenheit einen leichten Rückgang zeigt. Das Haushaltsnettoeinkommen im Bezirk Mitte entwickelt sich im gleichen Zeitraum relativ ähnlich. Die Warmmiete hingegen erweist sich für die drei Bezugsräume als relativ konstant, in jüngster Vergangenheit jedoch steigend. Der Postleitzahlbereich liegt leicht unter dem Berliner Durchschnittswert, der Wert für den Bezirk Mitte zeitweise darüber.

Die jüngste Zunahme der Wohnkostenquote resultiert demnach aus dem Rückgang des Haushaltsnettoeinkommens und könnte ein Indiz für den Austausch des Mietermilieus darstellen; für den Postleitzahlbereich jedoch im gegensätzlichen Sinne einer Gentrifizierung, da das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen nicht zunimmt, sondern in jüngster Vergangenheit sinkt. Von sogenannter Ausplünderung kann im Stephankiez daher keine Rede sein (siehe Abschnitt 5.5.5).

Demnach ist tatsächlich von eher stagnierenden bzw. sinkenden Haushaltsnettoeinkommen auszugehen. Steigende Angebotsmieten bleiben eine Tatsache.

5.5.7 Entwicklung des Transaktionsgeschehens

Nachfolgend werden die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin zur Verfügung gestellten Daten untersucht. Es werden alle dem Ausschuss vorliegenden Kauffälle für Grundstücke sowie Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 1987 bis 2015 geliefert. Der räumliche Bezug wird durch Referenz auf statistische Blöcke gesichert. Die Daten beinhalten Kauffälle zu den aus Unterunterabschnitt 5.2.2.1.1.2 bekannten 15 statistischen Blöcken des Stephankiezes. Im Rahmen der Analyse werden alle Kauffälle betrachtet, eine Reduktion auf Altbauten o.Ä. findet nicht statt.

Das Ziel dieser Analyse ist die Rekonstruktion des Transaktionsgeschehens, insbesondere der Häufigkeit von Wiederverkäufen, um daraus Rückschlüsse auf die Mietentwicklung zu ziehen. Ferner soll ein Eindruck des Verhältnisses aus Miet- und Eigentumswohnungen gewonnen sowie beurteilt werden, welche Immobilien bereits vollständig aufgeteilt worden sind und einzelprivatisiert werden. 324 Fälle für Grundstückstransaktionen sowie 1372 Verkäufe von Eigentumswohnungen werden überstellt. Für die 324 Transaktionen können 170 unterschiedliche Grundstücke identifiziert werden. Darunter sind 26 Stück, die im Rahmen des 1. Förderwegs Zuschüsse erhalten.

Durch die Daten des Gutachterausschusses werden rd. 53 Prozent der Grundstücke des Stephankiezes betrachtet. 882 separate Wohnungen werden 1372-mal gehandelt. Die Eigentumswohnungen summieren sich auf einen Anteil von rd. 17 Prozent an der Gesamtzahl der Wohneinheiten im Stadtviertel und verteilen sich auf 60 Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets. Dies entspricht einem Anteil von rd. 19 Prozent in Bezug auf alle Gebäude innerhalb des Stephankiezes. Die Mieterquote liegt demnach bei rd. 81 Prozent; diese Angabe deckt sich mit der Zahl der Immobilien Scout GmbH für das Jahr 2013 (vgl. Immobilien Scout 2016).

5.5.7.1 Betrachtung der Grundstückstransaktionen

Abbildung 71 (S. 276) stellt die Anzahl der Grundstückstransaktionen sowie die zugehörigen durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche im Zeitverlauf dar. Das Transaktionsgeschehen innerhalb des Stephankiezes bildet im Wesentlichen die in Unterkapitel 2.4 beschriebene nationale und gesamtstädtische Entwicklung ab, sowohl hinsichtlich der absoluten Anzahl der Transaktionen als auch im Hinblick auf die relativen Kaufpreise. Euphorie und Ernüchterung unmittelbar nach der Wende werden ebenso deutlich wie die Hochphase vor dem Jahr 2007 sowie die rasante Entwicklung der jüngsten Vergangenheit.

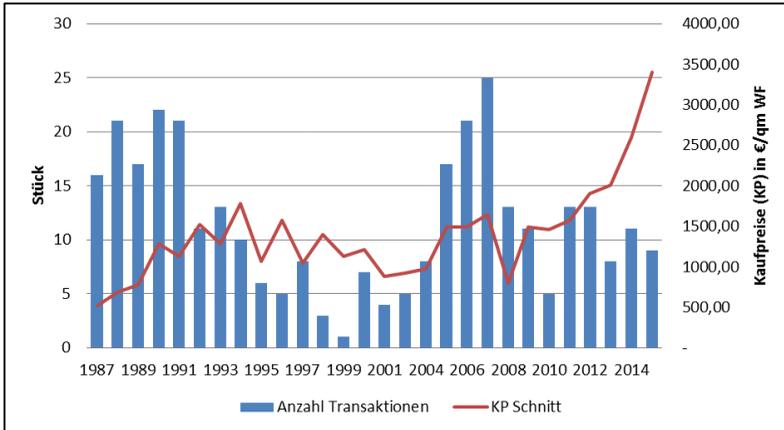


Abbildung 71: Grundstückstransaktionen im Stephankiez

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GAA (2016a)

Rd. 49 Prozent der Grundstücke wechseln im Betrachtungszeitraum mehrfach den Eigentümer; rd. 40 Prozent davon zwei- oder dreimal, lediglich neun Prozent viermal oder häufiger. Siebenmal wird lediglich ein Grundstück gehandelt. Die aktuellen Eigentümer stellen zu rd. 49 Prozent juristische Personen des privaten Rechts sowie zu rd. 44 Prozent private Eigentümer dar, das Residuum liegt in den Händen einzelner Gesellschaften bürgerlichen Rechts.

Rd. 57 Prozent der Immobilien verfügen zum Zeitpunkt der jeweiligen Transaktion über eine Sammel- oder Etagenheizung, rd. 19 Prozent über eine Ofen- und Sammelheizung, das Residuum lediglich über eine Ofenheizung. Die Daten des Gutachterausschusses lassen aufgrund von Datenschutzrestriktionen keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Erwerber zu. Demnach wäre es reine Spekulation, von den aktuellen Eigentümerverhältnissen auf Bewirtschaftungsstrategien, bspw. hinsichtlich Mieterhöhungen und Mietpreisvorstellungen, oder mögliche Verwertungsinteressen zu schließen. Großeigentümer und private Einzeleigentümer scheinen gleich stark vertreten zu sein (vgl. o.V. 2011).

5.5.7.2 Entwicklung der Kaufpreise

Nachfolgende Abbildung 72 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für den Stephankiez sowie der beiden Vergleichsgebiete.

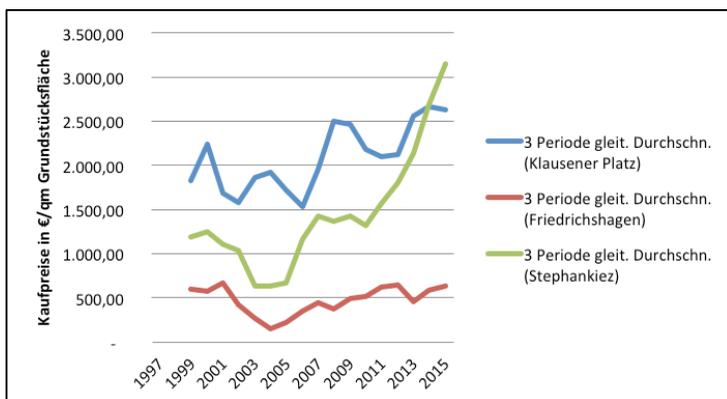


Abbildung 72: Grundstückskaufpreise für Stephankiez und Vergleichsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GAA (2019)

Es zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei dem Vergleich der Angebotsmientwicklung in Unterabschnitt 5.2.2.4.3. Jedoch zeigen sich die Grundstückspreise für Friedrichshagen in dieser Betrachtung klar auf dem niedrigsten Niveau. Der Stephankiez überholt gegen Ende des Untersuchungszeitraums den Klausener Platz. Ab 2010 entwickeln sich die Kaufpreise im Stephankiez rasant nach oben.

5.5.7.3 Betrachtung der Wohnungstransaktionen

Abbildung 73 stellt die Anzahl der Wohnungstransaktionen sowie die zugehörigen durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche im Zeitverlauf dar. Die zu Abbildung 71 (S. 276) konstatierte Parallele zur generellen Marktentwicklung hat auch an dieser Stelle Gültigkeit.

Das Transaktionsgeschehen der jüngsten Vergangenheit spiegelt weiterhin die steigende Popularität des Viertels sowie der näheren Umgebung wider. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht lohnt sich der Abverkauf von Eigentumswohnungen insbesondere in nachgefragten Lagen, in besonders attraktiven Lagen steigen parallel auch die durchschnittlichen Kaufpreise.

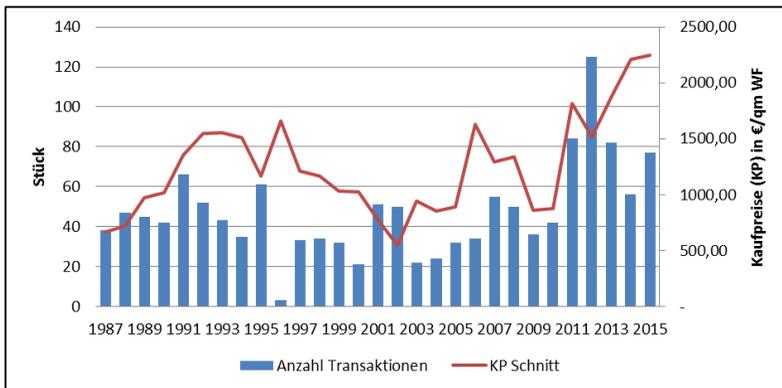


Abbildung 73: Handel mit Eigentumswohnungen im Stephankiez

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Daten von GAA (2016b)

Rd. 38 Prozent der Wohnungen wechseln im Betrachtungszeitraum mehrfach den Eigentümer; rd. 34 Prozent davon zwei- oder dreimal, lediglich fünf Prozent viermal und häufiger. Achtmal wird lediglich eine Wohnung gehandelt. Die aktuellen Eigentümer stellen zu rd. 91 Prozent private Eigentümer dar, das Residuum liegt mehrheitlich in den Händen juristischer Personen des privaten Rechts.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises je Wohnung lässt im Jahr 2001 mit Festsetzung des Stephankiezes als soziales Erhaltungsgebiet einen deutlichen Preisanstieg erkennen. Dieser Anstieg ist auch oben bei den durchschnittlichen Grundstückspreisen ersichtlich.

GLAESER (vgl. 2012: 150) argumentiert, dass jeglicher Bestandsschutz, wie bspw. Denkmalschutz oder Erhaltungsverordnungen, einen Anstieg von Kaufpreisen begünstigt. Dies scheint sich zu bestätigen, soll an dieser Stelle jedoch nicht weiter vertieft werden, da sich die vorliegende Arbeit mit Einflüssen auf Mieten und nicht Kaufpreisen auseinandersetzt.

Der Vergleich der Gesamtzahl an Wohneinheiten je Objekt mit der Anzahl der Eigentumswohnungen innerhalb der gleichen Immobilien legt den Schluss nahe, dass der Abverkauf von Wohneinheiten noch nicht abgeschlossen ist. Die Einzelprivatisierung von Immobilien setzt die erfolgreiche Aufteilung eines Mietobjekts voraus. Zu diesem Zweck muss, einfach formuliert, die Abgeschlossenheit jeder einzelnen Wohnung seitens des zuständigen Bezirks- und Grundbuchamts bestätigt werden. Diese Vorgehensweise ist heute in sozialen Erhaltungsgebieten, in denen auch die Umwandlungsverordnung (siehe Unterabschnitt 2.2.2.8) greift, deutlich erschwert. In entlassenen Gebieten gelten diese Hemmnisse nicht. In derartigen Gebieten ohne soziale Erhaltungssatzung nahm 2015 auf Ebene Berlins die Gesamtzahl der Umwandlungen um rd. 81 Prozent zu (vgl. DDIV 2016).

Die Daten des Gutachterausschusses lassen aufgrund von Datenschutzrestriktionen keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Erwerber oder deren Vermietungsstrategie zu. Unklar bleibt, ob Eigentumswohnungen im großen Stil von professionellen Immobiliengesellschaften erworben und vermietet werden oder ob bspw. bisherige Mieter zu Wohnungseigentümern und Selbstnutzern werden. Die zukünftige Entwicklung lässt sich nicht prognostizieren, die steigenden Kaufpreise lassen zumindest auf eine weiter steigende Nachfrage schließen.

5.5.8 Zusammenführung der Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die Einzelergebnisse der kleinräumigen Analysen rekapituliert und zu einer übergeordneten Schlussfolgerung subsumiert.

Die kleinräumigen Einzeluntersuchungen sollen die Interpretation der drei Hauptanalysen erleichtern. Im Wesentlichen stellt sich die Frage, ob die Angebotspreise im Stephankiez aufgrund der gegebenen Situation steigen oder ob ein Anstieg insbesondere aus Städtebauförderungsmaßnahmen resultiert.

Die Fläche der Wohnungen verringert sich im Zeitverlauf. Unter Berücksichtigung der relativ hohen Fluktuationsrate bzw. der relativ geringen Wohndauer im Stephankiez könnten steigende Angebotsmieten als Resultat festgehalten werden. Dies setzt voraus, dass die Miete der Anschlussvermietung stets höher als die jeweilige Vormiete ist. Die Entwicklung der Bestandsmiete für einfache Lagen und der tatsächlichen Angebotsmiete im Stephankiez bestätigt diese Vermutung grundsätzlich. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnungen im Stephankiez kann bei gleichbleibendem Wohnungsangebot ebenfalls von stetig steigenden Neuvermietungsmiten ausgegangen werden. Zum einen nehmen die Anzahl der Inserate sowie deren relative Laufzeit deutlich ab, zum anderen steigt das Interesse an den vorhandenen Wohnungsinseraten insgesamt und je Inserat deutlich.

Investoren und Käufer von Eigentumswohnungen zeigen ein stetig steigendes Interesse am Stadtviertel. Sowohl für Grundstücke als auch für Eigentumswohnungen steigen die relativen Kaufpreise in jüngster Vergangenheit enorm an und bilden damit die Entwicklung des sukzessive enger werdenden Berliner Markts ab. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage lässt einen Vermietermarkt erkennen; die enorme Nachfrage nach kleiner werdenden Wohnungen begünstigt steigende Preisvorstellungen der Vermieterseite.

Anschließend stellt sich die Frage, weshalb die Nachfrage nach Wohnungen steigt und im Stephankiez zwei signifikante Spitzenwerte erkennen lässt. Eine mögliche Erklärung für die Phase von 2008 bis 2010 ist der in Berlin insgesamt angespannte Wohnungsmarkt in dieser Periode (siehe Systemskizze in Unterunterabschnitt 5.3.2.3.1). Die Anspannung führt wahrscheinlich zu Ausweichbewegungen in Richtung des Stephankiezes, weshalb dort die Preise kurzzeitig explodieren, jedoch wieder nachlassen (siehe Abschnitt 5.2.1).

Die stark steigende Nachfrage ab 2013 ist mit der oben beschriebenen Situation lediglich bedingt zu erklären. Zur Argumentation wird der untersuchte Index für soziale Ungleichheit herangezogen, der sich für den Stephankiez insbesondere seit diesem Zeitraum positiv entwickelt. Heute steht der Stephankiez gemäß dem Index auf einer Stufe mit beliebten Zuzugsortsteilen wie bspw. Neukölln oder Kreuzberg. Die kleinen Wohnungen decken die Nachfrage der mehrheitlich vorhandenen Einpersonenhaushalte.

Abschließend kann auf der Basis der kleinräumigen Untersuchungen die Vermutung geäußert werden, dass die erste Welle des Nachfrage- und Preisanstiegs durchaus aus der angespannten Marktsituation allein resultiert sein könnte. Die heutige langfristige Verbesserung der Lebenssituation im Stephankiez und die parallel weiter steigenden Angebotsmieten können jedoch kein alleiniges Resultat einer zyklischen Immobilienmarktentwicklung sein.

Die seit der Entlassung des Stephankiezes als soziales Erhaltungsgebiet verstärkter stattfindende Verbesserung des Wohnumfelds sowie andere, begleitende Resultate aus den untersuchten Städtebauförderungsprogrammen schlagen sich auf der einen Seite zwar in einem verbesserten Index nieder, auf der anderen Seite aber auch in steigenden Angebotspreisen, da vornehmlich qualitative Aspekte bedient werden, nicht jedoch die Quantität des Angebots.

5.6 Zusammenfassung des fünften Kapitels

Im Rahmen des fünften Kapitels wurden der Aufbau der Fallstudie vorgestellt sowie die wesentlichen Analysen der vorliegenden Arbeit durchgeführt.

Hinsichtlich der Konzeption der Untersuchung wurden die vier Hauptschritte dargestellt, die sich auf Mietentwicklung nach Entlassung des Gebiets, übergeordnete Rahmenbedingungen, Städtebauförderungs-kulisse und kleinräumige Analysen beziehen.

Zunächst wurde die Mietpreisveränderung auf verschiedenen räumlichen Ebenen betrachtet und ein Vergleich unterschiedlicher Datenquellen vorgenommen. Die Mietpreisveränderung wurde basierend auf den durch die bulwiengesa AG zur Verfügung gestellten Anzeigendaten von ImmobilienScout24 durchgeführt. Sowohl für die Mietpreisuntersuchung als auch für die Betrachtung der Städtebauförderung stellte die Erarbeitung einer auswertbaren Datengrundlage einen wesentlichen Arbeitsschritt dar, der jeweils entsprechend dargestellt wurde.

Anschließend fand eine Eruiierung von auswertbaren Indikatoren zur Analyse der Rahmenbedingungen statt, der die Entwicklung einer grafischen Darstellung nachfolgte. Kern der Betrachtung der gegebenen Rahmenbedingungen war die Entwicklung der sogenannten Systemskizze, die anhand eines Liniendiagramms darstellt, ob im betrachteten Zeitraum eine angespannte oder entspannte Marktlage angenommen werden kann. Diese Skizze wurde für die drei Ebenen Berlin, Bezirk Mitte und Stephankiez erstellt.

Der Städtebauförderung wurde sich auf zwei Ebenen genähert. Zu Beginn wurden der kausale Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und Aufwertung per se sowie deren Einfluss auf die Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarkts erörtert.

In diesem Zusammenhang wesentlich war die Erörterung der vier Dimensionen von Aufwertung und deren Anwendung auf die einzelnen Förderungsprogramme, um deren Einfluss auf Angebot und Nachfrage untersuchen zu können. Nachfolgend wurden Inhalte und Ziele der relevanten Städtebauförderungsprogramme detailliert betrachtet und anschließend die Mietpreisveränderung innerhalb des jeweiligen Fördergebiets eruiert.

Abschließend wurden kleinräumige Untersuchungen vorgenommen, um die Interpretation der bisherigen Erkenntnisse zu erleichtern oder um verschiedene Teilaspekte der Untersuchung vertieft zu beleuchten.

6. Schlussbetrachtung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse dieser Arbeit zusammengefasst sowie die Grenzen der Arbeit diskutiert. Abschließend folgt eine Betrachtung des weiteren Forschungsbedarf und ein Ausblick in die Zukunft der interdisziplinären Stadtforschung.

Bevor auf die eingangs gestellten Forschungsfragen und deren konkrete Beantwortung eingegangen wird, sollen zunächst die sich aus der explorativen Fallstudie ergebenden zentralen Thesen artikuliert werden.

6.1 Zentrale Thesen

Zunächst soll den Erwartungen von BOUALI und GUDE (siehe S. 157) an Untersuchungen wie der vorliegenden Arbeit gerecht und daher Anwendungsempfehlungen hinsichtlich der untersuchten Städtebauförderungsprogramme formuliert werden.

Im Rahmen der Analysen wurde deutlich, dass die untersuchten Programme Aufwertungstendenzen begünstigen und sich diese in steigenden Angebotsmieten manifestieren. Sollte also alleine der Schutz der Bewohner vor steigenden Mieten im öffentlichen Interesse stehen, sollte von Städtebauförderungsprogrammen gänzlich abgesehen werden. Denn im Zweifel werden mit öffentlichen Mitteln Maßnahmen finanziert, die steigende Mieten zur Folge haben. Sollte die Aufwertung von Stadtvierteln bzw. des öffentlichen Raums vordergründig von Interesse sein, müssen steigende Angebotsmieten als geplanter oder ungeplanter Nebeneffekt kommuniziert und akzeptiert werden.

Im Gang der Untersuchung wurde Städtebauförderung den vier Dimensionen von Aufwertung zugeordnet, ein Instrument zur Darstellung der Wohnungsmarktlage entwickelt und im Rahmen dessen detailliert betrachtet, welche Auswirkungen zu- oder abnehmende Indikatoren auf das Verhältnis von sowie auf Angebot und Nachfrage per se ausüben. Auf dieser Basis lassen sich im Hinblick auf die historische Mietentwicklung drei Thesen formulieren:

6.1.1 Städtebauförderung wirkt als Mietpreistreiber

Der kausale Zusammenhang zwischen Städtebauförderungsmaßnahmen, der parallel dazu stattfindenden Aufwertung und der in Fördergebieten steigenden Angebotsmieten ist nicht von der Hand zu weisen. Auch zeigt die empirische Analyse für Gebiete mit umliegender Städtebauförderung deutlich stärkere Entwicklungen auf.

Die preistreibende Eigenschaft resultiert im Wesentlichen aus dem Überhang von Maßnahmen im Themenkreis der Wohnumfeldverbesserung. Diese Maßnahmen schaffen in betroffenen Wohnlagen vor allem Nachfrage und wirken sich aber nicht direkt auf das Angebot aus. Weiterhin betreffen Maßnahmen, die sich tatsächlich auf die Angebotsituation auswirken, überwiegend lediglich die Qualität der Wohnungen und nicht deren Quantität. Es werden demnach auch Verschiebungen hinsichtlich der Wohnungspreissegmente induziert, die zum einen das Angebot weiter verknappen und dadurch preistreibend wirken und zum anderen das bisherige Angebot durch weitere qualitative Verbesserungen preistreibend beeinflussen.

Besonders preistreibend wirken sich Mehrfachförderkulissen aus. Das aktive Stadt- und Ortsteilzentrum Turmstraße wird vollständig vom Sanierungsgebiet Turmstraße überlagert und überschneidet sich tlw. mit dem Quartiersmanagementgebiet Moabit-Ost. Im Fördergebiet Turmstraße steigen die Angebotsmieten vergleichsweise am stärksten, prozentual um rd. 48 Prozent und absolut um 2,99 Euro je Quadratmeter.

6.1.2 Die öffentliche Hand als Diener zweier Herren

Hinsichtlich der oben formulierten These muss im Zusammenhang mit regulativen Eingriffen des Staates in den Wohnungsmarkt die Metapher angestrengt werden, dass sich hierbei die Katze in den eigenen Schwanz beißt. Auf der einen Seite werden öffentliche Mittel in mietpreisdämpfende Instrumente wie bspw. die Mietpreisbremse investiert und auf der anderen Seite werden in jüngster Vergangenheit wieder vermehrt staatliche Gelder für Städtebauförderungsprogramme bereitgestellt. So werden nicht lediglich auf finanzieller Ebene beide Seite bedient, sondern auch auf der Wirkungsebene, denn es wird sowohl preistreibend als auch preisdämpfend agiert. Aufgrund dessen sprachen sich die Ökonomen EEKHOFF (vgl. 1993) und GLAESER (vgl. 2012) bereits für eine Stadterneuerungspolitik ohne staatliche Förderung aus; damit könnte – abgesehen von moralischen Widersprüchen – zumindest ein Zielkonflikt vermieden werden. Für diese Ansicht spricht, dass sich im Rahmen dieser Arbeit das Vergleichsgebiet ohne Städtebauförderungsmaßnahmen als das Gebiet mit vergleichsweise geringem und moderatem Mietwachstum erwiesen hat.

6.1.3 Gentrifizierung finanziert durch Städtebauförderung

Städtebauförderung setzt inhaltlich und finanziell an der Stelle an, an der eine Gentrifizierungswelle ohne staatlichen Eingriff abebben würde. Förderprogramme senken die finanzielle Barriere im Rahmen von Gentrifizierungsprozessen. Städtebauförderung kann die finanzielle Lücke der Pioniere durch vorhabenbezogene Förderung schließen. Häufig sind ankommende Pioniere finanziell nicht in der Lage die bestehende Kultur- und Freizeitlandschaft derart zu verändern, um den zweiten Invasions-Sukzessions-Zyklus in Gang zu setzen. Dieser zweite Durchlauf stellt in Verbindung mit der Ankunft von Gentrifizierern den entscheidenden, kritischen Zyklus dar.

Insbesondere der Einsatz von Förderungsprogrammen, deren Einzelmaßnahmen überwiegend die funktionale und die symbolische Aufwertungsdimension bedienen, sollten im Zusammenhang mit Gentrifizierungsprozessen kritisch betrachtet und ggf. überdacht werden. Demnach insbesondere das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie je nach Ausgestaltung der konkreten Projekte auch das Quartiersmanagement im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

An dieser Stelle lässt jedoch der gebietsübergreifende Vergleich der Mietentwicklung auch den Schluss zu, dass gerade im Stephankiez diese Programme mögliche weit negativere Tendenzen verhindert haben. Legt man die Entwicklung des Klausener Platzes daneben und unterstellt eine besonders durch Gentrifizierung angetriebene Entwicklung der Miete in den Jahren ab 2011 hätten Maßnahmen, um die damaligen Bewohner im Viertel zu halten ggf. auch preisdämpfend wirken können.

6.2 Beurteilung des erneuten Milieuschutzes

Der für den Stephankiez im Jahr 2016 erneut ausgesprochene Milieuschutz schafft Raum zur Reflexion der oben formulierten Thesen und Ergebnisse. Im Wesentlichen bekräftigt die erneute Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet die obige These, die öffentliche Hand als Diener zweier Herren sowie die nachfolgende Beantwortung der Forschungsfragen.

Im Stephankiez und in der Umgebung finden dynamische Entwicklungen statt, teilweise ausgelöst und initiiert von der öffentlichen Hand selbst, denen die öffentliche Hand nun mit einer sozialen Erhaltungsverordnung entgegenwirken möchte. Sei es aus blindem Aktionismus oder parteipolitischem Interesse heraus oder tatsächlich als Ultima Ratio zur Verhinderung der Verdrängung der angestammten Bewohner.

Vor dem Hintergrund des Schutzes der Bevölkerung ist der erneute Milieuschutz zu begrüßen, hinsichtlich der ggf. gegebene Fehallokation öffentlicher Gelder ist die erneute Festsetzung kritisch zu bewerten. Da neben dem Stephankiez auch weite Teil des Ortsteils Moabit unter Schutz gestellt wurden, die wesentlich mehr Mietsteigerungspotenzial innehaben, ist das Vorgehen bedingt nachvollziehbar (vgl. Emge et al. 2016: 92). Wie im vorherigen Abschnitt 6.1.3 angedeutet, könnte im Angesicht der Entwicklung des Klausener Platzes die erneute Festsetzung i.V.m. Städtebauförderungsmaßnahmen mietpreisdämpfend wirken, steigende Kaufpreise (siehe Unterabschnitt 5.5.7.3) sind zu erwarten.

Unter Anbetracht der steigenden Angebotsmieten im Stephankiez und der anliegenden Postleitzahlbereiche muss in Verbindung mit der in Berlin feststellbaren inflationären Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten im Sinne der effizienten Allokation von öffentlichen Geldern in jedem Fall erforscht werden, ob soziale Erhaltungsverordnung Mietpreisveränderungen dämpfen können und klargestellt werden, ob diese dafür überhaupt ausgelegt wurden. Dies wird in Unterkapitel 6.5 gefordert und vertieft. Eine erste Untersuchung in diese Richtung wurde von dem Institut der deutschen Wirtschaft unternommen, dass sich weitgehend kritisch ggü. dem Milieuschutz äußert und Alternativen aufzeigen möchte (vgl. IW 2019: 29-34).

6.3 Beantwortung der Forschungsfragen

In diesem Unterkapitel werden die eingangs formulierten Fragen auf der Basis der Ergebnisse des vorangegangenen Kapitels beantwortet.

6.3.1 Entwicklung der Nettokaltmiete

Die erste Forschungsaufgabe artikuliert die Frage, wie sich die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet entwickelt.

Der Zeitraum nach Entlassung betrifft die Jahre 2008 bis 2015. Im Gang der Untersuchung wurden Altbauten bis zum Baujahr 1918 als die für den Stephankiez typische Baualtersklasse identifiziert und die Entwicklung der Angebotsmiete entsprechend dieser Prämisse untersucht. Die Entwicklung der Angebotsmiete für das entlassene soziale Erhaltungsgebiet Stephankiez verläuft sehr dynamisch. Im Untersuchungszeitraum steigt die Angebotsmiete sowohl prozentual (rd. 43 Prozent) als auch absolut (2,68 Euro je Quadratmeter) enorm. Die Mietpreise im Stephankiez wachsen stärker als diejenigen für Altbauten des zugehörigen Postleitzahlbereichs 10559 (rd. 38 Prozent bzw. 2,35 Euro je Quadratmeter).

Wie in Unterabschnitt 5.2.2.4 gezeigt wurde, steigt im gleichen Zeitraum die durchschnittliche Miete für alle Baualtersklassen zusammen stadtweit weniger stark, um rd. 29 Prozent. Die Entwicklung auf Postleitzahlbereichsebene 10559 weicht mit einem Wert von rd. 33 Prozent für alle Baualtersklassen geringfügig von der für Altbauten festgestellten Steigerung um rd. 38 Prozent ab. Wird die Nettokaltmietentwicklung des Stephankiezes im Vergleich zu anderen Stadtvierteln betrachtet, bestätigt sich die oben festgestellte dynamische Entwicklung bspw. im Vergleich zu Friedrichshagen. Es zeigt sich jedoch auch, dass bspw. der Klausener Platz nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet einer weitaus dynamischeren Entwicklung unterlag.

6.3.2 Einfluss der Rahmenbedingungen

Die zweite Forschungsaufgabe bestand in der Evaluierung, welchen Einfluss rechtlich-administrative und sozioökonomische Rahmenbedingungen auf das Mietpreisniveau ausüben. Dieser Frage wurde sich allgemein und spezifisch für den Stephankiez genähert.

Im Rahmen der Analyse wurde eine sogenannte Systemskizze erarbeitet, die relevante Indikatoren zu einer gemeinsamen Aussage subsumiert. Die Indikatoren innerhalb der beiden Obergruppen von Rahmenbedingungen wirken sich je nach Ausprägung unterschiedlich auf Angebot und Nachfrage aus. Die gegebenen Rahmenbedingungen äußern sich letztlich in der Beschaffenheit des Markts, in Form einer angespannten oder entspannten Marktlage und theoretisch auch in einer Situation, in der Angebot und Nachfrage sich ausgleichen.

Für den Stephankiez kann aufgrund der Ergebnisse der Systemskizze abschließend konstatiert werden, dass sich im Untersuchungszeitraum die evident gewordene angespannte Wohnungsmarktlage innerhalb der räumlichen Ebene als Nachfragedruck auf die Angebotsmiete auswirkt. Infolgedessen wird eine Mietpreisveränderung nach oben begünstigt.

Für die Systemskizze konnten lediglich qualitative Indikatoren berücksichtigt werden, wie bspw. die Einwohnerzahl oder die Anzahl der Wohnungen. Auf qualitativer Basis wurden politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt bewertet, wie bspw. die Einführung der Mietpreisbremse für das gesamte Berliner Stadtgebiet im Juni 2015. Inwiefern mögliche Vorzugseffekte auf Eigentümerseite stattfanden oder mieterseitig Umzüge verschoben wurden, ist eine separate Forschungsaufgabe, die nicht im Rahmen der vorliegenden Arbeit beantwortet werden kann. Die Mietpreisbremse ist aufgrund der Einführung im Jahr 2015 für den gegebenen Untersuchungszeitraum lediglich von untergeordneter Relevanz gewesen.

Die intensive Auseinandersetzung mit den jeweiligen Rahmenbedingungen und den dort zur Verfügung stehenden Indikatoren zeigte, dass qualitative Komponenten sich letztlich quantitativ manifestieren und an der entsprechenden Stelle gemessen werden müssen, um Redundanzen zu vermeiden. Unabdingbar ist daher die Kenntnis über qualitative Komponenten zur Interpretation der quantitativen Veränderungen.

Sollte bspw. aufgrund eines rechtlich-administrativen Hintergrunds die Attraktivität Berlins als Wohnort extraordinär steigen, ließe sich dies zuverlässig in der Einwohnerstatistik ablesen. Jedoch setzte die vorliegende Arbeit den Fokus nicht auf die Erklärung der historischen Quartiersentwicklung, sondern auf den Zusammenhang zwischen Angebotsmiete und Städtebauförderung.

6.3.3 Auswirkungen von Städtebauförderung

Die dritte Forschungsaufgabe widmete sich der Frage, ob sich Programme der Städtebauförderung auf die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes auswirken.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde sich dieser Frage zum einen durch eine qualitative Auseinandersetzung mit den einzelnen Förderprogrammen und zum anderen durch eine Untersuchung der Entwicklung der Angebotsmiete innerhalb der jeweiligen Fördergebiete genähert und ein Vergleich mit dem Stephankiez und ausgewählten Vergleichsgebieten vorgenommen.

Die qualitative Analyse der Inhalte und Ziele der Förderungskulisse lässt den Schluss zu, dass die untersuchten Städtebauförderungsprogramme im Wesentlichen eine Verbesserung des Wohnumfelds bewirken und die damit verbundene Aufwertung die Nachfrage nach Wohnungen in deren Umfeld verstärkt.

Dieser Nachfragedruck wirkt preistreibend auf das Wohnungsangebot und begünstigt steigende Angebotsmieten im jeweiligen Fördergebiet. Überschneidet sich das Sanierungs- oder Fördergebiet mit dem Bereich des Stephankiezes, ist von einer unmittelbaren preistreibenden Wirkung für die Mietentwicklung des Stephankiezes auszugehen.

Die empirische Analyse der Städtebauförderungsgebiete zeigte insgesamt bis zum Jahr 2014 stark anwachsende Angebotsmieten, die sich von rd. sechs Euro je Quadratmeter im Jahr 2008 auf rd. neun Euro je Quadratmeter gesteigert haben. Danach entwickelte sich die Miete im Fördergebiet Turmstraße weiter nach oben, die Werte der anderen beiden Fördergebiete entwickelten sich rückläufig.

Das Fördergebiet Turmstraße formuliert im Vergleich der drei untersuchten Programme deutlich die Intention von Aufwertung und Revitalisierung; diese Absicht spiegelt sich vor dem Hintergrund der Mehrfachförderkulisse auch in der enormen Mietentwicklung um plus rd. 48 Prozent wider. Das Gebiet grenzt lediglich an den Stephankiez an. Eine Überschneidung liegt nicht vor. Steigende Angebotsmieten dort beeinflussen den Stephankiez demnach nur indirekt.

Die Steigerung im deutlich von Mehrfachförderung betroffenen Stephankiez entspricht dem Mittel aus allen drei empirisch untersuchten Programmen. Die Mietentwicklung des aufgehobenen Sanierungsgebiets Stephankiez konnte aufgrund fehlender Daten nicht untersucht werden. Jedoch die Entwicklung des Quartiersmanagementgebiets, dass sich deutlich mit dem Areal des Stephankiezes überschneidet. Dort stiegen die Mieten konstant bis zum Jahr 2014. Gegen Ende des Untersuchungszeitraums ist ähnlich zum Fördergebiet Turmstraße kein Rückgang der Angebotsmiete innerhalb des Stephankiezes zu beobachten.

Der Vergleich der Mietentwicklung des Stephankiezes mit dem ebenfalls entlassenen, sozialen Erhaltungsgebiet Klausener Platz und dem Erhaltungsgebiet Friedrichshagen unterstreicht den weiteren Forschungsbedarf. Es wurde zwar qualitativ und quantitativ der Zusammenhang zwischen Aufwertung und Städtebauförderung hergestellt, jedoch sind weitere Forschungen in Abhängigkeit der unterschiedlichen Rahmenbedingungen notwendig:

Zum einen untermauert der Vergleich die Ansicht des Autors, dass Städtebauförderung auch ohne Mehrfachförderung preistreibend wirkt. Friedrichshagen als beliebtes Altbau- und Künstlerviertel in ausgezeichneter Lage entwickelt sich in Abwesenheit von Förderungsmaßnahmen lediglich moderat nach oben, wenn auch gegen Ende des Untersuchungszeitraums deutliche Aufwertungstendenzen in der Miet- und Kaufpreisentwicklung ab dem Jahr 2015 und später erkennbar sind.

Zum anderen stellt sich hinsichtlich der Mietentwicklung am Beispiel des Klausener Platzes erneut die Frage des Nutzens von öffentlichen Investitionen im Bereich der Stadterneuerung. In diesem Stadtviertel steigen die Angebotsmieten auch ohne die Allokation von staatlichen Fördermitteln. Dort herrschen bereits andere Rahmenbedingungen als am Müggelsee vor, jedoch ist das Viertel sowohl vom Baualter als auch von den Rahmenbedingungen her mit dem Stephankiez vergleichbar.

Es bleibt vor diesem Hintergrund fraglich, ob der finanzielle und organisatorische Aufwand im Stephankiez tatsächlich lohnenswert war, da sich das untersuchte Mietniveau lediglich rd. 50 Cent unterscheidet. Letztlich kann nur spekuliert werden, inwiefern sich im Klausener Platz die Miete unter einer Städtebauförderungskulisse wie im Stephankiez oder dieser ohne Förderung entwickelt hätte. Hierbei spielt insbesondere die mögliche positive oder negative Signalwirkung von Städtebauförderung auf Eigentümer und Vermieter eine tragende Rolle, die erforscht werden muss.

6.4 Grenzen der Arbeit

Die Übertragbarkeit der Erkenntnisse dieser Arbeit auf andere Förderungskulissen sowie die Anwendbarkeit für den gesamtstädtischen Bereich stellen die beiden wesentlichen Grenzen der Arbeit dar.

Die immobilienökonomische Untersuchung erörterte zwar nationale und internationale Rahmenbedingungen, stellte im Kern jedoch eine kleinräumige Untersuchung der Entwicklung eines entlassenen sozialen Erhaltungsgebiets dar. Aufgrund dessen blieb die Anzahl an Fallzahlen vergleichsweise niedrig, eine statistische Belastbarkeit ist demnach nicht zu erwarten.

Insofern ist aus stadtplanerischer Sicht aufgrund des kleinräumigen Untersuchungscharakters eine Verallgemeinerbarkeit auf andere urbane Räume lediglich bedingt möglich. Selbst bei gegebener, statistischer Belastbarkeit wäre eine Übertragung auf andere Stadtviertel schwierig, da sich Stadtgebiete hinsichtlich städtebaulicher und sozio-ökonomischer Rahmenbedingungen grundsätzlich stark unterscheiden. Ein Vergleich mit ähnlich durchgeführten Untersuchungen in anderen entlassenen sozialen Erhaltungsgebieten könnte hierzu weitere Erkenntnisse liefern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in anderen Stadtgebieten die Angebotsmiete trotz intensiver Städtebauförderungsmaßnahmen sinkt. Aus diesem Grund spielt die Betrachtung der Rahmenbedingungen eine wesentliche Rolle.

Aus ökonomischer Perspektive können Teilergebnisse der vorliegenden Arbeit jedoch allgemein interpretiert werden. Dies betrifft im Wesentlichen den Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und Aufwertung bzw. den sich aus dem geänderten Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergebenden Druck auf die Angebotsmieten.

Die Diskussion wird jedoch überwiegend qualitativ geführt, eine Benennung der Einflüsse in konkreten Eurobeträgen ist als dritte wesentliche Grenze der vorliegenden Arbeit zu betrachten. Der mittelbare Einfluss von Städtebauförderung auf die Angebotsmiete ist jedoch ein allgemein zu vertretender Aspekt, der im Rahmen der stadtplanerischen Diskussion eine Hilfestellung darstellen kann. Insbesondere die räumliche und zeitliche Überlagerung von Städtebauförderungsprogrammen muss hinsichtlich der auftretenden Zielkonflikte und der nicht intendierten Auswirkungen überdacht werden.

Abschließend sei bemerkt, dass die Arbeit nicht die Kausalität der historischen Mietentwicklung per se ergründen wollte. Die Grenze zur Quartiersforschung musste demnach klar gezogen werden, da die Mietentwicklung im Wesentlichen hinsichtlich ihrer Interdependenzen mit Rahmenbedingungen und Städtebauförderung betrachtet wurde.

6.5 Weiterer Forschungsbedarf

Die vorliegenden Ergebnisse lassen eine Interpretation zu, die in nachfolgenden Forschungsarbeiten weiter beleuchtet werden sollte. Im Wesentlichen stellt sich die Frage, inwiefern öffentliche Finanzmittel sinnvoll investiert werden. Vor dem Hintergrund sozialer Erhaltungsgebiete scheint es, als ob die öffentliche Hand zunächst enorme Summen an Steuergeldern in die Festsetzung und in den Betrieb der Gebiete investierte, nach Entlassung der Gebiete jedoch enorme Summen an öffentlichen Fördermitteln in die Aufwertung der ehemaligen Erhaltungsgebiete investiert wurden, was wiederum zu sehr dynamischen Mietsteigerungen führte.

Die Frage nach der tatsächlichen Intention muss an dieser Stelle nicht zwingend gestellt werden, in jedem Fall sollte aber der kausale Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und Angebotsmiete weiter untersucht werden.

Vor allem muss der Versuch unternommen werden, die bestehende Interdependenz zwischen Angebotsmiete und Städtebauförderung in Eurobeträgen messbar zu machen. Dies ist aufgrund der bestehenden komplexen Wirkungszusammenhänge zwischen Rahmenbedingungen und kleinräumigen Faktoren jedoch ein ambitioniertes Vorhaben.

Weiterhin ergeben sich folgende zwei Themenkreise aus dem Gang der Untersuchung. Zum einen der Bereich soziale Erhaltungsverordnungen und Mietpreiseffekte sowie zum anderen der Bereich Städtebauförderung und Gentrifizierung.

Im Rahmen der Wirkungsanalyse von sozialen Erhaltungsverordnungen besteht Forschungsbedarf hinsichtlich der Effekte auf die Angebots- und Bestandsmiete. In der öffentlichen Wahrnehmung wird Milieuschutz eine mietpreisdämpfende Wirkung zugesprochen; ein Postulat, welches insbesondere auf politischer Ebene aufgegriffen wird. Aus Sicht des Gesetzgebers ist diese Wirkung jedoch per se nicht vorgesehen. In dieser Hinsicht ist es auch von Interesse zu untersuchen, ob Städtebauförderung nicht teilweise die Bemühungen von Milieuschutz negiert:

- Zielen soziale Erhaltungsverordnungen per se auf eine Mietpreiskonservierung?
- Können festgesetzte soziale Erhaltungsverordnungen eine Mietpreissteigerung verhindern?
- Wie entwickelt sich die Miete in der Umgebung von sozialen Erhaltungsgebieten?
- Wie entwickeln sich die übrigen entlassenen sozialen Erhaltungsgebiete und wie fällt ein Vergleich der Ergebnisse aus?
- Unterstützen Städtebauförderungsprogramme die Ziele sozialer Erhaltungsverordnungen?

Ein kritischer Punkt der Betrachtung von Städtebauförderung ist deren mögliche Eigenschaft als Katalysator für den Gentrifizierungsprozess. An dem Punkt, an dem die Gentrifizierungswelle abebben würde, trägt funktionale und soziale Aufwertung im Rahmen von Förderungsmaßnahmen möglicherweise zum Erhalt des Gentrifizierungsprozesses bei. Die in Abschnitt 4.2.4 dargestellten fehlenden finanziellen Mittel seitens der Pioniere würden so ggf. aus öffentlichen Mitteln beigesteuert:

- Besteht ein Zusammenhang zwischen der anhaltenden Zunahme der Angebotsmiete in Deutschland und dem zunehmenden Einsatz von Städtebauförderung?
- Sorgen Städtebauförderung und die parallel stattfindende Wohnumfeldverbesserung für zunehmende Gentrifizierungswellen?
- Wird Gentrifizierung infolgedessen staatlich gefördert?
- Wirkt sich Städtebauförderung unterschiedlich auf die diversen Preissegmente des Wohnungsmarkts aus?
- Profitieren bestimmte Segmente besonders positiv oder negativ?

6.6 Ausblick

Im Wesentlichen zeigt der weitere Forschungsbedarf die wichtige Rolle von interdisziplinärer Forschung. Der Blick über den Tellerrand sowie der Mut, angeeignetes Wissen in anderen Fachbereichen anzuwenden, stellen die akute Herausforderung innerhalb der Stadtforschung dar. Eine noch stärkere Vernetzung der unterschiedlichen Forschungsdisziplinen kann an dieser Stelle lediglich zu einem Vorteil aller prosperieren; somit muss das Bestreben darin liegen, bestehende Vorurteile und Berührungängste zwischen den Disziplinen abzubauen, und der Versuch unternommen werden, ein Verständnis für die jeweiligen Anforderungen und Theoriegebäude der unterschiedlichen Fachrichtungen zu entwickeln.

One of the great mistakes is to judge policies and programs by their intentions rather than their results. (Friedman 1975)

Vor rd. 40 Jahren postulierte FRIEDMAN (vgl. 1975) oben bereits die zugrunde liegende Problematik hinsichtlich der Evaluierung von Städtebauförderung. Zukünftig wird es nicht mehr genügen, die Erfolgsbeurteilung von Städtebauförderungsmaßnahmen ausschließlich an der Erreichung der programmimmanenten Ziele zu messen; die Evaluierung wird stärker auf Folgewirkungen und tatsächliche Ergebnisse auszurichten sein. Attraktive Wohnumfelder werden per se als positiv bewertet. Wenn infolge von öffentlichen Investitionen aber angestammte und sozial schwache Mieter verdrängt werden, kann dieser Umstand vor dem Hintergrund anderer wohnungspolitischer Maßnahmen – wie bspw. der Mietpreisbremse – aus allgemeiner Sicht und insbesondere aus Sicht der öffentlichen Hand doch lediglich als nicht vertretbar gelten.

Weiterhin wird zu beobachten sein, inwiefern vertikale und horizontale Konflikte auf der Finanzierungs- und Handlungsebene von Städtebauförderung eine Rolle spielen und wie sie zukünftig gelöst werden. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob eine bessere Abstimmung der Beteiligten untereinander ggf. nicht intendierte Aufwertung verlangsamen oder gar verhindern würde.

Dieser Themenkreis schließt an das einleitende Zitat von HENTZE (vgl. 1986) an und stellt auf die handelnden Akteure ab, die bereits durch WALTER (vgl. 1997) untersucht wurden. Offensichtlich scheinen die Konflikte auf den unterschiedlichen föderalen Ebenen seit Einführung des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971 weiter anzudauern.

Anhang

Anhang I – Auszug Stichwortsammlung der recherchierten Indikatoren

Anteil Alleinerziehender	Erhaltungsverordnungen	Mietspiegel
Angebotsmieten	Erwerbslosenquote	Mietwohnungsbau
Anschlussförderung	Erwerbstätigenquote	Mod. und Instandsetzung
Anteil 18- bis 35-Jährige	Familien nach Formtyp	Nachfrage nach Eigentum
Anteil städtische WE	Fehlbelegung	Neubauförderung
Arbeitsmarkt	Fertigstellungen	Pendlerströme
Arbeitsplätze	Flächenverbrauch	Politik
Außenfortzüge	Geburten und Sterbefälle	Singlehaushalte
Außenwanderung	Geburtsorte Einwohner	Soz. Stadterneuerung
Außenzuzüge	Geldmenge	Soz. Wohnungsbau
Baugenehmigungen	Gesetze	Studentenzahl
Baulückenmanagement	Großsiedlungen	Subjektförderung
Baupreise	Haushalte nach Größe	Tourismus in Berlin
Bestandserwerb	HHNE	Verbot Zweckentfremdung

Quellenverzeichnis

A

Achte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2007 (GVBl. S. 22)

Adam, Brigitte und Sturm, Gabriele (2014): Was bedeutet Gentrifizierung und welche Rolle spielt die Aufwertung städtischer Wohnungsbedingungen?, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung, Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel, Heft 4.2014, Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 267-276

Albers, Gerd (1992): Stadtplanung, Eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft

Altrock, Uwe et al. (2013): Altrock, Uwe, Ronald Kunze, Gisela Schmitt und Dirk Schubert (Hrsg.), Jahrbuch Stadterneuerung 2013, Das Ende der Behutsamkeit?, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2002) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2001 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2001, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2003) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2002 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2002, Potsdam

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2004) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2003 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2003, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2005) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2004 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2004, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2006) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2005 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2005, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2007) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2006 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2006, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2008) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2007 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2007, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2009) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2008 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2008, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2010) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2009 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2009, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2011): Statistischer Bericht, Melderechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2010 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2010, Potsdam

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2012) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2011 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2011, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2013a) (Hrsg.): Regionales Bezugssystem, Ge-bietssystematik für das Land Berlin, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2013b) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2012 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2012, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2013 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2013, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015a) (Hrsg.): 25 Jahre Deutsche Einheit Ber-
lin in Zahlen, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015b) (Hrsg.): Gebäude und Wohnungen,
Stand 2014, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015c) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Wande-
rungen im Land Berlin 2014, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015d) (Hrsg.): Wohngeld, Stand 2014, Pots-
dam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015e) (Hrsg.): Räumliche Bevölkerungsbewe-
gung, Stand 2014, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015f) (Hrsg.): Mikrozensus, Lebensverhält-
nisse, Soziale Lage, Stand 2014, Potsdam

Quellenverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015g) (Hrsg.): Einwohner Berlin, Stand 2015, Potsdam

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2015h) (Hrsg.): Statistischer Bericht, Melde-rechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31.12.2014 nach LOR und Altersgruppen, Stand 2014, Potsdam

Arens, Jenny (2016): Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner, Stephan Bone-Winkel und Wolfgang Schäfers (Hrsg.), Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 5. Auflage, Berlin: Walter de Gruyter, S. 83-108

argus (2016) (Hrsg.): Arbeitsgruppe Gemeinwesenarbeit und Stadtteilplanung argus GmbH, Sozialstudie Stephankiez 2006, Überprüfung der Anwendungsvo-raussetzungen der Milieuschutzverordnung Stephankiez sowie Prüfung der Sicherungserfordernisse der sozialen Ziele im Zusammenhang mit dem Er-lass einer Aufhebungsverordnung für das Sanierungsgebiet Stephankiez im Bezirk Mitte von Berlin, Berlin

ASUM (1999) (Hrsg.): Angewandte Sozialforschung und urbanes Management GmbH, Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung, Längerfristige Bindung von Mietobergrenzen, Dokumentation der Fachtagung am 19. Mai im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Berlin

B

Bader, Erik-Michael (2001): Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Berlin, Wowereit löst Diepgen ab, Mit den Stimmen von SPD, Grünen und PDS ist der bishe-rige SPD-Fraktionschef Wowereit zum neuen Regierenden Bürgermeister von Berlin gewählt worden. [online] <http://www.faz.net/aktuell/politik/berlin-wowereit-loest-diepgen-ab-123601.html#/elections> [30.03.2016]

Quellenverzeichnis

- Bardhan, Ashok et al. (2011): Ashok Bardhan, Robert H. Edelstein und Cynthia A. Kroll, The U.S. Housing Market and the Financial Crisis, in: Ashok Bardhan, Robert H. Edelstein und Cynthia A. Kroll (Hrsg.), Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions, Hoboken: John Wiley & Sons, S. 23-51
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baumgart, Sabine (2012): Sanierungsmaßnahme – Eine planerische Antwort auf städtebauliche Missstände, in: Spannowsky, Willy und Hofmeister, Andreas (Hrsg.), Die Bewältigung städtebaulicher Missstände als Themengegenstand der Innenentwicklung, Berlin: Lexxion, S. 55-71
- Baunetz Media (o. J.) (Hrsg.): Baunetz Media GmbH, Baunetz Wissen, Baualtersstufen, Was ist ein Altbau? [online] http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung_Wie-alt-ist-ein-Altbau-_650028.html [07.06.2016]
- BBR (2000) (Hrsg.): Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland, Ein Überblick, Bonn
- BBR (2007) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Bonn
- BBSR (2008) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland, Bonn
- BBSR (2009) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Die Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, Programmstruktur und Fördermitteleinsatz seit der deutschen Einheit, Bonn

Quellenverzeichnis

- BBSR (2012) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Die Attraktivität großer Städte: ökonomisch, demografisch, kulturell, Bonn
- BBSR (2013) (Hrsg.): Bestandsaufnahme und Wirkungsanalyse des Wohngeldes, Bonn
- BBSR (2014a) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungstransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2014 weiterhin auf hohem Niveau, Bonn
- BBSR (2014b) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung, Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel, Heft 4.2014, Stuttgart: Franz Steiner Verlag
- BBSR (2015a) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, Bonn
- BBSR (2015b): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens mit Mietwohnungsbeständen, Bonn
- BBSR (2016a) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Evaluierung der Städtebauförderung – Wirkungen und Nebenwirkungen, Heft 1.2016, Stuttgart: Franz Steiner Verlag
- BBSR (2016b) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohngeldreform 2016, Mikrosimulationsrechnungen zur Leistungsverbesserung des Wohngeldes, Bonn

Quellenverzeichnis

- BBSR (2017) (Hrsg.): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Angebotsmieten nach Kreistypen 2004 bis 2015 [online]
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/abb-angebotsmieten-ky-pen.jpg?__blob=poster&v=3 [13.02.2017]
- Becker, Christine und Jacob, Brigitte (1992): Der Stephankiez, Ein Altbauquartier im Wandel, Berlin: Transit Buchverlag
- Becker, Wolfgang (1996): Rechtsstatsachenuntersuchungen und Gutachten zur Vorbereitung der Städtebaurechtsnovelle 1997, Die Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Probleme und Erfahrungen ihrer Anwendung insbesondere mit Blick auf die Wohnungsmarktpolitik, Internationales Institut für empirische Sozialökonomie, Bonn
- Berliner Mietergemeinschaft (2014) (Hrsg.): Berliner MieterGemeinschaft e.V., Umwandlung und Wohnungsverkauf, Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird [online]
<http://www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/umwandlung-und-wohnungsverkauf.html> [05.05.2016]
- Berliner Mieterverein (2016a) (Hrsg.): Berliner Mieterverein e.V., Berliner Mieterverein fordert Nachbesserung des Gesetzes, Mietpreisbremse in Berlin: Kaum Einfluss auf die Miethöhe bei Wiedervermietung, Pressemitteilung 16/2016 [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1616.htm> [31.05.2016]
- Berliner Mieterverein (2016b) (Hrsg.): Berliner Mieterverein e.V., Info 103: Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung gemäß § 577 BGB [online]
<http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/f103.htm> [05.05.2016]

Quellenverzeichnis

- Berliner Mieterverein (2017) (Hrsg.): Berliner Mieterverein e.V., Info 79: Umwandlungsverordnung - Die wichtigsten Fragen [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/flo79.htm> [22.06.2017]
- Berliner Morgenpost (2014) (Hrsg.): Berliner Morgenpost GmbH, Echte Berliner und Zugezogene, Wie der S-Bahn-Ring die Stadt teilt [online] <http://interaktiv.morgenpost.de/zugezogene-in-berlin/#14/52.5303/13.3561> [30.12.2016]
- Berliner Morgenpost (2016a) (Hrsg.): Berliner Morgenpost GmbH, Berlins neue Skyline, Wie die Innenstadt seit 1990 gewachsen ist - und wie sie in Zukunft aussehen soll. Eine Entdeckungstour in 3D [online] <http://interaktiv.morgenpost.de/berlins-neue-skyline/> [25.04.2016]
- Berliner Morgenpost (2016b) (Hrsg.): Berliner Morgenpost GmbH, Wo Sie sich Berlin noch leisten können [online] <http://interaktiv.morgenpost.de/mietkarte-berlin/> [02.01.2017]
- Berliner Stadtportal (2016a) (Hrsg.): BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG, Sehenswürdigkeiten, Hauptbahnhof Berlin [online] <http://www.berlin.de/sehenswuerdigkeiten/3561731-3558930-hauptbahnhof-berlin.html> [30.03.2016]
- Berliner Stadtportal (2016b) (Hrsg.): BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG, Sehenswürdigkeiten, Flughafen Berlin [online] <http://www.berlin.de/sehenswuerdigkeiten/3561482-3558930-flughafen-tempelhof.html> [30.03.2016]
- Bernt, Matthias (1998): Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck, Sinzheim: Pro Universitate Verlag
- Bernt, Matthias (2001): Von Kreuzberg nach Prenzlauer Berg, Politik und Macht in der „Behutsamen Stadterneuerung“, Dissertationsschrift, Berlin

Quellenverzeichnis

- Bernt, Matthias (2003): Rübergeklappt. Die „Behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre, Berlin: Schelzky & Jeep
- Bernt, Matthias (2013): Die Herausforderer der Behutsamen Stadterneuerung, in: Altröck, Uwe, Ronald Kunze, Gisela Schmitt und Dirk Schubert (Hrsg.), Jahrbuch Stadterneuerung 2013, Das Ende der Behutsamkeit?, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin, S. 53-68
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 985)
- Bezirksamt Mitte von Berlin (2008) (Hrsg.): Wettbewerbsbeitrag, Aktives Stadtzentrum Turmstraße, Kurzfassung, Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin (2014) (Hrsg.): Bezirksregionenprofil 2014, Moabit Ost, Teil 1, Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin (2015a) (Hrsg.): 10 Jahre Stadtumbau in Berlin Moabit, Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin (2015b) (Hrsg.): Stadtumbau West, Tiergarten-Nordring / Heidestraße, Übersicht Projekte und Maßnahmen, Teilbereich A Heidestraße und Teilbereich B Poststadion / Fritz-Schloß-Park, Lehrter Straße, Berlin
- Bezirksamt Neukölln von Berlin (2015) (Hrsg.): Pressemitteilung vom 19.06.2015 [online] <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/aktuelles/pressemitteilungen/pressemitteilung.332511.php> [08.03.2016]

Quellenverzeichnis

- Bezirksamt Neukölln von Berlin (2016) (Hrsg.): Milieuschutzverordnung Schillerpromenade [online] <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/milieuschutz/artikel.446313.php> [08.03.2016]
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)
- Blasius, Jörg (2004): Gentrification und die Verdrängung der Wohnbevölkerung, in: Kecskes, Robert, Michael Wagner und Christof Wolf (Hrsg.), *Angewandte Soziologie*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 21-44
- Blümmel, Dieter (1992): *Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1992*, Berliner Praxisreihe Mietrecht, Berlin: Grundeigentum-Verlag
- Blümmel, Dieter (1994): *Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1994*, Berliner Praxisreihe Mietrecht, Berlin: Grundeigentum-Verlag
- Blümmel, Dieter (1996): *Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1996*, Berliner Praxisreihe Mietrecht, Berlin: Grundeigentum-Verlag
- BMUB (2014a) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Fünf Jahre Praxis, Zweiter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung*, Berlin
- BMUB (2014b) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, *10 Jahre Stadtbau West, Programmprofil und Praxis*, Berlin
- BMUB (2014c) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, *Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung, Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern, Kommunale Arbeitshilfe Baukultur*, Berlin

Quellenverzeichnis

- BMUB (2016a) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung [online]
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Grundlagen/RechtlicheGrundlagen/RechtlicheGrundlage_node.html [12.04.2016]
- BMUB (2016b) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Städtebaulicher Denkmalschutz, Programm [online]
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedtebaulicherDenkmalschutz/Programm/programm_node.html [13.04.2016]
- BMUB (2017a) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Städtebauförderung, Ziele, Finanzierung und Mittelverteilung [online] http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Grundlagen/Mittelverteilung/Mittelverteilung_node.html [18.01.2017]
- BMUB (2017b) (Hrsg.): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Stadtumbau, Zusammenführung der Programme Stadtumbau Ost und West zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm [online]
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/stadtumbau_node.html [14.09.2017]
- BMVBS (2007) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz, Zweiter Statusbericht der Bundstransferstelle, Berlin
- BMVBS (2008a) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Stadtumbau West, Stadtumbau in 16 Pilotstädten, Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Berlin
- BMVBS (2008b) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Gutachten, Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost, Berlin

Quellenverzeichnis

- BMVBS (2009) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin
- BMVBS (2010) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Mehrfachverkäufe von Mietwohnungsbeständen, Berlin
- BMVBS (2011a) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Transaktionen kleiner Mietwohnungsbestände, Berlin
- BMVBS (2011b) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 40 Jahre Städtebauförderung, Berlin
- BMVBS (2011c) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung, Berlin
- BMVBS (2012) (Hrsg.): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Programme des Bundes für die nachhaltige Stadtentwicklung und Soziale Stadt, Berlin
- Bone-Winkel, Stephan et al. (2016): Bone-Winkel, Stephan, Wolfgang Schäfers und Karl-Werner Schulte, Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin, in: Schulte, Karl-Werner, Stephan Bone-Winkel und Wolfgang Schäfers (Hrsg.), Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 5. Auflage, Berlin: Walter de Gruyter, S. 45-60
- Bosien, Janine (2002): Mietrechtsreform 2001, Vortrag [online] <http://www.e-bugz.de/stefan/publikationen/MietR.pdf> [25.04.2016]

Quellenverzeichnis

- Bouali, Kerima und Gude, Sigmar (2014): Gentrifizierung oder Wiederkehr der Wohnungsnot? Sozialstrukturelle Entwicklungstendenzen in Berliner Innenstadt-wohngebieten, in: Holm, Andrej (Hrsg.), Reclaim Berlin, Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Berlin: Assoziation A, S. 27-49
- Brake, Klaus und Mundelius, Marco (2011): Wie steht es um Berlin? Zur ökonomischen Basis der Stadtentwicklung, in: Holm, Andrej, Klaus Lederer und Matthias Naumann (Hrsg.), Linke Metropolenpolitik, Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin, Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 74-90
- Brühl, Hasso (2006): Neues Wohnen in der Innenstadt – wohin treibt die Stadtgesellschaft, in: Spars, Guido (Hrsg.), Wohnungsmarktentwicklung Deutschland, Trends, Segmente, Instrumente, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 58, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin, S. 79-123
- BSM (2010) (Hrsg.) : Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße, Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet Turmstraße, Berlin- Mitte, Berlin
- bulwiengesa AG (2010) (Hrsg.): bulwiengesa AG, Die Kreditvergabe in der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, Berlin
- bulwiengesa AG (2016a) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Einwohner Berlin, bulwiengesa AG, München
- bulwiengesa AG (2016b) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Einwohner Bezirk Mitte, bulwiengesa AG, München
- bulwiengesa AG (2016c) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Altersgruppen 2013, bulwiengesa AG, München

Quellenverzeichnis

bulwiengesa AG (2016d) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Haushalte Berlin, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016e) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Haushalte Bezirk Mitte, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016f) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Struktur 2013, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016g) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Einkommen Berlin, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016h) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Kaufkraft Berlin, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016i) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Einwohnerbewegung Berlin, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016j) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Einwohnerbewegung Bezirk Mitte, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016k) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Wohnungsbestand Berlin, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016l) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Wohnungsbestand Bezirk Mitte, bulwiengesa AG, München

bulwiengesa AG (2016m) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Bautätigkeit Wohnen Berlin, bulwiengesa AG, München

Quellenverzeichnis

- bulwiengesa AG (2016n) (Hrsg.): RIWIS Online - Regional Property Market Information System, Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Berlin, bulwiengesa AG, München
- bulwiengesa AG (2016o) (Hrsg.): bulwiengesa AG, Originaldatenbankauszug von ImmoScout-Daten der Jahre 2008 bis 2015 für Postleitzahlen 10551, 10555, 10557 und 10559 von Berlin, Übergabe als Microsoft Excel-Dateien, Berlin
- bulwiengesa AG (2019) (Hrsg.): bulwiengesa AG, Originaldatenbankauszug von ImmoScout-Daten der Jahre 2008 bis 2015 für Postleitzahlen 10585, 12587, 14057 und 14059 von Berlin, Übergabe als Microsoft Excel-Dateien, Berlin
- Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz (2016) (Hrsg.): Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz [online] <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/expertengruppe/> [14.04.2016]
- Bundeszentrale für politische Bildung (2010) (Hrsg.): Bundeszentrale für politische Bildung (bpb), Stadtentwicklung, Gentrifizierung im 21. Jahrhundert [online] <http://www.bpb.de/apuz/32813/gentrifizierung-im-21-jahrhundert?p=all> [23.04.2016]
- Bundeszentrale für politische Bildung (2011) (Hrsg.): Bundeszentrale für politische Bildung (bpb), Dossier: Hauptstadtbeschluss, Bonn
- Bundeszentrale für politische Bildung (2014) (Hrsg.): Bundeszentrale für politische Bildung (bpb), Aus Politik und Zeitgeschichte, Wohnen, Heft 20-21/2014, Bonn
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

Quellenverzeichnis

C

CBRE und Berlin Hyp (2015) (Hrsg.): CBRE GmbH und Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport Berlin 2015, Berlin

CBRE und Berlin Hyp (2016) (Hrsg.): CBRE GmbH und Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport Berlin 2016, Berlin

CBRE und GSW (2010) (Hrsg.): CBRE GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2010, Berlin

CBRE und GSW (2011) (Hrsg.): CBRE GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2011, Berlin

CBRE und GSW (2012) (Hrsg.): CBRE GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2012, Berlin

CBRE und GSW (2013) (Hrsg.): CBRE GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2013, Berlin

CBRE und GSW (2014) (Hrsg.): CBRE GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2014, Berlin

Clapp, John M. und Lindenthal, Thies (2009): Option Value Created and Destroyed by the Big Bang in the Berlin Housing Market, 1978-2007

Claßen, Gudrun und Zander, Christoph (2010): Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland, Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Internationale Immobilienmärkte - globale Immobilienwirtschaft, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, S. 377-390

D

Dangschat, Jens S. (1988): Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel, in: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.), Soziologische Stadtforschung, Opladen: Westdeutscher Verlag GmbH, S. 272-292

DDIV (2016) (Hrsg.): Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin: Mehr Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt [online] <http://ddiv.de/hp45591/Berlin-Mehr-Mietwohnungen-in-Eigentum-umgewandelt.htm?ITServ=CY6cc3281eX157d18bebc4X53bb> [01.11.2016]

Deutscher Bundestag (2018) (Hrsg.): Deutscher Bundestag, Verfassungsorgan der Bundesrepublik Deutschland, Innenminister Seehofer: Ein Haushalt für die nationale Sicherheit [online] <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2018/kw20-de-inneres-bau-heimat/550328> [20.12.2018]

DIE LINKE (2014) (Hrsg.): DIE LINKE - Landesverband Berlin, Verkauf der GSW - Kein Not-, aber ein Notlagenverkauf [online] http://www.die-linke-berlin.de/politik/positionen/politik_fuer_berlin/haushaltsverfassung/verkauf_der_gsw_kein_not_aber_ein_notlagenverkauf/ [17.03.2016]

difu (1998) (Hrsg.): Deutsches Institut für Urbanistik, Städtebauförderung und Ressourcenbündelung, Expertise zur Vorbereitung eines Forschungsfelds „Stadtteile mit Entwicklungspriorität“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), Berlin

difu (2011) (Hrsg.): Deutsches Institut für Urbanistik, Was ist eigentlich Gentrifizierung? [online] <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-42011/was-ist-eigentlich-gentrifizierung.html/> [23.03.2016]

Dilger, Martin (2000): Grounded Theory, Ein Überblick über ihre charakteristischen Merkmale, Berlin

Quellenverzeichnis

- DIW Berlin (2016) (Hrsg.): Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Mietpreibremse, DIW Wochenbericht, 22/2016, Berlin
- Doehler-Behzadi, Marta (2009): Bilanz und Perspektiven des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz 2009, in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bilanz und Perspektiven Städtebaulicher Denkmalschutz, Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 34, Berlin, S. 10-13
- Dörry, Sabine (2010): Europäische Finanzzentren im Sog der Finanzialisierung, Büro-märkte und Stadtpolitik in Frankfurt, London und Paris, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Internationale Immobilienmärkte - globale Immobilienwirtschaft, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, S. 351-364
- Drews, Bernhard (2007): Nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse mit Hilfe des Sinus-Milieu-Modells, Eine empirische Untersuchung am Beispiel des Geschosswohnungsbaus der 90er Jahre, Diplomarbeit, Technische Universität Berlin, Berlin
- Drost, Hathumar und Michalski, Daniela (2009): Evaluierung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz – Ansätze, Herausforderungen und Ausblick, in: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Bilanz und Perspektiven Städtebaulicher Denkmalschutz, Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 34, Berlin, S. 14-16
- Dunn Jr., Edgar S. (1960): A statistical and analytical technique for regional analysis, in: The Regional Science Association International (Hrsg.), Papers in Regional Science, Band 6, Ausgabe 1, Hoboken (USA): Wiley-Blackwell, S. 97-112

Quellenverzeichnis

Dunn Jr., Edgar S. et al. (1960): Perloff, Harvey S., Edgar S. Dunn Jr., Eric E. Lampard und Richard F. Muth, Regions, Resources and Economic Growth, Resources for the Future, Washington D.C. (USA): Verlag der Universität von Nebraska

DV (2007) (Hrsg.): Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklungen und Perspektiven, Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin

E

Eckhoff, Johann (1993): Wohnungspolitik, Tübingen: Mohr

Eckhoff, Johann (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt, 2. Auflage, Tübingen: Mohr Siebeck

Egner, Björn (2014): Wohnungspolitik seit 1945, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.), Aus Politik und Zeitgeschichte, Wohnen, Heft 20-21/2014, Bonn, S. 13-19

Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Oktober 1995 (GVBl. S. 711)

Emge, Rico et al. (2016): Emge, Rico, Sophie Mélix und Luise Köhler von Umbaustadt GbR sowie Sabine Slapa, Nadine Ranft und Lucas Elsner von Die Raumplaner, Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Berlin-Moabit, Berlin

empirica (2003) (Hrsg.): empirica AG, Expertenkommission zur Anschlussförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Land Berlin, Endbericht - Kurzfassung, Berlin

Quellenverzeichnis

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Waldstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2016 (GVBl. S. 272)

Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Birkenstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Moabit in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2016 (GVBl. S. 274)

F

Falk, Wilhelm (1994): Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich?, Stadtforschung aktuell, Band 49, Basel (Schweiz): Birkhäuser

Farhauer, Oliver und Kröll, Alexandra (2009): Die Shift-Share-Analyse als Instrument der Regional- und Clusterforschung, Diskussionsbeitrag Nr. V-59-09, Volkswirtschaftliche Reihe ISSN 1435-3520, Passauer Diskussionspapiere, Universität Passau, Passau

Finger, Walter und Blümmel, Pascal (2015): Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete ab 1992 bis 2015 für Wohnungen in Berlin [online] <http://immobuero-finger.de/publikationen/entwicklung-vergleichsmiete-berlin/> [06.06.2016] (It. Autoren erschienen in: Das Grundeigentum, Heft 10/2015, dort jedoch nicht vorgefunden)

Friedman, Milton (1975): The Open Mind, Interview mit Richard Heffner [online] <https://thebsreport.wordpress.com/2009/02/14/freedom-movie-of-the-week> [03.04.2017]

Friedrich-Ebert-Stiftung (2010) (Hrsg.): Berliner Milieus im Wandel, BerlinPositionen aus dem Forum Berlin / 01, Berlin

Quellenverzeichnis

Friedrichs, Jürgen (2000): Gentrification, in: Häußermann, Hartmut (Hrsg.), Großstadt. Soziologische Stichworte, 2. Auflage, Opladen: Leske + Budrich Verlag, S. 57-66

Friesecke, Frank (2012): Sanierungsmaßnahme – Eine planerische Antwort auf städtebauliche Missstände, in: Spannowsky, Willy und Hofmeister, Andreas (Hrsg.), Die Bewältigung städtebaulicher Missstände als Themengegenstand der Innenentwicklung, Berlin: Lexxion, S. 29-53

G

GAA (1988) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1987, Berlin

GAA (2005) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2004/2005, Berlin

GAA (2007) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2006/2006, Berlin

GAA (2009) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2008/2009, Berlin

GAA (2011) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2010/2011, Berlin

GAA (2014) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2013/2014, Berlin

GAA (2015) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2014/2015, Berlin

Quellenverzeichnis

- GAA (2016a) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Auskunft aus der Automatisierten Kaufpreissammlung AKS Berlin für die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke, Berlin
- GAA (2016b) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Auskunft aus der Automatisierten Kaufpreissammlung AKS Berlin für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum, Berlin
- GAA (2019) (Hrsg.): Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Auskunft aus der Automatisierten Kaufpreissammlung AKS Berlin für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum, Berlin
- Gabler Wirtschaftslexikon (2016a) (Hrsg.): Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Definition Bruttokaltmiete [online] <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/bruttokaltmiete.html> [26.05.2016]
- Gabler Wirtschaftslexikon (2016b) (Hrsg.): Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Definition Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) [online] <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/mietrechtsaenderungsgesetz-mietraendg.html> [30.05.2016]
- Gansel, Timo (2002): Kanzlei Gansel Rechtsanwälte, OVG Berlin: Zweckentfremdungsverbot in Berlin aufgehoben [online] <https://www.gansel-rechtsanwalte.de/meldungen/M106-OVG-Berlin--Zweckentfremdungsverbot-in-Berlin-aufgehoben.php> [15.08.2016]
- GdW (2013) (Hrsg.): GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Synopse, Mietrechtsreform 2013 [online] http://www.vdwwdwg.de/uploads/media/Synopse_-_Mietrechtsreform_2013_-_alte-neue_Fassung.pdf [25.04.2016]

Quellenverzeichnis

- Geltner, David und Miller, Norman G. (2013): Commercial Real Estate Analysis and Investments, 3. Auflage, Boston (USA): Delmar Cengage Learning
- Georgakis, Nikolaos (2004a): Wohnungsbaurecht/Förderung des sozialen Wohnungsbaus, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 58-71
- Georgakis, Nikolaos (2004b): Wohngeld, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 72-93
- Georgakis, Nikolaos (2004c): Eigenheimzulage, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 93-106
- Georgakis, Nikolaos (2004d): Neue Instrumente der deutschen Wohnungspolitik: „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 106-131
- Geßner, Martin (2008): Leistungsfähigkeit des städtebaulichen Instruments Milieuschutz für die Stadtentwicklung in Berlin, Dissertationsschrift, Berlin
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2013 (GVBl. S. 626)
- Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (WoG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319)
- Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434)

Quellenverzeichnis

Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (WoVG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422)

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610)

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 2015 (BGBl. I S. 610)

Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietReformG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), aufgehoben durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

GEWOS (2000) (Hrsg.): Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000, Berlin

Quellenverzeichnis

- GEWOS (2012) (Hrsg.): Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Indikatorensystem zur kleinräumigen Wohnungsmarktanalyse, Berlin
- GEWOS (2016) (Hrsg.): Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Bericht der Expertengruppe zur Reform des Sozialen Wohnungsbau in Berlin, Berlin
- GfK GeoMarketing (2016a) (Hrsg.): GfK GeoMarketing GmbH, GfK Kaufkraft Deutschland 2007-2015, Aufstellung für Berlin und Postleitzahlbereich 10559, Nürnberg
- GfK GeoMarketing (2016b) (Hrsg.): GfK GeoMarketing GmbH, GfK Einkommensstruktur Deutschland 2007-2015, Aufstellung für Berlin und Postleitzahlbereich 10559, Nürnberg
- gif (2019) (Hrsg.): Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Segmentierung deutscher Wohnimmobilienmärkte, Working Paper 1/2019, Wiesbaden
- Glaeser, Edward (2012): *Triumph of the City, How Urban Spaces Make Us Human*, London (UK): Pan Books
- Glaeser, Edward und Luttmer, Erzo (1997): *The Misallocation of Housing Under Rent Control*, Working Paper w6220, Cambridge (USA): The National Bureau of Economic Research
- Glaser, Barney G. und Strauss, Anselm L. (1999): *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*, 8. Auflage, Piscataway (USA): Aldine Pub
- Glaser, Barney G. und Strauss, Anselm L. (2010): *Grounded Theory, Strategien qualitativer Forschung*, 3. Auflage, Göttingen: Hogrefe

Quellenverzeichnis

- Glindmeier, Mike und Prskalo, Pavo (2006): SPIEGEL ONLINE GmbH, Sieg über Frankreich: Italien ist Weltmeister [online] <http://www.spiegel.de/sport/fussball/sieg-ueber-frankreich-italien-ist-weltmeister-a-425849.html> [30.03.2016]
- Gödecke-Stellmann, Jürgen (2016): Jede Maßnahme ist anders – Nutzen und Grenzen quantitativer Daten für das Monitoring der Städtebauförderung, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Evaluierung der Städtebauförderung – Wirkungen und Nebenwirkungen, Heft 1.2016, Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 17-28
- Gude, Sigmar (1996): TOPOS Stadtforschung, Gebietsmieten im Stephan-Kiez 1995, Berlin
- Gude, Sigmar et al. (1999): Gude, Sigmar, Michael Häfeling und Andre Becker, TOPOS Stadtforschung, Erhaltungsverordnung im Stephankiez, Auswirkungen auf Sozialstruktur und Mieten, Berlin
- Gude, Sigmar et al. (o. J.): Gude, Sigmar, Sabine Knott und Maren Schulze, TOPOS Stadtforschung, Gewerbemieten und Gewerbestruktur im Stephankiez, Berlin
- Gude, Sigmar und Deutz, Lutz (2002): TOPOS Stadtforschung, Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Stephankiez, Berlin
- Gude, Sigmar und Schulze, Maren (1991): TOPOS Stadtforschung, Wohnungsver-sorgung und Sozialstruktur im Stephan-Kiez, Überprüfung der Anwendungsvo-raussetzung für eine Milieuschutzsatzung, Berlin
- Gude, Sigmar und Schulze, Maren (1993): TOPOS Stadtforschung, Gebietsmieten im Stephan-Kiez 1993, Berlin

Gude, Sigmar und Schwarz, Michael (2010): TOPOS Stadtforschung, Sozialstruktur und Mietentwicklung in den Milieuschutzgebieten im Bezirk Pankow von Berlin 2010, Berlin

H

Hamnett, Chris und Randolph, William (1984): The role of landlord disinvestment in housing market transformation, An analysis of the flat break-up market in central London, in: Royal Geographical Society (Hrsg.), Transactions of the Institute of British Geographers, Band 9, Ausgabe 3, Chichester (UK): Wiley, S. 259–279

Haufe (2013) (Hrsg.): Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Mieterhöhung bei Wohnraum, Die Begründungsmittel [sic] [online] https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mieterhoehung-bei-wohnraum/die-begrueundungmittel_258_209184.html [26.05.2016]

Häußermann, Hartmut und Kapphan, Andreas (2002): Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990, 2. Auflage, Opladen: Leske + Budrich Verlag

Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens, Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, München: Beltz Juventa

Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter (2004): Stadtsoziologie, Eine Einführung, Frankfurt a.M.: Campus Verlag GmbH

Heineberg, Heinz und Krajewski, Christian (2013): Stadtgeographie, 4. Auflage, Stuttgart: UTB

Quellenverzeichnis

- Heinelt, Hubert (2004a): Rahmenbedingungen, Politikinhalte und Politikprozesse, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 35-48
- Heinelt, Hubert (2004b): Mietrecht, in: Schader-Stiftung (Hrsg.), Wohnungspolitik in Deutschland, Positionen. Akteure. Instrumente., Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 50-58
- Henke, Reginhard (1985): Stadterhaltung als kommunale Aufgabe, Die Erhaltungssatzung und das flankierende städtebaurechtliche Instrumentarium, Schriften zum Öffentlichen Recht, Band 496, Berlin: Duncker und Humblot
- Hentze, Hans-Wilhelm (1986): Verdrängung durch Aufwertung, Zur Problematik und Anwendung bewohnerorientierter Erhaltungssatzungen am Beispiel Düsseldorf, Osnabrück: Selbstverlag des Fachbereichs Kultur- und Geowissenschaften (Fachgebiet Geographie) der Universität Osnabrück
- Hoffmann, Otola (2013): Berliner MieterGemeinschaft e.V., Wohnungspolitik, Neues Zweckentfremdungsverbot nur ein Papiertiger [online] <http://www.bmgev.de/politik/neues-zweckentfremdungsverbot-nur-ein-papiertiger.html> [15.08.2016]
- Hofmann, Aljoscha (2013a): Mitreissen Moabit, Moabit Ost, Gentrifizierung in Moabit Ost? – Eine Gebietsanalyse [online] <http://mitreissen-moabit.de/stephankiez> [27.02.2016]
- Hofmann, Aljoscha (2013b): Mitreissen Moabit, Huttenkiez [online] <http://mitreissen-moabit.de/huttenkiez-tub-ma/> [14.05.2016]

Quellenverzeichnis

- Hollander, Christiane (2011): Berliner MieterGemeinschaft e.V., Ein scharfes Schwert – Milieuschutz in Hamburg, Schutz für Mieter/innen durch soziale Erhaltungsverordnungen und durch Umwandlungsverordnungen [online] <http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2011/detailansicht/article/ein-scharfes-schwert-milieuschutz-in-hamburg.html> [18.04.2016]
- Holm, Andrej (2006): Der Ausstieg des Staates aus der Wohnungspolitik, in: Altrock, Uwe, Simon Güntner, Sandra Huning, Henning Nuissl und Deike Peters (Hrsg.), Sparsamer Staat – schwache Stadt?, 13. Planungsrundschau, Berlin, S. 103-113.
- Holm, Andrej (2011): Wohnungspolitik der rot-roten Regierungskoalition in Berlin, in: Holm, Andrej, Klaus Lederer und Matthias Naumann (Hrsg.), Linke Metropolenpolitik, Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin, Münster: Westfälisches Dampfboot, S. 92-112.
- Holm, Andrej (2013): Wir bleiben alle!, Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, 2. Auflage, Münster: Unrast-Verlag
- Holm, Andrej (2014): Gentrifizierung - mittlerweile ein Mainstreamphänomen?, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung, Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel, Heft 4.2014, Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 277-290
- Holm, Andrej (2014c): Wiederkehr der Wohnungsfrage, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.), Aus Politik und Zeitgeschichte, Wohnen, Heft 20-21/2014, Bonn, S. 25-30
- Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung, in: von Einem, Eberhard (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer VS, S. 191-231

Quellenverzeichnis

Huning, Sandra (2012): TU Dortmund, Fakultät Raumplanung, Fo7 Aufwertung = Gentrifizierung? Chancen und Risiken der Städtebauförderung, Endbericht, Dortmund

I

IBB (2002) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Der Berliner Wohnungsmarkt, Entwicklung und Strukturen 1991 – 2000, Berlin

IBB (2004a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2003, Berlin

IBB (2004b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2003, Tabellenband, Berlin

IBB (2005) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2004, Berlin

IBB (2006) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2006, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin

IBB (2007a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2006, Berlin

IBB (2007b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, Info-Telegramm, Miete / Miethöhe im sozialen Wohnungsbau, Wie ermittle ich die korrekte Durchschnittsmiete?, Berlin

IBB (2007c) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2007, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin

Quellenverzeichnis

- IBB (2007d) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2006, Tabellenband, Berlin
- IBB (2008) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2008, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2009) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2009, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2010a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2009, Berlin
- IBB (2010b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2010, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2011a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2010, Berlin
- IBB (2011b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2011, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2011c) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2010, Tabellenband, Berlin
- IBB (2012a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2011, Berlin
- IBB (2012b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2012, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2013a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2012, Berlin
- IBB (2013b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2013, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin

Quellenverzeichnis

- IBB (2014a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin
- IBB (2014b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2014, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2015a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Berlin
- IBB (2015b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Tabellenband, Berlin
- IBB (2015c) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2015, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- IBB (2016a) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbericht 2015, Berlin
- IBB (2016b) (Hrsg.): Investitionsbank Berlin, IBB Wohnungsmarktbarometer 2016, Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht, Berlin
- Immobilien Scout (2016) (Hrsg.): Immobilien Scout GmbH, MarktNavigator, Berlin
- Ipsen, Detlev et al. (1986): Ipsen, Detlev, Herbert Glasauer und Vera Lasch, Markt und Raum, Die Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum, 5. Auflage, Frankfurt a.M.: Campus
- Ipsen, Detlev und Glasauer, Herbert (1996): Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, Kassel
- IVD (2016) (Hrsg.): Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V., IVD-Webshop [online] http://ivd-shop.com/epages/6e012799-7162-4fa7-a6df-08f2539139f4.sf/de_DE/?ObjectPath=/Shops/6e012799-7162-4fa7-a6df-08f2539139f4/Categories/Category1/Seite_Kategorie [06.06.2016]

Quellenverzeichnis

- IW (2019) (Hrsg.): Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Gutachten, Milieuschutz in Berlin, Köln
- IWU (2005) (Hrsg.): Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Deutsche Gebäudetypologie, Systematik und Datensätze [online] http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/klima_altbau/Gebaeudetypologie_Deutschland.pdf [11.10.2016]
- J
- Jacobs, Stefan (2003): Verlag Der Tagesspiegel GmbH, Da staunt die junge Braut: Bei Paech-Brot wird gebaut [online] <http://www.tagesspiegel.de/berlin/da-staunt-die-junge-braut-bei-paech-brot-wird-gebaut/395364.html> [24.02.2016]
- Jahns, Christopher und Darkow, Inga-Lena (2005): Case Study for Research and Teaching – An Introduction, EBS Business School, Institute for Supply Chain Management, Oestrich-Winkel
- Jansen, Björn (2016): Berliner Mietdatenbank [online] <http://www.berlinermietdatenbank.de/> [06.04.2016]
- Jetter, Frank (1995): Wohnungsnot als Schlüsselproblem der Sicherung sozialen Friedens, Subjektförderung, Objektförderung und das Drei-Phasen-Modell des Dritten Wohnungsmarktes als wohnungspolitische Instrumente, in: Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.), WSI-Mitteilungen, Zeitschrift des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts in der Hans-Böckler-Stiftung, Heft 1/1995, Köln: Bund-Verlag, S. 12-22
- JLL und GSW (2007a) (Hrsg.): Jones Lang LaSalle GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin März 2007, Berlin

Quellenverzeichnis

JLL und GSW (2007b) (Hrsg.): Jones Lang LaSalle GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin Oktober 2007, Berlin

JLL und GSW (2008a) (Hrsg.): Jones Lang LaSalle GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin März 2008, Berlin

JLL und GSW (2008b) (Hrsg.): Jones Lang LaSalle GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin Oktober 2008, Berlin

JLL und GSW (2009) (Hrsg.): Jones Lang LaSalle GmbH und GSW Immobilien GmbH, Wohnmarktreport Berlin 2009, Berlin

Jowsey, Ernie (2011): Real Estate Economics, Basingstoke (UK): Palgrave

Just, Tobias (2006): Wohnungsportfolios: Warum internationale Investoren jetzt nach Deutschland kommen, in: Spars, Guido (Hrsg.), Wohnungsmarktentwicklung Deutschland, Trends, Segmente, Instrumente, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 58, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin, S. 43-60

K

Kaltenbrunner, Robert und Waltersbacher, Matthias (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.), Aus Politik und Zeitgeschichte, Wohnen, Heft 20-21/2014, Bonn, S. 3-12

Kiepke, Torben (2005): Zur Geschichte der erhaltenden Stadterneuerung in der Barockstadt Charlottenburg und im Bereich des Klausener Platzes, in: Kunsttext e.V. (Hrsg.), Institut für Kunst- und Bildgeschichte, Humboldt-Universität Berlin, Nr. 3, Berlin, S. 1-6

Quellenverzeichnis

- Kindleberger, Charles P. und Aliber, Robert Z. (2015): *Maniacs, Panics and Crashes: A History of Financial Crises*, 7. Auflage, Basingstoke: Palgrave Macmillan
- Kompetenzzentrum Wohnumfeld (o. J.) (Hrsg.): *Kompetenzzentrum Wohnumfeld, Hochschule für Technik Rapperswil* [online] <http://www.wohnumfeld-qualitaet.ch/argumente/> [18.11.2018]
- Koschnitzke, Lukas (2016): ZEIT ONLINE GmbH, Mietpreisbremse, Umziehen wird zum Luxus, Was tun, um Lock-In-Effekte einzudämmen? [online] <http://www.zeit.de/wirtschaft/2016-05/mietpreisbremse-wohnungsmarkt-lock-in-effekt-mieter/seite-2> [07.04.2017]
- Krajewski, Christian (2004a): Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren am Beispiel der Innenstadtquartiere Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte, in: Endlicher, Wilfried et al. (Hrsg.), *Zwischen Kiez und Metropole - Zukunftsfähiges Berlin im neuen Europa*, Tagungsband 29. Deutscher Schulgeographentag, Berliner geographische Arbeiten, Band 97, Berlin: Geographisches Institut der Humboldt-Universität, S. 103-107
- Krajewski, Christian (2004b): Gentrification in zentrumsnahen Stadtquartieren am Beispiel der Innenstadtquartiere Spandauer und Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte, Kurzzusammenfassung [online] http://www.stadtzu-kuenfte.de/Abstracts_17/Krajewski.pdf [01.08.2017]
- Krätke, Stefan und Borst, Renate (2000): *Berlin, Metropole zwischen Boom und Krise*, Opladen: Leske + Budrich Verlag
- Krause, Juliane (1991): *Modellvorhaben: Flächenhafte Verkehrsberuhigung, Bericht zum Forschungsprojekt 8019/10 der Bundesanstalt für Straßenwesen, Band 5, Maßnahmendokumentation, Teil Berlin-Moabit, Bergisch Gladbach*

Quellenverzeichnis

Kroll, Julia (2011): Mehrfachförderkulisse Stadtzentrum – Ein Puzzle für die Zentrenentwicklung? Das Zusammenwirken von Städtebauförderprogrammen in städtischen Zentren am Beispiel des „Aktiven Stadtzentrums Turmstraße“ in Berlin Moabit, in: Forum Stadt- und Regionalplanung e.V. (Hrsg.), Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 33, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin

L

Landesverwaltungsamt Berlin (1987) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1987, für Altbauwohnungen, in: Amtsblatt für Berlin 1987 o. Nr. o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1990) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1990, für Altbauwohnungen, in: Amtsblatt für Berlin 1990 o. Nr. o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1990) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1990, für Neubauwohnungen, in: Amtsblatt für Berlin 1990 o. Nr. o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1992) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1992, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1992 o. Nr. o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1994) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1994, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1994 o. Nr. o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1996) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1996, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1996 Nr. 24 o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1997) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1997, östliche Bezirke (mit West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1997 Nr. 39 o. D.

Landesverwaltungsamt Berlin (1998) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1998, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1998 Nr. 17 o. D.

Quellenverzeichnis

- Landesverwaltungsamt Berlin (1999) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 1999, östliche Bezirke (mit West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 1999 Nr. 38 o. D.
- Landesverwaltungsamt Berlin (2000) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2000, östliche Bezirke (mit West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 2000 Nr. 41 vom 7. September 2000
- Landesverwaltungsamt Berlin (2000): Berliner Mietspiegel 2000, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 2000 Nr. 41 vom 7. September 2000
- Landesverwaltungsamt Berlin (2003) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2003, östliche Bezirke (mit West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 2003 Nr. 15 o. D.
- Landesverwaltungsamt Berlin (2003) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2003, westliche Bezirke (ohne West-Staaken), in: Amtsblatt für Berlin 2003 Nr. 15 o. D.
- Landesverwaltungsamt Berlin (2005a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2005, in: Amtsblatt für Berlin 2005 Nr. 41 vom 22. August 2005 Nr. 41 vom 22. August 2005
- Landesverwaltungsamt Berlin (2005b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2005, in: Amtsblatt für Berlin 2005 Nr. 41 vom 22. August 2005
- Landesverwaltungsamt Berlin (2007a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2007, in: Amtsblatt für Berlin 2007 Nr. 20 vom 11. Juli 2007
- Landesverwaltungsamt Berlin (2007b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007, in: Amtsblatt für Berlin 2007 Nr. 20 vom 11. Juli 2007
- Landesverwaltungsamt Berlin (2009a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2009, in: Amtsblatt für Berlin 2009 Nr. 27 vom 24. Juni 2009

Quellenverzeichnis

- Landesverwaltungsamt Berlin (2009b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009, in: Amtsblatt für Berlin 2009 Nr. 27 vom 24. Juni 2009
- Landesverwaltungsamt Berlin (2011a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2011, in: Amtsblatt für Berlin 2011 Nr. 22 vom 30. Mai 2011
- Landesverwaltungsamt Berlin (2011b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011, in: Amtsblatt für Berlin 2011 Nr. 22 vom 30. Mai 2011
- Landesverwaltungsamt Berlin (2013a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2013, in: Amtsblatt für Berlin 2013 Nr. 21 vom 23. Mai 2013
- Landesverwaltungsamt Berlin (2013b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013, in: Amtsblatt für Berlin 2013 Nr. 21 vom 23. Mai 2013
- Landesverwaltungsamt Berlin (2015a) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2015, in: Amtsblatt für Berlin 2015 Nr. 20 vom 18. Mai 2015
- Landesverwaltungsamt Berlin (2015b) (Hrsg.): Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015, in: Amtsblatt für Berlin 2015 Nr. 20 vom 18. Mai 2015
- Landesverwaltungsamt Berlin (2016) (Hrsg.): Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet mit der Bezeichnung „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln, in: Amtsblatt für Berlin Nr. 8 vom 26. Februar 2016
- Lange, Katrin (2015): Berliner Morgenpost GmbH, Gericht bremst "Mall of Berlin"-Macher in Moabit [online] <http://www.morgenpost.de/bezirke/mitte/article136138021/Gericht-bremst-Mall-of-Berlin-Macher-in-Moabit.html> [24.02.2016]

Quellenverzeichnis

- LBS West (2016) (Hrsg.): LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, Bonn
- Lebert, Stephan (2014): ZEIT ONLINE GmbH, Bankenskandal in Berlin, Am Pranger, Christian Neuling galt 2001 als eine zentrale Figur im Berliner Bankenskandal, sein Fall brachte Klaus Wowereit nach oben. Ein Lehrstück über die Brutalität der öffentlichen Jagd. [online] <http://www.zeit.de/zeit-magazin/2014/51/bankenskandal-berlin-cdu-klaus-wowereit-aubis-christian-neuling> [30.03.2016]
- Lenhart, Karin (2001): Berliner Metropoly, Stadtentwicklungspolitik im Berliner Bezirk Mitte nach der Wende, Opladen: Leske + Budrich Verlag
- Lindenthal, Thies und Eichholtz, Piet (2011): Prolonged Crisis, in: Ashok Bardhan, Robert H. Edelstein und Cynthia A. Kroll (Hrsg.), Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions, Hoboken: John Wiley & Sons, S. 69-100
- M
- McKinsey Berlin (2013) (Hrsg.): McKinsey&Company, Berlin gründet, Fünf Initiativen für die Start-up-Metropole Europas, Berlin
- Merton, Robert K. (1936): The Unanticipated Consequences of Purposive Social Action, in: American Sociological Association (Hrsg.), American Sociological Review, Band 6, Ausgabe 1, New York (USA): Sage Publications, S. 894-904
- Möbert, Jochen et al. (2015): Möbert, Jochen, Konstantin Kortmann und Rita Neth, Hedonische Regression der Wohnungsmietpreise unter Berücksichtigung von Lagevariablen am Beispiel eines Bestands im Ruhrgebiet, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.), Zeitschrift für Immobilienökonomie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.), Heft 1/2008, Wiesbaden, S. 50-63

Quellenverzeichnis

N

Nelle, Anja (2013): Behutsamkeitsansprüche im Praxiskonflikt: ein deutsch-brasilianischer Vergleich, in: Altröck, Uwe, Ronald Kunze, Gisela Schmitt und Dirk Schubert (Hrsg.), Jahrbuch Stadterneuerung 2013, Das Ende der Behutsamkeit?, Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin, S. 241-249

Neumann, Peter (2004): Berliner Verlag GmbH, Das Oberverwaltungsgericht hat Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten für nichtig erklärt - Viele Bewohner müssen mit höheren Kosten rechnen: Der Mietspiegel hilft nicht mehr [online] <http://www.berliner-zeitung.de/das-oberverwaltungsgericht-hat-mietobergrenzen-in-sanierungsgebieten-fuer-nichtig-erklaert---viele-bewohner-muessen-mit-hoeheren-kosten-rechnen-der-mietspiegel-hilft-nicht-mehr-15433530> [20.04.2016]

Nowakowski, Gerd (2015): Verlag Der Tagesspiegel GmbH, Bezirke in Berlin, Die Krise der Zwölf, Berlin wächst: Die Bezirke sind so groß wie kleine Großstädte - aber geführt wie Verwaltungsabteilungen. Hamburg kann es besser [online] <http://www.tagesspiegel.de/politik/bezirke-in-berlin-die-krise-der-zwoelf/12767694.html> [30.03.2016]

O

o. V. (2001): Verlag Der Tagesspiegel GmbH, Rot-Rot oder Ampel in Berlin [online] <http://www.tagesspiegel.de/politik/rot-rot-oder-ampel-in-berlin/265256.html> [30.03.2016]

o. V. (2002): Berliner Morgenpost GmbH, Coca-Cola kommt: Hauptquartier zieht nach Berlin [online] <http://www.morgenpost.de/printarchiv/titelseite/article102893856/Coca-Cola-kommt-Hauptquartier-zieht-nach-Berlin.html> [30.03.2016]

Quellenverzeichnis

- o. V. (2003): WeltN24 GmbH, Fünf Jahre nach der Bezirksreform: Für die meisten Menschen hat sich wenig geändert [online] <http://www.welt.de/print-welt/article555513/Fuenf-Jahre-nach-der-Bezirksreform-Fuer-die-meisten-Menschen-hat-sich-wenig-geaendert.html> [30.03.2016]
- o. V. (2010): Süddeutsche Zeitung GmbH, Diskussion um Eigenheimzulage, Baugenehmigungen steigen um 16 Prozent [online] <http://www.sueddeutsche.de/geld/diskussion-um-eigenheimzulage-baugenehmigungen-steigen-um-prozent-1.555441> [23.05.2016]
- o. V. (2011): Initiative „Wem gehört Moabit?“, Ergebnis Fragebogenaktion [online] <http://wem-gehört-moabit.de/ergebnis-fragebogenaktion/> [06.06.2016]
- o. V. (2016a): AIRBNB vs. BERLIN, studentische Projekt, FH Potsdam [online] <http://airbnbvsberlin.de/#semantik-nav-indicator> [30.12.2016]
- o. V. (2016b): Berlin Besetzt, Illustrierte Karte zu Hausbesetzungen in Berlin, Projekt von Toni Grabowsky [online] <http://berlin-besetzt.de/#> [30.12.2016]
- o. V. (2016c): GentrifyMap, Gentrifizierung visualisieren, Projekt von Andrej Holm Humboldt-Universität zu Berlin [online] <http://gentrifymap.lepus.uberspace.de> [30.12.2016]
- o. V. (2016d): Berliner Rechtsvorschriften, Stand: 24. Mai 2016, Berlin: Kulturbuch-Verlag GmbH
- o. V. (2016e): IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, Eigenheim macht Wohnung frei [online] <http://www.immobilienzzeitung.de/1000033268/eigenheim-macht-wohnung-frei> [31.05.2016]

Quellenverzeichnis

- o. V. (2016f) (Hrsg.): Happy Read Publishing Ltd., Deal Magazin, Berliner Newcomer-
Bezirke werden beliebter – Konkurrenz steigt [online] <http://deal-magazin.com/news/59736/Berliner-Newcomer-Bezirke-werden-beliebter--Konkurrenz-steigt> [31.10.2016]
- o. V. (2018): IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH, Berlin: Milieuschutzgebiete erzielen Wirkung [online] <https://www.immobilienz-zeitung.de/1000049611/berlin-milieuschutzgebiete-erzielen-wirkung> [20.12.2018]

P

- Plate, Elke et al. (2014): Plate, Elke, Cordelia Polinna und Thorsten Tonndorf, Aufwertung, Verdrängung, Soziale Mischung sichern, Das Beispiel Berlin, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), Zwischen Erhalt, Aufwertung und Gentrifizierung, Quartiere und Wohnungsbestände im Wandel, Heft 4.2014, Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 291-304

Q

- Quantum (2015) (Hrsg.): Quantum Immobilien AG, Focus No. 15, Aufschwung ohne Ende? Entwicklungen und Trends auf den Immobilienmärkten, Hamburg
- Quantum (2016) (Hrsg.): Quantum Immobilien AG, Focus No. 21, Lage, Lage, Lage! Wohnlagentypische Mietpreisentwicklung in den deutschen Metropolen, Hamburg

R

- Rada, Uwe (1996): Berliner MieterGemeinschaft e.V., Milieuschutz gegen Verdrängung, Fünf Jahre Milieuschutzsatzung im Moabiter Stephankiez [online] <http://www.bmgev.de/mieterecho/259/259-03.htm> [20.04.2016]

Quellenverzeichnis

- Ratcliff, Richardt (1949): Urban Land Economics, New York (USA): McGraw-Hill Book Company
- RBB (2016) (Hrsg.): Rundfunk Berlin-Brandenburg, Chronologie des Chaos am Lageso, Der Verfall einer Berliner Behörde [online] <http://www.rbb-online.de/politik/thema/fluechtlinge/berlin/2015/12/Chronologie-Lageso.html> [21.10.2016]
- RDM (2016) (Hrsg.): Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter (RDM) – Landesverband Berlin und Brandenburg e.V., Suchmaske RDM Immobilienpreisspiegel [online] <http://www.immobilienseite-berlin.de/suchmaske.html> [06.06.2016]
- Renner, Mechthild (2012): Sanierungsmaßnahme – Eine planerische Antwort auf städtebauliche Missstände, in: Spannowsky, Willy und Hofmeister, Andreas (Hrsg.), Die Bewältigung städtebaulicher Missstände als Themengegenstand der Innenentwicklung, Berlin: Lexxion, S. 73-85
- Ribbe, Wolfgang und Schmädeke, Jürgen (1988): Kleine Berlin-Geschichte, Berlin: Stapp Verlag Wolfgang Stapp
- S
- Sanftenberg, Anne (2015): Hedonische Modelle – Chancen und Anwendungsrestriktionen für die Grundstückswertermittlung, Eine empirische Analyse Berliner Mietshäuser von 1990 bis 2013, Dissertationsschrift, Berlin
- Saunders, Douglas (2013): Die neue Völkerwanderung, Arrival City, 2. Auflage, München: Pantheon Verlag
- Schmitz, Matthias und Voigtländer, Michael (2012): Grenzüberschreitende Immobilien-Transaktionen - Umfang, Trends und Determinanten, Köln

Quellenverzeichnis

- Schmoll, Fritz (1999): Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen von Mietobergrenzen, in: ASUM gGmbH, Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung (Hrsg.), Längerfristige Bindung von Mietobergrenzen, Dokumentation der Fachtagung am 19. Mai im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Berlin, S. 17-28
- Scholz, Birger (2011): Berliner MieterGemeinschaft e.V., Die Ursache der Berliner Haushaltsnotlage, Modellrechnungen zeigen die Auswirkungen des Abbaus der Bundeshilfen [online] <http://www.bmgev.de/mieterecho/archiv/2011/detailansicht/article/die-ursache-der-berliner-haushaltsnotlage.html> [17.03.2016]
- Schröder, Till (2003a): WeltN24 GmbH, SAP zieht nach Berlin, Softwareschmiede verlegt Marketing-Zentrale in die Hauptstadt [online] <http://www.tagesspiegel.de/berlin/fuer-universal-music-war-der-umzug-nach-berlin-eine-verjuengungskur-der-konzern-kann-seiner-konkurrenz-von-warner-den-ortswechsel-nur-empfehlen/459276.html> [30.03.2016]
- Schröder, Till (2003b): Verlag Der Tagesspiegel GmbH, Für Universal Music war der Umzug nach Berlin eine Verjüngungskur Der Konzern kann seiner Konkurrenz von Warner den Ortswechsel nur empfehlen [online] <http://www.tagesspiegel.de/berlin/fuer-universal-music-war-der-umzug-nach-berlin-eine-verjuengungskur-der-konzern-kann-seiner-konkurrenz-von-warner-den-ortswechsel-nur-empfehlen/459276.html> [30.03.2016]
- Schulte, Karl-Werner (2002): Die Immobilienökonomie als interdisziplinärer Lehr- und Forschungsansatz, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.), Zeitschrift für Immobilienökonomie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.), Heft 1/2002, Wiesbaden, S. 8-15

Quellenverzeichnis

- Schulz, Guido (2015a): Aufwertung und Verdrängung in Berlin: Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung, Masterarbeit, Humboldt-Universität zu Berlin, Berlin
- Schulz, Guido (2015b): Aufwertung und Verdrängung in Berlin, Website begleitend zur Masterarbeit: Aufwertung und Verdrängung in Berlin: Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung, Humboldt-Universität zu Berlin [online] <http://amor.cms.hu-berlin.de/~schulzgu/gentri/> [06.06.2016]
- Schulz, Rainer et al. (2014): Rainer Schulz, Martin Wersing und Axel Werwatz, Renting versus Owning and the Role of Human Capital: Evidence from Germany, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics (Hrsg.), Heft 48, Nr. 4, S. 754-799
- Schwenzel, Jürgen (2008): MoabitOnline, Fritz-Schloß-Park: Seine militärische Vorgeschichte [online] <http://www.moabitonline.de/285> [27.02.2016]
- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (1993) (Hrsg.): Erörterung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in den Untersuchungsgebieten Beussel-, Stephankiez und Lehrter Straße, Berlin
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin (2016a) (Hrsg.): Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin, Verfassung von Berlin [online] <https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/verfassungs-und-verwaltungsrecht/verfassung-von-berlin/> [01.06.2016]
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin (2016b) (Hrsg.): Senatsverwaltung für Inneres und Sport Berlin, Bezirksorganisation und -verwaltung [online] <https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/verfassungs-und-verwaltungsrecht/berliner-bezirke/bezirksorganisation-und-verwaltung/artikel.29993.php> [01.06.2016]

Quellenverzeichnis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010) (Hrsg.): Learning from IBA - die IBA 1987 in Berlin, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2007) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2007, Soziale Stadtentwicklung [online]
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2007/karten/5_Status_Dynamik_Index2007.pdf
[08.12.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2008) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2008, Soziale Stadtentwicklung [online]
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2008/karten/5_Status_Dynamik_IndexVZ_2008.pdf [08.12.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2009a) (Hrsg.): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) 1:50 000, Stand März 2009 [online]
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/download/LOR50_neu.pdf [23.02.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2009b) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2009, Soziale Stadtentwicklung [online]
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2009/karten/Status_Dynamik_Index-LOR_2009.pdf [08.12.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2010) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2010, Soziale Stadtentwicklung [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2010/karten/Status_Dynamik_Index_LOR_2010.pdf [08.12.2016]

Quellenverzeichnis

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2011) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2011, Soziale Stadtentwicklung [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2011/karten/Status_Dynamik_Index_LOR_2011.pdf [08.12.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012a) (Hrsg.): Pressemitteilung vom 4. September 2012, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten beschlossen [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1209/nachricht4770.html [05.05.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012b) (Hrsg.): Stadtbau West, Das Fördergebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtbau/Tiergarten-Nordring-Heidestrasse.1629.o.html> [20.09.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2013) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2013, Soziale Stadtentwicklung [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2013/karten/Status_Dynamik_Index_2013.pdf [08.12.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2014) (Hrsg.): Pressemitteilung vom 30. April 2014, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum ab 1. Mai 2014 [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1404/nachricht5246.html [05.05.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015a) (Hrsg.): Bildung im Quartier (BiQ), Programmleitfaden, Berlin

Quellenverzeichnis

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015b) (Hrsg.): Pressemitteilung vom 20. Oktober 2015, Bericht über die Auswirkungen des Wegfalls der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau 2014 beschlossen [online] <http://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilung/2015/pressemitteilung.387250.php> [05.05.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015c) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2015, Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete« [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/mietenbegriff.shtml> [07.06.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015d) (Hrsg.): Status/Dynamik-Index 2015, Soziale Stadtentwicklung [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2015/karten/Status_Dynamik_Index_2015.pdf [08.12.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016a) (Hrsg.): Europacity – Planung, Chronologie [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/de/chronologie.shtml [24.02.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016b) (Hrsg.): Städtebaulicher Denkmalschutz – Abgeschlossene Fördergebiete, Friedrich-Wilhelm-Stadt – Bezirk Mitte [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/denkmalchutz/de/foerdervorhaben/friedrich_wilhelm/index.shtml [05.03.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016c) (Hrsg.): Förderkulisse, Zukunftsinitiative Stadtteil II - EFRE Kulisse, Berlin

Quellenverzeichnis

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016d) (Hrsg.): Bildung im Quartier (BiQ), Förderprogramme und -strategien für lebendige Quartiere [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/biq/> [11.04.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016e) (Hrsg.): Quartiersmanagement Berlin [online] <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm.html> [12.04.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016f) (Hrsg.): Städtebaulicher Denkmalschutz, Förderprogramme und -strategien für lebendige Quartiere [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/denkmalschutz/> [13.04.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016g): Stadterneuerung – Programmgebiete, Karte der Sanierungsgebiete [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/karten/index.shtml> [18.04.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016h) (Hrsg.): Stadttumbau Ost und West, Die Fördergebiete der Programme Stadttumbau Ost und West in Berlin [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Foerdergebiete-und-Projekte.1.o.html> [18.04.2016]
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016i) (Hrsg.): Wohnungspolitik, Bündnisse - Wohnungen für alle [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/denkmalschutz/de/foerdervorhaben/friedrich_wilhelm/index.shtml [20.04.2016]

Quellenverzeichnis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016j) (Hrsg.): Städtebaulicher Denkmalschutz - Abgeschlossene Fördergebiete, Friedrich-Wilhelm-Stadt - Bezirk Mitte [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungspolitik/de/buendnisse/index.shtml#neubaubauendnis> [14.05.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016k) (Hrsg.): Berliner Mieterfibel, Wohnungsarten und Wohnungsanmietung [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_wohnungsarten.shtml [18.05.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016l) (Hrsg.): Stadterneuerung, Berichte zur Stadterneuerung in Berlin [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/berichte.shtml> [24.05.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016m) (Hrsg.): Berliner Mietspiegel 2015, Erläuterungen zum Berliner Mietspiegel [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/erlaeuterungen.shtml> [26.05.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016n) (Hrsg.): Aufstellung über erteilte Wohnberechtigungsscheine, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016o) (Hrsg.): Stadterneuerung – Mitte, Sanierungsgebiet Mitte – Turmstraße [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/turmstrasse/index.shtml> [21.09.2016]

Quellenverzeichnis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016p) (Hrsg.): Stadterneuerung – Mitte – Aufgehobene Gebiete, Aufgehobenes Sanierungsgebiet Mitte – Stephankiez [online] <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/stephankiez/index.shtml> [22.09.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016q) (Hrsg.): Soziale Stadt, Quartiersmanagement – Miete, Moabit-Ost [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/de/moabit_ost/index.shtml [22.09.2016]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2015a) (Hrsg.): FIS Broker, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume, abgerufen am 13.12.2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2015b) (Hrsg.): FIS Broker, Gebäudealter 1992/1993, abgerufen am 21.11.2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017a) (Hrsg.): FIS Broker, Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB, abgerufen am 07.08.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017b) (Hrsg.): FIS Broker, Stadtumbaugebiete, abgerufen am 07.08.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017c) (Hrsg.): FIS Broker, Förderkulisse Zukunftsinitiative Stadtteil II; ZIS II 2014-2020, abgerufen am 07.08.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017d) (Hrsg.): FIS Broker, Förderkulisse Aktive Zentren, abgerufen am 07.08.2017

Quellenverzeichnis

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017e) (Hrsg.): FIS Broker, Sanierungsgebiete, abgerufen am 07.08.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2017f) (Hrsg.): Wohnungsbestand, Soziale Erhaltungsgebiete [online] http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml [18.01.2017]

Sethmann, Jens (2007a): Berliner Mieterverein e.V., Stadterneuerung ohne Mietobergrenzen, Nur noch Krücken [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0107/010721.htm> [21.06.2016]

Sethmann, Jens (2007b): Berliner Mieterverein e.V., Zwei Milieuschutzgebiete aufgehoben, Mitte kapituliert [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0907/090719.htm> [17.08.2016]

Sethmann, Jens (2015): Berliner Mieterverein e.V., Milieuschutz & Co, Unterschätzte Wirkung [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0715/071526.htm> [15.04.2016]

Smith, Neil (1979): Toward a theory of Gentrifikation, A back to the city movement by capital, not people, in: American Planning Association (Hrsg.), Journal of the American Planning Association, Band 45, Ausgabe 4, Chicago (USA), S. 538–548

Sotelo, Ramon (1998): Ein Dilemma der Wohnungspolitik, Einige optionstheoretische Überlegungen zur aktuellen wohnungspolitischen Diskussion, in: Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers (Hrsg.), Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Heft 3, Köln: Werner, S. 142-146

Quellenverzeichnis

- Sotelo, Ramon (2001): Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, Dissertation, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.), Schriften zur Immobilienökonomie, Band 16, European Business School, Köln: Müller
- Spars, Guido (2006): Die Immobilienwirtschaft aus der Sicht regionalökonomischer Theorien, Das Beispiel Berlin, Berlin: Regioverlag
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) (Hrsg.): Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, Endgültige Ergebnisse, Hannover
- Statistisches Bundesamt (2015) (Hrsg.): Privathaushalte, Bundesländer, Jahre, Haushaltsgröße, Stand 2015, Wiesbaden
- Steinig, Melanie (2016): Gespaltener Wohnungsmarkt, Berlin-Neukölln versus Berlin-Spandau, in: von Einem, Eberhard (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer VS, S. 99-123
- T
- Thomschke, Lorenz (2015): Changes in the distribution of rental prices in Berlin, in: McMillen, Daniel P., Yves Zenou und Giovanni Peri (Hrsg.), Regional Science and Urban Economics, Ausgabe 51, März 2015, S. 88-100
- Tietzsch, Rainer (1996): Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Berlin: Berlin Verlag
- Tietzsch, Rainer (1999): Rechtliche Grundlagen der Mietobergrenzenregelung – Orientierungshilfen im Städtebau, in: ASUM gGmbH, Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung (Hrsg.), Längerfristige Bindung von Mietobergrenzen, Dokumentation der Fachtagung am 19. Mai im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Berlin, S. 13-16

Quellenverzeichnis

Tietzsch, Rainer (2002): Berliner Mieterverein e.V., Der Schutz der Bevölkerung in Erneuerungsgebieten [online] <http://www.berliner-mieterverein.de/recht/mieturteile/03427.htm?s=Tietzsch> [08.06.2016]

U

Uffer, Sabine (2014): Wohnungsprivatisierung in Berlin – Eine Analyse verschiedener Investitionsstrategien und deren Konsequenzen für die Stadt und ihre Bewohner, in: Holm, Andrej (Hrsg.), Reclaim Berlin, Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Berlin: Assoziation A, S. 64-82

ULI (2004) (Hrsg.): Urban Land Institute und PricewaterhouseCoopers LLP, Emerging Trends in Real Estate Europe 2004, London (UK)

ULI (2010) (Hrsg.): Urban Land Institute und PricewaterhouseCoopers LLP, Emerging Trends in Real Estate Europe 2010, London (UK)

ULI (2015) (Hrsg.): Urban Land Institute und PricewaterhouseCoopers LLP, Emerging Trends in Real Estate Europe 2015, London (UK)

UrbanPlan und Stadtrand (2013) (Hrsg.): UrbanPlan GmbH und Stadtrand gGmbH, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2013, Quartiersverfahren: Perleberger -/ Wilsnacker Straße, QM Moabit-Ost, Berlin

V

Verfassung von Berlin (VvB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779)

Verordnung im Sinne des § 577a Absatz 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 2013 (GVBl. S. 488)

Quellenverzeichnis

- Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. März 2014 (GVBl. S. 73)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets "Alt-Charlottenburg" im Bezirk Charlottenburg von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 1990 (GVBl. S. 1305)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes im Verwaltungsbezirk Tiergarten von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1988 (GVBl. S. 2446)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Stephaniekiez“ im Bezirk Tiergarten von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 1991 (GVBl. S. 240)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Huttenkiez“ im Bezirk Tiergarten von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 1993 (GVBl. S. 585)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet „Friedrichshagen“ im Bezirk Köpenick von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1993 (GVBl. S. 108)
- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet „Friedrich-Wilhelm-Stadt“ im Bezirk Mitte von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1996 (GVBl. S. 334)

Quellenverzeichnis

- Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Klausener Platz“ im Bezirk Charlottenburg von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juni 1996 (GVBl. S. 290)
- Verordnung über die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Friedrich-Wilhelm-Stadt“ im Bezirk Mitte von Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2000 (GVBl. S. 10)
- Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2015 (GVBl. S. 43)
- Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 128)
- Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 2015 (GVBl. S. 101)
- Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2954)
- Vogelpohl, Anne (2013): Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg, Hamburg
- Vogelpohl, Anne (2014): Modernisierung und Mietpreisbremse im Widerstreit: Potenziale und Grenzen der Sozialen Erhaltungssatzung, Hamburg

Quellenverzeichnis

- Voigtländer, Michael (2007a): Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Gutachten für den Verband deutscher Pfandbriefbanken, in: Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum, Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Band 26, Berlin
- Voigtländer, Michael (2007b): Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland, Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht, in: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.), Beiträge zur Ordnungspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln: Deutscher Instituts-Verlag
- von der Lippe, Peter und Breuer, Claus Christian (2010): Daten über Mieten und Immobilienpreise für regionale Preisvergleiche, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.), Zeitschrift für Immobilienökonomie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif e.V.), Heft 2/2010, Wiesbaden, S. 5-26
- von Einem, Eberhard (2016a): Mieten, Wohngeld, Kosten der Unterbringung, in: von Einem, Eberhard (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer VS, S. 41-69
- von Einem, Eberhard (2016b): Wohnungspolitik in Not, in: von Einem, Eberhard (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer VS, S. 277-317
- W
- Walter, Kurt (1997): Entstehung und Implementation der Städtebauförderung im bundesstaatlichen System, Eine empirische Untersuchung des föderativen Konflikt- und Konsensverbunds, in: Glaesner, Gert-Joachim (Hrsg.), Berliner Schriften zur Demokratieforschung, Band 5, Frankfurt a.M.: Lang

Quellenverzeichnis

- Walzel, Barbara (2008): Unterscheidung nach Immobilienarten, in: Schulte, Karl-Werner und Allendorf, Georg J. (Hrsg.), Immobilienökonomie I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München: Oldenbourg, S. 117-140
- Welch Guerra, Max (1992): Vermieterstruktur und Depolitisierung der Wohnungspolitik, Die Politik des CDU-geführten Senats gegenüber der Anbieterseite des Wohnungsmarktes in Berlin (West) von 1982 bis 1988, Berlin: Verlag der Technischen Universität Berlin
- Wellner, Kristin (2015): Was ist uns Wohnen wert? Aktuelle Entwicklungen am Beispiel des Berliner Wohnungsmarktes, in: Technische Universität Berlin (Hrsg.), Hochschulzeitung TU intern, Ausgabe 5, Berlin
- Wesselhöfft, Wiebke (2014): Milieuschutzsatzung - effektives Steuerungsinstrument für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung, Eine empirische Untersuchung am Beispiel ausgewählter Quartiere in Berlin, Exposé zur Masterarbeit, Universität Bonn, Bonn
- Winters, Theo (2016): S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Die Soziale Erhaltungsverordnung und das gemeindliche Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten, Berlin
- Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2008 (BGBl. I S. 1856)
- Y
- Yin, Robert K. (2011): Applications of Case Study Research, Applied Social Research Methods, 3. Auflage, Thousand Oaks (USA): Sage Publications Ltd.

Z

Zimmermann, Clemens (1991): Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik, Die Reformbewegung in Deutschland 1845 – 1914, Habilitationsschrift, Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht

Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), außer Kraft am 1. Januar 2002 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2011 (GVBl. S. 90)

Schriftenreihe zur Planungs- und Bauökonomie/Immobilienwirtschaft

Hrsg.: Prof. Dr. Kristin Wellner

ISSN 2510-2842 (print)

ISSN 2510-2850 (online)

- 1: Petersen, Peer: Präferenzmuster von Investoren bei Immobilieninvestitionsentscheidungen.** Eine empirische Untersuchung am Beispiel simulierter Investitionsauswahlentscheidungen in den deutschen Top 5 Büromärkten. - 2017. - cviii, 345 Seiten
ISBN **978-3-7983-2916-4** (print) EUR **19,50**
ISBN **978-3-7983-2917-1** (online)
DOI 10.14279/depositonce-5904
- 2: Lüdeke, Henri: Immobilienwirtschaftliche Deckungsbeitrags- und Deckungsbeitragsflussrechnung.** Eine Konzeption für die unternehmerische Wohnungswirtschaft. - 2016. - xviii, 376 Seiten
ISBN **978-3-7983-2881-5** (print) EUR **14,00**
ISBN **978-3-7983-2882-2** (online)
DOI 10.14279/depositonce-5557



Die vorliegende Arbeit untersucht den Einfluss von Maßnahmen der Städtebauförderung auf die Entwicklung der Angebotsmiete für Wohnungen unter Betrachtung des Einflusses externer Effekte. Als Beispiel dient das entlassene soziale Erhaltungsgebiet in Berlin-Moabit. Das Ziel der Arbeit ist die Beantwortung von drei grundlegenden Forschungsfragen: Erstens, wie entwickelt sich die angebotene Nettokaltmiete im Stephankiez nach Entlassung als soziales Erhaltungsgebiet? Zweitens, welchen Einfluss auf das Mietpreisniveau entfalten rechtlich-administrative und sozio-ökonomische Rahmenbedingungen? Und drittens, wirken sich Programme der Städtebauförderung auf die angebotene Nettokaltmiete innerhalb des Stephankiezes aus?

ISBN 978-3-7983-3118-1 (print)

ISBN 978-3-7983-3119-8 (online)



ISBN 978-3-7983-3118-1



<http://verlag.tu-berlin.de>