

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 24. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. September 2019)

zum Thema:

Mietspiegel 2018 II

und **Antwort** vom 10. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Okt. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/21107
vom 24. September 2019
über Mietspiegel 2018 II

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie erklärt der Senat, dass die durchschnittlichen Mieten für Neubauten ab dem Jahr 2003 in allen Größenkategorien des Mietspiegels in einfachen Lagen teurer sind als in mittleren und guten Lagen?

Antwort zu 1:

Dies lässt sich insbesondere durch den Einfluss des Wechsels der Wohnlage auf die Miethöhe erklären. Wenn Datensätze zu Wohnungen mit relativ hohen Mieten in der mittleren Wohnlage in die einfache Wohnlage wechseln, wirkt sich dies dort mieterhöhend aus. Oder wenn Wohnungen aus der mittleren Wohnlage, die in der Regel Mieten aufweisen, die unterhalb des Mittelwertes der guten Wohnlage liegen, in die gute Wohnlage wechseln, kann ein dämpfender Effekt eintreten. Der Anteil des Wechsels der Wohnlage an den Datensätzen in der Neubauspalte ist in allen drei Wohnungsgrößengruppen in der einfachen und guten Wohnlage hoch. Hinzu kommt, dass die Unterschiede in den Mieten zwischen den „Wechsler“ und „Nichtwechsler“ in dieser Spalte höher sind als in anderen Baualtersklassen. Damit wird das Mietniveau z.B. im Feld D8 von den relativ teuren Mieten der „Wechsler“ aus der mittleren Wohnlage mitbestimmt. Weiterhin liegt der Neuvermietungsanteil in dieser Spalte in der einfachen Wohnlage höher als in den anderen Wohnlagen, daher ergibt sich auch ein stärkerer Effekt auf die Mietwerte. Zusätzlich spielen die geringeren Fallzahlen in der einfachen Wohnlage eine Rolle, was noch einmal die Auswirkungen erhöht.

Es sind auch Unterschiede in der Vermieterstruktur zwischen der mittleren und den beiden anderen Wohnlagen ersichtlich. In der mittleren Wohnlage sind die Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften stärker vertreten, ansonsten die privaten Eigentümer (insbesondere als juristische Personen).

Ggf. kann Einfluss haben, dass eine relativ moderate Entwicklung im Mietspiegel 2017 gegenüber Mietspiegel 2015 nachgeholt wird - so gab es z.B. im Feld J8 eine Senkung des Mittelwertes in 2017 gegenüber 2015.

Frage 2:

Fließten möblierte Wohnungen, sofern für diese kein separater Möblierungszuschlag in der Miete ausgewiesen wird, grundsätzlich in den Berliner Mietspiegel ein? Falls ja, welche Mieten ergeben sich in den jeweiligen Mietspiegelkategorien, wenn diese Wohnungen nicht berücksichtigt werden?

Frage 3:

Fließten Wohnungen, die ohne einen separat ausgewiesenen Zuschlag für andere als Wohnzwecke – etwa als Wohnheim – vermietet werden, grundsätzlich in den Berliner Mietspiegel ein? Falls ja, welche Mieten ergeben sich in den jeweiligen Mietspiegelkategorien, wenn diese Wohnungen nicht berücksichtigt werden?

Antwort zu 2 und 3:

Nein.

Bei den im Mietspiegel 2019 ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete ohne z.B. Möblierungszuschläge oder Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken. Möblierte Wohnungen sowie Unterkünfte in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften sind – soweit dem Mietspiegelersteller die entsprechenden Informationen vorlagen – nicht in den Mietspiegel eingeflossen.

Da in Vorbereitung der Erhebung zum Mietspiegel 2019 nicht alle nicht mietspiegelrelevante Wohnungen erfasst werden konnten, wurde durch entsprechende Filterfragen die Mietspiegelrelevanz überprüft. Daten von Wohnungen, bei denen dabei die Angabe erfolgte, dass diese Wohnung möbliert/teilmöbliert gemietet wurden oder sie Teil eines Wohnheimes (oder heimähnlicher Unterkunft) ist, wurden bereits in dieser Phase nicht weiter für eine Einbeziehung in den Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Hauptbefragung wurden die Mietpreise getrennt nach Nettokaltmieten, den kalten Betriebskosten, den Kosten für Heizung und Warmwasser sowie weiteren Beträge/Zuschläge erhoben. Hierbei wurden auch eventuelle Kostenansätze für Möblierungen aufgenommen, jedoch nicht in der Auswertung zum Mietspiegel berücksichtigt. Aufgrund der Befragungssystematik ist sichergestellt, dass diese zusätzlichen Beträge nicht in die Nettokaltmiete einfließen.

Bei der Mieterbefragung wurden zudem durch den Interviewer die Vertragsunterlagen einschließlich Mietspiegelrelevanz eingehend geprüft.

Frage 4:

Welche Mietspiegelwerte ergeben sich, wenn sowohl die Wohnungen zu 2) als auch zu 3) im Mietspiegel unberücksichtigt blieben?

Antwort zu 4:

Aufgrund des Erhebungsverfahrens und der Datenauswertung wurden, soweit es dem Mietspiegelersteller aus den vorliegenden Informationen möglich ist, keine möblierten Wohnungen oder Wohnungen in heimähnlichen Unterkünften in der Auswertung zum Mietspiegel berücksichtigt.

Daher erübrigt sich die Antwort, da die Mietspiegelwerte nur den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand umfassen.

Frage 5:

Wie viele vermietete Wohnungen gibt es in Berlin insgesamt? Wie viele davon gehören landeseigenen Gesellschaften?

Antwort zu 5:

Mit Stand Ende 2017 gab es berlinweit rd. 1.639.000 Mietwohnungen, darunter 299.749 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Frage 6:

Wie viele Wohnungen/Wohnhäuser (bitte Aufstellung) welcher jeweiligen Größe in qm haben die einzelnen Senatsverwaltungen und wie viele die einzelnen Bezirke von Dritten für jeweils welche Zwecke angemietet?

Antwort zu 6:

Die Abfrage bei allen Bezirken und Senatsverwaltungen hat Folgendes ergeben:

Alle zwölf Bezirke haben geantwortet. Elf Bezirke haben mitgeteilt, dass sie keine Wohnungen/Wohnhäuser von Dritten angemietet haben.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat nachfolgende Angaben gemacht:

Die unter 7. benannten 16 Häuser (insgesamt rd. 54.330 qm) sind als Seniorenwohnhäuser gebaut und angemietet. Es handelt sich überwiegend um 1-Zimmer-Apartments, ergänzt durch wenige 1,5 bis 2-Zimmer Ehepaar-Wohnungen. Das Bezirksamt ist lediglich verpflichtet, vermietbare Leerstandsmieten und ggf. Mietausfallwagnis zu finanzieren. Zusätzlich können Mietforderungen bei Mietrückständen entstehen. Diese Forderungen werden dann durch das Bezirksamt bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern betrieben. In der Regel wird die Miete an die jeweils betreibende Wohnungsbaugesellschaft von den Mieterinnen und Mietern direkt gezahlt.

Von den Senatsverwaltungen liegen folgende Rückmeldungen über Anmietungen vor:

Senatsverwaltung	Anzahl Wohnhäuser	Anzahl weiterer oder einzelner Wohnungen – noch nicht in Spalte „Anzahl Wohnhäuser“ enthalten	Größe in qm	Anmietung für welche Zwecke
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie		4 Wohnungen	150,74 qm 31,68 qm 157,98 qm 41,51 qm	Die Anmietung erfolgte zur Einrichtung von Außenstellen der Jugendbewährungshilfe für die Durchführung der Beratungstermine mit den Jugendlichen und Heranwachsenden.
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	11		69.330 qm	Unterbringung für Geflüchtete zur Vermeidung von Obdachlosigkeit

Die übrigen Verwaltungen haben Fehlmeldungen abgegeben.

Frage 7:

Wann sind die einzelnen Objekte zu 6) jeweils angemietet (Datum) worden? Welcher Mietzins wird jeweils monatlich gezahlt?

Antwort zu 7:

Nach Mitteilung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf sind die Angaben zum Zeitpunkt der Anmietung und des jeweiligen Mietzinses der unten stehenden Tabelle zu entnehmen; die Miethöhen variieren, je nach Größe und individuellem Heizkostenanteil:

Anzahl	Standort	gemietet / vermietet ab	Wohnfl. in qm	Miethöhe in Euro warm
01	Aug.-Vikt.-Str. 115/116, Wang. 8-10	1967	2.637,33	300-350
02	Friedrichshaller Str. 34, 37, Cunostr. 3	1982	4.124,61	600-760
03	Gierkeplatz 5	1979	2.223,23	420-570
04	Heckerdamm 222	1978	1.498,22	430-550
05	Heckerdamm 228, 13627 Berlin	1974	4.719,14	314-514
06	Herthastr. 21,23,25, Hubertusallee 49	1980	4.482,66	520-630
07	Johannisberger Str. 71/72	1972	2.064,70	350-420
08	Kaiser-Friedrich-Str. 85	1977	3.034,02	500-570
09	Krumme Str. 85	1981	2.376,31	480-735
10	Niebuhrstr. 7 / Wielandstr. 39	1978	3.041,05	420-660
11	Otto-Suhr-Allee 91a	1977	2.668,43	490-510
12	Pestalozzistr. 91, 10625 Berlin	1972	4.303,93	308-520
13	Preußenallee 7	1975	1.982,09	370-590
14	Roscherstr. 14/15, 10629 Berlin	1973	1.280,23	353-749
15	Schillerstr. 26a, 10625 Berlin	1971	2.678,83	322-567
16	Schloßstr. 26-27b	1978	11.217,96	485-790

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie teilte mit, dass über die Zuarbeit zur Frage 6 aus der Schriftlichen Anfrage Nr. 18/20868 keine hinausgehenden Informationen vorliegen.

Die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales machte nachfolgende Angaben:

- Straße	Mietvertrag vom	Größe in m ²
Bäkestraße	01.01.2019	7.594,71
Bernauer Straße	06.02.2017	3.536,80
Chris-Gueffroy-Allee	02.07.2018	5.775,00
Freudstraße	01.08.2017	5.471,00
Gehrenseestraße	01.04.2016	3.449,00
Hagenower Ring	01.06.2017	5.033,71
Kiefholzstraße	09.02.2016	2.478,00
Marienfelder Allee	01.09.2012	15.688,00
Rhinstraße	01.01.1990	6.328,30
Seehausener Straße	01.07.2018	6.870,00
Senftenberger Ring	01.08.2018	7.105,65

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass eine Veröffentlichung der Miethöhe nicht erfolgt - es handelt sich um vertrauliche Verhandlungsergebnisse, deren Bekanntwerden die Verhandlungsspielräume bei künftigen Anmietungen einschränken würde.

Berlin, den 10.10.19

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen