17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Ole Kreins (SPD)**

vom 15. März 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2016) und **Antwort**

Umstufungen der Wohnlage im Mietspiegel 2015

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

Frage 1: Wie viele Anträge auf Änderung der Wohnlageneinstufung wurden für den Mietspiegel 2015 insgesamt gestellt? Wie viele davon wurden positiv, wie viele negativ beschieden? Wie viele wurden von Mietern, wie viele von Vermietern gestellt?

Antwort zu 1: Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2015 wurden insgesamt 1.091 Einwände betrachtet. Es gab insgesamt 367 Anträge auf Abstufung, 708 Anträge auf Aufstufung, 7 Anträge auf Beibehaltung und 9 Anträge auf Prüfung der Lärmkennzeichnung. 395 Einwände kamen von Mietern, 636 Einwände von Vermietern, 3 Einwände vom Bezirk/Land Berlin und 57 Einwände waren Beobachtungsgebiete, die sich die Arbeitsgruppe Mietspiegel auf Wiedervorlage gelegt hatte. Von den insgesamt betrachteten 18.326 Adressen (aus den 1.091 Anträgen) wurden 5.240 Adressen aufgestuft und 371 Adressen abgestuft.

Abstufungen	Wohnlage	Anzahl Adressen
Gut	Mittel	17
Gut	Einfach	7
Mittel	Einfach	347
Insgesamt:		371

Die Diskrepanz zwischen der Zahl der Anträge und der erfolgten umgestuften Adressen rührt daher, dass Einwendungen mehrere Adressen umfassen können, Anträgen nicht stattgegeben wurde und im Bearbeitungsprozess weitere Adressen umgestuft worden sind.

Frage 2: Wie viele von den in Frage 1 genannten Anträgen wünschten eine Abstufung? Wie viele davon wurden positiv beschieden? Bitte bei den angenommenen Anträgen eine tabellarische Übersicht getrennt nach Bezirken erstellen, die sowohl die Anzahl der Art der Abstufung (gut zu mittel bzw. mittel zu einfach) als auch die Anzahl der Art der Antragstellenden ausweist (Mieter bzw. Vermieter).

Antwort zu 2: Es gab insgesamt 367 Anträge auf Abstufung der Wohnlage. Eine Übersicht über die Abstufungen liegt nur auf der Ebene der Adressen für ganz Berlin und nicht nach Bezirken und Antragstellenden differenziert vor.

Folgende Abstufungen auf Ebene der Adressen wurden umgesetzt:

Frage 3: Wie viele von den in Frage 1 genannten Anträgen wünschten eine Aufstufung? Wie viele davon wurden positiv beschieden? Bitte bei den angenommenen Anträgen eine tabellarische Übersicht getrennt nach Bezirken erstellen, die sowohl die Anzahl der Art der Aufstufung (einfach zu mittel bzw. mittel zu gut) als auch die Anzahl der Art der Antragstellenden ausweist (Mieter bzw. Vermieter).

Aufstufungen	Wohnlage	Anzahl Adressen
Einfach	Mittel	4.394
Einfach	Gut	1
Mittel	Gut	845
Insgesamt:		5.240

Die Diskrepanz zwischen der Zahl der Anträge und der erfolgten umgestuften Adressen rührt daher, dass Einwendungen mehrere Adressen umfassen können, Anträgen nicht stattgegeben wurde und im Bearbeitungsprozess weitere Adressen umgestuft worden sind.

Frage 4: Wie hoch ist der prozentuale Anteil von umgestuften Adressen gemessen an der Grundgesamtheit der betrachteten Adressen insgesamt? Wie hoch ist der prozentuale Anteil entsprechend an Ab- bzw. Aufstufungen?

Antwort auf 4: Von 18.326 betrachteten Adressen wurden 30,6 % umgestuft. 28,6 % der betrachteten Adressen wurden aufgestuft, 2,0 % der betrachteten Adressen wurden abgestuft. Bei 69,4 % der betrachteten Adressen erfolgte keine Wohnlageänderung.

Frage 6: Welche Kriterien laut Formular für die Änderungsanträge waren für die erfolgreichen Auf- und Abstufungen jeweils ausschlaggebend? Sofern dazu Auskünfte möglich sind, bitte getrennt nach Auf- und Abstufungen in eine Rangfolge bringen.

Antwort zu 6: Alle in dem Formular genannten Kriterien werden berücksichtigt und in die Überlegungen der Expertengruppe bei der Entscheidung über eine Wohnlage mit eingeschlossen.

Frage 7: Wie setzte sich die Arbeitsgruppe Mietspiegel für den Mietspiegel 2015 konkret zusammen? Bitte nach Anzahl und Institutionenzugehörigkeit aufschlüsseln.

Antwort zu 7: Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel stellte sich wie folgt dar:

Berliner Mieterverein e. V. = zwei Personen
 Berliner Mietergemeinschaft e. V. = zwei Personen
 Mieterschutzbund Berlin e. V. = zwei Personen

Antwort zu 3: Es gab insgesamt 708 Anträge zu Aufstufungen der Wohnlage. Eine Übersicht über die Aufstufungen liegt nur auf Ebene der Adressen für ganz Berlin und nicht nach Bezirken und Antragstellenden differenziert vor.

Folgende Aufstufungen auf Ebene der Adressen wurden umgesetzt:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. = zwei bis drei Personen
 BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. = eine Person
 Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. = eine bis zwei Personen

Öffentl. Besteller und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude = eine Person
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg = eine Person
 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin = eine Person
 Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit = eine Person
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt = zwei bis drei Personen

Frage 8: Können in Berlin lokale Schwerpunkte für Ab- bzw. Aufstufungen im Mietspiegel 2015 ausgemacht werden?

Antwort zu 8: Die meisten Wohnlageänderungswünsche bezogen sich auf den Bezirk Lichtenberg und den Bezirk Pankow.

Frage 9: Welche konkreten Auf- und Abstufungen hat es konkret (unter Nennung der jeweiligen Adressen) im Bezirk Lichtenberg gegeben? Bitte differenzieren nach Auf- und Abstufungen.

Antwort zu 9: Folgende Auf- und Abstufungen erfolgten im Bezirk Lichtenberg (K = komplette Straße, F = fortlaufende Hausnummern; G = gerade Hausnummern, U = ungerade Hausnummern):

Aufstufungen:

Bopparder Str. 2, 4, Drachenfelsstr. 12,13, Godesberger Str. (K), Königswinterstr. 1-6 (F), 30-37 (F), Lahnsteiner Str. (K), Marksburgstr. 57-64 (F), Rheingoldstr. 1-11A (F), Rheinsteinstr. 3-33 (U), Rolandseck 6, Sinziger Str. 2, 4, Weseler Str. (K), Harnackstr. 10-28 (G), Albert-Höbler-Str. 2-16 (G), Frankfurter Allee 150-192 (G), Schulze-Boysen-Str. 35-37 (U), Bietzkestr. 17-29 (U), Eggersdorfer Str. 21-43 (U), Einbecker Str. 56 (G), Lin-

colnstr. 4-64 (G), 43-63 (U), Zacherstr. 19, 20-28 (G), Atzpodienstr. 12A-19 (F), 29-37A (F), Fanningerstr. 3-15 (U), 23-69 (U), Glaschkestr. (K), Golindestr. 37-51 (U), Guntherstr. 3-9A (F), 36-42 (F), Hagenstr. 8-49 (F), Hubertusstr. 14-41 (F), Normannenstr. 23-25B (F), Plonzstr. 1-22 (F), Rüdigerstr. 11-50A (F), 75-116A (F), Schottstr. 2-33 (F), Siegfriedstr. 10-27B (F), 192-205A (F), Wotanstr. 1-32 (F), Manetstr. 2, Oberseeestr. 4-18B (G), Waldowstr. 31-56 (F)

Abstufungen:

Am Carlsgarten 8, Gehrenseestr. 67-77 (F), Wartenberger Str. 34-72 (G), Josef-Höhn-Str. 1-21 (F), Anna-Ebermann-Str. (K)

Frage 10: Mit welcher Begründung wurde eine Aufstufung der Wohnlage für die Einbeckerstr. 56, Lincolnstr. 2-36 (gerade Zahlen) und Zachertstraße 19 vorgenommen, obwohl die ungeraden Hausnummern in der Lincolnstraße des gleichen Wohntyps in der einfachen Wohnlage verblieben?

Antwort zu 10: Die Einbecker Str. 56, Lincolnstr. 2-36 und Zachertstraße 19 wurden aufgrund eines normalen Straßenbildes, einer durchschnittlichen Erschließung und Versorgung in die mittlere Wohnlage aufgestuft. Die Hausnummer in der Lincolnstr. 3 – 17 (U) wurden nicht aufgestuft, weil für diesen Bereich kein Aufstufungsantrag vorlag.

Frage 11: Wie bewertet der Senat das Verfahren zu Umstufungen? Warum werden betroffene Mieter nicht direkt informiert, wenn ein Antrag auf Aufstufung ihrer Wohnadresse vom Vermieter gestellt wurde? Sollten die Kriterien ergänzt bzw. konkretisiert werden?

Antwort zu 11: Die Überprüfung bzw. Aktualisierung der bestehenden Wohnlageneinstufung erfolgt auf der Grundlage von Einwänden, die insbesondere von Mietern und Vermietern oder deren Interessenverbänden an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herangetragen werden. Durch die ausgewogene Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel (3 Mieterverbände und 3 Vermieterverbände) werden Mieter- und Vermieterinteressen gleichwertig berücksichtigt. Eine Änderung dieses Verfahrens in Vorbereitung des Berliner Mietspiegels 2017 ist nicht vorgesehen.

Berlin, den 26. März 2016

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Mrz. 2016)