Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 20 868
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 01. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. September 2019)

zum Thema:

Mietspiegel 2018

und **Antwort** vom 23. September 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Sep. 2019)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthe (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/ 20868
vom 01. September 2019
über Mietspiegel 2018

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 Wechselns der Wohnanlage 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 „Wechslern“ und „Nichtwechslern“ 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:
Fließen 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:
Fließen 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?

Frage 4:
Welche Mietspiegelwerte ergeben sich, wenn sowohl die Wohnungen zu 2) als auch zu 3) im Mietspiegel unberücksichtigt blieben?

Antwort zu 2, 3 und 4:
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 grundsätzlich nicht erhoben worden.

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? Vorsorglich wird ausdrücklich darum gebeten, das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg explizit um Auskunft zu bitten, um Büroversehen wie in der Vergangenheit, die zu einer mehrfachen Nichtbeantwortung von parlamentarischen Anfragen geführt haben, zu vermeiden.

Antwort zu 6:

Die Abfrage bei allen Bezirken und Senatsverwaltungen hat Folgendes ergeben:

Zehn Bezirke haben mitgeteilt, dass sie keine Wohnungen/Wohnhäuser von Dritten angemietet haben. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat nach eigenen Angaben 16 Wohnhäuser mit rd. 54.330 qm für Seniorenwohnungen angemietet.

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

Berlin, den 23.09.2019

In Vertretung

Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen