

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 22. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. August 2024)

zum Thema:

**Wohnlagen im Mietspiegel 2024 – Mieterhöhungen durch die Höherstufung der Wohnlagen**

und **Antwort** vom 10. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Sep. 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20066

vom 22. August 2024

über Wohnlagen im Mietspiegel 2024 – Mieterhöhungen durch die Höherstufung der  
Wohnlagen

---

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

Frage 1:

Auf welchen Indikatoren und Grundsätzen beruht das Ermittlungsmodell zu den Wohnlagen des Mietspiegels 2024?

Frage 6:

Nach welchen Kriterien und wie genau wird gemessen, dass sich das Wohnumfeld verbessert hat und somit auch die Wohnlage?

Antwort zu 1 und 6:

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hatte im Rahmen der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 entschieden, die Wohnlageeinstufung wie bereits im Berliner Mietspiegel 2019 durch eine flächendeckende und datenbasierte Aktualisierung durchzuführen, einheitlich für ganz Berlin. Die Wohnlage wurde auf Basis eines statistischen Verfahrens auf Blocksebene (Diskriminanzanalyse) ermittelt, welches eine objektive Lagebeurteilung ermöglicht. Dabei wurden statistische Indikatoren mit ihren Daten aufbereitet, in einem Modell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert.

Die Trennung der Wohnlagen (einfach, mittel, gut) fand hierbei mit Hilfe von Indikatoren statt. Die Auswahl der zu prüfenden Indikatoren erfolgte durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel.

Für jede Blockseite wurden die Durchschnittswerte der Indikatoren für alle zugehörigen Adressen bestimmt. Das Datenmaterial wurde aus dem umfangreichen Datenangebot des FIS-Brokers (Geodatenkatalog) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bezogen. Es konnte nicht für alle geprüften Indikatoren ein statistisch signifikanter Einfluss auf die Wohnlage festgestellt werden. Es wurden nur die Indikatoren in das Wohnlagemodell einbezogen, die einen signifikanten Einfluss auf die Wohnlageeinstufung hatten. Diese waren:

- Bodenrichtwerte (Erklärungsbeitrag 27,5 %)
- Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadt (25,6 %)
- Grünvolumen (Grünvolumen pro m<sup>2</sup> auf der Blockfläche) (18,1 %)
- Entfernung zu Subzentren (75 Versorgungszentren nach StEP Zentren 2030) (14,6 %)
- Entfernung zu Zentren (fünf Zentrumsbereichskerne nach StEP Zentren 2030) (8,4 %)
- Lärmbelastung Gesamtlärm Tag/Abend/Nacht (Fassadenpegellärm) (5,7 %)

Diese Indikatoren beeinflussen die Wohnlage gemeinsam. Ein besonders hoher oder niedriger Wert eines einzelnen Indikators führt deshalb nicht automatisch zu einer bestimmten Wohnlage.

Detailliertere Informationen zu dem Verfahren der Wohnlageeinstufung finden sich in der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024 (ab Seite 45), die über folgenden Link heruntergeladen werden kann:

<https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/mietspiegel/#downloads>

Frage 2:

Nach welchem Verfahren werden grundsätzlich Änderungen der Wohnlage-Einteilungen vorgenommen? Wer entscheidet dies final in welchem Rahmen (z.B. die Arbeitsgruppe Mietspiegel im Konsens oder als Mehrheitsentscheidung)?

Antwort zu 2:

Es wurde unter Anwendung der Diskriminanzfunktion für jede Blockseite berechnet, wie wahrscheinlich die Einordnung in die drei Wohnlagen ist. Umstufungen im Vergleich zur letzten Wohnlageneinstufung fanden dabei nur dann statt, wenn die Berechnung ergab, dass die Wahrscheinlichkeit für die abweichende Wohnlage ausreichend groß war, d.h. wenn mehr als 2/3 der Wahrscheinlichkeit für eine Umstufung in die nächste Wohnlage sprachen (siehe hierzu die Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, Seite 67).

In einem weiteren Schritt wurde überprüft, ob die Wohnlageeinstufung einer Blockseite deutlich von der Einstufung der umliegenden Blockseiten abwich. War dies der Fall, wurde die Einstufung der vereinzelt Blockseite der in der Umgebung vorherrschenden Wohnlageeinstufung angepasst (sogenannte Homogenisierung, siehe hierzu die Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, Seite 68 ff.)

Die Wohnlageeinstufung zum Berliner Mietspiegel 2024 wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel einvernehmlich beschlossen.

Frage 3:

Wie viele Eigentümer\*innen haben eine Änderung der Wohnlage (bitte einzeln auflisten nach Höherstufung von einfacher zu mittlerer und von mittlerer zu guter Wohnlage) für jeweils wie viele Wohnungen beantragt?

Frage 7:

In wie vielen Fällen ist es im Mietspiegel 2024 nicht zu Änderungen der Wohnlagen-Einteilungen gekommen obwohl beantragt (bitte jeweils tabellarisch darstellen nach Bezirk; Straße und Hausnummer; Anzahl Wohneinheiten sowie Grund der Ablehnung)?

Frage 8:

Wie viele Anträge auf eine Herabstufung der Wohnlage wurden gestellt und wie vielen wurde stattgegeben bzw. wie viele wurden abgelehnt (bitte einzeln aufschlüsseln nach Antragsteller\*in Vermieter\*in oder Mieter\*in und darstellen nach Bezirk; Straße und Hausnummer; Anzahl Wohneinheiten sowie Grund für Annahme oder Ablehnung des Antrags)?

Antwort zu 3, 7 und 8:

Alle Adressen in Berlin wurden anhand des in der Antwort zu Frage 1 dargestellten Verfahrens überprüft. Anträge zur Wohnlage-Überprüfung im Einzelfall sind seit Einführung des Verfahrens 2019 nicht mehr vorgesehen.

Frage 4:

In wie vielen Fällen ist es im Mietspiegel 2024 zu Änderungen der Wohnlagen-Einteilungen (von einfacher zu mittlerer, von mittlerer zu guter Wohnlage und umgekehrt) gekommen (bitte jeweils tabellarisch darstellen nach Bezirk; Straße und Hausnummer; Anzahl Wohneinheiten, Grund für die Neueinteilung der Wohnlage)?

Frage 11:

Wie viel Prozent aller Adressen (aller Mietwohnungen/Wohnungen) haben nun jeweils welche Wohnlage nach dem Mietspiegel 2024 (bitte einzeln auflisten nach Wohnlage und Bezirk)?

Antwort zu 4 und 11:

Dass mit der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat die Wohnlageumstufung auf Bezirksebene ausgewertet (siehe Anlage).

Frage 5:

Welche Mieterhöhungsmöglichkeiten sind durch Wohnlagen-Höherstufung in diesen Fällen dann möglich (gerne Beispiele oder Mietpreisspannen in Euro oder Prozent, oder Durchschnitt nennen, z.B. 60-QM Wohnung, jeweils Neubau 60er/70er und Altbau von einfacher in mittlere Wohnlage und von mittlerer in gute Wohnlage)?

Antwort zu 5:

Die Mieterhöhungspotenziale sind aus dem Vergleich der Spannen- und Mittelwerte der unterschiedlichen Wohnlagen ablesbar.

Beispielhaft stellen sich die Spannen für die unterschiedlichen Wohnlagen für ansonsten vergleichbare Wohnungen gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle 2024 wie folgt dar:

Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949, Wohnungsgröße 60 m<sup>2</sup>:

Wohnlage	Unterer Spannenwert	Mittelwert	Oberer Spannenwert
einfach	5,55 €	6,54 €	8,82 €
mittel	6,02 €	7,12 €	9,19 €
gut	6,47 €	8,24 €	11,16 €

Bezugsfertigkeit 1965 bis 1972, Wohnungsgröße 60 m<sup>2</sup>:

Wohnlage	Unterer Spannenwert	Mittelwert	Oberer Spannenwert
einfach	5,22 €	5,87 €	7,18 €
mittel	5,36 €	6,13 €	8,41 €
gut	5,82 €	7,14 €	10,13 €

Frage 9:

Inwiefern fließen Ergebnisse des Sozialstrukturatlas, des Umweltatlas oder von Stadtentwicklungsplänen wie z.B. dem SteP Klima 2.0, SteP Zentren, SteP Wirtschaft 2030 usw. mit in die Wohnlagen-Einstufung ein?

Antwort zu 9:

Daten des Umweltatlas fließen über den Indikator „Grünvolumen“ mit ein, Daten des Stadtentwicklungsplanes Zentren 2030 über die Indikatoren „Entfernung zu Subzentren“ und „Entfernung zu Zentren“ (siehe auch Antwort zu 1.).

Frage 10:

Inwiefern trifft es zu, dass besonders sog. Innenstadt-Bezirke bzw. Lagen innerhalb des S-Bahnringes von der Wohnlagen-Höherstufung im Rahmen des Mietspiegels 2024 betroffen sind?

Antwort zu 10:

Dass mit der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat zu den Wohnlageumstufungen innerhalb und außerhalb des S-Bahnringes Folgendes ermittelt:

Innerhalb des S-Bahnringes:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
	einfach	mittel	Gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
Wohnlage 2021					
einfach	11.701	2.530	39	14.270	27,9%
mittel	375	15.705	5.364	21.444	42,0%
gut		632	14.229	14.861	29,1%
keine	200	182	143	525	1,0%
Gesamtergebnis	12.276	19.049	19.775	51.100	100,0%
Anteile in %	24,0%	37,3%	38,7%	100,0%	

Bitte Erläuterung auf Seite 6 beachten.

Außerhalb des S-Bahnringes:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	Gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	78.563	18.109	8	96.680	27,5%
mittel	21.823	161.020	8.199	191.042	54,4%
gut		8.620	49.230	57.850	16,5%
keine	2.067	2.854	698	5.619	1,6%
Gesamtergebnis	102.453	190.603	58.135	351.191	100,0%
Anteile in %	29,2%	54,3%	16,6%	100,0%	

Bitte Erläuterung auf Seite 6 beachten.

Frage 12:

Inwiefern und aus welchen Gründen ist es konkret in der Gärtnerstraße (10245) und in der Falckensteinstraße (10997) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zur Höherstufung der Wohnlage gekommen?

Antwort zu 12:

In der Gärtnerstraße wurden alle Hausnummern von einer mittleren in eine gute Wohnlage hochgestuft. In der Falckensteinstraße wurden die Hausnummern 1-10 und 24-49 von einer einfachen in eine mittlere Wohnlage hochgestuft. Dies ergab sich insbesondere aus der Änderung der Bodenrichtwerte sowie teilweise auch aus der Änderung der Werte für Statusindex und Grünvolumen bzw. aufgrund der Anpassung.

Berlin, den 10.09.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage zu Frage 4 und 11:

Das mit der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2024 beauftragte ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH hat die Wohnlageumstufung auf Bezirksebene ausgewertet und die Auswertung in den folgenden Tabellen dargestellt.

Den Tabellen lässt sich für jeden Bezirk entnehmen,

- wie viele Adressen aktuell den Wohnlagen einfach, mittel und gut zugeordnet sind;
- wie viele Adressen jeder Wohnlage im Zuge der Wohnlagezuordnung 2024 im Vergleich zur vorherigen Wohnlagezuordnung 2021 in der gleichen Wohnlage verblieben sind und
- wie viele in eine andere Wohnlage umgestuft wurden.

Dabei wird jeweils in der vorletzten Zeile (waagrecht) das Gesamtergebnis für die Zuordnung 2024 in absoluten Zahlen dargestellt. So lässt beispielsweise sich aus der ersten Tabelle entnehmen, dass im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf aktuell 1.604 Adressen der einfachen, 6.537 der mittleren und 14.181 der guten Wohnlage zugeordnet sind.

In der vorletzten Spalte (senkrecht) wird das Gesamtergebnis für die vorherige Zuordnung in absoluten Zahlen dargestellt. So lässt sich der ersten Tabelle entnehmen, dass zuvor im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 1.240 Adressen der einfachen, 5.156 der mittleren und 16.371 der guten Wohnlage zugeordnet waren.

Der zweiten Spalte von links der ersten Tabelle lässt sich beispielweise folgendes entnehmen: Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wurden im Berliner Mietspiegel 2024 insgesamt 1.604 Adressen der einfachen Wohnlage zugeordnet, dies entspricht 7 % der Adressen.

Hiervon

- waren 1.183 Adressen bereits zuvor der einfachen Wohnlage zugeordnet;
- waren 398 Adressen zuvor der mittleren Wohnlage zugeordnet und wurden in die einfache Wohnlage herabgestuft;
- war keine einzige Adresse zuvor der guten Wohnlage zugeordnet;
- war 23 Adressen zuvor keine Wohnlage zugeordnet (da diese als Wohnadressen noch nicht bestanden).

Der dritten Zeile von oben dieser Tabelle lässt sich entnehmen, dass

- zusätzlich zu den 1.183 Adressen, die bereits zuvor der einfachen Wohnlage zugeordnet waren, zuvor 57 weitere Adressen ebenfalls der einfachen Wohnlage zugeordnet waren und 2024 in die mittlere Wohnlage hochgestuft wurden und dass
- zuvor insgesamt 1.240 Adressen der einfachen Wohnlage zugeordnet waren, was einem Anteil von 5,4 % entsprach.

Charlottenburg-Wilmersdorf:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	1.183	57		1.240	5,4%
mittel	398	4.437	321	5.156	22,5%
gut		2.003	14.368	16.371	71,3%
keine	23	40	129	192	0,8%
Gesamtergebnis	1.604	6.537	14.818	22.959	100,0%
Anteile in %	7,0%	28,5%	64,5%	100,0%	

Friedrichshain-Kreuzberg:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	2.916	885	39	3.840	33,4%
mittel	29	4.647	1.968	6.644	57,8%
gut		84	758	842	7,3%
keine	86	76	11	173	1,5%
Gesamtergebnis	3.031	5.692	2.776	11.499	100,0%
Anteile in %	26,4%	49,5%	24,1%	100,0%	

Lichtenberg:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	3.159	1.956		5.115	22,2%
mittel	3.819	11.817	153	15.789	68,7%
gut		89	1.539	1.628	7,1%
keine	193	259	13	465	2,0%
Gesamtergebnis	7.171	14.121	1.705	22.997	100,0%
Anteile in %	31,2%	61,4%	7,4%	100,0%	

Marzahn-Hellersdorf:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	5.010	7.501	4	12.515	31,6%
mittel	2.723	18.938	4.606	26.267	66,4%
keine	221	467	79	767	1,9%
Gesamtergebnis	7.954	26.906	4.689	39.549	100,0%
Anteile in %	20,1%	68,0%	11,9%	100,0%	

Mitte:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	8.654	116		8.770	48,5%
mittel	235	2.435	1.906	4.576	25,3%
gut		85	4.305	4.390	24,3%
keine	163	71	109	343	1,9%
Gesamtergebnis	9.052	2.707	6.320	18.079	100,0%
Anteile in %	50,1%	15,0%	35,0%	100,0%	

Neukölln:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024			
Wohnlage 2021	einfach	mittel	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	17.157	1.138	18.295	58,9%
mittel	3.160	9.272	12.432	40,0%
keine	279	62	341	1,1%
Gesamtergebnis	20.596	10.472	31.068	100,0%
Anteile in %	66%	34%	100%	

Pankow:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	5.999	4.058		10.057	20,8%
mittel	638	29.819	1.487	31.944	65,9%
gut		715	5.019	5.734	11,8%
keine	96	591	36	723	1,5%
Gesamtergebnis	6.733	35.183	6.542	48.458	100,0%
Anteile in %	13,9%	72,6%	13,5%	100,0%	

Reinickendorf:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	9.684	505	2	10.191	24,5%
mittel	2.589	20.345	75	23.009	55,3%
gut		311	7.885	8.196	19,7%
keine	41	161	41	243	0,6%
Gesamtergebnis	12.314	21.322	8.003	41.639	100,0%
Anteile in %	29,6%	51,2%	19,2%	100,0%	

Spandau:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	16.075	1.222		17.297	50,5%
mittel	2.569	9.815	2.148	14.532	42,4%
gut		210	1.404	1.614	4,7%
keine	411	349	46	806	2,4%
Gesamtergebnis	19.055	11.596	3.598	34.249	100,0%
Anteile in %	55,6%	33,9%	10,5%	100,0%	

Steglitz-Zehlendorf:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	739	516		1.255	2,7%
mittel	38	16.663	195	16.896	36,3%
gut		4.961	23.095	28.056	60,3%
keine	1	89	213	303	0,7%
Gesamtergebnis	778	22.229	23.503	46.510	100,0%
Anteile in %	1,7%	47,8%	50,5%	100,0%	

Tempelhof-Schöneberg:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	6.713	1.054		7.767	22,0%
mittel	2.176	21.458	525	24.159	68,4%
gut		473	2.709	3.182	9,0%
keine	121	92	25	238	0,7%
Gesamtergebnis	9.010	23.077	3.259	35.346	100,0%
Anteile in %	25,5%	65,3%	9,2%	100,0%	

Treptow-Köpenick:

Anzahl Adressen	Wohnlage 2024				
Wohnlage 2021	einfach	mittel	gut	Gesamtergebnis	Anteile in %
einfach	12.975	1.631	2	14.608	29,3%
mittel	3.824	27.079	179	31.082	62,2%
gut		321	2.377	2.698	5,4%
keine	632	779	139	1.550	3,1%
Gesamtergebnis	17.431	29.810	2.697	49.938	100,0%
Anteile in %	34,9%	59,7%	5,4%	100,0%	