

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Walter (GRÜNE)

vom 28. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. August 2026)

zum Thema:

**Unterschiedliche Einstufungen der Wohnlage im Straßenverzeichnis zum
Berliner Mietspiegel in der Bautzener Straße im Schöneberger Norden**

und **Antwort** vom 16. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Sep. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Walter (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/27067

vom 28. August 2026

über Unterschiedliche Einstufungen der Wohnlage im Straßenverzeichnis zum Berliner
Mietspiegel in der Bautzener Straße im Schöneberger Norden

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

Frage 1:

Im Straßenverzeichnis zum Berliner Mietenspiegel wird die Wohnlage der Adressen Bautzener Straße 1-9a und der Adressen Bautzener Straße 14-40 als „mittel“ eingestuft. Die Wohnlage der Adressen Bautzener Straße 10-13 wird wiederum als „einfach“ eingestuft. Die Wohnlage muss laut Berliner Mietspiegel gebietsprägend sein. Einzelne Häuser dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen abweichen. Aus welchen Gründen wurde die Wohnlage einzelner Adressen in der Bautzener Straße anders eingestuft als unmittelbar benachbarte Häuser? Bitte begründen Sie dies jeweils adressbezogen.

Antwort zu 1:

Die Ermittlung der Wohnlage im Berliner Mietspiegel erfolgt nicht auf Haus- sondern auf Blocksebene. Die Bautzener Str. in Berlin Schöneberg setzt sich aus 4 Blockseiten zusammen: eine bestehend aus den Adressen Bautzener Str. 1-9A, eine bestehend aus den Adressen Bautzener Str. 10-13, eine bestehend aus den Adressen Bautzener Str. 14-19 und eine bestehend aus den Adressen Bautzener Str. 20-40. Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2026 sind alle Blockseiten in der Bautzener Str., so, wie auch umliegende Blockseiten, der mittleren Wohnlage zugeordnet.

Frage 2:

Die Mietspiegelverordnung verpflichtet die Verwaltung zur Transparenz und Offenlegung der Datengrundlagen bei der Einstufung der Wohnlage. Welche konkreten Kriterien und Datengrundlagen haben bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels zur unterschiedlichen Einstufung von Adressen in der Bautzener Straße als mittlere Wohnlage geführt? Bitte nennen Sie die Kriterien/Indikatoren und führen Sie nachvollziehbar aus, wo es zu maßgeblichen Unterscheidungen in der Bewertung der Wohnlagen gekommen ist?

Antwort zu 2:

Die Wohnlageneinstufung erfolgt, wie erstmalig bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2019, für den Berliner Mietspiegel 2026 mittels Diskriminanzanalyse, einem statistischen Verfahren, das mit Hilfe von Indikatoren die drei Wohnlagegruppen voneinander trennt. Dabei werden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert, um so eine objektive Lagebeurteilung zu ermöglichen. Nach der Prüfung der Indikatoren wird die Einbeziehung in das Wohnlagemodell auf die Indikatoren mit statistisch signifikantem Einfluss auf die Wohnlage reduziert. Hierbei handelte es sich im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2026 um Bodenrichtwerte, den Statusindex aus dem Monitoring Soziale Stadt, das Grünvolumen, die Entfernung zu Subzentren, die Entfernung zu Zentren, die Lärmbelastung, Straftaten, Milieuschutz, Entfernung zu Regional-, U- und S-Bahnstationen sowie Grünversorgung. Diese Indikatoren beeinflussen die Wohnlage gemeinsam, wenn auch unterschiedlich stark. Der Erklärungsbeitrag der einzelnen Indikatoren wird datengestützt durch ein statistisches Verfahren (Diskriminanzanalyse) rechnerisch ermittelt.

Im Rahmen der Diskriminanzanalyse erfolgt zunächst eine Berechnung der Wahrscheinlichkeit einer Einordnung in jede der drei Wohnlagegruppen auf Blockseitenebene. Für eine Umstufung in eine vom vorgehenden Mietenspiegel abweichende Wohnlage reicht allerdings nicht lediglich ein Überwiegen der Wahrscheinlichkeit einer Einordnung in diese. Vielmehr bedarf es hierfür einer ausreichend hohen Wahrscheinlichkeit von mindestens zwei Dritteln in eine bessere bzw. einfachere Wohnlage.

Die Wohnlage wird in der Fachwissenschaft als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage demnach die Mikro- und Makrolage. Um dem zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wird die datengestützte Ermittlung in einer weiteren Stufe einer Homogenisierung unterzogen. Hierbei wird die Blockseite mit den Blockseiten im Umfeld verglichen, woraufhin gegebenenfalls eine Anpassung erfolgt. Im ersten Schritt (Grundhomogenisierung) wird sie mit den 12 Blockseiten im nächsten Umfeld verglichen. Im zweiten Schritt (Makrohomogenisierung) wird sie mit den 50 nächsten Blockseiten verglichen. Liegen in der Grundhomogenisierung mehr als 3/4 oder in der Makrohomogenisierung mehr als 2/3 der Vergleichsblockseiten in einer abweichenden Wohnlage, findet eine solche Homogenisierung statt.

Weiterführende Informationen zum Verfahren der Wohnlageeinstufung finden sich auch in der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026.

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2026 gibt es keine unterschiedliche Wohnlageneinstufung innerhalb der Bautzener Straße (siehe Antwort zu 1).

Frage 3:

Liegt bei der Einstufung möglicherweise ein Fehler in der Adresszuordnung oder in der Datenbasis des Mietspiegels vor?

Antwort zu 3:

Nein.

Frage 4:

Plant der Senat derzeit eine Überprüfung oder Neubewertung der Einstufung der Wohnlage in der Bautzener Straße anzustoßen, damit alle Adressen als „einfache“ Wohnlage gelten?

Antwort zu 4:

Eine Prüfung der Wohnlage erfolgt im Rahmen der Erstellung des kommenden Berliner Mietspiegels 2028. In diesem Zuge wird die Wohnlage für ganz Berlin mittels einer objektiven, nachvollziehbaren Methode aktualisiert. Die Einstufung erfolgt wie in der Antwort zu Frage 2 erläutert datengetrieben und ergebnisoffen.

Frage 5:

Wie häufig und nach welchem Verfahren werden die der Wohnlageneinstufung zugrunde liegenden Daten und die adressgenauen Einstufungen überprüft und aktualisiert?

Antwort zu 5:

Die Wohnlageeinstufungen werden bei jeder Neuerstellung eines Berliner Mietspiegels überprüft. Gem. § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren anzupassen und spätestens nach vier Jahren neu zu erstellen. In Berlin wird der Mietspiegel zurzeit alle zwei Jahre einschließlich Überprüfung der Wohnlage neuerstellt.

Seit dem Berliner Mietspiegel 2019 erfolgt die Überprüfung der Wohnlageneinstufungen mittels Diskriminanzanalyse (siehe Antwort zu Frage 2).

Frage 6:

Welche Möglichkeiten bestehen für Anwohnende, die Wohnlageneinstufung einer einzelnen Adresse überprüfen zu lassen, wenn Zweifel an ihrer Richtigkeit bestehen?

Antwort zu 6:

Wie alle Fragen zum Berliner Mietspiegel können auch Fragen zur Wohnlageneinstufung einer konkreten Adresse an das Funktionspostfach mietspiegel@senstadt.berlin.de gerichtet werden. Änderungen der Wohnlage sind jedoch nicht möglich.

Berlin, den 16.09.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen