



KLEINE ANFRAGE ZUM BERLINER MIETSPIEGEL 2005

17.11.2005 Fachinformation

In Beantwortung einer Kleinen Anfrage des Abgeordneten Dr. Michail Nelken (Die Linkspartei.PDS) erläutert die Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Hella Dunger-Löper, die Hintergründe der gegenüber den Vorjahren veränderten Baualtersklasseneinteilung der Mietwohnungsbestände im Ostteil Berlins. Nachfolgend geben wir den Text der Kleinen Anfrage 15/12 885 wieder: "Frage 1: Auf Grund welcher neuen wohnungspolitischen oder wohnungsbaugeschichtlichen Erkenntnisse ist im Mietspiegel 2005 die Baualtersklasseneinteilung für die Mietwohnungsbestände in Ostberlin gegenüber den bisherigen Mietspiegeln geändert worden? Frage 2: Welche sachlichen Gründe hinsichtlich Bausubstanz und Ausstattung der Ostberliner Wohnungsbestände begründen die Aufteilung der bisher einheitlichen Baualtersklasse 1950 bis 1972 in drei Baualtersklassen (bitte die jeweiligen Abgrenzungsgründe darlegen)? Frage 3: Welche sozialpolitischen und baugeschichtlichen Gründe sind dem Senat offenbar dafür bekannt geworden, dass der Wohnungsbau sich in beiden Hälften der geteilten Stadt in den Jahren 1950 bis 1972 derart gleich-artig entwickelt hat, dass eine gleichartige Baualtersklasseneinteilung im neuen qualifizierten Mietspiegel 2005 für beide Stadthälften sachlich geboten war? Antwort zu 1. bis 3.: Aufgrund der historischen Entwicklungen bestanden nach der Wiedervereinigung Berlins unterschiedliche Wohnungsmärkte in beiden Stadthälften. Daher wurden für den ehemaligen Ostteil gesonderte Mietspiegel bzw. gesonderte Mietspiegeltabellen erstellt bis sich die Wohn- und Mietverhältnisse in beiden ehemaligen Stadthälften so weit angenähert hatten, dass ein gemeinsamer Mietspiegel mit einer einheitlichen Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmieten erstellt werden konnte. Im Rahmen der Erhebung zum Berliner Mietspiegel 2005 wurde geprüft, bei welchen Bezugsfertigkeitsklassen eine Kompatibilität zwischen den Wohnungsmieten im ehemaligen West- und Ostteil Berlins bestand. Aufgrund der inzwischen weit fortgeschrittenen Bestandsmodernisierungen und Instandsetzungen im ehemaligen Ostteil Berlins konnten signifikante Unterschiede nur noch in der Bezugsfertigkeitsklasse 1973 bis 1990 festgestellt werden, so dass sinnvoller Weise die ortsüblichen Vergleichsmieten dieser Bezugsfertigkeitskategorien weiterhin getrennt ausgewiesen wurden. Die übrigen Bezugsfertigkeitsklassen konnten und mussten zusammengeführt werden, um dem gesetzlich geregelten Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung zu tragen (§ 558 Abs. 2 BGB). Gemäß § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den in der (gesamten) „Gemeinde Berlin“ zu berücksichtigenden Mieten für Wohnungen, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind, gebildet. Soweit entsprechende Vergleichbarkeit gegeben ist, muss - bei Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wie der Berliner Mietspiegel 2005 - auch eine entsprechend zusammengefasste Würdigung vorgenommen werden, so dass der in § 558 d BGB gesetzlich geregelten Richtigkeitsvermutung für die ausgewiesenen Mieten Rechnung getragen wird. Da die Mehrzahl der in Berlin von 1950 bis 1972 errichteten Wohnungen im ehemaligen Westteil Berlins liegen, war es erforderlich, die bislang nur in der Mietspiegeltabelle West vorhandene Differenzierung in drei Bezugsfertigkeitsklassen für den Gesamtberliner Mietspiegel 2005 zu übernehmen. In der Arbeitsgruppe Mietspiegel, die bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angesiedelt ist, haben unter anderem die beteiligten Vertreter der Berliner Mieter- und Vermieterverbände diese Entscheidung mitgetragen. Berlin, den 04. November 2005 In Vertretung D u n g e r - L ö p e r Senatsverwaltung für Stadtentwicklung"

