

16. Wahlperiode

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

Grundsätze für den Mietspiegel 2009 erweitern

Drs 16/1005 und 16/1153

– Schlussbericht –

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung
- IV A 2-4 -
Tel.: 9012 (912) - 3225

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Grundsätze für den Mietspiegel 2009 erweitern

- Drucksachen Nr. 16/1005 und 16/1153 - Schlussbericht -

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2008 aufgrund des Antrages der Fraktionen SPD und die Linke Folgendes beschlossen:

„Das Abgeordnetenhaus spricht sich dafür aus, dass der Mietspiegel 2009 – unter Berücksichtigung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze – im größtmöglichen Konsens zwischen allen Beteiligten, einschließlich der Mieter- und Vermieterverbände, erarbeitet wird.

Der Senat wird aufgefordert, im Rahmen der Vorbereitung und Erstellung des Mietspiegels 2009 die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist in einer Weise darzustellen, die für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbar und überprüfbar ist. Der energetische Bauzustand ist als eigenständiges Merkmal auszuweisen.
- Die Anzahl der Leerfelder sollte nach Möglichkeit durch eine ausreichende Datenerhebung deutlich verringert werden.
- Der Mietspiegel muss weiterhin als rechtssicheres Instrument zum Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen anwenderfreundlich genutzt werden können. Bei der Festlegung der Spannen ist eine möglichst geringe Breite anzustreben.
- Die Belastung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm ist hinreichend zu berücksichtigen. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Anwendung des Miet-

spiegels soll unter Berücksichtigung der aktuellen amtlichen Erkenntnisse über Straßen-, Bahn- und Fluglärm gebildet werden können.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. März 2008 über den erreichten Stand zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

Der qualifizierte „Berliner Mietspiegel 2007“ vom 11. Juli 2007 muss nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Hierzu wird der „Berliner Mietspiegel 2009“ erstellt. Der „Berliner Mietspiegel 2009“ soll – wie seine Vorgänger – als qualifizierter Mietspiegel erstellt werden, um die Rechtssicherheit dieses Instruments nachhaltig zu unterstützen. Der Mietspiegel ist deshalb nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.

Die vier Hauptpunkte des Beschlusses sowie die Begründung des diesem zugrunde liegenden Antrages enthalten weitgehend Forderungen, an deren Umsetzung bei der Mietspiegelerstellung 2009 (in enger Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel) bereits gearbeitet wird.

Daher wurden die vier Beschlusspunkte auch im aktuellen Ausschreibungs- und Abstimmungsverfahren berücksichtigt.

In die Leistungsbeschreibung zur Ausschreibung wurden hierzu entsprechende Vorgaben bzw. Optionen eingestellt. Das Anfang April 2008 ausgewählte Institut ist in seinem Angebot auf diese Punkte eingegangen und hat entsprechende Vorschläge unterbreitet.

Die Umsetzung wird im noch abzuschließenden Vertrag mit dem Institut festgeschrieben. Einzelheiten, wie die Punkte des Beschlusses umgesetzt, welche Merkmale mit welchen Definitionen hierzu einbezogen und im Rahmen der Erhebung im Herbst 2008 abgefragt werden sollen, werden in der nächsten Zeit mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel und dem Institut abgestimmt.

Inwieweit die ermittelte Datenlage zum Zeitpunkt der Erhebung einen statistisch relevanten Zusammenhang zwischen energetischem Bauzustand bzw. Verkehrslärm und Miete erkennen lässt, muss den Erhebungs- und Auswertungsergebnissen vorbehalten bleiben. Ebenfalls bleibt abzuwarten, inwieweit die Anzahl der Leerfelder reduziert werden kann.

Im Hinblick auf die Spannenbreite finden derzeit Gespräche zwischen den Mieter- und Vermieterverbänden statt, um sich im Vorfeld der Mietspiegelerstellung 2009 möglichst auf eine gemeinsam getragene Lösung zu verständigen.

Ich bitte, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 14. April 2008

Ingeborg J u n g e – R e y e r

.....
Senatorin für Stadtentwicklung