

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 07. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Januar 2019)

zum Thema:

Algorithmen für Mieterhöhungen bei landeseigenen Unternehmen?

und **Antwort** vom 17. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Jan. 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17415
vom 07.01.2019
über Algorithmen für Mieterhöhungen bei landeseigenen Unternehmen?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden von den Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Welche der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften lassen gesetzlich mögliche Mieterhöhungen über Algorithmen und digital automatisiert errechnen?

Antwort zu 1:
Alle landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nutzen für den Prozess der Mieterhöhungen automatisierte oder teilautomatisierte Berechnungsverfahren, denen Zeitalgorithmen sowie Konditionen auf gesetzlicher bzw. vertraglicher Basis zugrundeliegen.

Frage 2:
Wie steht der Senat zu der Praxis des „Mitnehmen, was geht!“ bei den betroffenen Gesellschaften, wenn diese wann immer möglich Mieterhöhungsverlangen computergesteuert herauschicken?

Antwort zu 2:
Das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) sieht maximale Erhöhungsmöglichkeiten in Höhe von 15% innerhalb von 4 Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sieht hier nochmals deutlichere Beschränkungen für den Gesamtbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor mit

Mietanhebungsmöglichkeiten von 2% jährlich bzw. einmalige Mietanhebungen von bis zu 4% innerhalb von 2 Jahren. Hiervon darf lediglich abgewichen werden, wenn die Wohnungsmiete unterhalb von 75% der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt. Zudem überprüfen die städtischen Wohnungsunternehmen ihre Mieterhöhungsverlangen in der Regel auf Sozialverträglichkeit.

Ein automatisiertes oder teilautomatisiertes Verfahren dient der Transparenz, Überprüfbarkeit und Berechnungssicherheit für die Mieter.

Frage 3:

Seit wann wird diese Mieterhöhungspraxis über Algorithmen in den landeseigenen Unternehmen durchgeführt?

Antwort zu 3:

Mieterhöhungen werden bei degewo, Gewobag, GESOBAU, STADT UND LAND und WBM seit den 1990er Jahren EDV-gestützt erstellt, bei der HOWOGE seit 2002.

Frage 4:

Wurden zuvor seitens der landeseigenen Unternehmen auch alle Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgenutzt?

Antwort zu 4:

Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften dienen der Sicherstellung einer ordentlichen Bewirtschaftung und Instandhaltung der Häuser.

Bei allen städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden jedoch die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten durchweg nicht ausgeschöpft. Vielmehr erfolgen Einzelfallbetrachtungen vor Durchführung der Erhöhung, um soziale Härtefälle von vorn herein auszuschließen.

Frage 5:

Stimmt der Senat zu, dass dieses automatisierte Verfahren deutlich mehr Mieterhöhungsverlangen produzieren kann, was folgelogisch zu mehr Mieterhöhungen insgesamt führt?

Antwort zu 5:

Die gesetzlichen Regelungen sowie alle Vereinbarungen mit dem Land Berlin zur Begrenzung der Mietanpassungen gelten unabhängig von der Art der Erstellung, es können somit nicht mehr Mieterhöhungen automatisiert als manuell erstellt werden.

Frage 6:

Stimmt der Senat zu, dass die betreffenden Gesellschaften damit im Widerspruch zu ihrer originären Eigenschaft handeln, als Landesunternehmen nicht gewinnmaximiert arbeiten zu müssen?

Antwort zu 6:

Nein.

Frage 7:

Wer prüft, ob die verwendeten Algorithmen der landeseigenen Unternehmen tatsächlich im Einklang mit der Politik des Landes und der amtierenden Landesregierung stehen?

Antwort zu Frage 7:

Die Verantwortung zur Einhaltung von gesetzlichen Regelungen bei Mieterhöhungen obliegt den Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Zudem wird durch interne Revisor/innen und im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch externe Prüfer/innen die Einhaltung der Kooperationsvereinbarung geprüft. Die Wohnraumversorgung Berlin prüft ebenfalls die Einhaltung der Kooperationsvereinbarung.

Frage 8:

Welche Programme welcher Softwarelieferanten werden hierfür verwendet und welche Kosten entstanden den Unternehmen für deren Anschaffung?

Antwort zu Frage 8:

Die Gewobag und GESOBAU berechnen Mietanpassungen hauptsächlich mit Software der Firma SAP.

Die WBM nutzt das Modul Mieterhöhung von Aareon Wodis.

Die HOWOGE verwendet die Softwarelösung WinMHG mit einem integrierten Mieterhöhungsberechnungstool.

Derzeit verwenden degewo und STADT UND LAND das ERP-System SAP Blue Eagle des Anbieters Aareon.

Separate Kostenausweise liegen für die Module „Mieterhöhung“ nicht vor.

Berlin, den 17.01.2019

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen