

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 06. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 07. Juli 2023)

zum Thema:

Wie rechtssicher ist der Mietspiegel 2023?

und **Antwort** vom 25. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Juli 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Die Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16070
vom 6. Juli 20223
über Wie rechtssicher ist der Mietspiegel 2023?

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

Frage 1:

Wieso hat der Senat den Mietspiegel 2023 veröffentlicht, wenn bereits im Frühjahr 2024 ein neuer, qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht werden soll, und der Mietspiegel 2021 bis dahin als einfacher Mietspiegel und Schätzgrundlage weiter hätte dienen können?

Antwort zu 1:

Nachdem feststand, dass aufgrund des Vergabenachprüfungsverfahrens und des Stopps der Arbeiten am nächsten qualifizierten Berliner Mietspiegel 2023 dieser nicht mehr im Mai 2023 veröffentlicht werden kann, hat sich die Arbeitsgruppe Mietspiegel nach intensiver Diskussion im Herbst 2022 für die Erstellung eines Übergangsmietspiegels 2023 ausgesprochen. Dies insbesondere, da die weitere Anwendung des Berliner Mietspiegels 2021 über den 2-Jahres-Zeitraum hinaus als möglicherweise problematisch gesehen wurde. Es war nicht sicher, ob er im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien auch nach Mai 2023 immer noch eine breite gerichtliche Akzeptanz findet und zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen würde. Da der Berliner Mietspiegel 2021 zudem auf dem Datenstand September 2020 beruhte und somit nicht mehr das aktuelle Mietgeschehen abbildet, wurde ein aktualisierter Berliner Mietspiegel 2023 erstellt.

Frage 2:

Wann hat der Senat zuletzt einen eigenen Mietspiegel erlassen, ohne eine vorherige Verständigung unter den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel zu erzielen?

Antwort zu 2:

Bisher fand bei allen Berliner Mietspiegeln eine vorherige Verständigung in der Arbeitsgruppe Mietspiegel statt. Auch beim Berliner Mietspiegel 2023 haben die Mitglieder der Arbeitsgruppe für eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2021 votiert und an den grundsätzlichen Überlegungen zur Erstellung mitgewirkt. Da es am Ende nicht zu einem Einvernehmen hinsichtlich des zu verwendenden Index gekommen ist, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen den Mietspiegel 2023 im letzten Stadium allein erstellt.

Frage 3:

Auf Basis welcher Indikatoren und mit jeweils welcher Gewichtung wurde der Mietspiegel 2023 erstellt?

Antwort zu 3:

Ausgegangen wurde von den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Indexfortschreibung bei qualifizierten Mietspiegeln. Daher wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) Deutschland als Ausgangsbasis verwendet. Dieser VPI wurde in zwei Schritten angepasst, um die abzubildende Entwicklung sachgerecht widerzuspiegeln.

Zunächst wurde der Berliner VPI verwendet, um näher an der tatsächlichen Berliner Entwicklung zu sein. Da in dem zu betrachtenden Zeitraum zudem einige Teil-Positionen des VPI, die sehr wenig mit der eigentlichen Miet- und Wohnkostenentwicklung zu tun haben, stark azyklisch gestiegen sind, wurden zwei Teilindizes des VPI ausgewählt. Sie bilden sowohl die Berliner Nettokaltmietenentwicklung als auch eine Position des VPI (ohne die o.g. „Preistreiber“) ab. Mit dem ersten Index wird die eigentliche Mietentwicklung abgebildet; mit dem zweiten Index ist sichergestellt, dass auch der allgemeinen Preisentwicklung/Inflation Rechnung getragen wird. Abschließend wurden die beiden Indizes durch eine Wichtung, die die wesentliche Mietentwicklung hervorhebt, zu einem Index kombiniert.

Index	Wichtung
▪ Nettokaltmiete	70 %
▪ VPI ohne Nahrungsmittel und Energie und ohne Nettokaltmiete	30 %

Frage 4:

Welche Folgen hat die erneute Indexierung auf die Rechtssicherheit des Mietspiegels 2023?

a. Inwiefern erwartet der Senat ein erhöhtes Klageaufkommen aufgrund des vorgenommenen Verfahrens der Mietspiegelerstellung?

Antwort zu 4 und 4a:

Der Berliner Mietspiegel 2023 ist ein einfacher Mietspiegel nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Der für die Fortschreibung der Mietwerte 2021 verwendete Index

gewährleistet die Widerspiegelung der Entwicklung auf dem relevanten Wohnungsmarkt. Als Begründungsmittel im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens sind auch einfache Mietspiegel zulässig. Dabei muss allerdings nicht auf den Mietspiegel 2023 Bezug genommen werden, auch wenn die Erhöhung z.B. mit Vergleichswohnungen begründet wird. Auch die gesetzliche Vermutungswirkung, dass die im Berliner Mietspiegel 2023 ausgewiesenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, trifft nicht zu. Die ordentlichen Gerichte entscheiden im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien - wie bisher auch - bezogen auf den konkreten Einzelfall, ob sie den Berliner Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. Der Berliner Mietspiegel 2023 ist dennoch ein wichtiges Instrument im Rahmen des Mietrechts und dient als einfach zu handhabendes Kontrollinstrument (z.B. zur Prüfung der Rechtmäßigkeit der geforderten Miete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens). Er schafft Sicherheit und dient als Befriedungsinstrument. Der Senat erwartet kein erhöhtes Klageaufkommen.

Frage 5, 5a und b:

Welche Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft sind dem Senat bekannt, die den Mietspiegel 2023 anerkennen bzw. nicht anerkennen?

a. Inwiefern war die Anerkennung des Mietspiegels Thema im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen und wie haben sich die einzelnen Bündnispartner, insbesondere Vonovia und die Adler Group, hierzu verhalten?

b. Welche Erkenntnisse hat der Senat, inwiefern die Unternehmen Heimstaden und Covivio den Mietspiegel 2023 anerkennen?

Antwort zu 5, 5a, 5b:

In der Sitzung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen am 12.07.2023 wurde die Veröffentlichung des aktuellen und zukünftigen Mietspiegels als eine der wohnungspolitischen Maßnahmen Berlins thematisiert. In der dem Bündnis zugrundeliegenden Vereinbarung haben alle Partnerinnen und Partner die Anwendung des Berliner Mietspiegels zugesichert.

Frage 6:

Inwiefern plant der Senat die Veröffentlichung einer aktualisierten Berliner Betriebskostenübersicht, wie sie zuletzt 2019 herausgegeben wurde?

Antwort zu 6:

Mit Herausgabe des Berliner Mietspiegels 2024 ist auch die Veröffentlichung einer neuen Berliner Betriebskostenübersicht geplant. Die Daten für die neue Berliner Betriebskostenübersicht sollen zeitgleich mit den Mietspiegelerhebungen ermittelt werden. Das

ausgewählte Institut ist entsprechend beauftragt worden.

Berlin, den 25.07.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen