

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 13. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Dezember 2023)

zum Thema:

Wann kommt der Mietspiegel 2024?

und **Antwort** vom 22. Dezember 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Dez. 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17636
vom 13. Dezember 2023
über Wann kommt der Mietspiegel 2024?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirksämter um Stellungnahmen gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung der Frage 3 berücksichtigt wurden.

Frage 1:

Mit welcher Methodik und durch welches Institut erfolgt die Erstellung des Mietspiegels 2024?

- a. Inwiefern wird es sich beim Mietspiegel 2024 um einen qualifizierten Mietspiegel handeln?
- b. Welche Lehren hat der Senat aus der Klage gegen das Ausschreibungsverfahren für den Mietspiegel 2023 gezogen?
- c. Inwiefern sind Klagen gegen die künftigen Ausschreibungen von Berliner Mietspiegeln möglich?
- d. Inwiefern wäre eine senatsinterne Erstellung eines Mietspiegels möglich?

Antwort zu 1:

Der Berliner Mietspiegel 2024 wird als Tabellenmietspiegel erstellt. Beauftragt wurde ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH in Hamburg.

- a) Der Berliner Mietspiegel 2024 wird als qualifizierter Mietspiegel unter Einhaltung der entsprechenden Erfordernisse erstellt.

- b) Es lagen bei der Ausschreibung kein Verfahrensfehler und keine fehlerhaften Vergabebedingungen im Vergabeverfahren vor. Dies wurde nicht nur im Mai 2022 durch die Vergabekammer Berlin, sondern auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Kammergericht Berlin am 17. Oktober 2022 festgestellt. Der Beschwerdeführer unterlag deshalb im gerichtlichen Verfahren. Sein Antrag war unbegründet, die Ausschreibung der Mietspiegel war rechtmäßig.
- c) In einem Ausschreibungsverfahren steht es den Interessenten/Bietern frei, sich bei vermuteten Verstößen an die entsprechenden Stellen zu wenden.
- d) Die Erstellung der Berliner Mietspiegel ist ein sehr komplexer und zeitintensiver Prozess, der pro Mietspiegel rund 18 Monate dauert. Neben der mehrere Monate dauernden Aktualisierung der Wohnlage mit Hilfe eines datengestützten Systems sind die Vorbereitung und Durchführung der Erhebungen sowie die anschließenden Auswertungen der erfassten Miet- und Ausstattungsdaten bei zehntausenden Datensätzen aufwändig und technisch anspruchsvoll. Die auf die Mietspiegelerstellung spezialisierten Institute verfügen über die entsprechenden Ressourcen einschließlich der fachlichen Expertise zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Frage 2:

Wann rechnet der Senat mit der Veröffentlichung des Mietspiegels 2024?

Antwort zu 2:

Die Veröffentlichung ist für Ende Mai 2024 geplant.

Frage 3:

Inwiefern verfügen der Senat, die Bezirke sowie die bezirklichen Mieterberatungen über Erkenntnisse, dass der Mietspiegel 2023 von Unternehmen und Verbänden der Wohnungswirtschaft nicht anerkannt und bei Mieterhöhungen vermehrt auf Vergleichswohnungen zurückgegriffen wird? (Bitte nach Bezirken getrennt auflisten.)

Antwort zu 3:

Das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Mietrecht für den nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand gehört zum Zivilrecht. Inwieweit die Wohnungsunternehmen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung den Berliner Mietspiegel 2023 nutzen, wird dem Senat grundsätzlich nicht bekannt.

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. und der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. haben an den grundsätzlichen Überlegungen zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2023 beratend mitgewirkt. Eine formelle Anerkennung durch diese Verbände der Wohnungswirtschaft erfolgte nicht.

Die Bezirke teilten hierzu Folgendes mit:

Den Bezirksämtern Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf liegen dazu keine entsprechenden Erkenntnisse vor.

Dem Bereich des Amtes für Bürgerdienste des Bezirksamtes Mitte liegen solche Erkenntnisse nicht vor.

Im Bezirk Treptow/Köpenick sind nach Rücksprache mit der bezirklichen Mieterberatung keine nennenswerten Mieterhöhungsverlangen bekannt, die sich nicht am Mietspiegel orientiert haben.

Das Wohnungsamt Steglitz-Zehlendorf verfügt über keinerlei Erkenntnisse dazu, dass Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft den Mietspiegel 2023 nicht anerkennen würden und daher vermehrt bei Mieterhöhungen auf Vergleichswohnungen zurückgreifen, da keine Verbindungen zu Unternehmen der Wohnungswirtschaft bestehen, die diese Fragestellung thematisieren. Die asum GmbH, die im Auftrag des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf die Beratung zu zivilrechtlichen Fragestellungen von Mieterinnen und Mietern im Bezirk übernimmt, teilt zu dieser Frage mit, dass es für Steglitz nur im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Mietspiegels 2023 vermehrt Mieterhöhungsverlangen gab, bei denen der Mietspiegel 2023 nicht anerkannt wurde und die Vermieter auf Vergleichswohnungen zurückgriffen haben. In Zehlendorf gab es kaum Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB, die sich nicht auf den Mietspiegel bezogen haben.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf kann nicht bestätigen, dass im Rahmen der Mieterberatung bei Anfragen zu Mieterhöhungen vermehrt auf Vergleichswohnungen zurückgegriffen wird. Wie in den vergangenen Jahren sind nicht mehr Mieterhöhungen aufgrund von Vergleichswohnungen zu verzeichnen. Erhöhungen auf dieser Basis hat es allerdings schon immer gegeben. Die Vergleichbarkeit ist im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung dann aber oftmals nicht gegeben. Dies hängt auch damit zusammen, dass die Berliner Gerichte einheitlich den Mietspiegel zur Grundlage nehmen, unabhängig davon, ob dieser als qualifiziert oder nicht anzusehen ist. Nach den Vorschriften der Prozessordnung ist das möglich und mittlerweile ständige Rechtsprechung.

Dem Bezirksamt Spandau ist die Tatsache bekannt. Im Wohnungsamt finden aber keine Beratungen zum Mietspiegel statt. Hier wird der aktuelle Mietspiegel lediglich ausgelegt. Beratungen zu Mieterhöhungsverlangen von Vermietern geben z. B. die Mieterberatungsstellen verschiedener Vereine im Auftrag des Bezirksamtes. Da es sich um professionelle Anbieter handelt, ist davon auszugehen, dass auch sie von der eingeschränkten Gültigkeit des Mietspiegels 2023 Kenntnis haben.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat keine Erkenntnisse darüber, dass der Mietspiegel 2023 von Unternehmen und Verbänden der Wohnungswirtschaft nicht anerkannt und bei Mieterhöhungen vermehrt auf Vergleichswohnungen zurückgegriffen wird. Auch die vorliegenden Berichte zur sozialen und zivilrechtlichen Mieterberatung enthalten hierzu keine Angaben.

Das Bezirksamt Neukölln hat mitgeteilt, dass Rückfragen bei den für den im Bezirk tätigen Mieterberatungen ergeben haben, dass nur in absoluten Ausnahmefällen auf

Vergleichswohnungsangebote zurückgegriffen wird. Es kann keine Rede davon sein, dass der Mietspiegel keine Anerkennung findet.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat nach Information der externen Mieterberatung mitgeteilt: In den Beratungsstellen in Lichtenberg berief sich eine Zeit lang ein privater Vermieter bei Mieterhöhungsverlangen nach §558 BGB auf Vergleichswohnungen mit der Begründung, dass der Berliner Mietspiegel keine Relevanz habe. Das ist jedoch seit einem längeren Zeitraum nicht mehr vorgekommen. Der Fachbereich Stadtplanung gibt eine Fehlermeldung.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg: Mieterhöhungsverlangen, die mit drei Vergleichswohnungen begründet wurden, spielen bei den Beratungen eher keine Rolle. Die Regel ist nach wie vor, auch bei dem Mietspiegel 2023, dass Vermieter diesen zur Begründung von Mieterhöhungen heranziehen. Auch wenn wir keine konkrete Statistik hierzu haben, dürfte sich dies zumindest unserer Erfahrung nach jedoch im einstelligen Prozentbereich bewegen.

Bezirksamt Pankow: Statistische Erhebungen hierzu liegen nicht vor, es ist aber davon auszugehen, dass entsprechende Sachverhalte Gegenstand der mietrechtlichen Beratung waren.

Frage 4:

Inwiefern erkennen die Unternehmen, die dem Wohnungsbündnis beigetreten sind, den Berliner Mietspiegel 2023?

Antwort zu 4:

Gemäß der Vereinbarung zum „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ vom 15. Juni 2022 setzen die Bündnispartner zur Prüfung zulässiger Mieterhöhungen weiterhin auf einen rechtssicheren, qualifizierten Mietspiegel; die Anwendung des Mietspiegels zur Einhaltung mietrechtlicher Vorgaben wird zugesichert.

Berlin, den 22.12.23

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen