

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (**LINKE**)

vom 30. September 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Oktober 2024)

zum Thema:

Umgehen Vonovia und Deutsche Wohnen den Mietspiegel?

und **Antwort** vom 10. Oktober 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Oktober 2024)

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. 19/20484

vom 30. September 2024

über Umgehen Vonovia und Deutsche Wohnen den Mietspiegel?

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

Frage 1:

Vonovia sowie die Deutsche Wohnen berufen sich bei ihren Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf Punkt 10.1 (Seite 20) des Berliner Mietspiegels 2024 in der Merkmalgruppe 5 Wohnumfeld auf zusätzliche Merkmale, d.h. auf Merkmale, die in der Orientierungshilfe nicht angegeben sind. Derartige Merkmale sind: Überdurchschnittliche Nahversorgung, Gute Nahversorgung, Gute Anbindung an den ÖPNV und Gute ÖPNV-Anbindung und gute Nahversorgung. Inwiefern sind diese Merkmale geeignet, in der Merkmalgruppe 5 des Berliner Mietspiegels 2024 als wohnwerterhöhende Merkmale zum Tragen zu kommen?

Antwort zu 1:

Die Orientierung für die Spanneneinordnung ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels 2024. In der Orientierungshilfe sind aus Sicht der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Ausstattungsmerkmale zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der ausgewiesenen Spannen enthalten. In Einzelfällen können weitere, ebenso gewichtige Merkmale (wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend) angesetzt werden; die Orientierungshilfe ist insofern nicht abschließend. Ob solche Merkmale zutreffen, ist für den jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Im Streitfall zwischen den Mietvertragsparteien über die Würdigung weiterer Merkmale entscheiden letztlich allein die ordentlichen Gerichte.

Frage 2:

Ist dem Senat bekannt, welche Wohnungsunternehmen diese Merkmale nutzen, um Mieterhöhungsverlangen zu verschicken?

Antwort zu 2:

Außer den beiden in Frage 1 benannten Wohnungsunternehmen sind keine weiteren Unternehmen bekannt, die diese Merkmale nutzen.

Frage 3:

Nutzen die landeseigenen Wohnungsunternehmen diese Merkmale?

Antwort zu 3:

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben mitgeteilt, dass sie die in Frage 1 beschriebenen Merkmale nicht verwenden.

Berlin, den 10.10.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen