

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 30. Januar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Februar 2025)

zum Thema:

Mietspiegel – Vonovia wirft Berlin Manipulation vor, aber manipuliert selbst

und **Antwort** vom 17. Februar 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Februar 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21529

vom 30. Januar 2025

über Mietspiegel – Vonovia wirft Berlin Manipulation vor, aber manipuliert selbst

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

Frage 1:

Wie bewertet der Senat den Vorwurf des Vorstandsvorsitzenden von Vonovia, der vor einer Woche behauptete, beim letzten Mietspiegel sei es „offensichtlich, dass da getürkt wurde“?

Antwort zu 1:

Die Behauptung entbehrt jeglicher Grundlage.

Das Ziel ist es, einen rechtssicheren Mietspiegel zu erstellen, auf den sich die Mietvertragsparteien verlassen können und der bei gerichtlichen Auseinandersetzungen von den ordentlichen Gerichten zur Entscheidungsfindung herangezogen wird. Dies ist nur möglich unter Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Der Berliner Mietspiegel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) erstellt. Gemäß § 558d BGB ist er ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt und von der zuständigen Behörde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde. Dass auch alle sechs in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Verbände den Mietspiegel 2024 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt haben, zeigt, dass die Vorgaben eingehalten wurden. Alle Arbeitsschritte bei der Mietspiegel-Erstellung wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

Es wird verkannt, dass nicht der Berliner Durchschnittswert bzw. dessen Entwicklung maßgeblich ist, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete der einzelnen Wohnung. Auch wurden die beiden

Vorgänger-Mietspiegel durch Indexfortschreibung erstellt, weshalb ein Vergleich zwischen den Mietspiegeln 2024 und 2023 nicht angebracht ist. Zudem wurden im Mietspiegel 2024 andere Auswertungsverfahren für die Mietdaten angewandt.

Frage 2:

Was wird der Senat tun, um die Versuche von Vonovia, neue angebliche wohnwerterhöhenden Merkmale, die es im Mietspiegel nicht, gibt gegen Mieter*innen auch gerichtlich durchzusetzen?

Antwort zu 2:

Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels 2024. Die Aufzählung der Merkmale in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale und wurde auch durch die Vermieterverbände in der Arbeitsgruppe mitgetragen.

Die Orientierungshilfe ist letztendlich nicht abschließend; es können in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

Ob bestimmte Merkmale in einem konkreten Fall vorliegen oder nicht, ist durch die Mietvertragsparteien unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu klären (Zivilrecht). Kommt es nicht zu einer Einigung, können im Streitfall letztlich nur die ordentlichen Gerichte entscheiden.

Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung wird bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels wieder überprüft.

Frage 3:

Wie will der Senat verhindern, dass derartige nicht begründbare Mieterhöhungen beim nächsten neuen Mietspiegel berücksichtigt werden?

Antwort zu 3:

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden nur wirksam, wenn die Mieterinnen und Mieter der Mieterhöhung zugestimmt haben. Stimmen sie nicht zu und klagt der Vermietende auf Zustimmung zur Mieterhöhung, entscheiden die ordentlichen Gerichte abschließend über die Zulässigkeit der Mieterhöhung.

Frage 4:

Inwiefern wird der Senat Mieter*innen etwa durch die Mietpreisprüfstelle dabei unterstützen, sich juristisch gegen überhöhte Mieten von Vonovia zu wehren bzw. wird er die Mieter*innen über die versuchte Umgehung des Mietspiegels informieren?

Antwort zu 4:

Die bezirklichen, kostenfreien Mieterberatungen und zukünftig die Mietpreisprüfstelle unterstützen die Mieterinnen und Mieter dabei, ihre Handlungsmöglichkeiten zur Verwirklichung ihrer berechtigten Rechtsansprüche zu finden.

Frage 5:

Inwiefern wird der Senat bei der Erstellung des nächsten Mietspiegels gemeinsam mit der AG Mietspiegel dafür sorgen, dass sich die Bodenrichtwerte nicht mehr so eklatant auf die Bewertung der Wohnlagen durchschlagen, so wie beispielsweise in Hamburg, wo der Bodenwert um ein Drittel niedriger einbezogen wird?

Antwort zu 5:

Auch für den nächsten Mietspiegel 2026 sind die obersten Ziele die Rechtssicherheit durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie die Anerkennung durch beide Seiten der Interessenvertreter. Bei einer Mietspiegel-Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen besteht grundsätzlich keine Möglichkeit, in das statistische Verfahren zur Wohnlageaktualisierung bzw. in die Datenanalyse einzugreifen. Dies würde die Qualifikation des Mietspiegels stark gefährden und damit auch seine Schutzwirkung für Mieterinnen und Mieter. Das für die Wohnlageaktualisierung in den Mietspiegeln 2019 und 2024 verwendete Verfahren wurde durch alle Verbände in der Arbeitsgruppe Mietspiegel nicht nur mitgetragen, sondern ihm wurde ausdrücklich zugestimmt - auch von außen gab es keinerlei Kritik.

Der Erklärungsbeitrag einzelner Indikatoren für die Wohnlage, also die Anteile der sechs Indikatoren (u.a. Bodenrichtwert mit 27,5 %) sind das Ergebnis des in Berlin verwendeten statistischen Verfahrens; es gibt innerhalb des Modells keine Möglichkeit eines Eingriffs an der Höhe der Anteile. Zu Beginn des Verfahrens wurden 13 (durch die gesamte Arbeitsgruppe als aussagekräftig und verfügbar beurteilten) Indikatoren in das Modell gegeben und getestet. In mehreren Schritten wurde durch das Modell ermittelt, dass davon 6 Indikatoren einen Beitrag zur Erklärung der Wohnlage leisten. Die Summe der Anteile der 6 Indikatoren sind 100 %.

Der geringere Anteil des Bodenrichtwertes im Hamburger Mietspiegel 2023 resultiert aus einem anderen Verfahren bzw. einer anderen Herangehensweise und ist deshalb mit dem Berliner Modell nicht unbedingt vergleichbar. In Hamburg werden z.B. neben dem Bodenrichtwert (die durchschnittlichen Bodenrichtwerte der letzten drei Jahre) weitere 8 Indikatoren bestimmt, aus denen dann aus dem Modell die jeweiligen Anteile als Erklärungsbeitrag resultieren. In Berlin wurden letztlich 6 Indikatoren mit statistisch signifikantem Einfluss in das Modell aufgenommen. Diese teilen sich auf die Gesamtsumme von 100 % auf; in Hamburg sind es 9 Indikatoren.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel wird die Aktualisierung der Wohnlageeinstufung für den Mietspiegel 2026 auf Basis des bewährten statistischen Verfahrens vornehmen. Dabei werden auch die Indikatoren überprüft, die zu Beginn in das Wohnlagemodell einfließen.

Berlin, den 17.02.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen