

19. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Bezahlbare Wohnungen sichern – Mietspiegel gerechter gestalten!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Arbeitsgruppe Mietspiegel im Rahmen der Erarbeitung eines neuen Mietspiegels dahingehend zu beauftragen, dass dieser möglichst preisdämpfend wirken kann. Landesspezifische Methoden sind dahingehend vorab zu überprüfen.

Einerseits soll beim neuen Mietspiegel sichergestellt werden, dass bei der Erhebung der Mietspiegel-Daten gesetzeswidrige Mieten aus den Daten technisch herausgefiltert werden. Andererseits soll bei der Berechnungsgrundlage für den Mietspiegel die Gewichtung der Indikatoren der Wohnlagen neu justiert werden: Um eine gerechtere Einstufung in die drei Wohnlagen zu ermöglichen, sollen die Indikatoren Bodenwert und Sozialstatus angelehnt an Hamburg deutlich niedriger gewichtet werden. Statt ca. 53,1 Prozent dafür anzusetzen, könnte eine an Hamburg orientierte Indikatorengewichtung von zusammen ca. 37 Prozent festgelegt werden. Insgesamt gilt es zu prüfen, inwiefern die Bodenrichtwerte nach Hamburger Vorbild abgesenkt bzw. neu normiert werden sollten.

Der Senat wird zudem aufgefordert, dafür zu sorgen, dass Wohnungsunternehmen wie Vonovia sich auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen an die Vorgaben des Mietspiegels halten und zukünftig keine wohnwerterhöhenden Merkmale mehr erfinden bzw. Mieter*innen nicht auf Basis solcher unberechtigten Forderungen mit Klagen überziehen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Mai 2025 zu berichten.

Begründung

Die Wohnlagezuordnung im Berliner Mietspiegel ist Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Bei Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel 2024 spielt die Wohnlage für die Einordnung in das korrekte Mietspiegelfeld und damit für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eine wichtige Rolle. Die Trennung der Wohnlagen (einfach, mittel, gut) findet dabei mit Hilfe von Indikatoren statt. Dabei ist der Indikator „Bodenrichtwert“ in Berlin sehr dominant – mit 27,5 Prozent schlägt der sich dort abzeichnende Aufwertungsdruck stark auf die Berliner Vergleichsmieten durch.

Nach Veröffentlichung des Mietspiegels 2024 kam es bei vielen Mieter*innen zu Irritationen über die Höherstufung der Wohnlage, da es keine beobachtbaren Verbesserungen des unmittelbaren Wohnumfeldes gegeben hat. Innerhalb des S-Bahn-Rings hat sich der Anteil der „guten“ Wohnlagen von 29,1 auf 38,7 Prozent des Gesamtbestandes erhöht. In Marzahn-Hellersdorf wurden 7.501 Adressen von „einfach“ auf „mittel“ hochgestuft. In diesem Bezirk waren zum Beispiel alle Adressen, die 2024 als „gut“ eingestuft sind, 2021 noch als „mittel“ eingestuft. In Friedrichshain-Kreuzberg kam es bei 39 Adressen sogar zu einer Höherstufung von „einfach“ auf „gut“ (s. Anlage zu Drs. 19/20066). Diese Höherstufung kann erhebliche Änderungen der Spannenwerte für die ortsübliche Vergleichsmiete zur Folge haben. Bei Wohnungen (bezugsfertig 1965-1972, 60 qm) beträgt die Differenz der oberen Spannenwerte zwischen „einfach“ und „gut“ 2,95 Euro pro Quadratmeter. Im Falle, dass Mieten entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden, können solche Sprünge zu Verdrängung führen.

Zwar wurde beim Berliner Mietspiegel 2024 darauf verwiesen, dass die durchschnittliche Mieterhöhung für Mieter*innen durchaus viel geringer ausfällt als befürchtet. Jedoch gibt es Hinweise darauf, dass eine Höherstufung der Wohnlage das Ausschöpfen der geltenden Mieterhöhungsregelung (15 Prozent in drei Jahren) zu Lasten der Mieter*innen begünstigt hat.

Um dies in Zukunft zu vermeiden und zu korrigieren, wird der Senat aufgefordert, die Indikatoren so zu überarbeiten, dass die Wohnlagenbewertung nicht mehr zu stark variierenden Einstufungen führt. So sollte das Verfahren der Stadt Hamburg geprüft und als Vorbild herangezogen werden. Dort wird der Bodenrichtwert nur mit 19 Prozent als Anteil an der Wohnlagenbewertung angesetzt. Auch beim Statusindex des Monitoring Soziale Stadt geht in Berlin mit 25,6 Prozent ein deutlich höherer Anteil in die Wohnlagenbestimmung ein als in Hamburg, der dort mit 18 Prozent angesetzt wird.

Und weil auch Hamburg mit steigenden Bodenpreisen zu kämpfen hat, wurden dort beim Mietspiegel 2023 sogar die Bodenwerte insgesamt auf das Niveau von 2021 gesenkt: „Mit Ausnahme des aktuell ermittelten Bodenrichtwertes konnten alle Indikatorenwerte unverändert in die Berechnungsformel zur Ermittlung der Wohnlage übernommen werden.“¹

¹ Relevant hierfür war, dass sich die Indikatoren in ihren Ausprägungen bezüglich der Wertestruktur (Spannenwerte und Mittelwerte) gegenüber der Erhebung 2021 nicht deutlich verändert haben. Die Bodenrichtwerte wiesen mit einem allgemeinen Anstieg dagegen eine Strukturveränderung auf. Die Spanne der Bodenrichtwerte hat sich zwischen den Erhebungen 2021 und 2023 von rd. 270-9.500 €/m² auf 410-10.500 €/m² erhöht. Um dieser Veränderung zu begegnen, erfolgte für die Bodenrichtwerte eine Normierung auf das Niveau von 2021 (Quelle: <https://www.hamburg.de/resource/blob/875678/d7505209621503546f3ebd3029c14530/d-wohnlagenverzeichnis-methodenbericht-2023-data.pdf>, s. Seite 4).

Hier gilt es zu überprüfen, ob dies auch ein Weg für Berlin sein könnte oder wie hier stattdessen niedrigere Bodenpreise erreicht werden können.

Zudem muss dringend sichergestellt werden, dass überhöhte, rechtswidrige Mieten nicht mehr in die Datenerhebung des Mietspiegels einbezogen werden. Zu oft stimmen Mieter*innen Verstößen gegen die Mietpreisbremse aus Furcht oder Unwissen zu. Es darf nicht sein, dass solche Mieten, neben dem Schaden für die einzelnen Mieter*innen, auch noch insgesamt den Wohnungsmarkt belasten.

Und auch der Versuch von Vonovia, höhere Mieten zu erzielen, indem wohnwerterhöhende Merkmale neu erfunden werden, muss dazu führen, dass der Senat mit den Verbänden wie BBU und BFW sicherstellt, dass solche Methoden zukünftig für den Berliner Mietspiegel ausgeschlossen werden. Vonovia muss die Klagen gegen die Mieter*innen aufgrund neuer, wohnwerterhöhender Merkmale zurückziehen. Ggf. muss auch hier die Systematik des qualifizierten Mietspiegels überprüft werden, um solche „Umgehungsversuche“ zu unterbinden.

Berlin, den 3. Februar 2025

Jarasch Graf Schmidberger
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen