

# Berliner Mietpreisbremse und ihre Wirkung

## **Berliner Landgericht entscheidet zum Berliner Mietspiegel**

Das Gesetz, die so genannte 'Mietpreisbremse', ist in weiten Teilen unseres Landes völlig wirkungslos, da es nicht in allen Regionen zur Anwendung kommt und wo in Ballungsgebieten die Hoffnung gesetzt wurde, dass die Mietsteigerungen eingedämmt werden können, läuft diese Bremse ebenfalls ins Leere.

Zunächst muss festgestellt werden, dass sich für die Bestandsmieter in Berlin zunächst einmal sich überhaupt nichts ändert und sie sind ja auch die größte Gruppe in der Mieterschaft. Gerade kurz vor der Einführung des Gesetzes zur Regulierung der Mieten in Ballungsgebieten (Mietpreisbremse) hat die Senatsverwaltung in Zusammenarbeit mit Mieterverbänden dafür Sorge getragen, dass die Mieten nach oben 'reguliert' wurden, vgl. Mietspiegel 2015. Dies trifft in dem Falle auch auf die Betriebskosten zu. Die Mietpreisbremse wird zu einem verschärften Verdrängungswettbewerb führen. Die gute Lage eines Hauses wird zur Entmietungs Bühne für die Vermieter, um nach einer Modernisierungsmaßnahme die Mieten sogar zu verdoppeln bzw. ins Uferlose treiben zu können. Die Mietpreisbremse führt auch dazu, dass bei Neuvermietung in weniger lukrativen Wohngebieten die Miete noch 10 % über der Vergleichsmiete bzw. dem Mietspiegel liegen kann. Es ist insgesamt mit einer Modernisierungswelle zu rechnen, denn schon bei einem Drittel der Modernisierungskosten im Verhältnis zum Wert der Wohnung, der bei einem Neubau hätte aufgewendet werden müssen. Die Modernisierung bringt dem Eigentümer auch noch den Vorteil, dass zur Zeit immer noch die 11 %ige Modernisierungsumlage für die Mieter schon deshalb lukrativ ist, da sie dauerhaft (bis zum Ende der Mietzeit) bezahlt werden muss, auch wenn die Kosten längst abgegolten sind.

Fazit: Investitionskosten mit Gewinn und Aushebelung des Gesetzes. Die Eigentümer werden wissen, welche Handlungsweise sie an den Tag legen müssen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in ihrer Vorbemerkung zum Berliner Mietspiegel 2015 von einem qualifizierten Spiegel gesprochen und hierbei anerkannte wissenschaftliche Grundsätze, die anerkannt sind, hervorgehoben. Dies bestätigte jetzt das Berliner Landgericht und insoweit ist die Entscheidung des AG Charlottenburg zunächst einmal hinfällig geworden.

Wir, der Spandauer Mieterverein, der sich auch den Verbraucherschutz nach der Satzung zu eigen gemacht hat, lehnen den Berliner Mietspiegel in der vorgelegten Form ab, müssen ihn allerdings in bestimmten Fällen berücksichtigen. Dass andere Mieterverbände den Mietspiegel anerkannt haben, zeigt deren Einstellung zu den von ihnen vertretenden Mietern. Dass Grundbesitzervereine daran mitgewirkt haben, bringt einen unangenehmen Beigeschmack, denn die Suppe muss von den Mietern ausgelöffelt werden. Die Verknappung des Berliner Wohnungsbestandes wird in dramatischer Form zunehmen; schon jetzt sind wieder Wohnungsbesichtigungen zu vermelden, bei denen Schlangestehen die Grundregel ist. Insoweit ist auch eine Verschärfung der sozialen Situation zu befürchten.

Zu dieser gesetzlichen Regelung der Mietpreisbremse fällt einem automatisch das Zitat von Leonardo da Vinci ein, weil der mittlere Begriff aus dem Zitat wohl verloren gegangen ist.

**'Zur Gerechtigkeit gehören: Macht, Weisheit und Wille.'**