

Berlin, 15.06.2023

PRESEMITTEILUNG

Einfacher statt qualifizierter Mietspiegel – Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg warnt vor überhöhten Erwartungen

Auf Grund einer Rüge gegen die Ausschreibung der Mietspiegelerstellung und einem anschließenden Nachprüfungsverfahren konnte das Land Berlin in diesem Jahr keinen qualifizierten Mietspiegel vorlegen. Stattdessen gibt es nun einen einfachen, als Übergangslösung. Das ist zwar einerseits zu begrüßen, allerdings hat dieser Mietspiegel rechtlich nicht den gleichen Stellenwert, was unter Umständen sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite zu Problemen führen kann. Betroffen wären hier vor allem die Kleinen.

Aktuell gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel für Berlin. Die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels verzögerte sich unter anderem durch einen Nachprüfungsantrag im Vergabeverfahren. Das Land Berlin wollte den traditionellen Tabellenmietspiegel beibehalten. Befürworter eines Regressionsmietspiegels, wie es ihn beispielsweise in München gibt, sahen sich bei der Ausschreibung benachteiligt. Dieser Einwand wurde im Oktober 2022 zwar von der Vergabekammer aus der Welt geschafft, der Zeitrahmen zur Erstellung eines neuen Mietspiegels reichte jedoch nicht mehr aus.

„Für die Übergangszeit bis 2024 hat das Land nun einen einfachen Mietspiegel vorgelegt, um sowohl für die Seite der Mieterinnen und Mieter als auch für die der Vermieter mehr Sicherheit zu schaffen. Er ist grundsätzlich ein für beide Parteien leicht anzuwendendes, nachvollziehbares Instrument und hat damit eine wichtige Befriedungsfunktion. Doch das wird nicht immer und nicht in allen Streitfällen funktionieren“, erklärt Susanne Klabe, Geschäftsführerin des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg. „Anders als der qualifizierte Mietspiegel, basiert der einfache nicht auf Tausenden, neu erhobenen und wissenschaftlich ausgewerteten Marktdaten und ist damit auch nur begrenzt aussagekräftig und in Streitfällen weniger belastbar. Trotzdem kann er eine Grundlage sein, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzuschätzen, bis es einen neuen, einen qualifizierten Mietspiegel gibt.“



Im Falle eines Rechtsstreits gilt der einfache Mietspiegel lediglich als Indiz oder Schätzgrundlage, während bei einem qualifizierten Mietspiegel eine Vermutungswirkung hinsichtlich der ortsüblichen

Vergleichsmiete besteht. Voraussetzung für die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz eines jeden Mietspiegels ist, dass er den Mietwohnungsmarkt möglichst zutreffend und neutral abbildet. Er soll nicht die Mietenentwicklung dämpfen – dafür gibt es andere Instrumente wie die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze. Mietspiegel sollen vielmehr ein Werkzeug für eine sachliche, transparente Darstellung und Ermittlung der ortsüblichen Mieten sein.

„Weicht ein Mietspiegel zu stark von der tatsächlichen Marktentwicklung ab, müssen Vermieter verstärkt auf andere, vom Gesetz vorgesehene, Mittel zur Bestimmung der angemessenen Miethöhe setzen. Das kann der Vergleich mit anderen, ähnlichen Wohnungen sein, oder die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Gerade kleinere mittelständische oder Einzelvermieter können darauf jedoch häufig nicht zurückgreifen oder die Kosten für ein teures Gutachten nicht stemmen. In Zeiten umfassender Preissteigerungen kann es verheerende Auswirkungen für Instandhaltungen und notwendige energetische Modernisierungen haben, wenn sich Mieten immer weiter vom realen Marktgeschehen entfernen. Immerhin müssen die Vermieter die steigenden Material- und Arbeitskosten ja trotzdem in voller Höhe tragen“, merkt Michael Kranz, Stellvertretender Vorstandsvorsitzender BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, mahnend an.



Dennoch kann der einfache Mietspiegel ein probates Mittel sein, um in vielen Fällen eine für beide Seiten nachvollziehbare Situation herzustellen, auch wenn die nun bei der Erstellung des einfachen Mietspiegels angewandte Methodik zur Datenermittlung viel Spielraum für Interpretationen lässt. Der BFW Landesverband begrüßt daher das Bestreben, schnellstmöglich einen neuen qualifizierten und rechtssicheren Mietspiegel zu erstellen.

Hintergrund:

Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. ist seit 70 Jahren der regionale Interessenverband der privaten und mittelständischen Immobilienwirtschaft. Die ca. 250 Mitgliedsunternehmen aus Bestandsverwaltung und Immobilienentwicklung zeichnen für rund die Hälfte aller Wohnungsneubauprojekte und die Verwaltung großer Wohnungsbestände in Berlin und Brandenburg verantwortlich. Sie sind damit Hauptantriebskraft für eine moderne und nachhaltige Stadtentwicklung. Der Verband tritt als gemeinsame Stimme gegenüber Politik und Gesellschaft auf, ist der Beratungs- und Expertenpool für Verbandsmitglieder und Treiber von Innovations- und Zukunftsthemen.

Pressekontakt:

CandyStorm PR GmbH
Ernst-Thälmann-Str. 77
14532 Kleinmachnow
Tel.: 030 120898800
info@candystormpr.de