



ANZEIGE

Amtliches

Spieglein, Spieglein in der Hand

Alle zwei Jahre wird der neue Mietspiegel vorgestellt: eine Gegenüberstellung

Der Mietspiegel, die qualifizierte Übersicht über die in Berlin üblicherweise gezahlten Mieten, wird immer wieder heiß diskutiert. Auch 2007 ging es bei den Verhandlungen zwischen Politik, Gutachtern, Vermietern und Mietern wieder hoch her. Das Ergebnis: Im Schnitt lässt der neue Mietspiegel Mieterhöhungen von 5 % zu. Überwiegend betreffen die Erhöhungen in Berlin sehr kleine Wohnungen und renovierte Altbauwohnungen. Und ganz allgemein vergrößert sich die Spanne zwischen den billigen und den teuren Wohnungen. Grund zur Aufregung? **Hartmann Vetter (r.)** vom **Berliner Mieterverein e. V.** und **David Eberhardt (l.)** vom Verband **Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.** ziehen Bilanz.

Die kompletten Interviews lesen Sie auf: www.dieneuewohnung.de

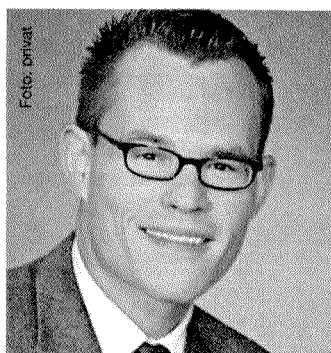


Foto: Privat



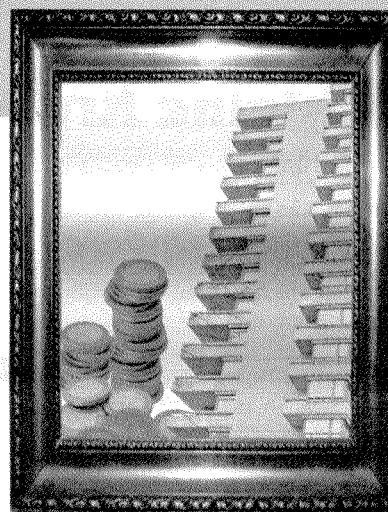
Foto: privat

Der Mietspiegel ist alle zwei Jahre wieder ein Streitpunkt. Warum sind die Mietervertretungen 2007 aus dem Mietspiegelarbeitskreis ausgestiegen?

Die Berliner Mietervereine haben erst kurz vor Inkraftsetzung des neuen Mietspiegels ihre Mitarbeit aufgekündigt. Zu dem Zeitpunkt waren die Verhandlungen bereits abgeschlossen. Von einem tatsächlichen Austritt aus dem Mietspiegelarbeitskreis kann also genau genommen nicht die Rede sein. Vielmehr handelte es sich dabei um eine Inszenierung für die Medien.

Was hat der Verkauf von Wohnungen an sogenannte Heuschrecken mit den aktuellen Mietpreissteigerungen zu tun?

Zusammenhänge zwischen der verstärkten Präsenz privater Investoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der Entwicklung der Mieten lassen sich nicht erkennen. Der Mietspiegel 2005 hat gegenüber 2003 Steigerungen von fast 6 % ausgewiesen – obwohl zum Zeitpunkt der Erhebungen (Oktober 2004) das Engagement der Investoren erst in seinen Anfängen steckte. Die steigenden Mieten sind vielmehr vor allem Ausdruck der Investitionsanstrengungen der Wohnungswirtschaft, die den Wohnkomfort für die Mieter gesteigert haben. Außerdem zeugen die Steigerungen von der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen: Das ist Ausweis der Attraktivität Berlins und des wirtschaftlichen Aufschwungs.



Hauptgrund ist, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegen unser Votum wieder eine variable 4/5-Spanne festgelegt hat. Damit wird erneut ein zusätzlicher Mieterhöhungsspielraum gewährt.

Die rot-rote Landesregierung besorgt damit das Geschäft der Heuschrecken. Auch wird dadurch der Koalitionsvertrag gebrochen, der als Ziel einen einvernehmlichen Mietspiegel formuliert.

Im neuen Mietspiegel zeigen sich die ersten Effekte der Privatisierung: Wir verzeichnen erhebliche Mieterhöhungen in den Bereichen, in denen vorwiegend die Heuschrecken aktiv sind. Im Vergleich zum Mietspiegel 2005 sind die Mieten um mehr als 5 % gestiegen. In den sechs stärksten Baujahrgangsklassen, die 85 % des gesamten Wohnungsbestands repräsentieren, ergibt sich sogar eine Steigerung von 6,38 %. In mehr als 75 % aller ausgewiesenen Mietspiegelfelder steigt der Mittelwert an, in 22 % der Felder um mehr als 10 % und in 25 % der Felder zwischen 5 und 10 %. In den Baujahrgängen 1919-1964 sind durchweg Erhöhungen der

Mittelwerte zu verzeichnen, bis zu 0,80 € pro m² monatlich. Niedrigere Mietwerte wurden nur bei 21% aller Mietspiegelmittelwerte ermittelt,

Im neuen Mietspiegel gab es nahezu 10.000 Umstufungen, in der Regel von der einfachen in die mittlere Lage. Ist diese Aufwertung gerechtfertigt?

In den vergangenen Jahren haben das Land Berlin und die Wohnungsunternehmen große Summen und Anstrengungen in die Verbesserung des Wohnumfeldes und der städtischen Infrastruktur investiert. Wohnungsbestände wurden saniert, Flächen begrünt. Daher sind die Umstufungen gerechtfertigt. Dies zumal auch vor dem Hintergrund, dass sie auf einer soliden Datengrundlage beruhen, die nach wissenschaftlichen Kriterien erhoben wurde.

Die Umstufungen erfolgen aufgrund von Hinweisen der Vermieter, aber auch der Mieter. Das beauftragte Institut nimmt die Gegend in Augenschein und entscheidet im Einvernehmen mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Die Umstufungen betreffen Adressen, also Hausnummern, was nicht bedeutet, dass so oft auch umgestuft worden ist. Die Umstufungen als solche waren sehr viel weniger, nämlich nur einige Hundert.

Was raten Sie einem Mieter, dessen Vermieter nun eine saftige Mieterhöhung verlangt und sich auf den neuen Mietspiegel beruft?

In Berlin ist jetzt nicht von einer Mieterhöhungswelle auszugehen, denn oft werden Mietanpassungen eher im Rahmen von Neuvermietungen vorgenommen. Kommt die Erhöhung trotzdem während des laufenden Mietverhältnisses, sollte der Mieter natürlich genau hinschauen, ob die neue Miete oberhalb der Mietspiegelwerte für die Wohnung liegt.

Auf keinen Fall sofort zustimmen, sondern genau prüfen bzw. prüfen lassen, ob die verlangte Miete wirklich gerechtfertigt ist. Eine einmal erteilte Zustimmung ist nämlich bindend, auch wenn man gar nicht hätte zustimmen müssen. Also vorher zum Berliner Mieterverein e. V. www.berliner-mieterverein.de und sich beraten lassen.

Wie oft sind Sie in Ihrem Leben bereits umgezogen?

Sehr oft – nämlich schon zehn Mal. Fünf davon waren allerdings durch den Beruf des Vaters bedingt.

Ca. 15 Mal, wobei in den letzten 20 Jahren glücklicherweise nicht mehr.

Aktuelle Informationen und Stellungnahmen finden Sie unter: www.bbu.de und www.berliner-mieterverein.de