

Stellungnahme des BFW Landesverband Berlin/ Brandenburg e. V. zum Berliner Mietspiegel 2017

Seit 1987 arbeitet der BFW Landesverband engagiert und konstruktiv am Berliner Mietspiegel mit, weil sich der Mietspiegel in seiner Funktion als befriedendes Element zwischen Mietern und Vermietern über viele Jahre bewährt hat. Dennoch kann der BFW Landesverband den Mietspiegel 2017 nicht unterzeichnen. Hierfür gibt es im Wesentlichen folgende Gründe:

1. Neue Rahmenbedingungen für Mietspiegel durch die Mietpreisbremse

Wir sind uns sicher, ohne die Mietpreisbremse hätten wir weder einen Anstieg der Mieten des Berliner Mietspiegels in der jetzt vorliegenden Dimension, noch die Diskussion um die Unterzeichnung durch die Vermieterverbände. Für den Schutz weniger Neuvertragsmieter wurde eine wirksame Preisdämpfung für die überwiegende Zahl der Bestandsmieter aufgegeben.

Anders als häufig diskutiert, sind die Preistreiber für den Mietspiegel nicht die Mieten in Neubauwohnungen. 2016 wurden rund 13.800 Neubauwohnungen fertig gestellt, der Gesamtbestand an Mietwohnungen beträgt dagegen insgesamt rund 1,9 Mio. Wohnungen.

Seit je her wird der Mietspiegel vor allem durch Bestandsmieten und nicht durch Neuvertragsmieten bestimmt. Angesichts einer Leerstandsquote, die praktisch bei Null liegt, ist die Fluktuation am Berliner Markt gering. Das Angebot hinkt weit hinter der Nachfrage her. Im Bewusstsein, dass bei Neuvertragsmieten die Regelungen der Mietpreisbremse greifen werden, haben Vermieter im Rahmen des gesetzlich Zulässigen die Bestandsmieter mit vorgezogenen Mieterhöhungen belastet. Anders ist der Anstieg auf breiter Front nicht zu erklären.

2. Veränderungen der Mietspiegelstruktur

Bei der Erarbeitung des Berliner Mietspiegels 2017 wurden Veränderungen an der Mietspiegelstruktur vorgenommen. Damit sollte den Zweifeln an der Einordnung des Berliner Mietspiegels als „qualifizierter Mietspiegel“ Rechnung getragen werden. Wichtigste Änderung ist die Streichung der sogenannten „Sondermerkmale“ und die Übernahme der Merkmale in die sogenannte Orientierungshilfe.

Die Sondermerkmale boten bisher die Möglichkeit, eine über dem Mietspiegeloberwert liegende Miete zu verlangen, wenn die Wohnung besonders gut ausgestattet war. Nur so konnte der Mietspiegel den Markt für sehr gut ausgestattete Wohnungen abbilden. Betroffen waren davon vor allem Altbauwohnungen im Top-Zustand. Hier konnten Zuschläge von bis zu 3,82 € m² erhoben werden. Die Übernahme der Sondermerkmale in die Orientierungshilfe war keine Alternative, da diese nur zur Ausfüllung des Spannenraums der Mietspiegelfelder gedacht ist, nicht aber für die mögliche Überschreitung im Einzelfall.

Der BFW hatte der Streichung der Sondermerkmale ausdrücklich nur unter der Bedingung zugestimmt, dass eine gleichwertige Alternative geschaffen wird, um die marktgerechte Abbildung auch für diese Wohnungen zu erreichen. Der Mietspiegel 2017 sieht für diese wichtige Fallgruppe jedoch keine Regelung vor. Angesichts der gestiegenen Baukosten werden daher Eigentümer von größeren Investitionen Abstand nehmen, da sie mit den gedeckelten Mieten langfristig keinen entsprechenden Gegenwert mehr bekommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat ursprünglich zur Entschärfung des Problems zwei Kompromissvorschläge vorgelegt, die auf der Erweiterung der Mietpreisspanne beruhen:

- 75 % Spanne plus Überschreitungsmöglichkeiten im Einzelfall
- 77 % Spanne

Obwohl der BFW Landesverband den Vorschlag „75 % plus“ bevorzugt hätte, hat er beiden Vorschlägen mit Blick auf künftige Regelungen zum Mietspiegel 2019 zugestimmt. Wir bedauern außerordentlich, dass kurz vor Abschluss der Verhandlungen diese Kompromissvorschläge durch die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen zurückgezogen wurden.

Fazit: Mit Blick auf die Streichung der Sondermerkmale stellt der Mietspiegel die ortsübliche Miete verzerrt dar und kann daher grundsätzlich nicht anerkannt werden, auch nicht als einfacher Mietspiegel.

3. Ausblick

Der Mietspiegel 2019 wird deutlich ansteigende Mieten präsentieren. Die Ursachen sind hausgemacht. Das langfristige Investitionsgut Immobilie trifft auf kurzfristig sich wandelnde politische Entscheidungen. Jeder neue Regulierungsschritt im Mietrecht und jede weitere Hürde oder Auflage im Neubau lädt nicht zu langfristigen Investitionen ein. Langfristige Investitionen brauchen sichere Rahmenbedingungen und Verlässlichkeit. Fehlen diese Komponenten, wird das Angebot am Markt bei unvermindertem Wachsen der Bevölkerung noch knapper. Verschärfungen der Mietpreisbremse, Benennung weiterer Milieuschutzgebiete, etc. sind keine Instrumente, die Voraussetzungen für Wohnungsbau für alle Einkommensgruppen schaffen — im Gegenteil - sie verhindern Investitionen in den Neubau.

Mittelständische Unternehmer müssen wirtschaftlich arbeiten. Unter diesen Rahmenbedingungen aber wenden sie sich vom Wohnungsneubau in Berlin ab. Die Unternehmen stemmen zur Zeit noch mehr als 80 % des Wohnungsneubaus in der Stadt. Sie werden weiter bauen, aber nicht in Berlin. Unternehmen, die teilweise seit Jahrzehnten in Berlin im Neubau aktiv sind, stimmen bereits heute mit den Füßen ab. Die ersten Zahlen der Baugenehmigungen für das erste Quartal 2017 bestätigen einen Rückgang der Bauanträge um 8,5 % im Geschosswohnungsbau. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in Brandenburg um rund 132 % gestiegen. Heute sind das nur abstrakte Zahlen. Die Auswirkungen wird man in den nächsten zwei Jahren in der Fertigstellung sehen. Und mittelfristig mit zeitlicher Verzögerung in einem weiter ansteigenden Mietspiegel im sich weiter verengenden Markt.