Berliner Mietspiegel 2015 in Pressekonferenz vorgestellt

In einer Pressekonferenz am 18.05.2014 hat der Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, Andreas Geisel, den Berliner Mietspiegel 2015 vorgestellt. Die Daten zum Mietspiegel, der eine Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2013 darstellt, wurden zum Stichtag 01.09.2014 erhoben. Der Mietspiegel ist auf alle Mieterhöhungsverlangen anwendbar, die nach diesem Stichtag zugegangen sind.

An der Erstellung des Mietspiegels haben neben einem Mietensachverständigen und verschiedenen Behörden jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände mitgewirkt. Als qualifizierten Mietspiegel, also als einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, haben den Mietspiegel jedoch lediglich die drei Mieterverbände (Berliner Mieterverein, Berliner Mietergemeinschaft und unser Verein) und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen anerkannt. Der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine sowie der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg haben die Anerkennung mit der Begründung verweigert, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel 2015 nicht um einen qualifizierten Mietspiegel handele.

Wir sind der Auffassung, dass die Kritik an dem Berliner Mietspiegel falsch ist. Die beiden genannten „freien“ Vermieterorganisationen haben in der Vergangenheit den Berliner Mietspiegel immer als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Sie haben auch an der Erstellung des Berliner Mietspiegel 2015 mitgewirkt. Gegen Ende der Beratungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel haben sie dann plötzlich erklärt, den Berliner Mietspiegel 2015 nicht als qualifizierten Mietspiegel mittragen zu wollen und die Anerkennung verweigert.

Nach unserer Auffassung zu Recht mutmaßt Senator Geisel, dass der wahre Grund in der Mietpreisbremse zu suchen ist. Insbesondere als qualifizierter Mietspiegel wäre der Berliner Mietspiegel eine taugliche Grundlage, die ortsübliche Vergleichsmiete als Anknüpfungspunkt für die Mietpreisbremse, die in Berlin ab dem 01.06.2015 flächendeckend gelten soll, zu ermitteln. Das geht auch mit einem einfachen Mietspiegel. Jedoch hat ein qualifizierter Mietspiegel ein größeres Gewicht und kann einen maßgeblichen Beitrag dazu leisten, dass die Einholung von teuren Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieden wird. Als Gegner der Mietpreisbremse wollen die genannten Vermietervereine die Anerkennung des Berliner Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel durch ihre Verweigerungshaltung offenbar erschweren.

Das Land Berlin hat mit der Erstellung der jeweiligen Mietspiegel anerkannte Fachinstitute beauftragt. Diese haben unter Anwendung allgemein anerkannter statistisch-mathematischer Erhebungs- und Auswertungsmethoden in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel, einem Fachgremium, die jeweiligen Mietspiegel erstellt. Dabei wurde, was die Geschäftsführerin der mit der Erstellung des Mietspiegel 2015 beauftragten GEWOS GmbH, Renate Szameitat, in der Pressekonferenz betont hat, streng nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ die am 01.07.2002 vom seinerzeitigen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegeben wurden, gearbeitet.

In der Pressekonferenz wurde betont, dass die bisher ergangenen Urteile immer Einzelfallentscheidungen darstellen. Neben Urteilen, die die Qualifiziertheit des Mietspiegels infrage stellen, gibt es auch Entscheidungen, die den Berliner Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel bestätigt haben.

Senator Geisel erklärte, dass die Bestandsmieten gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2013 jährlich um durchschnittlich 2,7 % gestiegen seien. Die gewichtete Durchschnittsmiete liege 2015 bei 5,84 €/m²/Monat nettokalt. 2013 habe sie 5,54 €/m²/Monat nettokalt betragen. Der relativ moderate Anstieg habe zwei Gründe, wie Frau Szameitat erläuterte. Ein Grund bestehe darin, dass der Anteil der in die Erhebung eingeflossenen Neuvertragsmieten lediglich bei 35 - 40 % gelegen hätte. Dominiert hätten die Erhebung also die Bestandsmieten, was auch daran liege, dass Umzüge mit Neubegründung von Mietverhältnissen zurückgegangen seien. Kein Wunder: Die extremen Anstiege beiNeuvermietungen führen dazu, dass an Mietverhältnissen festgehalten wird, selbst wenn die Wohnverhältnisse als unbefriedigend angesehen werden.

Dass die Mieten tatsächlich nur moderat angestiegen sind, kann bezweifelt werden, denn dieser Anstieg findet sich im Bereich der Mietspiegeloberwerte nicht wieder. Seit dem Mietspiegel 2013 ist in diesen Bereichen vielmehr ein durchschnittlicher Anstieg von 7,7 % zu verzeichnen. Der gewichtete Mittelwert als Maßstab für die Beurteilung der Entwicklung der Bestandsmieten ist wenig tauglich. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass die Abwägung der wohnwertbildenden Merkmale in den meisten Fällen zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen Mittelwert und Höchstwert des einschlägigen Mietspiegelfelds führt. In diesen Bereichen sind die durchschnittlichen Anstiege höher ausgefallen. Zudem neigen Vermieter dazu, sich am Höchstwert des entsprechenden Rasterfelds zu orientieren, wenn die 15 %ige Kappungsgrenze dies zulässt. Da nur ein kleinerer Teil der Mieter sich gegen Mieterhöhungsverlangen zur Wehr setzt, ist auch dies ein Effekt, der die Bezeichnung als moderaten Anstieg eigentlich verbietet.

Frau Szameitat sagte, dass der Mietspiegel 2015 mit ausreichenden Erhebungswerten ausgestattet sei und keine Methodenänderungen vorgenommen wurden. Eine Ausnahme gibt es allerdings: Die Extremwertbereinigung wurde verändert. Statt der bisherigen Methode des Vertrauensintervalls von 97,5 % wurde auf den Interquartilsabstand umgestellt. Durch die bisherige Methode der Extremwertbereinigung wurden lediglich 2,6 % der Mietwerte als Extremwerte herausgenommen. Die neue Methode gewährleistet, dass die Extremwertbereinigung mit Bezug auf jedes Mietspiegelfeld individueller gehandhabt wird. Die Gefahr, dass zu berücksichtigende Mietwerte herausfallen, wird dadurch noch geringer als bisher.