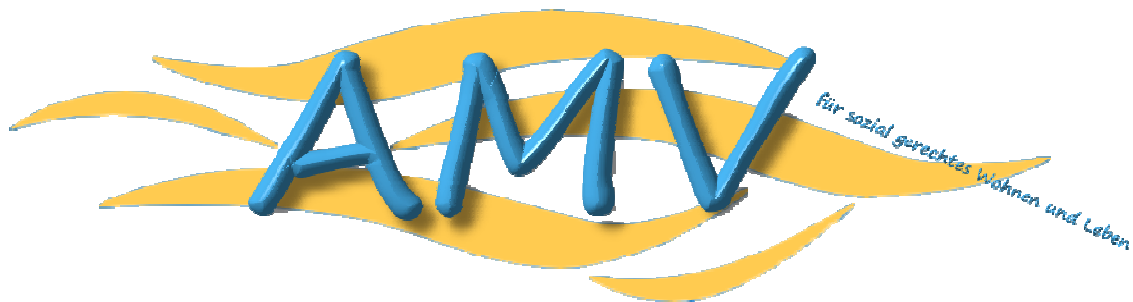




Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 49/2015

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Mittelwert oder Oberwert - das ist hier die Frage! Bei korrekter Beantwortung: Die Mietpreisbremse ist kein Gaspedal!

Der IVD Berlin-Brandenburg legte am 12.08.2015 seinen IVD-Marktmietpiegel für Geschosswohnungsbau in Berlin, Stichtag 01.05.2015, vor. Nach diesem sind die Neuabschlussmieten für Bestandswohnungen in Berlin in den vergangenen zwei Jahren in Standardwohnlagen auf rund 7,40 €/m² und in Vorzugswohnlagen auf rund 8,80 €/m² gestiegen. Das entspricht einer jährlichen Steigerung um 3,6 Prozent beziehungsweise 2,4 Prozent (<http://www.ivd-berlin-brandenburg.de/Mietpreisbremse-mit-Gaspedal-878038.html>).

Der Vorstandsvorsitzende des IVD Berlin Brandenburg, Dirk Wohltorf, sagte hierzu: "Der Marktmietpiegel belegt, dass in den größten Teilen der Stadt die Neuabschlussmieten für Bestandswohnungen unterhalb der gesetzlichen Deckelung durch die Mietpreisbremse liegen. Zudem ist zu beobachten, dass vorrangig die Randbezirke mit niedrigem Mietniveau überdurchschnittliche Mietzuwächse aufweisen. Aufgrund der Gültigkeit der Mietpreisbremse für das gesamte Stadtgebiet könnte das Gesetz in vielen Lagen eher zum Gaspedal werden, wenn unsichere Vermieter ihre Mietpreise an den gesetzlich konstruierten Wert nach oben hin anpassen. Das vom Senat gut gemeinte Gesetz übervorteilt eh nur wenige Hauptstädter, die in nachgefragten Lagen auch bereit gewesen wären eine höhere Miete zu zahlen. Auf diese Weise wird die Mietpreisbremse zum Mietensenkungsprogramm für den Mittelstand in nachgefragten Wohnlagen."

Der Berliner Mieterverein widerspricht in seiner Pressemitteilung Nr. 24/2015 vom 12.08.2015 den Schlussfolgerungen des IVD Berlin-Brandenburg und argumentiert: "Ursache für die unbrauchbare Interpretation des Maklerverbandes ist eine fehlerhafte Begriffsbestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete."

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen
Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B
Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338
Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Der Maklerverband geht vom Oberwert des Mietspiegels aus und berechnet von diesem die um 10 Prozent erhöhte Kappungsgrenze der Mietpreisbremse. Der Verband begründet dies damit, dass der Oberwert in der Rechtsprechung bisher als unstrittig galt. Hier liegt ein „grober Schnitzer“ vor. Denn der Verband verwechselt die formelle Begründung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen mit der materiellen Seite der ortsüblichen Vergleichsmiete, auf die es hier allein ankommt. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt laut Berliner Mietspiegel 2015 bei 5,84 Euro pro qm nettokalt im Monat (Mittelwert) und nicht bei 7,01 Euro pro qm monatlich (Spannenoberwert). Damit liegt die Mietpreisbremse bei durchschnittlich 6,24 Euro pro qm monatlich nettokalt gemäß Mietspiegel 2015. Im Mai 2015 betrug die durchschnittliche Angebotsmiete laut Immobilienscout24 8,53 Euro pro qm im Monat nettokalt. Das sind 33 Prozent mehr als der Durchschnittswert der Mietpreisbremse gemäß Berliner Mietspiegel. „Selbst wenn man berücksichtigt, dass rund ein Drittel der übersteigenden Angebotsmieten wegen der vielfältigen Ausnahmeregelungen im Gesetz der Mietpreisbremse rechters sind, müssen wir zu einer komplett anderen Bewertung kommen“, so Wild" (<http://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1524.htm>).

"Bei korrekter statistischer Auswertung auf der Basis des Mittelwertes lautet das Ergebnis, dass die Mietpreisbremse nicht zum Gaspedal werden wird," sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Dem Maklerverband IVD ist ein methodischer Denkfehler unterlaufen; er hat bei seinen statistischen Auswertungen und Schlussfolgerungen nicht den Mittelwert zugrunde gelegt, sondern fälschlicherweise den Oberwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes," so Piper. "Ist die Grundlage für statistische Berechnungen der gesetzlichen Mietpreisbremse der Mittelwert und nicht der Oberwert des Mietspiegels, kommt man zu dem Ergebnis, dass die Bewertungen des IVD Berlin-Brandenburg falsch und die des Berliner Mietervereins zutreffend sind," so Piper. "Der AMV schließt sich den Ausführungen des Berliner Mietervereins in dessen Pressemitteilung Nr. 24/2015 vom 12.08.2015 voll und ganz an."

Berlin, den 13.08.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher