



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 49/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27 a 12101 Berlin

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

Mail: information.amv@gmail.com
www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Berliner Mietspiegel 2017 - Berlin muss Bundesratsinitiative starten

Die Mieten in Berlin sind in den vergangenen zwei Jahren explosionsartig gestiegen. Das geht aus dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2017 hervor, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am heutigen Tag vorstellte. Danach stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete in Berlin von 5,84 € um 0,55 € auf 6,39 €. Dies entspricht einem Anstieg von 9,4 %. In dem Vorzeitraum waren es nur 2,7 %. Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² verteuerten sich um 11,3 %, Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 59,99 m² um 8,5 %, Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 89,99 m² um 9 % und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m² oder größer um 11,2 %.

„Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V. sieht die Hauptursachen für den exorbitanten Anstieg der Nettokaltmieten zum einen bei nicht ausreichendem Wohnungsneubau und zum anderen bei der handwerklich katastrophal schlecht gemachten Mietpreisbremse“, sagte der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. „Vor der gesetzlichen Einführung der Mietpreisbremse haben viele Vermieter noch schnell die Miete erhöht und dies teilweise unter Überschreitung der nach dem Mietspiegel erlaubten Miete und nach Einführung der Mietpreisbremse ignoriert so mancher Vermieter diese.“, so Piper. „Was die Mietpreisbremse angeht, so liegt die Schuld für den Mietenanstieg bei der Bundesregierung“, meint Piper. „Die Ursachen für den Mietenanstieg in Berlin müssen unverzüglich gestoppt werden, fordert Piper. „Berlin muss eine Bundesratsinitiative starten, die nachstehende Punkte beinhaltet:

- 1) Verlängerung des Änderungs- und Veränderungszeitraums zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre

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

- 2) Veränderung der Kappungsgrenze von 15 % in drei Jahren auf 10 % in fünf Jahren
 - 3) Mietspiegel als einziges Begründungsmittel für eine Mieterhöhung
 - 4) Verfahren zum Inhalt und zur Aufstellung sowie Anpassung von Mietspiegeln gesetzlich regeln
 - 5) Wirtschaftsstrafgesetz reformieren
 - 6) Mietpreisbremse reformieren
 - 7) Neubau von bezahlbarem Wohnraum effektiv mit Neuer Wohnungsgemeinnützigkeit ankurbeln
 - 8) Wohneigentum zur Eigennutzung fördern",
- so Piper.

Im Einzelnen:

1) Verlängerung des Änderungs- und Veränderungszeitraums zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre

In einen neuen Mietspiegel fließen nach § 558 Abs. 2 BGB die Mieten der letzten vier Jahren ein, die erhöht oder durch den Abschluss neuer Verträge vereinbart wurden. Vorgenannte Vorschrift lautet wie folgt:

"(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind."

Dieser Zeitraum von vier Jahren ist auf zehn Jahre zu verlängern. Je länger der Zeitraum ist, der für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich ist, desto mehr Mieten

fließen ein, die nicht spekulativ entstanden sind.

2) Veränderung der Kappungsgrenze von 15 % in drei Jahren auf 10 % in fünf Jahren

In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, darf die Nettokaltmiete zurzeit nach § 558 Abs. 3 BGB um 15 % in drei Jahren erhöht werden. Vorgenannte Vorschrift lautet wie folgt:

"(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen."

Dieser Prozentsatz sowie der Zeitraum ist von 15 % in drei Jahren auf 10 % in fünf Jahren zu

ändern. Durch eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten kann in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein weiterer Anstieg verlangsamt werden.

3) Mietspiegel als einziges Begründungsmittel für eine Mieterhöhung

Zurzeit kann eine Erhöhung der Nettokaltmiete nach § 558a Abs. 2 BGB mit einem Mietspiegel, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, einem Sachverständigengutachten oder mit Vergleichswohnungen begründet werden. Vorgenannte Vorschrift lautet wie folgt:

"§ 558a BGB

"(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen."

In Zukunft sollte eine Erhöhung der Nettokaltmiete nur noch mit einem Mietspiegel möglich sein, um Manipulationsmöglichkeiten zu verhindern und für mehr Rechtssicherheit zu sorgen.

4) Verfahren zum Inhalt und zur Aufstellung sowie Anpassung von Mietspiegeln gesetzlich regeln

Mietspiegel müssen "gerichtsfest" gemacht werden. Mietspiegel werden in der Praxis - gerade in Berlin - immer wieder bezüglich ihrer Wirksamkeit angegriffen. Die Bundesregierung muss von ihrer Ermächtigungsgrundlage nach § 558c Abs. 5 BGB Gebrauch machen und das Verfahren zum Inhalt und zur Aufstellung sowie zur Anpassung von Mietspiegeln gesetzlich regeln. Vorgenannte Vorschrift lautet wie folgt:

"(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen."

Nur wenn Mietspiegel "gerichtsfest" sind, können sich Mieterinnen und Mieter auf Streitigkeiten mit Vermietern einlassen.

5) Wirtschaftsstrafgesetz reformieren

In § 5 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz ist geregelt, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Der Begriff "unangemessen hohe Entgelte" muss gesetzlich neu geregelt werden, und zwar dergestalt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 % überschritten werden darf. Wenn Vermietern ein Bußgeld droht, werden diese eher bereit sein, nur die ortsübliche Vergleichsmiete zu fordern.

6) Mietpreisbremse reformieren

Die gesetzlichen Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d - 556g BGB) müssen geändert werden, da die Mietpreisbremse zurzeit wirkungslos ist. Vermieter müssen in Zukunft gesetzlich verpflichtet sein, vor Beginn eines Mietverhältnisses Auskunft zu erteilen, wie hoch die Miete des Vormieters war. Unter Verletzung der Mietpreisbremse verlangte Mieten müssen von Anbeginn des Mietverhältnisses an erstattet werden. Die Ausnahmetatbestände der umfassenden Modernisierung, der möblierten Wohnungen sowie der Wiedervermietung von Neubauwohnungen müssen ersatzlos abgeschafft werden. Ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse muss als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld sanktioniert werden. Nur eine abschreckende Mietpreisbremse motiviert zur Einhaltung und führt damit zu einem langsameren Mietenanstieg.

7) Neubau von bezahlbarem Wohnraum effektiv mit Neuer Wohnungsgemeinnützigkeit ankurbeln

In Berlin fehlen über 150.000 bezahlbare Wohnungen. Es müssen dringend preiswerte Wohnungen in ganz großem Umfang gebaut werden. Hierzu müssen steuerliche Anreize geschaffen werden. Es sollte eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit eingeführt werden. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 war ein großer Fehler. In den gemeinnützigen Wohnungen lagen die Nettokaltmieten bis zu 30 % unter den Mieten des freien Wohnungsmarktes. Seit der Abschaffung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sind bisher über 2 Millionen günstige Sozialwohnungen in Deutschland verloren gegangen; von ursprünglich 3,6 Millionen sind heute nur noch 1,5 Millionen vorhanden. Dieser Trend muss unverzüglich gestoppt werden, anderenfalls werden jedes Jahr weitere 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fallen mit der Folge steigender Mieten und Kosten der Unterkunft sowie des Wohngeldes. Bezahlbarer Wohnraum - gerade in Berlin und anderen Metropolen - ist inzwischen eine Mangelware. Von daher bedarf es zwingend einer unverzüglichen Rückkehr zu einer gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, um aktiv gegen die Missstände auf dem Wohnungsmarkt vorgehen zu können.

8) Wohneigentum zur Eigennutzung fördern

Der Ersterwerb von Wohneigentum zur Eigennutzung sollte ohne Höhenbegrenzung steuerfrei sein; zumindest sollte ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von mindestens 100.000 Euro plus weitere 50.000 Euro pro Kind eingeführt werden. Bezüglich der Maklercourtage sollte auch beim Kauf das Bestellerprinzip („Wer bestellt, der bezahlt“) gelten. Es ist dringend erforderlich, dass die Erwerbsnebenkosten drastisch gesenkt werden. Die Notargebühren sollten durch Einführung von Pauschalen gedeckelt werden. Zudem sollte ein Förderprogramm aufgelegt werden, mit dem zum einen das fehlende Eigenkapital bei den Erwerbsnebenkosten zinslos zur Verfügung gestellt und zum anderen Familien durch Steuerfreibeträge und flexible Kreditbedingungen wie Laufzeitverlängerungen und tilgungsfreien Jahren unterstützt werden. Eine Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums hätte den positiven Nebeneffekt, dass Menschen etwas für ihre Altersvorsorge tun können.

Berlin, den 19.05.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV