

**Berliner Mietspiegeltabelle 2015**  
Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2014) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig	Ausstattung	Neubau			
		Altbau bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972
	mit Sanitärheizung, Bad und WC, aber ohne Küche	1	2	3	4
	mit Küche	6,48	6,60	5,53	6,12
	mit Küche, Bad und WC	7,18	6,86	6,70	6,21

Damit die Mietpreisbremse greifen kann, muss es diesen Vergleich geben, festgehalten im Mietspiegel. Den haben viele der betroffenen Kommunen aber nicht.

## Mietpreisbremse nicht so effektiv wie gedacht

Die seit dem Sommer geltende Deckelung der Mieten erweist sich mehrheitlich als wirkungslos

(dpa) Knapper Wohnraum führt in der Regel zu steigenden Mieten. Um Mieter zu entlasten, sollten verschiedene Gesetze eigentlich Abhilfe schaffen – doch ein Bericht weckt jetzt neue Zweifel an der Effektivität der umstrittenen Mietpreisbremse. Drei Viertel aller Städte mit diesem Instrument haben demnach überhaupt gar keinen Mietspiegel als nötige Datenbasis.

Das zeigt eine Analyse, die die *Süddeutsche Zeitung* (SZ) in dieser Woche veröffentlichte. In den betreffenden 177 Kommunen fehle damit die Grundlage, um das Gesetz gegen sprunghafte Mieterhöhungen bei Neuvermietungen effektiv in die Tat umsetzen zu können.

Die sogenannte Kappungsgrenze

ist ein anderes Instrument, um Mieter vor allzu rasant steigenden Mieten zu schützen. Sie gilt in laufenden Mietverhältnissen. Der Bundesgerichtshof (BGH) prüft dazu am Mittwoch eine Rechtsverordnung des Landes Berlin, mit der die Grenze zugunsten der Mieter noch einmal gesenkt wurde.

Um bei Neuvermietungen große Preissprünge zu unterbinden, dürfen die Bundesländer seit dem 1. Juni die Mietpreisbremse in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ einführen. Bislang mussten Neumieter oft deutlich mehr für eine Wohnung zahlen als ihre Vorgänger. Um dies zu verhindern, dürfen Neumieten in ausgewiesenen Gegenden nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Ver-

gleichsmiete liegen. Sechs Länder haben eine solche Mietpreisbremse bisher eingeführt.

Sowohl für Mieter als auch für Vermieter ist es ohne einen aussagekräftigen Mietspiegel allerdings nur mit viel Aufwand möglich, die ortsübliche Vergleichsmiete herauszufinden. Der *SZ* zufolge verfügen lediglich 62 Gemeinden in Deutschland mit Mietpreisbremse auch über einen entsprechenden Mietspiegel. „De facto läuft die Mietpreisbremse ohne Mietspiegel ins Leere“, sagte der Immobilien-Ökonom Steffen Sebastian von der Universität Regensburg der Zeitung.

Das Urteil des BGH in dieser Woche zur Berliner Kappungsgrenze könnte Signalwirkung auf zahlreiche Bundesländer haben. Die Ver-

ordnung aus der Hauptstadt schreibt vor, dass die Monatsmiete in einem laufenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen darf. Ein Berliner Vermieter hatte dagegen geklagt und vor dem BGH verloren (Az.: VIII ZR 217/14).

Mit einer Kappungsgrenze soll verhindert werden, dass bisher günstige Wohnungen auf einen Schlag deutlich teurer werden, etwa bei einem Vermieterwechsel oder dem Ende der Mietpreisbindung für eine Sozialwohnung. In der Regel dürfen Mieten daher innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent steigen. Die Bundesländer dürfen die Kappungsgrenze jedoch senken, was bisher elf von ihnen für ausgewählte Städte getan haben.