

# Neuer qualifizierter Mietspiegel für Strausberg



Willi Holtappels

**Was hat Sie bewogen, an der Erstellung des neuen 8. qualifizierten Mietspiegels mitzuwirken?**

■ Ich halte den qualifizierten Mietspiegel für eine gute Sache, da der Mieter relativ problemlos die ortsübliche Vergleichsmiete erkennen kann. Es ist nicht nur Aufgabe, sondern auch Pflicht unseres Mietervereins, an der Erstellung des Mietspiegels mitzuwirken.

**Werden die Mieterinteressen auch noch von anderen Vereinen oder Initiativen in der Arbeitsgruppe wahrgenommen?**

■ Es haben noch die Vertreter von zwei Mieterbeiräten teilgenommen. Auch Stadtverordnete haben sich stellvertretend für die Bürger in die Diskussionen eingebracht. Tatsächlich waren deutlich mehr Vermietervertreter als Vertreter von Mieterverbänden vor Ort. So ist z.B. auch die Vonovia in Strausberg vertreten. Die „Schieflage“ macht sich natürlich bemerkbar, fällt aber nicht so gravierend aus. Der größte Vermieter, die Strausberger Wohnungsgesellschaft (SWG) mit ca. 5.000 Wohnungen und die beiden vertretenen Genossenschaften müssen natürlich auch die sozialen Interessen der Mieter beachten.

Willi Holtappels ist Rechtsanwalt und seit fast 20 Jahren als Rechtsberater für die Mitglieder des Mietervereins Strausberg u.U. tätig. Seit über zehn Jahren ist er auch Vorsitzender des Mietervereins. Ein Gespräch über den neuen Mietspiegel in Strausberg

Es wäre begrüßenswert, wenn es von jeder größeren Vermietergesellschaft Mieterbeiräte geben würde, so dass sich in der Arbeitsgemeinschaft in etwa gleich viele Vertreter beider Seiten gegenüber sitzen würden. Nach meiner Kenntnis sieht auch die neue geplante Mietspiegelverordnung keinerlei Regelung in dieser Richtung vor. Hier hätte die Verordnung vielleicht mehr ins Detail gehen sollen.

**Wie haben sich die Mieten im Vergleich zum 7. Mietspiegel entwickelt?**

■ Es haben sich teilweise sogar Senkungen des Mittelwertes ergeben. So ist dieser z.B. bei Wohnungen Baujahr 2001 bis 2010 mit 65 bis 90 Quadratmetern von 6,73 auf 6,31 Euro pro Quadratmeter gesunken. Allerdings hat sich die Spannweite nach oben hin erhöht. Auch im Bereich der Wohnungen Baujahr 1981 bis 1990 kommt es zu Reduzierungen des Mittelwertes. Zu deutlichen Steigerungen ist es hingegen bei den Wohnungen Baujahr 1991 bis 2000 gekommen. Hier sind die Mittelwerte, insbesondere bei den Wohnungen mit über 90 Quadratmetern, deutlich angestiegen.

**Wie ist die Erfahrung, können durch den Mietspiegel gerichtliche Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern verhindert werden?**

■ Der Mietspiegel macht es relativ einfach, die ortsübliche Miete zu ermitteln. „Streitigkeiten“ gab es, wenn überhaupt, bzgl. der Spanneneinordnung. Zu Klageverfahren aufgrund von Mieterhöhungen in Strausberg ist es aber kaum gekommen. Wenn, dann betraf das die umliegenden Gemeinden ohne Mietspiegel, die aber meist mit einer Einigung endeten, da das Gericht ansonsten die Einholung eines Gutachters „androht“. Viele Verfahren konnten außegerichtlich oder durch einen Vergleich abgeschlossen werden. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete war, wusste dann aber immer noch keine Partei. Hier hilft der Mietspiegel und macht Klageverfahren eigentlich fast überflüssig.

**Beeinflusst der Mietspiegel die Entwicklung der Mieten?**

■ Mir ist aus der Vergangenheit nicht bekannt, dass nach Vorlage des neuen Mietspiegels eine „Mieterhöhungswelle“ folgte.

**Wird die Ansiedlung der Tesla-Fabrik Einfluss auf die Mieten in Strausberg haben?**

■ Das wird sicherlich Auswirkungen bei Neuvermietungen haben. Eine konkrete Entwicklung kann aber noch nicht bestätigt werden. Hier werden die Mietpreise auch stark durch Neubewohner aus Berlin und dem direkten Speckgürtel beein-

flusst. Neu errichtete Wohnungen werden im Bereich von 12 Euro je Quadratmeter vermietet. Im Hinblick auf die steigenden Kosten und die Entwicklung der Mietpreise sollte für Strausberg, aber auch für viele andere Gemeinden eine Kappung von 15 statt 20 Prozent innerhalb von drei Jahren angedacht werden. Ein temporärer Mietenstopp würde nur Sinn machen, wenn in dieser Zeit die Anstrengungen zur Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums deutlich und spürbar erhöht würden. Letztendlich werden nur mehr neue Wohnungen dazu führen, dass die Mieten nicht in der Form steigen wie in den letzten Jahren.

**Die Erstellung eines Mietspiegels ist für die Gemeinde mit Kosten verbunden. Gab es hierfür eine Förderung?**

■ Inwieweit die Stadt Strausberg eine Förderung erhalten hat, kann ich nicht sagen. Da die neue Rechtslage nur eine Verpflichtung für Gemeinden ab 50.000 Einwohner vorsieht, wäre eine finanzielle Unterstützung für kleinere Gemeinden sicherlich begrüßenswert.

**Wann wird der neue Mietspiegel veröffentlicht und ab wann soll er gelten?**

■ Wenn ich mich nicht irre, müsste der Mietspiegel, der am 21. Oktober 2021 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, spätestens Mitte Dezember 2021 in Kraft treten. Anzumerken ist noch, dass die Stadtverordneten der Partei Die Linke dem Mietspiegel nicht zugestimmt haben. Es wurde die Ansicht vertreten, dass sich Mieter bei einem qualifizierten Mietspiegel gegen eine Mieterhöhung nicht wehren könnten. Deshalb sei ein einfacher Mietspiegel besser. Das würde jedoch

vor Gericht zur Einholung von Gutachten führen, welche um die 2.000 Euro kosten. Der Bürger ohne dicken Geldbeutel oder Rechtsschutzversicherung würde dann immer einknicken, um am Ende nicht auf den Gutachterkosten sitzen zu bleiben.

***Welche Veränderung wäre für Sie am wichtigsten?***

■ Das Hauptproblem bleibt, das Wohnraum knapp ist, was zwangsläufig zu höheren Mieten führt. Neubauten werden meist nur noch im gehobenen Segment gebaut und die dabei anfallenden Mieten sind für den „normalen“ Geldbeutel nicht mehr zahlbar. Bund, Länder und Gemeinden müssen dem sozialen Wohnungsbau deutlich mehr Aufmerksamkeit schenken und auch für Bauherren Anreize schaffen, damit der Bau von Sozialwohnungen sich rentieren kann.

**Vielen Dank, dass Sie sich Zeit für unsere Fragen genommen haben.**