

Mieter Magazin- FAKTENCHECK MIETPREISBREMSE

Seit einem halben Jahr liegt die von der Bundesregierung geplante Mietrechtsnovelle auf Eis. Vor allem der wichtigste Bestandteil der Neuerungen, die Mietpreisbremse, ist zwischen den Regierungsfractionen CDU/CSU und SPD umstritten. Nach dem Referententwurf, den Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) im März vorlegte, sollen Vermieter künftig nach einem Mieterwechsel höchstens zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordern dürfen. Dies gilt nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die von den Bundesländern festgelegt werden müssen. Die Erstvermietung von Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen soll ausgenommen werden. Mieten, die bereits höher sind, würden unangetastet bleiben. Die Lobbyverbände der Eigentümer und Vermieter machen Druck gegen die mietbeschränkenden Regelungen – zum Teil mit unsachlichen Argumenten. Das MieterMagazin unterzieht diese Argumente einem Faktencheck.

„Die Mietpreisbremse trägt nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei.“

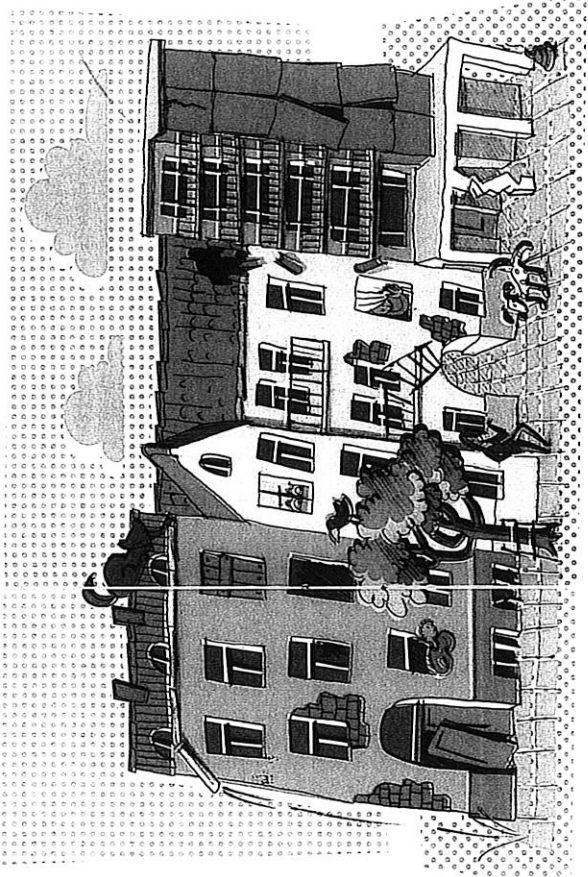
Das trifft insofern zu, als die Mietpreisbremse nicht zum Neubau von zusätzlichen Wohnungen führt. Das ist aber auch gar nicht der Zweck des Gesetzes. Zur Entspannung des Wohnungsmarktes trägt die Mietpreisbremse dennoch bei: Sie drosselt den von hohen Wiedervermietungen massiv angeheizten Mietentanstieg und hält somit mehr Wohnungen preislich in einem Rahmen, der auch für Mieter mit einem geringeren Einkommen bezahlbar ist. In der Folge wirkt das auch dämpfend auf den nächsten Mietspiegel.



„Die Mietpreisbremse verhindert Neubau und schadet dadurch den Mietern. Mietpreisregulierungen verewigen Wohnungsknappheit.“

Diese These geht ins Leere, weil die Erstvermietung von Neubauwohnungen nicht von der Mietpreisbremse betroffen ist. Auch bei späteren Wiedervermietungen darf weiterhin diese Miete verhängt werden, auch wenn sie über der Grenze liegt, die die Mietpreisbremse vorgibt. Vermieter von Neubauten verlangen generell den aus betriebswirtschaftlichen

Das Bild von der „kalten Enteignung“ ist maßlos überzeichnet: Die Wohnungspolitik der Bundesrepublik hat schon mit deutlicheren Eingriffen Marktauswüchse begrenzt



Illustrationen: Julia Gandras

Vor ausschließlich profitorientierten Modernisierungsmaßnahmen schützt eine verstärkte Kappung der Kostenumlage

„Die Mietpreisbremse wird die Investitionstätigkeit in die Modernisierung lenken und damit zu massiven Mietsteigerungen in Bestandsmietverhältnissen führen.“

Spezielle Vermietertypen, die es darauf anlegen, Wohnungen frei zu bekommen, um sie anschließend teuer neu zu vermieten, könnten nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse stattdessen versuchen, über kostspielige Modernisierungsmaßnahmen höhere Mieteinnahmen zu erzielen. Dem entgegen wirkt allerdings die gleichzeitig geplante Kappung der Modernisierungsumlage auf zehn Prozent und deren Befristung bis zur Amortisation der Baukosten. Ob Vermieter stärker in die Modernisierung investieren werden, bleibt spekulativ, denn im Unterschied zu den leistungslosen Mehreinnahmen bei der Vermietung von Wohnraum können modernisierungsbedingte Mieterleistungen nur mit finanziellem und organisatorischem Aufwand erzielt werden.

raumversorgung gefragt, zum Beispiel der Ankauf von Belegungsrechten oder stärkere Verpflichtungen für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften.

„Die Mietpreisbremse ist unsozial. Von ihr profitieren nur reiche Mieter. Arme werden zusätzlich benachteiligt, weil Vermieter zukünftig verstärkt im unteren Marktsegment Mieten anheben.“

Dieser These liegt die falsche Annahme zugrunde, dass im unteren Marktsegment die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ausgeschöpft wird. Dass durch die Mietpreisbremse wohlhabendere Wohnungssuchende sich verstärkt in weniger begehrten Stadtteilen umsehen und den ärmeren mehr Konkurrenz machen, ist nicht zu erwarten. Arbeitslose, Sozialhilfe- und Grundsicherungsempfänger werden nach wie vor – auch unabhängig von der Miethöhe – bei der Wohnungssuche benachteiligt. Daher sind neben der Mietpreisbremse weitere Instrumente zur Wohn-

Überzogene Abstandszahlungen sind ein Symptom der Wohnungsnot – nicht einer etwaigen Mietpreisbremse

