

Zeit für die Mietpreisbremse

WOHNEN Banken sorgen sich nur um Renditechancen von Investoren.

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken bis hin zur Deutschen Bundesbank, Maklerorganisationen und Forschungsinstitute, zum Beispiel das arbeitgebernahe Institut der Deutschen Wirtschaft, machen mobil. Sie schießen sich regelrecht auf die Mietpreisbremse ein, mit dem Ziel, die Begrenzung der Wiedervermietungsrenten zu verhindern. Aber die kommt. Vor der Bundestagswahl haben alle jetzt im Bundestag vertretenen Parteien angekündigt und versprochen, die Wiedervermietungsrenten zu begrenzen. Auch die jetzt die Koalitionsverhandlungen führenden Parteien, das heißt CDU, CSU und SPD, sind sich in diesem Punkt weitgehend einig. Wiedervermietungsrenten sollen künftig nur noch höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen.

Dass Vermieterverbände oder die ihnen nahestehenden Makler für steigende Mieten streiten und gegen eine Mietenbegrenzung Sturm laufen, ist leicht nachvollziehbar. Aber die Banken oder Institute? Sie sorgen sich um Renditechancen von Investoren. Die Deutsche Bundesbank, die in diesen Tagen ihren Monatsbericht für Oktober 2013 veröffentlichte, interessiert sich offensichtlich viel mehr für Immobilienkäufer als für die Mieter in

AUSSENANSICHT



DR. FRANZ-GEORG RIPS
Der Autor ist Präsident des Deutschen Mieterbunds e. V.

Deutschland. Die Bundesbank befürchtet einen Immobilienpreisboom – andere würden sagen, eine Immobilienblase –, weil sich der Preis für Geschosswohnungen im Durchschnitt sieben deutscher Großstädte seit 2010 insgesamt um mehr als ein Viertel verteuert hat.

Aber, so die Bundesbank, noch ist alles im Lot. „Preise und Mieten tragen dazu bei, dass sich auf den Immobilien- und Mietmärkten Gleichgewichte einstellen. Wenn in diesem Umfeld aber auch die Mieten deutlich ansteigen, bleibt das Preis-Miet-Verhältnis möglicherweise weitgehend unverändert.“ Das heißt auf gut deutsch: Solange die Mieten hoch sind und weiter steigen, bleiben die Immobilienmärkte im Gleichgewicht. Mieter bezahlen den Immobilienpreisboom. Nahezu zynisch muss es in diesem Zusammenhang klingen, wenn im Bericht der Deutschen Bundesbank ganz am Ende, als letzter Satz, angemerkt wird, eine Begrenzung von Mietsteigerungen halte man für kontraproduktiv.

Ich sage, Mieter brauchen Schutz vor überzogenen Wiedervermietungsrenten, die oft 20, 30 oder gar 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Keinen Schutz benötigen dagegen Immobilienkäufer oder -spekulanten, die hohe Preise gezahlt haben und dabei auf weiter und ständig steigende Mieten setzen. Deshalb fordern wir, dass die Politik ihre Versprechen aus der Bundestagswahl einlöst. Die Wiedervermietungsrenten müssen begrenzt werden, auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Heute kann der Vermieter nach einem Mieterwechsel von seinem neuen Mieter so viel Miete nehmen, wie er will. Irgendwelche Begrenzungen, wie sie für bestehende Mietverhältnisse existieren, gibt es bei Neu- oder Wiedervermietungen nicht. Folge ist, dass insbesondere in Groß- und Universitätsstädten die Wiedervermietungsrenten drastisch über den Mieten in bestehenden Mietverhältnissen liegen. Leidtragende dieser Marktentwicklung sind all diejenigen, die wegen ihres Arbeitsplatzes umziehen müssen oder zum Studieren in die Stadt ziehen oder zusammenziehen und eine Familie gründen wollen. Für diese Mietergruppen brauchen wir eine Mietpreisbegrenzung bei Wiedervermietungen.

→ Die Außenansicht gibt die subjektive Meinung des Autors wieder und nicht unbedingt die der Redaktion.