

Mit Spiegel und Bremse gegen Mietaufschläge

WOHNEN In beliebten Großstadtvierteln werden bezahlbare Wohnungen rar. Die Politik will mit einer ganzen Palette schärferer Regeln gegensteuern.

➤ **Wie können Mietspiegel für mehr Transparenz sorgen?**

Für mehr Transparenz auf lokalen Wohnungsmärkten gibt es nach Angaben des Bundesbauministeriums inzwischen in rund 500 deutschen Städten Mietspiegel. Vermieter und Mieter sollen mit diesen Datensammlungen erkennen, ob eine Wohnung verhältnismäßig teuer oder günstig ist. Die zentrale Information dafür ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“. Diese bildet sich laut Bürgerlichem Gesetzbuch aus den vereinbarten Entgelten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit – und zwar für die zurückliegenden vier Jahre.

➤ **Warum sollen die Spiegel überarbeitet werden?**

Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD vereinbart, dass sie die Vergleichsmiete auf eine breitere Basis



Mit einer Mietpreisbremse will die schwarz-rote Bundesregierung hohe Aufschläge bei Mieterwechseln vor allem in begehrten Großstadtvierteln wie etwa in Potsdam eindämmen.

Foto: Patrick Pleul/dpa

stellen und „realitätsnäher“ darstellen wollen. Tatsächlich stehen die komplizierten Berechnungen schon seit längerem in der Kritik. „Bisher zieht jede Gemeinde völlig unterschiedliche Kriterien für ihre Mietspiegel heran“, bemängelt der Deutsche Anwaltverein. Unbestimmte Begriffe wie „umfassende Modernisierung“ oder „neu erstellte Wohnungen“ sollten deswegen mit Mindestvoraussetzungen definiert werden.

➤ **Was soll bei den Mietspiegeln geändert werden?**

„Wir wollen ein genaueres Bild über die Entwicklung der Mieten bekommen“, sagt Maas. Überprüft werden soll zum Beispiel, aus welchem Zeitraum Daten in Mietspiegel einfließen sollen. Konkreter wurde der Minister vorerst nicht. Der Mieterbund hat gefordert, mindestens die Vertragsabschlüsse der vergangenen zehn Jahre

einzubeziehen. Der Wirtschaftsrat der CDU warnt aber vor einem Absinken der ortsüblichen Vergleichsmiete. „Eine Mietpreisbremse hoch zwei durch die Hintertür darf es nicht geben.“

➤ **Was soll sich bei Modernisierungskosten ändern?**

Stärker eindämmen will der Justizminister auch Kosten, die bei einer Wohnungsmodernisierung umgelegt werden können, also etwa beim Einbau

von Doppelglasfenstern. Bisher kann der Vermieter die jährliche Miete um elf Prozent der entstandenen Kosten anheben. Künftig sollen noch zehn Prozent möglich sein. Und auch nicht mehr unbegrenzt, sondern so lange, bis die Ausgaben eingespielt sind. Was der Mieterbund als Verbesserung sieht, kritisiert der Verband Haus & Grund. Der Großteil der Kosten bleibe beim Vermieter. Auf die Miete umzulegen sei der Anteil der Modernisierung – also nur die zweite Fenster-scheibe.

➤ **Was soll bei der Mietpreisbremse nachjustiert werden?**

Nach Kritik aus der Union ist Maas offen für einige Änderungen an der geplanten Preisbremse. Demnach darf in angespannten Märkten die neue Miete bei Mieterwechseln maximal zehn Prozent über das ortsübliche Niveau angehoben werden. „Wir können darüber diskutieren, Neubauten auszunehmen“, sagte der Minister. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen sieht nun einen „Sieg der Vernunft“, um den Bau anzukurbeln. Grünen-Chefin Simone Peter warnte dagegen, die Mietpreisbremse werde „durch immer neue Ausnahmen durchlöchert, bis fast nichts mehr davon übrig bleibt.“