

Mietpreisbremse – Welche Folgen hat Neuregelung?

Wohnen in begehrten Gegenden soll bezahlbar werden – Betroffene: Keine Wirkung ohne Nebenwirkung

(dpa) Wer gerade auf Wohnungssuche ist, sehnt sie herbei. Vermieter und Immobilienunternehmen dagegen schimpfen schon jetzt. Letzte Woche hat die Mietpreisbremse den Bundesrat passiert. Ob sie wirkt und Wuchermieten eindämmt, ist umstritten. Einige warnen sogar vor einem Bumerang-Effekt.

Für viele Mieter dürfte die Preisbremse erst mal etwas Positives haben – vorausgesetzt, sie ziehen gerade um. Denn neue Mieten dürfen nur noch maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Nach Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln dürften in Berlin drei von fünf Wohnungen günstiger vermietet werden.

Wer schon länger in seiner Wohnung wohnt, profitiert dagegen nicht. Auch wer in eine ganz neu gebaute oder rundum modernisierte Wohnung einzieht, hat nichts von der Bremse.

Wohnungswirtschafts-Präsident Axel Gedaschko erwartet daher auch „nicht viel mehr als einen Placebo-Effekt“. Letztlich werde sich für Mieter nicht viel ändern. Das arbeitgebernahe IW warnte in einer Ende 2014 veröffentlichten Studie sogar, die Mietpreisbremse werde zum Bumerang und den Mietern schaden.

Denn für Vermieter lohne sich die Mietwohnung dann kaum noch. Viele würden sie daher an Selbstnutzer verkaufen, erwarten die Wirtschaftsforscher. Die Folge: Der Mietmarkt wird kleiner, eine Wohnung zu finden noch schwieriger. Trete die Mietpreisbremse in Kraft, lasse sich tatsächlich deutlich weni-

ger Geld verdienen, sagt auch Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus und Grund. „Wir rechnen daher mit Auswirkungen auf die Qualität der Mietwohnungen.“ Im Klartext: Vermieter täten nur noch das Nötigste, Verschönerungen blieben auf der Strecke.

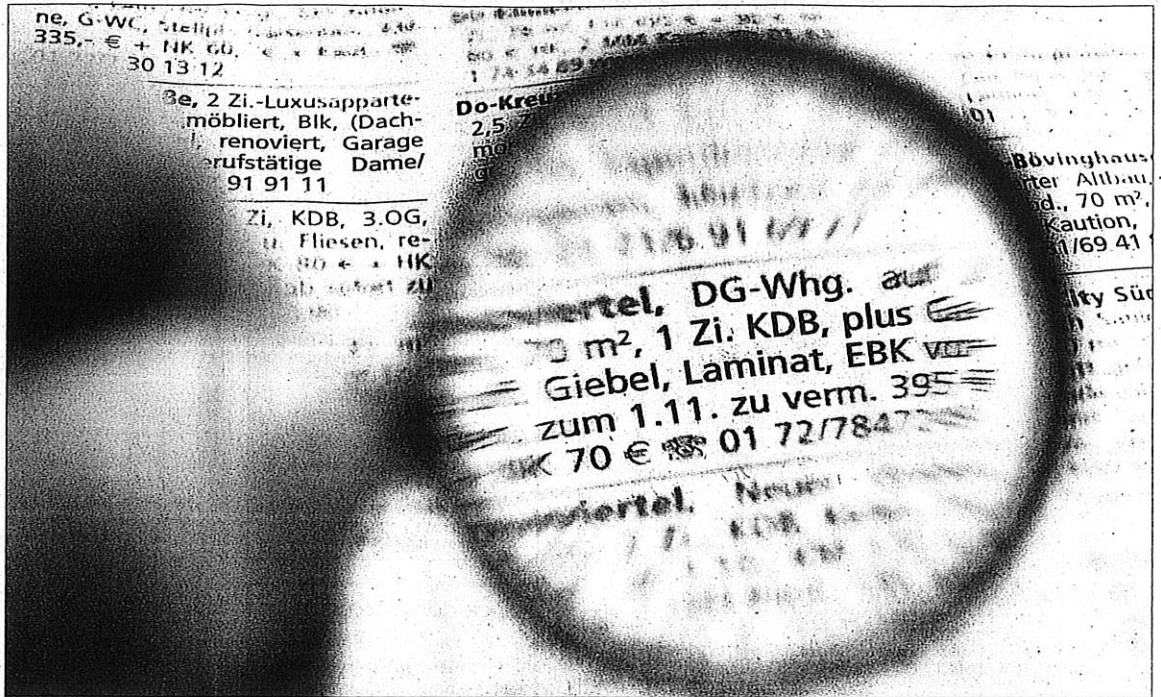
Für **Immobilienunternehmer** wird sich nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft in den meisten Regionen nichts ändern. Die Neuregelung sei schließlich auf Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt, betont Gedaschko. „Aber dort, wo die Mietpreisbremse zu packt, werden sie Konsequenzen daraus ziehen müssen“, meint er. Unter anderem würden die Unter-

nehmen bei den bestehenden Mietverträgen dann regelmäßiger als bisher die Miete erhöhen. Der Deutsche Mieterbund kann dieser Argumentation nicht folgen. Schließlich orientiere sich die Mietpreisbremse nicht an der Altmiete, sondern am ortsüblichen Mietniveau, betont Geschäftsführer Ulrich Ropertz.

Auf den **Wohnungsneubau** dürfte die Mietpreisbremse keine Auswirkungen haben. Denn Neubauten sind von der Neuregelung ausdrücklich ausgenommen. „Wer jetzt vor einer Investitionsentscheidung für einen Neubau steht, hat mit der Mietpreisbremse überhaupt nichts zu tun“, betont Ropertz. GdW-Chef Gedaschko begrüßt diese Ausnah-

meregelung: „Sonst wäre der Neubau abgewürgt worden.“

Bei **Sanierungen** sieht es dagegen anders aus. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) geht davon aus, dass Häuser und Wohnungen weniger schnell modernisiert werden. Da nur umfassend sanierte Wohnungen von der Mietpreisbremse ausgenommen seien, würden die Immobilienunternehmen künftig genau überlegen, ob sich kleinere Renovierungen noch rechneten. Auch das sieht der Mieterbund anders: Vermieter hätten schließlich nach wie vor die Möglichkeit, einen Teil der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufzuschlagen.



Wer gerade eine neue Wohnung sucht, könnte von der Mietpreisbremse profitieren. Im Juni soll sie in Kraft treten.