



Ab 1. August gilt bei der Wiedervermietung von bestehendem Wohnraum eine Preisobergrenze. Ob sie wirken kann, ist umstritten.

Foto: MZ-Archiv

Mietpreisbremse weckt Hoffnungen

WOHNEN Stadtspitze und Mieterbund glauben an eine entspannende Wirkung auf den hitzigen Markt. Vermieter und Makler sehen dagegen eher negative Effekte.

VON NORBERT LÖSCH, MZ

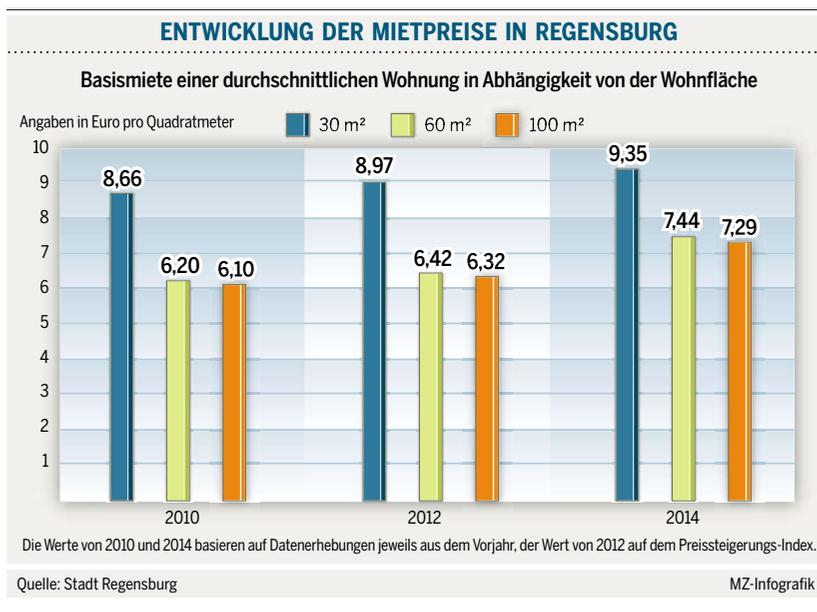
REGENSBURG. „Zahnloser Tiger“ oder ein wirksames Instrument, um die Preisspirale zumindest etwas zu bremsen? Beim Thema Mietpreisbremse gehen die Meinungen auseinander. Sie gilt ab 1. August auch in Regensburg. Hier haben künftig Mieter nicht nur das neue Recht auf ihrer Seite, sondern können sich – anders als etwa in Würzburg – in Sachen ortsübliche Miete auf den offiziellen Mietspiegel der Stadt beziehen. Der wurde zuletzt 2014 anhand von Daten aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben.

Nun sind die Mietpreise seitdem zwar erneut gestiegen, aber einen Anhaltspunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete bietet der Mietspiegel noch immer. Außerdem bietet die Stadt auf ihrer Homepage einen Online-Mietenberechner an. Preise, die damit ermittelt werden, haben natürlich keinerlei Rechtsverbindlichkeit, berücksichtigen aber einige entscheidende Parameter und geben durchaus Orientierung.

Der OB setzt auf „Gesamtpaket“

Oberbürgermeister Joachim Wolbergs setzt einige Hoffnungen in das neue Gesetz. „Ich sehe in der Mietpreisbremse eine weitere wichtige Möglichkeit, den auch in unserer Stadt angespannten Mietwohnungsmarkt in Zukunft etwas zu beruhigen.“ Vor allem bei einem Mieterwechsel könne sie regulierend wirken. „Nach Schätzungen von Fachleuten in der Stadtverwaltung gibt es in Regensburg pro Jahr zwischen 5000 und 6000 Mieterwechsel, die rein theoretisch unter die Mietpreisbremse fallen könnten. Wenn in diesen Fällen die

Kurt Schindler,
Vorsitzender des
Mieterbunds



DIE MIETPREISBREMSE

- **Grundsatz:** Die ab 1. August auch in Bayern geltende Mietpreisbremse sieht vor, dass bei Wiedervermietung von Bestandsimmobilien die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden darf.
- **Ausnahmen:** Für bestehende Mieten gilt ein Bestandsschutz. Bei einer Neuvermietung darf ein Vermieter auch dann eine Miete oberhalb der Grenze verlangen, wenn die Immobilie zuvor bereits zu diesem Preis vermietet war. Er kann die Miete dann aber nicht weiter erhöhen.

- **Neubauten:** Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind außerdem Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal bezogen wurden, sowie umfassend sanierte Wohnungen. Die Sanierung muss allerdings mindestens ein Drittel des Wertes einer vergleichbaren Neubaubewohnung gekostet haben.
- **Rechte:** Mieter müssen ansonsten maximal 110 Prozent der ortsüblichen Miete zahlen. Sie können zu viel gezahlte Miete zurückfordern – allerdings müssen sie einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorher rügen. Hilfe bieten die Mietervereine. (nl)

neuen Mieter höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlen müssen, dann bedeutet das doch schon mal eine deutliche Deckelung der durchsetzbaren Mietpreise“, sagt der OB.

Die Stadt sehe die Mietpreisbremse als einen Teil eines Gesamtpakets: Die wirksamste Methode gegen ständig steigende Mieten sei, möglichst viele Wohnungen zu bauen. Erst dann, wenn mehr Wohnungen auf dem Markt sind als nachgefragt werden, werde sich die Lage der Mieter spürbar verbes-

sern. Diese Situation scheint noch in weiter Ferne, aber: „Die Stadt trägt dazu nach Kräften bei, indem sie Wohnbaurecht schafft, wo immer es geht.“

Zum anderen vergibt die Stadt laut Wolbergs ihre eigenen Grundstücke für große Wohnbauprojekte „an solche Investoren, die unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten die besten Angebote machen und sich nicht nur darauf einlassen, dass 20 Prozent der Neubaufäche öffentlich gefördert sind, sondern durch zusätzliche Maßnahmen dazu beitragen, das Mietpreinsniveau auf Dauer niedrig zu halten und auch Angebote für Menschen zu schaffen, die sich am freien Markt schwer tun, eine Wohnung zu finden“. Fazit des OB: „Ich bin zuver-

sichtlich, dass sich diese Maßnahmen zusammen mit der neuen Mietpreisbremse nachhaltig zugunsten der Mieter auswirken.“

Ähnlich beurteilt auch der Mieterbund Regensburg, der nach eigenen Angaben fast 5000 Mieterhaushalte vertritt, die neue Rechtslage. „Wir sind sehr froh, dass die Mietpreisbremse nun ab 1. August auch in Bayern, vor allem aber in Regensburg gelten wird“, freut sich der Vorsitzende Kurt Schindler. „Wir gehen davon aus, dass sie ihre Wirkung entfalten wird“, sagt Schindler und verweist auf das Beispiel Berlin. „Dort sind die Angebotsmieten seit Juni um immerhin 3,1 Prozent gesunken.“

Allerdings gebe es keinen Grund zur Euphorie. „Natürlich ist die Mietpreisbremse kein Allheilmittel gegen die Wohnungsnot in Regensburg. Trotzdem ist die Umsetzung ein Schritt in die richtige Richtung und in vielen Gebieten Bayerns dringend notwendig.“ Schindler erwartet, „dass die durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten, die ja dann auch in den nächsten Mietspiegel einfließen, sinken werden und so eine leichte Entspannung auf dem Regensburger Mietmarkt eintritt“.

„Das zu hohe Preisniveau bleibt“

Ganz anders bewerten die Haus- und Grundbesitzervereinigungen die neue Lage. Für sie ist die Mietpreisbremse eher eine Investitionsbremse und damit kontraproduktiv für den Wohnungsmarkt. Das sieht auch Gerhard Wingerter ähnlich, der als Makler seit Jahrzehnten einen Überblick über den Regensburger Markt hat. „Dass jetzt die Vermieter statt der wohnungssuchenden Mieter für die Vermittlung von Wohnungen zahlen müssen, ruft massenhaft ein mitunter schwieriges Mieter-Klientel auf den Plan und ist überhaupt kein geeignetes Instrument, um den Markt zu entspannen.“ Und die Deckelung bei Mieterhöhungen habe ebenfalls keinen positiven Effekt. „Viele Vermieter haben halt vorher noch einmal hingelangt – und finden immer noch Mieter. Das ist ein Grund dafür, dass das Preisniveau in Regensburg schon jetzt zu hoch ist. Hier zu wohnen, ist und bleibt teurer als in der Bundeshauptstadt Berlin“, sagt Wingerter.