

Sieg im Kampf gegen Wuchermieten

IMMOBILIEN Bezahlbare Wohnungen sind in Metropolen zusehends Mangelware. Ab Jahresmitte soll eine gesetzliche Mietpreisbremse den Markt beruhigen.

➤ **Was soll die Mietpreisbremse bewirken?**

In vielen deutschen Großstädten ist die Wohnungssuche kein Spaß. Mieten schnellen nach oben, bei Besichtigungen stehen Dutzende Interessenten Schlange – und wer die Wohnung bekommt, muss oft noch eine saftige Maklerprovision oben drauf zahlen. Auf solche Auswüchse zielt die umstrittene Mietpreisbremse von Justizminister Heiko Maas (SPD), die der Bundestag gestern beschlossen hat.

➤ **Wo gibt es Probleme auf dem Wohnungsmarkt?**

Nicht überall explodieren die Mieten. In kleineren Gemeinden ist die Lage meist relativ entspannt. Und im bundesweiten Schnitt stiegen die Nettokaltmieten im vergangenen Jahr laut Statistischem Bundesamt um 1,5 Prozent. In begehrten Großstadtvierteln und Unistädten werden erschwingliche Wohnungen aber knapp. Laut Justizministerium lagen neu geforderte Mieten zum Beispiel in Hamburg und München um 25 Prozent über bestehenden Mieten, in Münster um 30 Prozent. Schwierig ist die Suche vor allem für Einkommensschwache und Familien. Das Ministerium geht davon aus, dass nun jährlich mehr als 400 000 Mieter in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt beim Einzug in eine neue Wohnung profitieren könnten.

➤ **Wie genau funktioniert die Mietpreisbremse?**

Wird eine Wohnung frei, darf sie der Eigentümer nicht mehr beliebig teuer machen. Die künftige Miete darf nur maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Was das heißt, ist im Mietspiegel einer Stadt nachzulesen. Kostet eine Wohnung bisher zum Beispiel 5,50 Euro pro Quadratmeter und die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei sechs Euro, darf der Vermieter bis auf 6,60 Euro heraufgehen – auch wenn im Viertel für Wohnungen schon bis zu neun Euro pro Quadratmeter herauszuholen waren. In welchen Gebieten die Bremse kommt, sollen nun die Länder festlegen können – für jeweils höchstens fünf Jahre.

➤ **Welche Ausnahmen von der Bremse gibt es?**

Das neue Instrument soll Preissprünge abmildern, den dringend nötigen Bau neuer Wohnungen aber nicht abwürgen. Das Limit gilt daher nicht, wenn neu gebaute Wohnungen erstmals vermietet werden. Neu meint: ab 1. Oktober 2014 – also dem Tag, an dem das Bundeskabinett die Pläne beschlossen hat. Keine Bremse gilt auch beim ersten Vermieten nach einer Rundum-Modernisierung – also nach einer so umfassenden Auffrischung, dass sie etwa ein Drittel so teuer war wie ein vergleichbarer Neubau. Über-



Jetzt ist die Mietpreisbremse besiegelt: Wird eine Wohnung frei, darf sie der Eigentümer nicht mehr beliebig teuer machen. Foto: dpa

haupt können Eigentümer mindestens so viel verlangen, wie schon der Vormieter gezahlt hat. Sie müssen die Miete also nicht senken.

➤ **Was soll sich bei den Maklergebühren ändern?**

Bislang schalten Vermieter gerade in Großstädten gern Makler ein, um Wohnungen zu vergeben – und reichen die Gebühren gleich an den neuen Mieter weiter. Künftig soll gelten: „Wer bestellt, bezahlt.“ Das heißt, derjenige trägt die Kosten, der den Vermittler beauftragt hat. Der Immobilienverband Deutschland als Vertretung von Maklern beklagt, damit fielen Mieter als Auftraggeber künftig wohl komplett weg. Die Wohnungssuche in

einer anderen Stadt könnte das schwieriger machen.

➤ **Was sagen Mietervertreter, Hauseigentümer und Makler?**

Der Mieterbund hofft, dass die neuen Regeln schnell greifen – auch wenn Ausnahmen die Bremswirkung abschwächen. Nötig wären nach Ansicht des Verbandes auch gesetzlich verankerte Sanktionen, wenn Vermieter trotzdem zu hohe Summen kassieren. Der Eigentümerverband Haus & Grund befürchtet dagegen eine Abschreckung von Investoren, dabei sollten Bauwillige doch eigentlich ermuntert werden. Beliebte Stadtteile würden durch das Mieten-Limit auch nur noch attraktiver, ohne dass sich das

KOMMENTAR

VON CHRISTIAN KUCZNIERZ, MZ



Am Problem vorbei

Man könnte sagen, mit der Mietpreisbremse hat die große Koalition endlich einmal wieder überhaupt etwas beschlossen. Man könnte genauso gut sagen, dass die Mietpreisbremse am falschen Punkt ansetzt. Und man hätte damit (mit Letzterem) Recht.

Ja, es stimmt: Wer eine Wohnung in guter Lage in München, Frankfurt oder Regensburg sucht, die einigermaßen groß, vielleicht noch hell und modern und vor allem bezahlbar ist, der wird länger suchen müssen. Die Mietpreisbremse wird dafür sorgen, dass derartige Wohnungen künftig in vielen Fällen zumindest nicht sprunghaft teurer werden. Aber das löst das Problem nicht grundlegend: Die Wohnungen sind schon jetzt für viele kaum oder gar nicht bezahlbar. Es mangelt vielerorts an Wohnraum; es mangelt aber vor allem an Wohnraum, den sich ein Normalverdiener leisten kann.

Der größte Konstruktionsfehler der Mietpreisbremse ist, dass Neubauten ebenso von der Deckelung ausgenommen sind wie umfassend sanierte Wohnungen. Wer als Vermieter möchte, dass seine Immobilie künftig mehr einbringt, kann die Mietpreisbremse umgehen, indem er sie mit mehr oder weniger sinnvollen Umbauarbeiten als „umfassend saniert“ im Sinne des Gesetzes anbietet. Ob sich das im Einzelfall rentiert, ist eine einfache Rechenaufgabe – die am Ende vom Mieter bezahlt wird.

Einzig positiv ist das Bestellerprinzip, wenn Makler in die Wohnungssuche einbezogen sind – zumindest für den Mieter. Bisher war schnell ein hoher Betrag fällig, um eine Wohnung zu bekommen. Geld, das zum Fenster hinausgeworfen war, wenn sich die Traumwohnung am Ende doch als Albtraum entpuppte.

Wohnungsangebot vergrößere. Der Immobilienverband Deutschland beklagt einen Eingriff in die Berufsfreiheit.

➤ **Ab wann können Mieter auf die neuen Regeln pochen?**

Nach den Plänen von Justizminister Maas soll es schnell gehen. Am 27. März soll das Gesetz als letztes den Bundesrat passieren. In Kraft treten kann es dann voraussichtlich zum 1. Juni. Bereits ab April sollen die Länder die rechtlichen Voraussetzungen schaffen können, um die entsprechenden Städte und Stadtteile auszuweisen. Verbände von Wohnungseigentümern und Maklern haben bereits Verfassungsklagen angekündigt. (dpa)