

Was der Mieter-Schutzschirm bewirken kann

WOHNUNGSMARKT Ab Juni soll die Mietpreisbremse extreme Preiserhöhungen eindämmen. Doch was bringt das überhaupt?

VON THERESA MÜNCH, DPA

➤ Warum können die Mieten gedeckelt werden?

In vielen großen Städten werden Mietwohnungen immer teurer. Laut Justizministerium lagen neu geforderte Mieten in Hamburg und München im vergangenen Jahr um 25 Prozent über bestehenden Mieten, in Münster um 30 Prozent. Einkommensschwache und Familien können sich einen Umzug kaum leisten. In kleinen Gemeinden ist die Lage dagegen relativ entspannt. Deswegen soll die Mietpreisbremse auch nicht überall greifen.

➤ Wie genau funktioniert die Mietpreisbremse?

Wird eine Wohnung frei, darf der Eigentümer sie nicht mehr beliebig teurer machen. Die neue Miete darf maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Das ist etwa im Mietspiegel nachzulesen. Kostet eine



In vielen Ballungsräumen schießen die Mietpreise in die Höhe. Die Maßnahmen dagegen sind umstritten. Foto: dpa

Wohnung bisher 5,50 Euro pro Quadratmeter und die ortsübliche Miete liegt bei 6,00 Euro, darf der Vermieter bis auf 6,60 Euro raufgehen.

➤ Wo kommt die Mietpreisbremse – und wann?

Berlin ist das einzige Bundesland, in dem sie definitiv zum 1. Juni startet. In anderen Ländern dauert es noch. Als erstes wird wohl Nordrhein-Westfalen

nachziehen – wahrscheinlich im Frühsommer. Viele Landesregierungen, darunter Bayern, prüfen noch, in welchen Städten der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist. Manche peilen den Sommer an. Andere Bundesländer wollen überhaupt keine Gebiete mit Mietpreisbremse ausweisen – Sachsen-Anhalt etwa. Dort steht bei großen Wohnungsunternehmen sogar fast jede achte Wohnung leer.

➤ Gibt es Ausnahmen, wenn die Mietpreisbremse gilt?

Die Bundesregierung will den dringend nötigen Neubau nicht abwürgen. Die Mietpreisbremse gilt daher nicht, wenn ab dem 1. Oktober 2014 gebaute Wohnungen erstmals vermietet werden. Genauso nach großen Modernisierungen. Die Miete muss außerdem nie gesenkt werden.

UNTERSCHIEDLICHE PROGNOSEN

➤ Wie kräftig die Wirkung der Mietpreisbremse ist, kann sich erst in der Praxis zeigen. „Den Wohnungsmarkt revolutionieren wird die Mietpreisbremse nicht“, meint Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten. Dafür gebe es zu viele Ausnahmen. Extreme Mietsteigerungen würden aber verhindert – und das sei wichtig.

➤ Die Wohnungswirtschaft geht davon aus, dass sich am Grundproblem der Wohnungsknappheit nichts ändert. Der Präsident des Bundesverbands der Wohnungswirtschaft (GdW) Axel Gedaschko warnt davor, dass der Wohnungsmarkt noch knapper werden könnte – dann nämlich, wenn Vermieter ihre Wohnungen verkaufen, weil sich das Vermieten nicht mehr lohnt. (dpa)

➤ Was bedeutet das Urteil gegen den Berliner Mietspiegel?

Mietspiegel sollen vielerorts zur Grundlage für die Mietpreisbremse werden. Nun hat ein Gericht den alten Berliner Mietspiegel für ungültig erklärt. Künftig dürfte das zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern führen, wie die Vergleichsmiete ermittelt wird.