



In Ballungsräumen wie hier in Berlin, in München, Regensburg, Nürnberg und Augsburg sind die Menschen häufig so froh, überhaupt eine Wohnung zu finden, dass sie auch überbezahlte Mieten in Kauf nehmen. Foto: dpa

Mietpreisbremse zeigt kaum Wirkung

VERBRAUCHER Das Gesetz sollte eigentlich Wuchermieten verhindern. Aber: Wer legt sich schon gern mit seinem Vermieter an?

VON KATJA MEYER-TIEN, MZ

MÜNCHEN/REGENSBURG. Seit bald zehn Monaten gilt sie in Bayern, doch passiert ist bislang nicht allzu viel: Ganze drei Mal haben sich seither Menschen in Bayern an den Deutschen Mieterbund, kurz DMB, gewandt, um sich in Sachen Mietpreisbremse beraten zu lassen. Das zumindest sind die Fälle, die Monika Schmid-Balzert, der Geschäftsführerin des DMB Landesverbandes Bayern, bekannt sind. „Das heißt aber nicht, dass die Mieten überall völlig ok sind“, sagt sie. Vielmehr seien die Menschen gerade in den Ballungsräumen wie München, Regensburg, Nürnberg und Augsburg häufig so froh, überhaupt eine Wohnung zu finden, dass sie auch überbezahlte Mieten in Kauf nähmen: „Die beißen in den sauren Apfel, weil sie keinen Ärger mit dem neuen Vermieter haben wollen.“

Berlin war das erste Bundesland, das zum 1. Juni 2015 eine Mietpreisbremse einführt und damit das kurz zuvor von der großen Koalition verabschiedete Gesetz umsetzte. Die Idee: Wird eine Wohnung neu vermietet, darf der Vermieter die Miete nur so weit erhöhen, dass sie maximal zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegt. So sollte die teils rasante Steigerung der Mieten begrenzt werden. Doch eine vom Berliner Mieter-

bund in Auftrag gegebene Studie, die Ende Mai veröffentlicht werden soll, zieht ein ernüchterndes Fazit: In Berlin seien die Mieten ein Jahr nach Einführung der Mietpreisbremse im Schnitt noch immer um 31 Prozent höher als zulässig.

Keine Sanktionen

„Die Mietpreisbremse ist grundsätzlich ein gutes Mittel“, sagt Monika Schmid-Balzert, „nur die Umsetzung ist ein bisschen holprig gelaufen.“ So liege die Beweislast momentan allein beim Mieter, der sich aktiv gegen eine zu hohe Miete wehren und notfalls vor Gericht ziehen müsse. Auch mit Sanktionen müssen unlautere Vermieter nicht rechnen: Sie müssen noch

nicht einmal die zu viel gezahlte Miete vom ersten Tag an zurückzahlen, sondern erst von dem Tag an, an dem sich der Mieter beschwert. Und: Viele Kommunen, in denen die Mietpreisbremse gilt, haben gar keinen offiziellen Mietpreisspiegel, der als Grundlage für die Berechnung der Maximalmiete dienen könnte. All das führe dazu, dass die Mietpreisbremse momentan so gut wie gar nicht gezogen werde.

Tatsächlich gibt es bislang keine verlässlichen Daten darüber, ob die Mietpreisbremse einen messbaren Einfluss auf die Höhe der Mieten in den 144 bayerischen Kommunen hatte, in denen sie zum 1. August vergangenen Jahres eingeführt wurde. Denn nirgendwo wird registriert, zu wel-

chen Konditionen Wohnungen neu vermietet werden. Allein die Anzeigen in den Zeitungen und Immobilienportalen sind ein Indikator dafür, wie sich die Mieten entwickeln. So erhöhte sich nach den Zahlen des Internetportals Immobilienscout24 der Quadratmetermietpreis in München zwischen 2007 und 2015 um 35,7 Prozent, in Regensburg um 29,4 Prozent und in Nürnberg zwischen 2010 und 2015 um 25,8 Prozent.

Mieten in Regensburg stagnieren

Im Regensburger Rathaus geht man davon aus, dass die Mieten in der Stadt momentan stagnieren. Das sagt Anton Sedlmeier, Leiter im Amt für Stadtentwicklung. Ob dies allerdings ein Effekt der Mietpreisbremse oder aber des gestiegenen Wohnraumbedarfs sei, das lasse sich nicht feststellen: Seit 2014 seien in der Stadt 3000 neue Wohneinheiten entstanden, weitere 1000 sollen heuer fertig werden, bis 2020 sollen in der Summe 9500 neue Wohnungen zur Verfügung stehen. Damit, sagt Sedlmeier, könne der prognostizierte Wohnraumbedarf gedeckt werden.

Dass der Markt auch ohne staatliche Eingriffe die Preise irgendwann von alleine wieder herunter regelt, davon ist Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg, überzeugt. Er hält die Mietpreisbremse für kontraproduktiv, da sie Investoren verunsichere und Marktmechanismen ausschalte. Die hohen Preise auf dem Mietmarkt würden zwangsläufig zu einem steigenden Angebot führen, was wiederum die Preise sinken lasse. Das allerdings dauere einige Jahre.

KOMMENTAR

Utopisch



VON KATJA MEYER-TIEN, MZ

Das gut gemeint nicht immer gut gemacht ist, ist eine Binsenweisheit, die sich leider auch bei der Mietpreisbremse zu bewahrheiten scheint. Von Anfang an hatte sie mit dem Makel zu kämpfen, dass mangelhafte oder gar ganz fehlende Mietspiegel ihre Wirkung einzuschränken drohten. Dass sie nun aber nahezu völlig wirkungslos die Immobilienmärkte der Großstädte weiter den Steilhang der Mietpreissteigerungen hinauftragen lässt, das überrascht doch viele.

Allen voran diejenigen, die sich vom wunderbar gewählten Namen des neuen Gesetzes irreführen ließen: Eine Bremse, so sollte man meinen, wird betätigt und führt je nach Zugkraft zur Verlangsamung oder gar zu augenblicklichem

Stillstand. Dass es in einer Gemengelage aus Niedrigzinsumfeld, Urbanisierung und Gentrifizierung utopisch ist, mit einer einzigen Maßnahme den Anstieg der Mietpreise zu verlangsamen oder gar zu stoppen, das geriet da schnell aus dem Blickfeld.