

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse

Das Fazit zur Mietpreisbremse

Im Mai 2015 führte die Große Koalition aus CDU und SPD die Mietpreisbremse in Deutschland ein. Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs dürfen Bundesländer diverse Gebiete zu „angespannten Wohnungsmärkten“ erklären und dort die Quadratmeterpreise für Kaltmieten begrenzen. Vor allem in größeren Ballungsräumen setzten Landesregierungen aller Parteien das Instrument zügig ein, als erstes Berlin und Nordrhein-Westfalen. Die damalige Rot-Schwarze Koalition in der Hauptstadt erklärte gleich das gesamte Stadtgebiet zu einem angespannten Wohnungsmarkt, in NRW gilt die Mietpreisbremse seit Sommer 2015 in 22 Städten und Gemeinden. Auch die Studentenstadt Münster ist dabei.

Die Mietpreisbremse funktioniert folgendermaßen: Bei Neuvermietung einer Wohnung darf die Kaltmiete pro Quadratmeter maximal zehn Prozent oberhalb der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ liegen. Das heißt: Wenn eine 100 Quadratmeter-Wohnung in einem Stadtteil durchschnittlich 500 Euro kostet, darf sie bei einem neuen Mietvertrag maximal 550 Euro betragen.

Doch knapp zwei Jahre nach Einführung der Regelung äußern Mietervereinigungen und Politik zunehmend Zweifel, wie wirksam das Gesetz in der Praxis ist.

Gaby Gottwald, Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses für die Partei Die Linke, sagt zur Mietpreisbremse: „Sie wirkt nicht, weil es zu viele Ausnahmen gibt.“ Drei, um genau zu sein. Nummer eins gilt für Neubauten. Bei diesen dürfen Vermieter die Preise ohne Begrenzung festlegen. Begründet wird das damit, die Renditen nicht zu verringern, da sonst private Investitionen im Wohnungsbau zurückgehen würden.

Die zweite Ausnahmeregelung greift,

wenn der Mietpreis bei der letzten Vermietung schon unter der Vergleichsmiete gelegen hatte. Dann darf bis zum festgeschriebenem Limit erhöht werden. In unserem Beispiel darf der Vermieter dann eine 400 Euro teure Wohnung direkt für die zulässigen 550 Euro am Markt anbieten. Lag die Miete vor der Gesetzes Einführung darüber, muss der Preis nicht gesenkt werden.

Drittens darf die Miete um mehr als zehn Prozent steigen, wenn eine Wohnung „umfassend renoviert“ wurde. Auch dies ist definiert: kostet eine Wohnung am Markt 150.000 Euro und der Vermieter investiert einen Drittel des Wertes in die Renovierung, hier also 50.000 Euro, kann der Mietpreis auch wieder frei festgelegt werden.

In Berlin sanken 2015 die durchschnittlichen Kaltmieten bei Neuvermietungen zunächst tatsächlich um drei Prozent. Heute, zwei Jahre später, ergibt sich ein anderes Bild. Am 19. Mai 2017 wurde der neue Mietspiegel für Berlin veröffentlicht, der den Rahmen für die Vergleichsmieten vorgibt. Fazit: Die Preise sind seit Einführung der Mietpreisbremse in Berlin um beinahe zehn Prozent gestiegen, von 5,84 Euro auf 6,39 Euro. Zwischen 2013 und 2015 betrug die Steigerung nur 2,3 Prozent. Zahlreiche Vermieter hatten vor Einführung der Bremse die Mieten nochmal stark erhöht. Die Ausnahmen haben dazu geführt, dass die Vergleichsmiete im Durchschnitt auch weiter in die Höhe getrieben wurde.

Außerdem wurden in Berlin während der letzten Jahre zahlreiche Brachflächen von Immobilienunternehmen neu bebaut. Dies war notwendig, denn der jährliche Zuzug von ungefähr 50.000 Menschen erfordert dringend neuen Wohnraum. Da Investoren bei diesen Neubauten die Miete aber ohne Preisdeckelungen festlegen dürfen, ist der

durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Folge weiter gestiegen. Zusätzlich investieren viele Vermieter nun ganz bewusst in Renovierungen, um die Preise im Mietspiegel nach oben zu drängen.

Auch Münster belegt in NRW bei fast allen Wohnungstypen mindestens Platz Drei in den Preistabellen. Zahlreiche Eigentümer halten sich nicht an die Regelung, auch weil Verstöße kaum geahndet werden. "Bei der Wiedervermietung von Wohnraum werden die Mieten vielfach über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt", sagte Jürgen Becher, der stellvertretende Vorsitzende des nordrhein-westfälischen Deutschen Mieterbundes dem WDR. Natürlich steht es Mietern frei, eine Klage gegen den Vermieter einzureichen, doch bisher ist nur ein einziges erfolgreiches Gerichtsverfahren in dieser Sache bekannt. Eine Richterin erklärte bei Zeit Online, dass angesichts der großen Wohnungsnot die Neigung gering sei, „gleich nach der Unterschrift unter den Mietvertrag eine Klage gegen den Vermieter einzureichen.“

Das Fazit zur Mietpreisbremse fällt also düster aus. Zu viele Ausnahmen, die teilweise sogar zu steigenden Preisen geführt haben, keine Sanktionen bei Verstößen und viel Raum für Eigentümer, die Preise nach oben zu drücken. Um der Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt Herr zu werden, müsste die Mietpreisbremse dringend überarbeitet werden. Eine alte Forderung zur Behebung des Kernproblems ist die massive Ausweitung des öffentlichen Wohnungsbaus. 2013 hieß es aus der Politik, dass der Staat hierfür das Geld nicht habe. Heute hätte er es. **d**