

„Den ersten Daten zufolge wirkt die Mietpreisbremse“

Verbraucherschutzminister Heiko Maas über die Maßnahmen gegen Mietwucher und mögliche Probleme bei deren Umsetzung

Von Christian Altmeier

Heidelberg. Heiko Maas (48) ist Justiz- und Verbraucherschutzminister. Die RNZ traf den SPD-Politiker, dessen Ressort die Mietpreisbremse erarbeitet hat, am Rande einer Veranstaltung des Heidelberger Mietervereins (siehe unten).

> **Herr Maas, sind Sie Mieter?**
Ja, ich bin selbst auch Mieter.

> **Hätten Sie von der Mietpreisbremse profitiert?**

Nein, ich hätte nicht davon profitiert, denn ich bin in einen Neubau eingezogen. Und die sind von der Mietpreisbremse ja ausgenommen.

> **In der Umgebung von Heidelberg gibt es Streit, warum die Mietpreisbremse für manche Orte gelten soll und für andere nicht. Warum gilt sie nicht bundesweit?**

Wir haben bundesweit ganz unterschiedliche Entwicklungen. In einigen Regionen gibt es keinen Wohnungsmangel, sondern einen Mietermangel. In Ballungsräumen wie Stuttgart oder Heidelberg gibt es hingegen exorbitante Mietsteigerungen. Und wir wollen, dass das Gesetz nur dort angewandt wird, wo es auch gebraucht wird. Deshalb haben wir eine Verordnungsermächtigung ins Gesetz geschrieben. Das heißt, die Länder können selbst bestimmen, wo die Mietpreisbremse gebraucht wird.

> **Es gibt die Befürchtung, dass Mieten in Orten ohne Mietpreisbremse weiter stark steigen, während sie in benachbarten Orten mit Mietpreisbremse gedeckelt sind. Ist das nicht ungerecht?**

Dort, wo es nach Feststellung der Länder und nach Erhebung aller statistischen Daten keinen angespannten Wohnungsmarkt gibt, wird die Mietpreis-

bremse nicht gelten. Nach meiner Einschätzung werden aber die Gebiete noch attraktiver werden, in denen die Mietpreisbremse gilt. Und das wird sich zwangsläufig auch positiv auf benachbarte Gebiete auswirken, in denen die Deckelung nicht gilt. Wenn unmittelbar nebdan die Mietpreissprünge nicht mehr möglich sind, können sie das in einem funktionierenden Markt auch im Nachbarort nicht machen. Die Leute werden ja schauen, wo sie weniger zahlen müssen.

> **Ein funktionierender Markt wäre aber ein Markt ohne Wohnungsnot. In Ballungsräumen haben Mieter doch eben gerade nicht immer die freie Wahl.**

Dann müssen die Länder die Mietpreisbremse eben ausweiten. Sie können die Verordnung, wo die Deckelung gelten soll, erlassen. Und diese Verordnung kann auch jederzeit verändert werden, wenn

sich das als notwendig erweisen sollte. Aber ich gehe davon aus, dass es statistische Grundlagen dafür gibt, wo die Mietpreisbremse angewendet wird und wo nicht. Ich kann mir nicht vorstellen, dass in zwei angrenzenden Gemeinden, die die gleiche Wohnsituation haben, in dem einen Ort die Mietpreisbremse gilt und in dem anderen nicht.

> **Rechnen Sie mit einem Anstieg der Mietrechtsstreitigkeiten?**

Ich hoffe nicht. Aber wichtig ist, dass es für die Mieter die Möglichkeit gibt, ihr Recht auch durchzusetzen. Und wenn Vermieter nicht einsichtig sind, wird es auch mal zu einem Rechtsstreit kommen.



Heiko Maas kennt die Sorgen der Mieter – er ist selber einer. Foto: Hentschel

Für das „Bestellprinzip“ wurde Maas gelobt

Minister warb beim Heidelberger Mieterverein für Reformen – „Wohnungen nicht wie Aktien handeln“

Von Arndt Krödel

Heidelberg. „Hilfe! Was tun gegen explodierende Mieten?“ Die drängende Frage stellt sich nicht nur in Großstädten wie München und Düsseldorf, sondern bewegt auch so manchen Mieter oder Mietwilligen in Heidelberg. Davon kann der Mieterverein Heidelberg – mit 13 000 Mitgliedern einer der großen im Land – ein Lied singen. Mit Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) holte man sich jetzt den Politiker zu einer Podiumsdiskussion in die Halle 02, unter dessen Ägide das seit Juni geltende Gesetz zur Mietpreisbremse entstand. Mit diesem Instrument sollen drastische Mieterhöhungen künftig vermieden werden.

Unmittelbar im Anschluss an die Jahreshauptversammlung des Heidelberger Mietervereins begrüßte dessen erster Vorsitzender, der SPD-Bundestagsabgeordnete Lothar Binding, den Minister auf dem Podium, auf dem auch Rolf Gassmann, Vorsitzender des Mieterbundes Baden-Württemberg, Platz nahm. Für Maas ist die Entwicklung auf dem deut-

schen Wohnungsmarkt mit dem Prozess der „Gentrifizierung“ – Menschen mit hohem Einkommen drängen die weniger Betuchten aus den Stadtkernen an den Rand – und „regelrechten Exzessen“ bei Weitervermietungen mit Mieterhöhungen bis zu 40 Prozent einfach inakzeptabel. „Wohnungen sollen nicht so wie Aktien an der Börse gehandelt werden“, unterstrich der Minister vor dem zahlreich erschienenen Publikum. Genau dafür sei die Mietpreisbremse gedacht.

Künftig dürfen Neumieten in ausgewiesenen Gegenden nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wo die mieterfreundliche Bremse gilt, das sollen jeweils die Bundesländer festlegen. Ein entscheidender Punkt in dem neuen Gesetz ist für Maas auch die Regelung der Makler-Courtage: Die zahlt jetzt nicht mehr der wohnungssuchende Mieter, sondern nach dem „Bestellprinzip“ der Vermieter, der den Makler beauftragt hat. „Die Rechtsposition der Mieter wurde deutlich verbessert“, stellte er fest. Dafür erhielt er ein ausdrückliches Lob von Rolf

Gassmann, der sich allerdings eine rückwirkende Erstattung bei Mieterhöhungen in den letzten Jahren gewünscht hätte.

Auf eine entsprechende Frage berichtete Gassmann, dass die bisherigen Erfahrungen mit dem Bestellprinzip positiv seien: „Die Mehrheit der Makler hält sich daran, aber es gibt schwarze Schafe“. An Betroffene richtete er die Bitte: „Melden Sie uns, wenn der Vermieter von Ihnen die Maklergebühr verlangt!“ Wie die Rechtslage bei Einführung der Mietpreisbremse ist, wenn es in einer Kommune keinen Mietspiegel gebe, wollte eine Stadträtin aus Eppelheim wissen. Im Gesetz gibt es hier einen Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete, antwortete Maas, damit Gemeinden ohne qualifizierten Mietspiegel nicht von der Mietpreisbremse ausgenommen wären.

Deutliche Kritik an der Umsetzung des Gesetzes in Baden-Württemberg kam von Christoph Nestor, Organisationsleiter des Heidelberger Mietervereins. Bei der Festlegung, wo die Bremse greifen soll, gehe die Landesregierung „offensichtlich von falschen Ausgangszahlen“ aus.

> **Wenn die Mietpreisbremse nicht die erhoffte Wirkung zeigt, wird es dann weitere gesetzliche Regelungen geben?**

Den ersten Daten aus Berlin zufolge wirkt die Mietpreisbremse. Wir hatten dort im Juni nach der Einführung der Mietpreisbremse die niedrigsten Mietpreissteigerungen seit Langem. Das lässt uns hoffen, dass das auch andernorts so funktionieren wird. Das Mietrecht bleibt natürlich ein Thema, das uns beschäftigt. Aber wir setzen zunächst einmal auf den Erfolg der Mietpreisbremse.

> **Das Gesetz ist befristet. Wollen Sie es über das Jahr 2020 hinaus verlängern?**

Die Wirkung der Mietpreisbremse geht über die nächsten zehn Jahre. Man kann bis Ende 2020 entsprechende Verordnungen erlassen, die dann fünf Jahre gelten. Wieder Wohnungsmarkt im Jahr 2025 aussieht, kann ich heute nicht prognostizieren. Mir wäre es am liebsten, wir bräuchten dann keine Mietpreisbremse mehr. Aber das wird man dann politisch bewerten müssen, wenn es soweit ist.