

## „Keiner hält sich an die Zehn-Prozent-Grenze“

*Der Heidelberger Mieterverein kritisiert die Mietpreisbremse – und plädiert für eine Stärkung des „Mietwucherparagrafen“*

Von Steffen Blatt

Seit dem 1. November 2015 gilt in 68 baden-württembergischen Kommunen die Mietpreisbremse. Sie schreibt fest, dass bei einer Wiedervermietung die Miete höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Wert liegen darf. Auch Heidelberg gehört zu den Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“, die die Landesregierung festgelegt hat, aus der Region stehen außerdem noch Brühl, Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Hemsbach, Leimen und Sandhausen auf der Liste. Doch bringt das Instrument überhaupt etwas?

Eine Studie über den Berliner Wohnungsmarkt kommt zum Schluss: eher nicht. Und in Heidelberg ist man auch nicht begeistert. „Wer dieses Gesetz ge-

macht hat, hat genau gewusst, dass es nicht wirkt“, sagt Christoph Nestor vom Heidelberger Mieterverein. Die Regelung habe zu viele Ausnahmen – Neubauten sind ausgeschlossen, auch bei umfassenden Sanierungen greift die Bremse nicht – und gehe am realen Leben vorbei. Die Berliner Studie im Auftrag des dortigen Mietervereins kam zum Ergebnis, dass die Mieten in der Hauptstadt im Schnitt 31 Prozent höher sind als zulässig.

„Auch in Heidelberg werden Wohnungen weiterhin zu überhöhten Mieten angeboten, keiner hält sich an die Zehn-Prozent-Grenze“, behauptet Nestor. Trotzdem verzeichnet das Amtsgericht noch keinen Fall, in dem ein Mieter gegen seinen Vermieter geklagt hätte – und der Mieterverein hatte seit November nicht ein Beratungsgespräch zu diesem

Thema. Nestor weiß, warum: „Es gibt jede Menge Interessenten, und den Zuschlag für eine Wohnung bekommt einer, der es sich leisten kann – und der wird nach aller Lebenserfahrung nicht den Mietvertrag unterschreiben und dann klagen.“ Menschen mit niedrigerem Einkommen, denen die Mietpreisbremse eigentlich helfen soll, würden erst gar nicht zum Zug kommen – oder wohl kaum mit der Klageoption im Hinterkopf einen Mietvertrag zu Konditionen unterschreiben, die ihre finanziellen Möglichkeiten überschreiten.

Stattdessen plädiert Nestor dafür, den „Mietwucherparagrafen“ im Wirtschaftsstrafgesetz zu stärken. Er erinnert sich an einen Fall in Heidelberg von 1993, bei dem ein Vermieter Tausende Mark Bußgeld zahlen und zu viel geforderte

Miete zurücküberweisen musste. Doch im Lauf der Zeit sei der Paragraf durch die Gerichte aufgeweicht worden. „Jetzt muss in jedem Einzelfall nachgewiesen werden, dass eine Notlage des Mietinteressenten ausgenutzt worden ist. Das ist in der Realität nicht machbar“, findet Nestor.

Der Verband Haus & Grund, der Wohnungs-, Haus- und Grundstücksbesitzer vertritt, hält ebenfalls nichts von der Mietpreisbremse – allerdings aus anderen Gründen. „Wer sich hohe Mieten leisten kann, kommt jetzt vielleicht billiger weg, und wer bisher günstiger vermietet, wird wegen der Deckelung bestraft“, sagte der Heidelberger Haus & Grund-Vorsitzende Thilo Koch kürzlich der RNZ. Außerdem ist der Verband der Meinung, dass die Mietpreisbremse gegen den Eigentumsparagrafen des Grundgesetzes verstößt.