

Mietpreisbremse blockiert

Studie zeigt Unwirksamkeit der Regelung – Experten: Sanktionen für Vermieter sind zu lax – Maas denkt über Verschärfung nach

Von Rasmus Buchsteiner, RNZ Berlin

Berlin. Ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes gibt es erneut Streit um die Mietpreisbremse. Mehrere Studien hatten zuletzt ergeben, dass die Regelungen nicht oder kaum wirken. Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) sind die Mieten in Gebieten mit Bremse stärker gestiegen als in denen ohne. Längst wird in der Koalition über eine Reform des Gesetzes nachgedacht.

„Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent steigen“, heißt es im Gesetz. Ein Beispiel: Für eine Wohnung wurden bisher 5,50 Euro Miete je Quadratmeter fällig. Die

ortsübliche Vergleichsmiete liegt laut Mietspiegel aber bei sechs Euro. Folglich darf bei Neuvermietung der Wohnung höchstens 6,60 Euro verlangt werden.

Die Preisbremse ist gedacht für besonders angespannte Wohnungsmärkte mit starken Mietpreissteigerungen. Die Länder müssen diese Gebiete ausweisen. Elf Bundesländer haben dies bisher getan. In fünf Bundesländern – darunter Mecklenburg-Vorpommern – gilt die Mietpreisbremse bisher nicht, in Deutschlands großen Metropolen wie München, Hamburg, Köln oder Düsseldorf dagegen schon.

Mieter, die der Auffassung sind, dass die vereinbarte Miete überhöht ist, sollten dies beim Vermieter rügen und mit Verweis auf die Mietpreisbremse auf eine Absenkung der Miete bestehen. Recht

auf Einsicht in den Vertrag des Vermieters besteht aber nicht. Zu viel gezahlte Miete bekommt der Mieter nicht rückwirkend erstattet. Kritiker sehen darin eine Quasi-Einladung an Vermieter, den Versuch zu unternehmen, die Mietpreisbremse zu umgehen. Für unangemessen hohe Mietforderungen können Geldbußen fällig werden. Bei „Mietwucher“ drohen bis zu zehn Jahre Haft.

Die Experten ziehen nun eine ernüchternde Bilanz. „Das Gesetz hat seine gewünschte Wirkung bisher nicht entfaltet. Vielmehr gibt es Möglichkeiten, sich nicht an die Vorgaben der Mietpreisbremse zu halten“, erklärt DIW-Experte Claus Michelsen. Die Sanktionen bei Verstößen seien lax. Außerdem hätten Vermieter vor Inkrafttreten des Gesetzes die Mieten teilweise kräftig angehoben. Ver-

gleichende Untersuchungen von Bezirken mit und ohne Preisbremse zeigen: In nicht regulierten Märkten stiegen die Mieten kurzzeitig um bis zu 2,8, in regulierten dagegen um bis zu 3,6 Prozent.

Justizminister Heiko Maas (SPD) warnt, die Mietpreisbremse schon jetzt für gescheitert zu erklären, denkt aber auch über verschärfte Vorschriften nach. „Wenn es wirklich Rechtsbruch im größeren Stil gibt, dann werden wir darauf drängen, ins Gesetz zu schreiben, was die Union bisher blockiert hat: nämlich eine Pflicht des Vermieters, die Vormiete automatisch offenzulegen, und einen Anspruch des Mieters, die zu viel gezahlte Miete rückwirkend bis zum Vertragsabschluss zurückzubekommen.“ Sollte Maas einen Reformvorstoß unternehmen, wäre Widerstand aus der Union programmiert.