



KOMMENTARE

## Erster Schritt

Christian Altmeier über die verschärfte Mietpreisbremse

So schlecht, wie die verschärfte Mietpreisbremse nun von Mietern wie Vermietern gleichermaßen dargestellt wird, ist das Instrument gar nicht. Justizministerin Katarina Barley schließt einige Lücken der bisherigen Regelung und sorgt so für eine bessere Handhabung für die Mieter, ohne Haus- und Wohnungsbesitzer zu überfordern.

Zwar mag die SPD bedauern, dass sich gegen den Widerstand der Union nicht noch schärfere Maßnahmen durchsetzen ließen. Das Grundproblem der steigenden Immobilienpreise in Ballungsräumen hätte die Mietpreisbremse aber ohnehin nicht beseitigen können. Denn dazu bräuchte es schlicht mehr Wohnraum, um die Lücke zwischen der Nachfrage und dem noch immer zu geringen Angebot zu schließen. Hier hat die Koalition außer der wolkigen Versprechung, 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen bis zum Ende der Legislaturperiode zu schaffen, noch nicht viel geliefert. Statt utopischer Ziele für die Zukunft sollte die Regierung lieber konkrete Maßnahmen für die Gegenwart beschließen. Ein Abbau bürokratischer Hemmnisse für Neubauten, mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau und ein Konzept, wie sich der Landflucht entgegenwirken lässt, würden den Wohnungsmarkt sicher stärker entlasten als jede Mietpreisbremse.



Karikatur: Martin Erl

# „Der Tiger hat nur ein paar Zähne“

Mieterbund-Präsident Lukas Siebenkotten über die verschärfte Mietpreisbremse

Von Tobias Schmidt, RNZ Berlin



**Berlin.** Lukas Siebenkotten (60; F.: dpa) ist Direktor des Deutschen Mieterbundes.

**> Das Bundeskabinett hat gestern die Verschärfung der Mietpreisbremse auf den Weg gebracht. Ein guter Tag für die Mieter?**

Ein großer Tag ist es nicht. Es wird allenfalls ein Mini-Fortschritt erzielt. Justizministerin Barley hat durchgesetzt, dass der Vermieter künftig über die Höhe der Vermiete und der anderen Ausnahmetatbestände beim Abschluss des Mietvertrages informieren muss. Das schafft Transparenz, geht aber nicht weit genug. Es bleiben viel zu viele Lücken. So wird das Werkzeug etwa nur in bestimmten Städten eingesetzt. Selbst in Frankfurt am Main gilt die Mietpreisbremse nicht in allen Stadtteilen!

**> Also ist kein Ende der Mietpreisexplosionen in Sicht?**

Der Tiger hat lediglich ein paar Zähne bekommen. Unterm Strich kommen wir nicht wirklich weiter. Die Union hat die

notwendige Verschärfung der Mietpreisbremse verhindert, die SPD konnte sich nicht durchsetzen. Wirksam würde das Instrument erst dann, wenn es für alle gelten würde, Ausnahmen gestrichen und Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, eingeführt würden.



**> Wird das Gesetzespaket die gezielte Verdrängung von Altmietern durch Luxussanierungen stoppen können?**

Hier hat die Justizministerin gegenüber dem Koalitionsvertrag nicht nachgeschärft. Zurzeit können elf Prozent der Investitionskosten vom Vermieter auf die Kaltmiete umgelegt werden. Wie von Union und SPD schon zuvor vereinbart, wird dies auf acht Prozent begrenzt. Und auch das gilt nur in Gebieten mit angespannter Lage. Die Modernisierungsumlage müsste aber überall gesenkt werden, und auch deutlich stärker, um die bisherige Verdrängung von Altmietern zu stoppen.

**> Wirtschaftspolitiker von Union und FDP klagen, die Maßnahme würde den Bau neuer Wohnungen ausbremsen.**

Das ist Unfug. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten. Es kann keinen negativen Effekt geben, auch wenn das immer wieder behauptet wird. Und Modernisierungen betreffen das laufende Mietverhältnis, auch nicht den Neubau.

**> Die Regierung beteuert immer wieder, bezahlbare Mieten seien eines ihrer Kernanliegen. Was müsste sie tun?**

Zwei Dinge müssen angegangen werden: Wir brauchen eine nationale Neubaufensive für bezahlbaren Wohnraum. Davon ist die Regierung meilenweit entfernt. Im letzten Jahr wurden weniger als 300 000 neue Wohnungen fertiggestellt. Es müssten mindestens 400 000 sein. Parallel muss eine Mietrechtsgesetzgebung dafür sorgen, dass der marktbedingte Anstieg der Mieten effektiv gedämpft wird. Dazu braucht es eine Kappung für Mieterhöhungen auch in laufenden Verträgen und nicht nur für Neuverträge. Der Gesetzgeber sollte eine Deckelung einführen, sodass Vermieter die Miete binnen drei Jahren nicht um mehr als sieben oder acht Prozent anheben dürfen. Wenn es Union und SPD ernst meinen, müssten sie solche Maßnahmen ergreifen.

### PRESSESPIEGEL

#### Kein großer Wurf

Die „Berliner Zeitung“ kommentiert die Mietpreisbremse:

„Ja, keine Frage, das neue Mietrecht, das am Mittwoch das Bundeskabinett passiert hat, bringt Mietern manche Verbesserungen. Der große Wurf ist es aber nicht. Denn die neue Regelung ist geprägt von einem Kompromiss zwischen CDU/CSU und SPD, bei dem das Nötige dem politisch Machbaren untergeordnet wurde.“

Die „Neue Osnabrücker Zeitung“ meint:

„Die Bundesregierung sollte die Mietpreisbremse nicht nachschärfen, sondern komplett abschaffen. Sie ist pure Planwirtschaft. (...) Sollen die Mieten nicht weiter steigen, hilft nur: mehr und vor allem günstiger bauen. Dafür müsste die Regierung das Baurecht entrümpeln, Vorschriften überprüfen und gegebenenfalls ändern. Auch die anstehende Reform der Grundsteuer bietet die Chance, Anreize für die Bebauung von Brachen in den Städten zu setzen.“

# Mehr Transparenz und keine Luxussanierung mehr

*Kabinett beschließt verschärfte Mietpreisbremse – Vermieter müssen die Vormiete offenlegen*

Von Petra Sorge, RNZ Berlin

**Berlin.** Stopp der Mietpreisexlosion: Das Kabinett hat gestern einen Gesetzentwurf von Justizministerin Katarina Barley (SPD) verabschiedet, um den Wucher im Wohnungsmarkt zu bekämpfen. Was ändert sich für Mieter? Und hilft das Paket, die Kostensteigerungen zu stoppen?

Bereits 2015 wurde die Mietpreisbremse eingeführt. Sie sollte es Landesregierungen ermöglichen, Mieterhöhungen zu deckeln. Allerdings gilt sie bisher nur in 313 von 11 000 Städten und Gemeinden. Dort dürfen Vermieter bei Neuverträgen nur zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete draufschlagen. Die Bremse hat zudem drei Ausnahmen: wenn die Vormiete schon höher lag, wenn modernisiert oder wenn neu gebaut wurde. Metropolen wie Berlin zeigen aber, dass das Instrument sein Ziel verfehlte. Fast überall stiegen die Mieten 2017 mit plus 4,3 Prozent sogar noch stärker als im Vorjahr, wie Daten des Zentralen Immobilien-Ausschusses zeigen. Ein möglicher Grund: Viele Mieter wussten gar nicht, was ihre Vorgänger gezahlt haben.

An dieser Stelle setzt die neue, verschärfte Version an. Künftig müssen Vermieter vor Vertragsabschluss darüber aufklären, ob eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Konkret heißt das: Eigentümer müssen auch offenlegen, wie hoch die Miete ein Jahr vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnis-

ses war. Nur wenn diese Auskunft erteilt wird, können sich Vermieter später auf diese Ausnahme berufen. Zudem sollen sich Mieter leichter gegen unzulässige Mietforderungen wehren können. Es genügt eine schriftliche Mitteilung.

mit angespanntem Wohnungsmarkt und zunächst nur für die Dauer von fünf Jahren. Unabhängig davon wird bundesweit eine Kappungsgrenze eingeführt: Die monatlichen Mieten dürfen nach einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren höchstens drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche steigen.

Denn es kam in der Vergangenheit nicht selten vor, dass Vermieter das Instrument teurer Sanierungen nutzten, um Mieter loszuwerden. Solchen Vermieter-Tricks will der Gesetzentwurf einen Riegel verschieben. Das „Herausmodernisieren“ gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 100 000 Euro geahndet werden kann. Mieter sollen einen Anspruch auf Schadenersatz bekommen, wenn Baumaßnahmen zu einer unnötigen Belastung führen oder wenn ihnen mit teuren Modernisierungen gedroht wird.

Aus der Opposition kam Kritik. „In der Praxis nützt es aber nichts, was jetzt auf dem Papier steht“, sagte Grünen-Fraktionschefin Katrin Göring-Eckardt.

Von einem „kosmetischen Reformchen“ sprach Chris Kühn, Sprecher für Wohnungspolitik der Linken-Bundestagsfraktion. Der Verband Haus & Grund warnte indes, die geplante Absenkung bei der Modernisierungsumlage würde Vermietern den altersgerechten Umbau und die energetische Sanierung erschweren. Mit der Mietpreisbremse und ihrer Verschärfung lenke die Regierung von „Versäumnissen in der Wohnungspolitik“ ab, so Präsident Kai Warnecke.

## Mietpreise für Wohnungen

Angebotsmieten in deutschen Großstädten 2018 in Euro/m<sup>2</sup> und Veränderung gegenüber 2008 in Prozent



Quelle: Immowelt, jeweils 1. Halbjahr

Auch bei der Modernisierungsumlage gibt es Veränderungen. Zwar dürfen Eigentümer Mieter auch künftig an den Kosten für eine Sanierung beteiligen. Für kleinere Baumaßnahmen bis zu 10 000 Euro wird die Berechnungsgrundlage vereinfacht. Allerdings wird die Höhe der Umlage gedeckelt: Vermieter dürfen künftig nur noch acht Prozent statt wie bisher elf Prozent auf die Mieter umlegen. Das gilt allerdings nur in Gebieten

# Die Mieten steigen ungebremst weiter

*Mieterverein: Auch nach der Gesetzesverschärfung bleibt die Mietpreisbremse ein stumpfes Schwert*

hob. Die Mietpreisbremse bleibt in den Augen von Christoph Nestor, Organisationsleiter des Heidelberger Mietervereins, ein stumpfes Schwert und eine Fehlkonstruktion – daran ändert es auch nichts, dass das Bundeskabinett gestern eine Verschärfung des Gesetzes beschlossen hat.

Seit 1. November 2015 gilt in Heidelberg die Mietpreisbremse. Sie soll verhindern, dass bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen die Miete so stark erhöht wird, dass sie über zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. So weit die Theorie. Doch Nestor berichtet, dass sich kaum jemand gegen Wucherpreise auf dem angespannten Wohnungsmarkt wehrt: „Welcher Mieter fängt schon direkt nach dem Einzug in die neue Wohnung Streit mit seinem Vermieter an?“ In Heidelberg habe der Mieterverein in den drei Jahren,

seitdem das Gesetz gilt, praktisch kein einziges Beratungsgespräch geführt, weil ein Mitglied die Mietpreisbremse ziehen wollte. „Dabei wäre für Heidelberg eine wirksame Mietpreisbremse ein Segen“, glaubt



Nestor. Allerdings müsste die Landesregierung dann auch diese Regelung flächendeckend für alle Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises einführen. Bislang gilt sie nur in Brühl, Dossenheim, Eppelheim, Hemsbach, Leimen, Sandhausen und

Edingen-Neckarhausen. Auch dieser Schwachpunkt sei mit der nun beschlossenen Gesetzesverschärfung nicht geändert worden, kritisiert Nestor.

Vor allem fehlt es in den Augen von Nestor aber an wirkungsvollen Sanktionen gegen Mietwucher. So hält es der Organisationsleiter des Mietervereins für sinnvoll, dass Vermieter auch rückwirkend zur Kasse gebeten werden können – wenn zum Beispiel der Mieter nach ein paar Monaten oder wenigen Jahren festgestellt hat, dass er immer zu viel Geld bezahlt hat. Doch genau dieser Abschreckungsmechanismus ist auch in dem geänderten Gesetz nicht vorgesehen. Und so zieht Nestor ein resigniertes Fazit: „Eine wirkungsvolle Sanktion für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, gibt es nach wie vor nicht.“