

AKTUELL

FRAGEN UND ANTWORTEN

WOHNEN MUSS FÜR ALLE BEZAHLBAR BLEIBEN – DIE MIETPREISBREMSE KOMMT!

1. Warum wird die Mietpreisbremse eingeführt?

Vor allem in Großstädten sind die Mieten in den vergangenen Jahren zum Teil extrem stark gestiegen. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen liegen die Sprünge in Münster bei 30 %, in Hamburg und München bei 25 % und in Berlin bei 19%. Auch in Uni-Städten und attraktiven Mittelstädten sind die Mieten teilweise um über 30 Prozent gestiegen. Immer mehr Normalverdiener können sich deshalb das Wohnen in gefragten Citylagen nicht mehr leisten und müssen in günstigere Stadtrandgebiete ausweichen. So geht auf Dauer eine ausgewogene soziale Mischung in den Städten verloren.

2. Was regelt die Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse garantiert, dass die Miete bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in gefragten Wohnlagen höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Beispiel:

Für eine Citywohnung in einer attraktive Lage mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt eine Miete von 6 Euro pro Quadratmeter. Bei Wiedervermietung ohne Mietpreisbremse können Quadratmetermieten von 10 Euro erzielt werden. Da die ortsübliche Vergleichsmiete, die im örtlichen Mietspiegel dokumentiert ist, bei sieben Euro liegt, darf die Miete dank Mietpreisbremse nur auf 7,70 Euro erhöht werden.

3. Wer legt fest, in welchen Gebieten es einen angespannten Wohnungsmarkt gibt?

Die Bundesländer legen dies per Rechtsverordnung fest. Denn sie haben den besten Überblick darüber, wo hohe Mieten ein besonderes Problem sind. Für den ländlichen Raum, aber auch für weniger attraktive Städten gilt dies oft nicht. Hier sind die Mieten stabil und stellen kein Problem dar.

4. Wie lange gilt eine Mietpreisbremse?

Höchstens für fünf Jahre. Die Länder können ab Inkrafttreten des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2020 Mietpreisbremsen für jeweils fünf Jahre beschließen. Nach jeweils drei Jahren soll überprüft werden, ob diese noch sinnvoll und notwendig sind.

5. Wo kann die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden?

In den meisten Städten und Gemeinden gibt es einfache oder qualifizierte Mietspiegel, die regelmäßig nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt werden. Wo es keine Mietspiegel gibt, kann man in der Regel auf Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden oder vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete zurückgreifen.

6. Was gilt für neu erbaute Wohnungen?

Für sie gilt die Mietpreisbremse nicht. So will der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Wohnungsbau weiterhin auch

für private Investoren attraktiv bleibt. Denn die Wohnungsnot kann nur dadurch wirklich gelindert werden, dass mehr Wohnungen neu gebaut werden – als Sozialwohnungen von öffentlichen Wohnungsgesellschaften, von Genossenschaften aber auch von privaten Bauherren. Die SPD unterstützt deshalb das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ unter der Federführung von Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD). Denn nur ein ausreichend großes Wohnungsangebot garantiert, dass die Mieten stabil bleiben oder nur moderat steigen.

7. Was gilt für umfassend modernisierte Wohnungen?

Das gleiche wie für Neubauten. Als umfassend gilt eine Modernisierung, wenn sie einem Neubau gleichkommt. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Investitionen für die Modernisierung einem Drittel der Investitionen für den Neubau entsprechen.

8. Wie schlagen sich weniger aufwändige Renovierungen bei der Wiedervermietung nieder?

Sie können bei der Wiedervermietung berücksichtigt werden – auch über die zehn Prozent einer Mietpreisbremse hinaus. Es gelten dabei aber die gleichen Grenzen wie bei einer Modernisierung bei einem fortbestehenden Mietverhältnis (Bürgerliches Gesetzbuch, § 559, Abs. 1-3).

9. Was passiert bei einem Verstoß gegen eine Mietpreisbremse?

Der Mieter kann – wie üblich bei Verträgen – seine Rechte privat einklagen. Im Zweifel sollten Mieter Rat bei einem Mieterverein oder einem Anwalt suchen. Darüber hinaus ist so genannter „Mietwucher“ in Deutschland strafbar und wird verfolgt.

10. Bei Wohnungsmaklern soll gelten: „Wer bestellt, der bezahlt!“ Was bedeutet das?

In Ballungsgebieten werden die meisten Wohnungen über Makler vermittelt. In der Regel müssen diese von den künftigen Mietern bezahlt werden. Das neue Gesetz soll sicherstellen, dass derjenige die Maklergebühren zahlt, der den Makler beauftragt hat bzw. in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig geworden ist – also in den allermeisten Fällen die Vermieter.

11. Wann tritt das Gesetz in Kraft?

Wenn alles planmäßig läuft, kann das Gesetz 2015 in Kraft treten. Wirksam werden die Regelungen der Mietpreisbremse, wenn die Länder die entsprechenden Rechtsverordnungen zur Ausweisung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erlassen haben.