

27.03.2015 - News

Bundesrat stimmt Mietpreisbremse und Bestellerprinzip zu

Der Bundesrat hat heute dem Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips für Maklerleistungen zugestimmt. Damit nahm der Gesetzentwurf die letzte parlamentarische Hürde, nachdem der Bundestag bereits Anfang März die Mietpreisbremse beschlossen hatte. Trotz der Zustimmung sieht die Länderkammer Nachbesserungsbedarf und forderte die Bundesregierung auf, bestehende Regeln zur Mietpreisüberhöhung zu reformieren. Wird das Gesetz noch im April von Bundespräsident Gauck unterzeichnet und anschließend im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, treten die Neuregelungen am 1. Juni 2015 in Kraft.

Bundesrat sieht Nachbesserungsbedarf: Regeln zur Mietpreisüberhöhung reformieren

Der Bundesrat sieht Nachbesserungsbedarf: In einer Entschließung forderten die Ministerpräsidenten die Bundesregierung auf, die im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) enthaltenen Vorschriften, insbesondere den so genannten Wucherparagrafen zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 Abs. 1 WiStrG) zu überarbeiten. Derzeit handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnraum unangemessen hohe Entgelte fordert.

Gesetz soll Mietenanstieg eindämmen

Für die tatsächliche Anwendung der Mietpreisbremse in der Praxis, müssen die Bundesländer noch die Gebiete festlegen, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt zu betrachten ist. Mehrere Länder haben angekündigt, dies kurzfristig umzusetzen, unter anderem Berlin und Hamburg. Auch die Stadt Düsseldorf hat bei der Landesregierung beantragt, im Rahmen der Mietpreisbremse berücksichtigt zu werden.

Ziel des Gesetzes ist es, die zum Teil stark steigenden Mieten bei Bestandswohnungen zu deckeln. Das Gesetz umfasst u.a. folgende Regelungen:

Weisen Länder bestimmte Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt aus, darf in diesen für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Miete bei neu abgeschlossenen Verträgen künftig höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Neu errichtete Wohnungen sowie Neuverträge nach einer umfassenden Modernisierung sind davon ausgenommen. Hierbei sollte die Modernisierung etwas 1/3 der Kosten eines Neubaus verursachen, um frei vermieten zu können.

Bestellerprinzip greift: Wer bestellt, bezahlt

Gleichzeitig mit der Mietpreisbremse wurde dem Bestellerprinzip für Maklerleistungen zugestimmt. Damit sollen vor allem Wohnungssuchende in Ballungszentren entlastet werden. Danach gilt ab Inkrafttreten, dass derjenige den Makler bezahlt, der ihn auch tatsächlich beauftragt. In der Praxis schuldet der Mieter dem Makler nur dann ein Entgelt, wenn der Makler ausschließlich auf Veranlassung des Mieters tätig wurde. Hat der Makler den Auftrag vom Vermieter erhalten, ist der Mieter nicht verpflichtet, ein Honorar zu zahlen. Auf dem 23. Deutschen Verwaltertag in Berlin wird dies ein Thema sein: wie profitieren Verwalter durch das Bestellerprinzip?

BID warnt: Mietpreisbremse verfehlt ihr Ziel

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, in der der DDIV die Interessen der Verwalter vertritt, begrüßte, dass zentrale Nachbesserungen Eingang in das Gesetz gefunden haben. Dazu zählen unter anderem die unbefristete Herausnahme neu errichteter Wohnungen sowie höhere Hürden für den Nachweis von Mangellagen.

Die BID appellierte zugleich an die Länder, nicht leichtfertig mit der Ermächtigungsgrundlage umzugehen. Sie sollten nur solche Gebiete als Mangellage ausweisen, in denen sie die Voraussetzungen eines angespannten Wohnungsmarktes tatsächlich nachweisen können.

Trotz Nachbesserungen wird die Mietpreisbremse nicht zum beabsichtigten Ziel führen, Menschen mit geringem Einkommen leichteren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen. Das Gegenteil ist der Fall: Von den gedeckelten Neuvermietungs-Mieten profitieren vor allem Gutverdiener, da sich die Vermieter im Zweifelsfall zumeist für den Mietinteressenten mit der besseren Bonität entscheiden werden.

Eine sich abkühlende Dynamik der Neubautätigkeiten wird bereits sichtbar. Insbesondere hohe Baukosten und Steuern sowie ordnungsrechtliche Verschärfungen schrecken zunehmend Investoren ab. Dies wird am abgeschwächten Aufwärtstrend beim Neubau im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr sichtbar. Neubau ist und bleibt aber das einzige wirksame Mittel gegen steigende Mieten.