



## Mietpreisbremse

Warum das neue Gesetz bereits heute gescheitert ist

### Kurzübersicht des Artikels

- Die Mietpreisbremse ist verabschiedet und wird bald länderübergreifend in Kraft treten
- Bereits heute kann man davon ausgehen, dass das Gesetz sein Ziel nicht erreicht
- Weder schafft das Gesetz neuen Wohnraum, noch werden Geringverdiener bevorzugt

Jetzt ist es amtlich! Im März verabschiedete der Bundestag die Mietpreisbremse. Ziel des Gesetzes ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum indem verhindert wird, dass die Mieten zu rasant steigen und Gering- und Normalverdiener aus beliebten Wohnlagen verdrängt werden. Dies soll erreicht werden, indem bei Neuvermietungen der Mietpreis zukünftig höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Ebenfalls hat der Gesetzgeber als Teil der Mietpreisbremse das Bestellerprinzip verabschiedet, nach welchem derjenige den Immobilienmakler bezahlt, der ihn auch beauftragt hat.

Schon heute kann man davon ausgehen, dass das Gesetz bereits gescheitert ist und auch in Zukunft nicht das bringen wird was es verspricht: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Es sind fast eineinhalb Jahre vergangen, bis das Gesetz seit Ankündigung voraussichtlich im Juni dieses Jahres in Kraft treten wird. Bis dahin hatten viele Vermieter genug Zeit, die bestehenden Mieten noch einmal kräftig anzuheben, Verträge mit Index- oder Staffelmieten abzuschließen oder bei Neuvermietungen einen Mietaufschlag zu verlangen. Diese Altverträge unterliegen auch nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse dem Bestandschutz. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Neuvermietung kommen, können Vermieter die alte Miete selbst dann verlangen, wenn diese oberhalb der Mietpreisbremse liegt. Auch hier gilt der Bestandschutz. Bei Neubauten oder Gebäuden, die umfangreich saniert wurden, gilt die Mietpreisbremse übrigens nicht.

Wer davon ausgeht, dass Geringverdiener zukünftig schneller und einfacher an eine Wohnung gelangen, liegt falsch. Erhält ein Interessent aufgrund seines schwachen Einkommens bereits heute keine Mietwohnung, so wird er diese auch zukünftig nicht erhalten. Das liegt daran, dass die Mietpreisbremse nicht das generiert, was dringend benötigt wird: neuer Wohnraum. Die Nachfrage wird jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau verharren und durch ein geringes Angebot nicht befriedigt werden. Vermieter werden auch zukünftig Top-Verdiener bevor-

zugen. Auch die verstärkte Umwandlung in Eigentumswohnungen wird angenommen, da Rechtsstreitigkeiten zur Bestimmung einer angemessenen Miete gemäß den Vorgaben der Mietpreisbremse erwartet werden. Zudem werden künstlich niedrige Mieten eine erhöhte Nachfrage aus dem Umland verursachen, die das ohnehin geringe Angebot weiter unter Druck setzen wird. Das diese Regionen einen verstärkten Bevölkerungsabgang erfahren werden, ist ein weiterer Negativeffekt des Gesetzes.

Die Mietpreisbremse zeigt zudem, dass das Bestellerprinzip in keinem kausalen Zusammenhang zu den Mietpreisen steht und auch nicht ursächlich für unbezahlbare Mieten ist. Es sind vielmehr die Fehler der Politiker aus den vergangenen Jahren, die zu Lasten Dritter kaschiert werden. Die EEG-Umlage, die kürzlich angehobene Grunderwerbssteuer und Grundsteuer, Vorgaben wie die Legionellenprüfung, das Eichgesetz und die Installation von Rauchmeldern, oder der Modernisierungszwang bedingt durch die Energieeinsparverordnung, all diese Maßnahmen haben massiv dazu beigetragen, dass Wohnraum teils unbezahlbar geworden ist.

Das Gesetz wird mit Sicherheit einen Effekt auf den Wohnungsmarkt haben, jedoch wird es eines nicht bewirken: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für diejenigen, die ihn wirklich benötigen. Dabei könnte die Bereitstellung von neuem Bauland das Problem weitestgehend lösen. In diesem Zusammenhang sollte auch kritisch hinterfragt werden, warum in Münster so viele bezahlbare Wohnungen außerhalb des Stadtzentrums leer stehen, wenn vielfach von einem Wohnungsmangel bzw. von unbezahlbarem Wohnraum gesprochen wird. Auch hier spiegelt die Mietpreisbremse nur bedingt die Realität wieder.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

[info@harling.ms](mailto:info@harling.ms)  
[www.harling.ms](http://www.harling.ms)