

Führung / Kommunikation

# Ab dem 01.06. kann die Mietpreisbremse greifen, vieles noch ungeklärt – Diskrepanz zwischen Mietspiegelwert und Marktmiete

Es wird ernst: Ab dem 01.06. können die neuen Vorschriften zur Mietpreisbremse und zum Bestellerprinzip für Maklerleistungen gelten. Dresden wird voraussichtlich eine der ersten Städte, in denen das Gesetz umgesetzt wird. Die zulässige Miete darf dann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent steigen. Aber wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt? Dazu erklärt Steffen Bieder, Geschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Mitteldeutschland aus Dresden: „Eines der größten Probleme, die mit der Mietpreisbremse einhergehen ist eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Es ist nahezu unmöglich die ortsübliche Miete wirklich rechtssicher festzustellen. Wohnungsunternehmen müssen dies nun akzeptieren und das Beste daraus machen“.

Der einfachste Weg wäre den qualifizierten Mietspiegel der Kommunen zu übernehmen. Doch dieser beinhaltet in der Regel nur die veränderten und gesetzlich gedeckelten Mieten der letzten vier Jahre. Statt eines Marktpreises wird durch den qualifizierten Mietspiegel ein gesetzlich regulierter Preis angezeigt und zur Grundlage der Preisbildung gemacht. Eine ähnliche Konsequenz gilt auch für den einfachen Mietspiegel. „Die Mietpreisbremse wird die Diskrepanz zwischen Mietspiegelwert und Marktmiete in Zukunft weiter verschärfen“, befürchtet Steffen Bieder vom BFW Mitteldeutschland.

Entscheidend für den Gesetzgeber ist das Inkrafttreten der Länderverordnung. Mietvertragsabschlüsse die vor Inkrafttreten der Länderverordnung – also frühestens vor dem 01.06. geschlossen wurden – sind darum nicht von der Mietpreisbremse betroffen.

Bestandsschutz besteht für die zuletzt vertraglich vereinbarte Vormiete. Dies gilt auch dann, wenn die Vormiete höher ist als die zulässige Miete. Vermieter sind also grundsätzlich nicht gezwungen, eine freigebliebene Wohnung unterhalb der letzten vertraglichen Miete anzubieten. Mieterhöhungen, die innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses erzielt worden sind, bleiben allerdings von diesem Bestandsschutz unberücksichtigt. „Solche Aussagen unterstellen, dass Mieter und Vermieter generell den Anschlussmieter schädigen wollen – diese Verallgemeinerung kann unserer Ansicht nach nicht zulässig sein. Immobilienfirmen sind wirtschaftlich arbeitende Unternehmen, die einen großen Teil der Wertschöpfung in Deutschland erarbeiten und die gleichzeitig die Klimawende, demographische Probleme und Neuerdings auch die Herausforderungen der Flüchtlingswelle mittragen. Dies wird zu oft vergessen“, betont Steffen Bieder. Dennoch geht die Gesetzesbegründung davon aus, dass Mieterhöhungsvereinbarungen der letzten zwölf Monate „pauschaliert“ vom Bestandsschutz ausgeschlossen sind.

Neu errichtete Wohnungen sind jedoch von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Dies gilt für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Die Ausnahme für den Neubau gilt für die Erstvermietung und Weitermiete.

Auch für umfassend modernisierte Wohnungen trifft die Kappung nicht zu. Diese Ausnahme betrifft im Unterschied zum Neubau nur die Erstvermietung. „Allein der Begriff der umfassenden Modernisierung ist wie so vieles bei der Mietpreisbremse rechtlich äußerst unsicher“, betont der Geschäftsführer des BFW-Landesverbandes. Experten zufolge muss bei der Sanierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht werden. Saniert werden dabei mehrere Bereiche wie Heizung, Fenster, Sanitär oder Fußboden.

**Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören rund 1.900 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, wobei Mitteldeutschland durch einen starken Regionalverband mit rund 180 Unternehmen vertreten wird. Die Mitgliedsunternehmen des BFW verwalten einen Wohnungsbestand von über 3,1 Millionen Wohnungen, in denen rund 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des vermieteten deutschen Wohnungsbestandes. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.**

Swenia Teichmann