

Eine Bremsen für die Mieten

WOHNEN Bundesregierung setzt den Vermietern nun Grenzen – aber nicht allen.

➤ **Gilt die Mietbremse flächendeckend in Deutschland?**

Sie gilt nur für Gegenden mit „angespanntem Wohnungsmarkt“. Welche Gebiete das sind, legen die Länder fest. Infrage kommen vor allem Ballungszentren oder Universitätsstädte. Die Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen lagen nach Angaben des Justizministeriums zuletzt bei 25 Prozent in Hamburg und München und bei 19 Prozent in Berlin. Aber auch in kleineren Unistädten wie Regensburg (33 Prozent) und Freiburg (32 Prozent) gab es drastische Mieterhöhungen.

➤ **Wie hoch darf die Miete dort bei Mieterwechseln steigen?**

Sie darf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Das gilt allerdings nicht für Neubauten oder umfassend modernisierte Wohnungen. Für diese gibt es weiterhin keine Beschränkungen.

➤ **Warum werden diese Ausnahmen gemacht?**

Damit der Wohnungsbau nicht beeinträchtigt wird. Das ist auch ein Zugeständnis an die Immobilienwirtschaft, die befürchtet hat, dass die Mietpreisbremse auch zur Investitionsbremse werden könnte.

➤ **Wie wird die ortsübliche Miete bestimmt?**

Für die meisten Großstädte gelten Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Kriterien erarbeitet werden. In

Orten ohne Mietspiegel können Datenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden zur Berechnung herangezogen werden.

➤ **Was ist mit Mieten, die über der ortsüblichen Miete liegen?**

Die bleiben bestehen. Die Miete muss auch bei einer Neuvermietung nicht gesenkt werden. Sie darf aber auch nicht weiter erhöht werden.

➤ **Gilt die Neuregelung unbefristet?**

Nein. Die Mietbremse gilt in den festgelegten Gebieten höchstens fünf Jahre. Die nächste Regierung muss überprüfen, welche Wirkung die Reform hatte und ob sie verlängert werden soll.

➤ **Wie kann man sich wehren, wenn der Vermieter zu viel verlangt?**

Es ist Sache des Mieters, einen solchen Anspruch geltend zu machen. Er kann dann die Miete „rügen“ und von diesem Zeitpunkt an nur noch den zulässigen Betrag zahlen. Das kritisiert der Deutsche Mieterbund: „Das ist eine Einladung an Vermieter, es zunächst einmal mit überhöhten Mieten zu versuchen“, warnt Verbandsdirektor Lukas Siebenkotten. „Deshalb müssen Mieter auch die seit Vertragsabschluss bis zur Rüge zu viel gezahlten Mieten zurückfordern können.“

➤ **Sind weitere Verbesserungen für die Mieter geplant?**

Ja. Maklergebühren sollen künftig von demjenigen bezahlt werden, der den Makler beauftragt. Das sind in der Regel die Vermieter. Bisher mussten meistens die Mieter zahlen. Für Wohnungskäufe gilt diese Neuregelung allerdings nicht. Im Justizministerium wird das damit begründet, dass mit der Mietpreisbremse in erster Linie Normal- und Geringverdiener entlastet werden sollen.

➤ **Ab wann gelten die Neuregelungen?**

Das Kabinett wird am 1. Oktober darüber entscheiden. Das Gesetz soll dann in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten. (dpa)