

Mietrecht: Was hat die Große Koalition umgesetzt – und was nicht

Mieterschutzbund e.V. zieht Bilanz

Recklinghausen, September 2017 – Am 24. September wird gewählt. Der Ausgang der Wahl ist noch ungewiss, welche Wahlversprechen am Ende gehalten werden ebenfalls. Rückblickend jedoch lässt sich ganz genau sagen, was die Große Koalition erreicht hat und was nicht. Grund genug für den Mieterschutzbund e.V., einmal das Thema „Mietrecht“ auf seine Rolle in den letzten vier Jahren zu überprüfen.

Wohngeld

Zu Beginn der Legislaturperiode hat die Bundesregierung beschlossen, dass Geringverdiener ab Januar 2016 mehr Wohngeld erhalten. Hintergrund war die Anpassung an das Einkommen, die gestiegenen Warmmieten und Nebenkosten. Dazu Claus O. Deese, Geschäftsführer des Mieterschutzbund e.V.: „Sozial schwächere Haushalte erhalten inzwischen durchschnittlich 39 Prozent mehr Wohngeld, diese Erhöhung war auch dringend notwendig. Die zukünftige Bundesregierung sollte im Blick haben, dass das höhere Wohngeld nicht den Mangel an günstigen Mietwohnungen aufwiegt, denn hohe Wohngeldzahlungen subventionieren letztendlich nur hohe Mieten“.

Bestellerprinzip

Jahrelang war es üblich, dass die neuen Mieter die Maklerkosten bezahlt haben, die durch die Beauftragung des Vermieters entstanden sind. Das hat sich 2015 durch das sogenannte „Bestellerprinzip“ geändert. Claus O. Deese: „Wer die Hilfe eines Maklers in Anspruch nimmt, damit die potentiellen neuen Mieter geprüft und durch die Räume geführt werden, muss jetzt für die üblichen 2,38 Nettokaltmieten selber aufkommen.“ Eine zwischenzeitliche Klage zweier Makler vor dem Bundesverfassungsgericht wurde abgewiesen und somit deutlich gemacht, dass die neue Regelung nicht gegen das Grundgesetz verstößt und damit gleichzeitig verfassungskonform ist. „Wir begrüßen es sehr, dass Vermieter die Maklercourtage nicht mehr einfach auf ihre neuen Mieter abwälzen können,“ so Deese. „Die aktuelle Wohnungsmarktsituation ist für suchende Mieter ohnehin schon schwierig, die bestätigte Neuregelung ist daher eine große Entlastung.“

Mietpreisbremse

Mit langem Vorlauf und viel Kritik im Voraus war sie Mitte 2015 gleichwohl an den Start gegangen: die Mietpreisbremse. „Die Mietpreisbremse sollte verhindern, dass Vermieter zukünftig nicht mehr die Mieten bei einer Neuvermietung nehmen können, die der Markt hergeben würde“ erklärt Claus O. Deese. „Das klang zwar positiv, es war aber zu erwarten, dass sich das in der Praxis nicht so umsetzen lässt. Denn schon bei der Gesetzgebung wurden von CDU/CSU so viele Ausnahmen in das Gesetz reingedrückt, dass die Mietpreisbremse keine positive Wirkung entfalten konnte.“

Mehr Geld für sozialen Wohnungsbau

Bezahlbaren Wohnraum gibt es in Städten wie Hamburg, Stuttgart, Köln und München kaum noch. Geringverdiener sind hier immer öfter auf die Unterstützung des Staates angewiesen und mittlerweile auch bei Besserverdienenden geht ein Großteil des Gehalts oftmals für die Miete drauf. Hier wollte die Große Koalition nachbessern, indem sie für den sozialen Wohnungsbau 1,5 Milliarden Euro bereitstellte, ohne sich jedoch Gedanken zu machen, wie man Sozialwohnungen dauerhaft auf den Markt bringt. Dazu bedarf es entweder einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit oder ausgereiften Stiftungsmodellen, die den Sozialwohnungsbestand dauerhaft sichern. „Das ganze System hinkt“, so Deese. „Wir brauchen einen bestimmten Prozentsatz an Wohnungen, die dem Kapitalmarkt dauerhaft entzogen werden“.

Mietspiegel anpassen

Auch der Mietspiegel hat Verbesserungsbedarf: Zurzeit beziehen sich die Mietspiegeldaten, die für eine etwaige Mieterhöhung herangezogen werden müssen, auf die Veränderungen der letzten vier Jahre. „Besser wäre, man bezieht sich auf alle Mieten, um statistisch korrekte Werte zu haben“, so Deese. „Geplant ist, dass Veränderungen von acht Jahren für die Mietspiegel zugrunde gelegt werden. Darin sind dann auch die Mieten enthalten, die nicht so stark gestiegen sind. Das ergibt eine bessere, statistisch korrektere Grundlage für die Mietspiegelerhebungen, weil bisher überwiegend die teureren Neuvermietungen Berücksichtigung gefunden haben.“ Seit April 2016 liegen diese Änderungsvorschläge des Justizministers dazu vor, ohne jedoch bis dato abschließend im Bundeskabinett beschlossen worden zu sein. Diese werden von der CDU/CSU blockiert.

Pressemitteilung



Modernisierungsmieterhöhungen anders gestalten

Bislang dürfen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen jährlich satte elf Prozent der Kosten auf die Miete umgelegt werden. „Geplant war zu Beginn der Großen Koalition, dass diese Umlage gesenkt wird“, weiß Claus O. Deese. „Auch hier liegt ein entsprechender Referentenentwurf im Bundeskabinett seit April 2016 vor. Doch auch diese zugesagte Änderung wird nach wie vor blockiert.“ Nicht selten müssen Mieter nach Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnungen kündigen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können, wobei die ersparten Heizkosten oftmals nur ein Drittel der Mieterhöhungsbeträge ausmachen. „Im Zeitalter niedriger Zinsen ist eine zweistellige prozentuale Mieterhöhung schlichtweg unzumutbar.“

5.079 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 36.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

E: info@pr-affairs.de

W: www.pr-affairs.de