

Cookies helfen uns bei der Bereitstellung unserer Dienste. Durch die Nutzung unseres Angebots erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies setzen.

- Login
- Registrieren
- Anzeigen & Service
- Anzeigenaufgabe
- Abo & Service
- E-Paper
- Umfragen
- mehr
- WZ-Aboplus
- WZ Events
- WZ Freude
- WZ Reise
- WZ-Sportplatz
- WZ-Ticket
- WZ Trauer
- Kalaydo
- Newsletter
- RSS
- Wetter
- Das Unternehmen

23. März 2016

Suche

Düsseldorfer **WZ** Nachrichten

WESTDEUTSCHE ZEITUNG

- Home
- Lokales
- Partybilder
- WZ TV
- Texthelden
- Germanwings-Katastrophe jährt sich
- Lokales
- Düsseldorf
- Sport
- Kultur
- Stadt-Teilchen
- Umfragen
- Specials
- Wetter in Düsseldorf
- Notdienste
- Kontakt zur Redaktion
- WZ-Extrathemen
- Karneval-De Zoch kütt
- Rat und Hilfe im Trauerfall
- Osterkompass
- Events Kultur Szene
- Existenzgründer-Serie

22. März 2016 - 20:35 Uhr

Twittern



Düsseldorf

Mietpreisbremse zeigt wenig Wirkung

Von Alexander Esch
mit einem Kommentar von Alexander Esch

Nur in wenigen Fällen gingen bislang Mieter gegen ihre Vermieter vor. Experten sehen Verbesserungsbedarf oder halten das Gesetz für untauglich.



Für Neuvermietungen im Bestand wie bei dieser

Düsseldorf. Ob die seit neun Monaten in der Landeshauptstadt geltende Mietpreisbremse greift, ist laut Experten höchst zweifelhaft. Die Düsseldorfer Vertretungen des Interessenverbandes Mieterschutz, des Rings Deutscher Makler und von Haus und Grund halten das seit Juli 2015 geltende Gesetz für nahezu wirkungslos. Lediglich Hans-Jochem Witzke vom Mieterverein glaubt immerhin an eine „dämpfende Wirkung“.

In zwölf Fällen half der Verein bislang Mitgliedern, die sich nach Umzug in eine Bestandswohnung gegen eine Miete zu Wehr setzen, die zehn Prozent über den ortsüblichen Verhältnissen lag. „Wir konnten die meisten dieser Fälle mit einem Brief an die Vermieter ausräumen. Zum Teil warten wir noch auf Reaktionen.“ Eine Klage sei bislang nicht nötig gewesen. „Viele Vermieter kennen das Gesetz einfach noch nicht.“

Witzke sieht außerdem Verbesserungsbedarf beim Gesetz. „Der Mieter müsste über ein öffentliches Register sehen können, wie hoch die Miete vor Einzug war.“ Viele hätten eine Hemmschwelle, den Vermieter danach zu fragen. Hintergrund: Sollte die Miete vor Einzug höher als zulässig gewesen

Wohnung ist die Mietpreisbremse geschaffen worden.
 Hans-Jochem Witzke vom Mieterschutzverein.
 Jörg Schnorrenberger, Ring Deutscher Makler.
 Wilfried Faust von der IV Mieterschutz.
 dpa, Bild 1 von 4
 Für Neuvermietungen im Bestand wie bei dieser Wohnung ist die Mietpreisbremse geschaffen worden.

sein, darf sie auch künftig auf diesem Niveau liegen. Weitere Forderung: Wenn tatsächlich eine höhere Miete als zulässig gezahlt wurde, sollte der Mieter laut Witzke den zu viel überwiesenen Betrag zurückfordern dürfen.

Mieterhöhungen über Modernisierungen

Auch wenn Witzke eine dämpfende Wirkung der Mietbremse annimmt – ob sie allerdings wie im Gesetzestext formuliert das geeignete Gegenmittel ist, wenn die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen . . . zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist?“

Stark bezweifelt wird das von einer weiteren Interessenvertretung der Mieterseite – dem IV Mieterschutz in Düsseldorf. Geschäftsführer Wilfried Faust berichtet, dass es ganze zwei Mal Beratungsbedarf in puncto Mietpreisbremse gab. „Im Vergleich zu unserem sonstigen Beratungsaufkommen ist diese Zahl verschwindend gering.“ Mieter seien vielmehr mit einem

anderen Problem konfrontiert. „Da der Mietpreisspiegel von Vermieterseite meist schon bis zuletzt ausgereizt wurde, werden nun andere Wege gesucht, die Mieten zu erhöhen.“ In immer mehr Fällen versuchten Vermieter das über Modernisierungen, da die Kosten anteilig auf die Miete aufgeschlagen werden dürfen. „So werden erhebliche Mengen an bezahlbarem Wohnraum vernichtet. Das ist erschreckend.“

Und noch ein weiteres Vorgehen der Vermieter beobachtet Faust. Mit „fadenscheinigen Argumenten“ werde versucht, das Objekt auf höhere Kategorien im Mietspiegel zu beziehen. „Die Unterscheidung etwa zwischen mittlerer und guter Lage ist tatsächlich eine Grauzone.“

Auch Jörg Schnorrenberger vom Ring Deutscher Makler kritisiert, dass es keinen wissenschaftlich fundierten Mietspiegel gibt. „Ich finde zum Beispiel keine Antwort auf die Frage, welches Baujahr ich für einen kernsanierten Altbau zugrunde legen muss.“ Doch das ist aus seiner Sicht nur ein Problem des Mietspiegels. Hinzu kommt: „Ich bin doch als Mieter froh, endlich eine Wohnung gefunden zu haben, und dann soll ich mich direkt mit meinem Vermieter anlegen?“

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müsste schlichtweg mehr gebaut werden. Für Schnorrenberger dürfte da ruhig auch mal die Landesbauordnung nicht so streng ausgelegt werden.

Die Mieten steigen weiter, zuletzt um vier Prozent

Auch ihm ist jedoch klar: Die Flächen in den beliebten, innenstadtnahen Vierteln sind begrenzt. Für ihn heißt das: „Es kann eben nicht jeder auf der Kö wohnen.“ Deshalb müsse es bessere Anbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr nach Garath und auch Gelsenkirchen geben. Nicht weiter helfe es, den Preis künstlich zu verändern. „Was hilft mir ein festgelegter Preis für Bananen wie in der DDR, wenn es keine Bananen gibt?“

Die Politik solle steuern, aber nicht regulieren. So könne man über Quartiersmanagement und das Handlungskonzept Wohnen (bei größeren Bauvorhaben müssen 20 Prozent geförderter und 20 Prozent preisgedämpfter Wohnraum entstehen) eine gesunde Bevölkerungsstruktur in den Vierteln erhalten.

Ähnlich wie Schnorrenberger argumentiert Johann Werner Fliescher von Haus und Grund. „Der Markt reguliert den Preis.“ Für Fliescher ist klar: „Die Mieter wissen, was eine Wohnung wert ist.“ In einem einzigen Fall in Erkrath habe man sich erst wegen der Mietpreisbremse mit einem Mieter vergleichen müssen.

Auch er sagt: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffe man nur, wenn insgesamt mehr gebaut würde. „Aber dann muss auch die Rendite für die Investoren stimmen. Da ist eine Mietpreisbremse kontraproduktiv.“

Ein negatives Fazit in Bezug auf die Mietpreisbremse zieht auch das Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica. „Unserer Einschätzung nach bleibt die angestrebte Wirkung des Gesetzes vorerst aus“, sagt Sebastian Hein. Zumal die Mieten laut Empirica weiter steigen – um vier Prozent bis Ende 2015 bei Neuvermietungen.

Anzeige

Wie möchten Sie Ihre Zeitung lesen?



Ob gedruckt oder digital - in unserem Aboshop finden Sie alle Angebote, die Ihr Leserherz begehrt.

www.wz.de/abo »

Service

- Abo & Service
- Aboplus
- Apotheken-Notdienst
- Börse
- Kalaydo
- Leserreisen
- Netiquette
- Newsticker
- Tickets
- Umfragen
- Veranstaltungen
- Wetter

Extrathemen

- Einfach Bergisch
- Mina Magazin
- WZ Reise
- Top in Düsseldorf
- Top in Krefeld
- Top in Wuppertal
- WZ Reiseauktion
- WZ Trauer
- WZ Kaffee
- WZ Sportplatz

Vergleichsrechner

- Autokredit-Vergleich
- Baufinanzierung
- Baupakt-Vergleich
- DSL-Vergleich
- Festgeld-Vergleich
- Girokonto-Vergleich
- Private Krankenversicherung
- Ratenkredit-Vergleich
- Riester-Renten-Vergleich
- Sparbrief-Vergleich
- Tagesgeld-Vergleich
- Telefontarif-Vergleich

Digital

- Android WZ digital
- iPad WZ digital
- iPhone WZ digital
- Mobile
- Newsletter
- RSS Feed
- Web ePaper

Media

- Anzeigenaufgabe
- Anzeigenservice
- Geschäftsstellen
- Mediadaten
- Nutzungs- Werbung
- Online-Werbung

Westdeutsche Zeitung

- AGB
- Datenschutz
- Impressum

Die Westdeutsche Zeitung in Sozialen Netzwerken



Karriere
Kontakt
Unternehmen

Home
Lokales
Partybilder
WZ TV
Texthelden

© Westdeutsche Zeitung GmbH & Co. KG