

Mietpreisbremse 2.0?

Die Einführung der sog. „Mietpreisbremse“ vor über sechs Monaten hatte zur Folge, dass seitdem Mietsteigerungen bei Neuvermietung in bestimmten Gebieten gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Doch welche praktischen Auswirkungen hat die „Mietpreisbremse“ tatsächlich?

Es ist nunmehr über sechs Monate her, dass die sog. „Mietpreisbremse“ eingeführt wurde, nach der Mietsteigerungen bei Neuvermietung in bestimmten Gebieten gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Nach der bestehenden gesetzlichen Regelung darf die zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte und geschuldete Miete in Gebieten mit sogenannten angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen, es sei denn, die vom Vormieter zuletzt geschuldete Miete war höher.

Mit der „Mietpreisbremse“ bezweckte der Gesetzgeber die Bekämpfung von Wohnungsnot, die Marköffnung für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, die Verhinderung der Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung eines Stadtteils (Gentrifizierung) und die Dämpfung des Mietanstiegs.

Das Gesetz ermächtigt die Landesregierungen, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung und für höchstens fünf Jahre Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbegrenzung gelten soll. Zur Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wurden seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zum 1. Juni 2015 in zahlreichen Bundesländern Rechtsverordnungen erlassen und teilweise – wie unlängst in 16 Bayerischen Gemeinden – wieder aufgehoben. Derzeit gelten als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten qua Rechtsverordnung beispielsweise Berlin, Potsdam, Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart.

Doch was hat die „Mietpreisbremse“ gebracht?

Kritiker sind der Auffassung, die „Mietpreisbremse“ habe sich als „zahnloser Papiertiger“ erwiesen. Dies gelte vor allem für die Mietsituation in Berlin. Statt die Angebotsmieten zu bremsen, seien diese sogar im Schnitt um 6,7 Prozent gegenüber 2014 angestiegen. Nach einem kürzlich veröffentlichten Marktbericht der Investitionsbank Berlin (vgl. S. 58 ff. des IBB Wohnungsmarktberichts 2015) zahlten Berliner, die in eine neue Wohnung ziehen, im Schnitt einen Quadratmeterpreis von EUR 8,80 kalt, also 6,7 Prozent mehr als vor zwei Jahren. Auch nach einer aktuellen Studie des Empirica-Instituts (vgl. empirica paper Nr. 232 aus Januar 2016) zeige die „Mietpreisbremse“ in den fünf größten Städten Deutschlands bisher „kaum eine nachhaltige Wirkung“. Anfangs seien die Neuvertragsmieten zwar gesunken, dies sei später aber wieder aufgeholt worden.

Allerdings sind solche Analysen derzeit noch mit Vorsicht zu genießen: Um die Effekte der Mietpreisbremse von anderen Einflüssen getrennt beurteilen zu können, fehlt es bislang noch an ausreichend Datenmaterial.

Trotzdem hält Justizminister Heiko Maas weitere Änderungen der „Mietpreisbremse“ nicht für ausgeschlossen. Dabei kommen jedoch nicht nur Verschärfungen der gesetzlichen Regelungen in Betracht, wie sie der Berliner Mieterverein fordert. Es bleibt abzuwarten, ob tatsächlich eine Überarbeitung der gesetzlichen Regelungen zur „Mietpreisbremse“ erfolgen wird. Fest steht jedoch, dass bereits jetzt zumindest eine Konkretisierung einzelner Regelungen (ortsübliche Vergleichsmiete, qualifizierter Mietspiegel) geplant ist (vgl. dazu die weiteren Artikel „Die Mietspiegelreform“, „Verringerung des Modernisierungszuschlags“ und „Steuerliche Vergünstigung zur Förderung des Mietwohnungsbaus“).

Sollten diese Anpassungen wie geplant umgesetzt werden, dürfte dies bereits zu einer Verschärfung der Konsequenzen der „Mietpreisbremse“ führen.

Obwohl noch nicht endgültig feststeht, wie die Gerichte die einschlägigen Regelungen zur Mietpreisbremse auslegen werden, sollten Eigentümer und Investoren die weiteren gesetzgeberischen Entwicklungen sorgsam beobachten und die bestehenden und mögliche zukünftige weitergehende Beschränkungen für Mieterhöhungen bei ihren

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.