

Panorama v. 16.05.2019

Mietpreisbremse: Kein Risiko für Vermieter

Anmoderation

Anja Reschke:

Wer kann in der Stadt wohnen? Na, ganz einfach: Der, der sich die Miete leisten kann. Können halt immer weniger. Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist über Jahrzehnte zu wenig beachtet worden. Heute merken wir die Folgen. Oder besser nicht wir, sondern die, die raus gedrängt werden. Hören Sie mal dieser Frau zu, die es neulich in Berlin auf einer Veranstaltung sehr klar auf den Punkt gebracht hat:

„Ich bin alleinerziehend, der Vater meines Kindes wohnt in der Nähe, mein Leben funktioniert überhaupt gar nicht mehr, wenn ich nicht mehr irgendwo wohne, wo auch der Vater ist. Und soll ich meinem Sohn echt sagen, tut mir leid, Du kannst Deinen Vater jetzt nicht mehr regelmäßig sehen, weil wir das hier nicht mehr bezahlen können? Neulich steht abends mein Sohn in der Tür und ihm laufen die Tränen runter und er sagt, Mama, ich will hier nicht weg. Die ganzen Leute, ich kenne auch so viele, die sagen: Was geht mich das jetzt an? Hier irgendwie die Tränendrüsen-Mutti und das Niedriglohn-Proletariat da interessieren mich nicht. Das stimmt nicht, wir sind die, die hier saubermachen, die die Busse fahren, Straßenbahn fahren, die dafür sorgen, dass Ihr beim Bäcker Brötchen kaufen könnt, die Euch mit einem Lächeln das noch rüber reichen; wer ins Krankenhaus muss, wir pflegen Euch und wir dürfen hier dann zwar noch die ganze Arbeit machen, aber leben dürfen wir hier nicht mehr.“

Ja, genau so ist es, wenn es streng nach den Regeln des Marktes geht. Aber was wären wir dann für eine schäbige Gesellschaft. Ist es nicht die Kernaufgabe von Politik?: Gesetze, zu finden, die den Markt so regulieren, dass er einer ganzen Gesellschaft dient und nicht einzelnen. Man hat es immerhin versucht. Mit der Mietpreisbremse. Aber sie bremst nicht richtig. Johannes Edelhoff,

Das Eingeständnis kam Ende vergangenen Jahres: die Mietpreisbremse, das große Versprechen der SPD, hatte nur wenig gebracht. Deshalb machte Justizministerin Katarina Barley einen neuen Anlauf – eine Verschärfung:

O-Ton

Katarina Barley, SPD, Bundesjustizministerin - 19.10.2018:

„Wir haben im Koalitionsvertrag vereinbart, Maßnahmen zur Verbesserung der Mietpreisbremse vorzunehmen. Schnelligkeit ist wichtig an diesem Punkt. Wir schulden den Mieterinnen und Mietern ein zügiges und ein beherztes Tätigwerden.“

Das Ziel der Verschärfung zum Jahreswechsel: Die Mieterhöhungen bei Neuvermietungen effektiver zu deckeln. Grund: zahlreiche Vermieter mussten bisher nur wenig Respekt vor der Mietpreisbremse haben. Denn welcher Mieter verklagt schon seinen Vermieter, wenn die Wohnungssuche so aussieht? (Es werden Ausschnitte einer Wohnungssuche gezeigt.) Kaum einer! Genau das wollte Barley ändern.

O-Ton

Katarina Barley, SPD, Bundesjustizministerin - 05.09.2018:

„Vor allen Dingen geht es darum, dass die Vermieter, wenn Sie mehr nehmen wollen, als sie eigentlich nehmen dürften, also mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, dass sie dann schon beim Vertragsabschluss angeben müssen, warum sie das tun.“

Seit Januar gilt nun die neue Mietpreisbremse. Wird sie eingehalten? Wir machen eine erste Stichprobe: Berlin-Lichtenberg – laut Mietenspiegel eine einfache Wohnlage. Umso auffälliger die verlangte Miete für eine Wohnung hier: 799 Euro kalt für etwa 56 Quadratmeter. Das sind 16 Euro pro Quadratmeter. Ein Luxuspreis. Verstößt das gegen die Mietpreisbremse?

Damit man so etwas online checken kann, hat Daniel Halmer ein kommerzielles Portal aufgebaut: „wenigermiete.de“.

Er berechnet für uns den maximal erlaubten Mietpreis, dafür muss man allerlei Angaben machen.

O-Ton

Daniel Halmer, wenigermiete.de:

„Ich rufe es auf und Sie sagen ja oder nein!“:

- „Außenmaß mindestens 80cm breit oder Doppelhandwaschbecken?“
- „Nein, war es nicht!“
- „Strukturheizkörper? Habe ich gesehen“
- „Ja!“
- Den haben wir. Einhebelmischbatterie haben wir.
- Küche ist ein separater Raum mit mindestens 14 Quadratmeter?
- „Nein!“

Am Ende des vielen Ankreuzens ein eindeutiges Ergebnis: Der Preis von 799 Euro ist zu hoch. Die Wohnung dürfte maximal 532 Euro kosten, ist also 266 Euro pro Monat zu teuer.

O-Ton

Daniel Halmer, wenigermiete.de:

„Also wenn die Wohnung nicht modernisiert wurde, und das sah mir jetzt nicht danach aus, dann sind es 266 Euro pro Monat zu viel. Na ja, das sind fast 3000 Euro im Jahr zu viel.“

Ist die Wohnung modernisiert? Dass wollen wir uns ansehen, geben uns als Mietinteressent aus, ohne Kamera also. In der Wohnung sehen wir nichts von einer Modernisierung. Doch niemand fragt den Makler, warum sie so teuer ist. Zur Mietpreisbremse sagt er kein Wort.

Danach warten wir vor dem Haus auf den Makler:

O-Ton Panorama:

„Darf ich sie kurz noch was fragen? Wir sind vom Norddeutschen Rundfunk. Die Wohnung ist ja teurer, als die Mietpreisbremse es eigentlich zulässt. Warum denn?“

O-Ton

Makler:

„Das kann ich Ihnen gar nicht genau sagen, ich bekomme die Preise vom Eigentümer und ich muss die so übernehmen.“

O-Ton

Panorama:

„Sie sind Makler, Sie kennen die Regelungen ja sehr gut, Sie wissen ja, das ist keine umfangreiche Sanierung, eigentlich dürfte man sie nicht so teuer machen - oder?“

O-Ton

Kai H. Warnecke, Haus & Grund Deutschland:

„Da müssen Sie sich an meinen Chef wenden oder meine Firma, also ich bekomme die Preise vom Eigentümer so. Es hat ja auch was mit der Vormiete zu tun.“

Faktor Vormiete - damit könnte der Makler sogar Recht haben. Dann wenn der Vormieter bereits 799 Euro bezahlt hätte, dürfte die Miete wieder so hoch sein. Das ist eine erlaubte Ausnahme im Gesetz.

Ist das hier so? 799 Euro? Der Vormieter gibt uns eine klare Antwort.

O-Ton

Vormieter:

„Wenn man sich jetzt hier mal den Preis anguckt: 799 Euro, wir haben 463 gezahlt. Das sind über 50 Prozent.“

Dies ist der alte Mietvertrag. Die Miete lag genau genommen bei 464 Euro, nicht bei 799. Also ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse.

Auf Nachfrage von Panorama gesteht der Vermieter dies tatsächlich ein: Man habe einen Fehler gemacht. Für die Wohnung sei die Miete zu hoch, das werde korrigiert. Ist die Berliner Wohnung eine Ausnahme?

Wir schauen uns den Wohnungsmarkt in Hamburg an, machen eine größere Stichprobe. Nach einer ähnlichen Methode.

Ergebnis: Viele Wohnungen sind zu teuer.

Etwa diese Wohnung im Arbeiterviertel Hamburg Hamm: Sie kostet 714 Euro. Durch die Mietpreisbremse wären wohl nur 575 Euro erlaubt.

Oder hier in Hamburg-Barmbek. Verlangt sind 890 Euro Monatsmiete, maximal erlaubt wären wohl 584 Euro.

Einhundert Hamburger Wohnungen überprüfen wir.

Die überwältigende Anzahl ist zu teuer. Damit könnten 73 Prozent der Angebote gegen die Mietpreisbremse verstoßen.

Ein ähnliches Bild zeigen auch andere Untersuchungen. Vermieter-Verbände allerdings bestreiten großflächige Verstöße.

O-Ton

Kai H. Warnecke, Haus & Grund Deutschland:

„Es mag hier und dort, das kann ich auch gar nicht bestreiten, ein paar schwarze Schafe geben. Aber das Problem liegt darin, dass die Politik Erwartungen geschürt hat, die durch die Mietpreisbremse letztlich nicht zu halten sind.“

Es gibt jedenfalls ziemlich viele Fälle: Die Studenten-WG von Dominik und Jonas. Sie hatten im Internet herausgefunden, dass sie ein Jahr lang viel mehr Miete bezahlt hatten als erlaubt.

O-Ton

Dominik E. und Jonas I., Mieter:

„Da kam eine Zahl raus, die ungefähr 200 Euro weniger war als unsere aktuelle Miete, was 30 oder 40 Prozent ungefähr ausgemacht hat im Monat. Das heißt, das war natürlich erst mal quasi wie ein Schock.“

Was die beiden besonders ärgert: Es gibt eine Sonderregel im Gesetz: Zuviel bezahlte Miete darf der Vermieter für immer behalten. Das Geld ist weg.

O-Ton

Dominik E. und Jonas I., Mieter:

„Du kannst halt eigentlich auch nichts machen.

Und wenn du das dann mal hochrechnest: das sind im Jahr 2400 Euro, das sind brutto knapp 5000 Euro, die du zu viel zahlst.“

O-Ton:

Daniel Halmer, wenigermiete.de:

„Im Grunde hat der Vermieter kein Risiko, gegen die Mietpreisbremse zu verstoßen. Denn zum einen darf er das Geld, was er bis zur Rüge des Mieters in der Vergangenheit zu viel erhalten hat, das darf er einfach behalten. Das wird ihm nicht mehr weggenommen, er hat finanziell im Grunde nie einen Schaden, sondern kann immer nur Gewinn machen.“

Also der Bruch des Gesetzes bisher völlig risikofrei für den Vermieter. Mietverluste drohen erst, wenn man ertappt wird. Ein Fehler, der auch bei der letzten Gesetzesverschärfung nicht korrigiert wurde.

O-Ton

Daniel Halmer, wenigermiete.de:

„Es muss geregelt werden, dass der Vermieter selbstverständlich die zu viel erhaltene Miete ab dem Zeitpunkt des Einzugs zurückzahlen muss und nicht erst ab dem Zeitpunkt, wo der Mieter rügt.“

Wir konfrontieren die Ministerin mit unseren Recherchen. Überraschenderweise widerspricht sie nicht, sondern kündigt eine weitere Gesetzesänderung an – nicht einmal fünf Monate nach der letzten Verschärfung.

O-Ton

Katarina Barley, SPD, Bundesjustizministerin:

„Wir haben die Mietpreisbremse aus der letzten Legislaturperiode erst mal übernommen und haben sie jetzt schon ein Stück besser gemacht. Wir haben sie evaluiert, also wir haben überprüfen lassen, ob sie wirkt und wo noch Verbesserungsbedarf ist. Wir haben festgestellt, dass der Punkt verbessert werden muss, dass die Rüge auch rückwirkend Folgen hat, also dass man auch rückwirkend Geld verlangen kann und das werden wir deshalb auch verändern.“

Klingt gut und ist bestimmt populär. Doch ob Barley den Vorschlag wirklich durchsetzen kann? Auch wenn nicht, für ihren EU-Wahlkampf wird er der SPD-Spitzenkandidatin bestimmt nutzen.

Bericht: Johannes Edelhoff

Kamera: Timo Robben, Dragomir Radosavljevic, Frank Gutsche, Eike

Schnitt: Oliver Lenz, Tim Rieckmann