

FAQs

■ Was versteht man unter Wiedervermietungen?

Mit "Wiedervermietungen" sind Mietvertragsabschlüsse bei der erneuten Vermietung einer Wohnung nach einem Mieterwechsel gemeint. Die Vermietung nach einer abgeschlossenen Sanierung (Modernisierung/Instandsetzung) - also nach vorübergehendem Leerstand - gehört auch dazu, nicht jedoch die Vermietung einer jüngst bezugsfertig gewordenen Wohnung in einem Neubau.

■ Was sind Oberwerte?

"Oberwerte" sind Miethöchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Wo möglich, orientiert sich der Oberwert an der ortsüblichen Vergleichsmiete also einem Mietspiegel. Alternativ kann in einem öffentlich-rechtlichen System der Oberwert an der Leistbarkeit gemessen festgelegt werden.

■ Was sind "faire" Vermieter?

Wir machen "fair" nicht an der Rechtsform des Vermieters fest, sondern an der verlangten Miete. Das können also kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Stiftungen aber auch private Wohnungsanbieter sein. Konkret ist ein Mietpreis "fair", wenn er weniger als 80% der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Liegt kein Mietspiegel vor, so sollen andere Mietübersichten (z.B. für die Ermittlung der Kosten der Unterkunft, Miethöhen kommunaler Wohnungsunternehmen, etc.) herangezogen werden. Bei öffentlich-rechtlichen Systemen kann ein vergleichbarer Wert, gemessen an der Zumutbarkeit der Preise, festgelegt werden.

Um Härtefälle bei "fairen Vermietern" zu vermeiden, soll ihnen eine Erhöhung der Nettokaltmiete bis zu 2% pro Jahr bis maximal 80% der ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden werden.

■ Gibt es eine Härtefallregelung für Vermieter*innen?

Ja. Sollten Vermieter*innen darlegen können, dass sie aufgrund des Mietensstopps in eine finanzielle Schieflage geraten und gezwungen wären, ihre Immobilie zu verkaufen, dürfen sie die Miete unter klar bestimmten und engen Voraussetzungen soweit erhöhen, bis eine kostendeckende Bestandsbewirtschaftung möglich ist. Klar ist aber auch: Immobilien als Kapitalanlagen sind nicht frei von Risiken. Wer mit immer steigenden Mieten kalkuliert, muss diese Risiken hinnehmen.

■ Warum soll der Mietensstopp flächendeckend gelten?

Andere Regulierungsinstrumente wie bspw. die Mietpreisbremse gelten nur in angespannten Wohnungsmärkten. Eine räumliche Beschränkung des Mietensstopps wäre aus fünf Gründen problematisch:

- 1.) Gegenwärtig sind die Länder ermächtigt, durch Verordnungen angespannte Wohnungsmärkte festzulegen. Dies wird sehr unterschiedlich umgesetzt. In Schleswig-Holstein hat die Landesregierung die Verordnung 2020 auslaufen lassen. Dort gibt es offiziell keine angespannten Wohnungsmärkte mehr. In Nordrhein-Westfalen gelten durch ein neues Gutachten im Auftrag der schwarz-gelben Landesregierung einige Großstädte wie Aachen, Leverkusen oder Paderborn nicht mehr als angespannter Wohnungsmarkt. Mieterschutz darf nicht von den Launen der Landesregierungen abhängen.
- 2.) Einige Verordnungen der Länder zur Mietpreisbremse wurden ungenügend begründet und von Gerichten gekippt. Dies hat enorme rechtliche Unsicherheiten für Mieter*innen und Vermieter*innen zur Folge.
- 3.) Gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt, kommt beispielsweise die Mietpreisbremse für viele Geringverdiener*innen bereits zu spät, da sie als Erste durch hohe Mieten verdrängt werden. So gelten von den zehn Städten, die im 4. Quartal 2020 die höchsten Mietsteigerungen zu verzeichnen hatten, nur vier als angespannte Wohnungsmärkte.



**MIETEN
STOPP!**

**DENN DEIN
ZUHAUSE STEHT
AUF DEM SPIEL**

- 4.) In Regionen mit einem ausgeglichenen Mietmarkt wird der Mietenstopp für Vermieter*innen nur geringe Auswirkung haben, da das Mieterhöhungspotential niedrig ist.
- 5.) Durch die Coronapandemie haben viele Menschen bundesweit erhebliche Einkommenseinbußen zu verzeichnen. Zwar sind die Mieten in vielen ländlichen Gebieten vergleichsweise günstig, das Einkommensniveau aber entsprechend niedrig. In Regionen wie Saarlouis, Tuttlingen, dem Märkischen Kreis oder Wunsiedel im Fichtelgebirge gibt es bundesweit die meisten Menschen in Kurzarbeit. Die vielen Betroffenen können sich eine Mieterhöhung einfach nicht leisten – egal ob ihre Gemeinde offiziell als angespannter Wohnungsmarkt gilt oder nicht.

■ Gibt es eine Absenkung überhöhter Mieten?

Ja, denn bereits heute ist es gem. § 5 II des Wirtschaftsstrafgesetzes möglich, Mieten zu senken, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und wenn der Vermieter das geringe Wohnungsangebot ausnutzt. Die Nettokaltmiete kann dann abgesenkt werden. In einem öffentlich-rechtlichen System erfolgt dies analog.

Da die Anwendung des Paragraphen jedoch durch ein Gerichtsurteil des Bundesgerichtshofs so erschwert ist, ist er in der Praxis nahezu wirkungslos.

Allerdings sind in den letzten Jahren vielfach Mieten unter Ausnutzung des geringen Wohnungsangebots vereinbart worden, die das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete massiv überschreiten und in keinem Verhältnis zu einer wohnungswirtschaftlichen Notwendigkeit stehen. Es gibt keinen Anlass dafür, dass diese "überhöhten Mieten" weiterverlangt werden können.

Wir fordern daher, den Paragraphen wieder anwendbar und praxistauglich zu gestalten.



**MIETEN
STOPP!**

**DENN DEIN
ZUHAUSE STEHT
AUF DEM SPIEL**