

MIETEN ODER VERMIETEN



DIE MIETPREISBREMSE

FAKTEN UND TIPPS FÜR MIETER UND VERMIETER

Seit dem 1. Juli 2015 gilt in Hamburg die Mietpreisbremse, die sprunghafte Mieterhöhungen verhindern soll. Die Verordnung gilt zunächst für das gesamte Stadtgebiet sowie für die maximal zulässige Dauer von fünf Jahren. Das bedeutet: Neumieten dürfen nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen sind Neubauwohnungen oder umfassend modernisierte Wohnungen. Gewerberäume sind von der Regelung generell nicht betroffen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird über den Hamburger Mietenspiegel ermittelt. Dieser berücksichtigt neben der Wohnlage zum Beispiel die Baualtersklasse der Wohnung und die Ausstattung des Bades. Eine neue Version des Mietenspiegels (Stand 2015) wird zum Jahresende erscheinen.

Während Hamburgs Senat und Mieterverein die Preisbremse als gute Nachricht für Mieter begrüßen, kritisieren Opposition und Wohnungswirtschaft die Verordnung in ihrer jetzigen Form. Denn laut Mietnovellierungsgesetz des Bun-

destags soll die Mietpreisbremse nur für Wohnungen in „wohnungsknappen Gebieten“ gelten. Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft ist der Hamburger Wohnungsmarkt jedoch nicht in allen Stadtteilen angespannt.

Ein Gutachten soll nun klären, welche Quartiere tatsächlich betroffen sind. Aus den Ergebnissen will der Senat die entsprechenden Konsequenzen ziehen und die Verordnung für Gebiete ohne Wohnungsknappheit zurücknehmen. „So ist es zum Beispiel durchaus möglich, dass die Walddorfer ausgenommen werden“, erklärt Sandra Tesch, Geschäftsführerin von Immobilien Hansa. Erste Daten aus dem Gutachten sollen spätestens im Frühjahr 2016 vorliegen.

Sandra Tesch



IMMOBILIEN HANSA

FON: 040 / 41093250

INFO: WWW.IMMOBILIEN-HANSA.DE

ANZEIGE



TIPPS FÜR MIETER

Da dem Vermieter laut Gesetz keine Sanktionen drohen, wenn er sich nicht an die Mietpreisbremse hält, empfiehlt der Mieterverein: Wer eine neue Wohnung anmietet, sollte überprüfen, ob seine Miete auch rechtens ist. Stellt ein Mieter dabei fest, dass seine Miete um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, kann er die zu viel verlangte Miete einbehalten. Darauf muss er seinen Vermieter aber erst in Form einer „qualifizierten Rüge“ aufmerksam machen. Ist die Rüge erteilt, kann der Mieter die ab diesem Zeitpunkt zu viel gezahlten Beträge zurückfordern.



Sandra Tesch,
Immobilienfachwirtin (IHK),
Geschäftsführerin
IMMOBILIEN HANSA



TIPPS FÜR VERMIETER

Vermieter weist der Verband der Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit der Staffelmiete hin, mit der sich der Zeitpunkt der Mieterhöhung nach hinten verschieben lässt. Dies ist vor allem in Stadtteilen sinnvoll, die nach dem Gutachten von der Mietpreisbremse ausgenommen werden könnten. Für alle anderen Gebiete muss auch eine Erhöhung per Staffelmiete im Rahmen der Mietpreisbremse bleiben. „Wichtig ist es, immer den Einzelfall zu betrachten, um die beste Lösung finden“, erklärt Sandra Tesch von Immobilien Hansa. Sinnvoll könne zum Beispiel auch die Vereinbarung einer Indexmiete sein.

Weiter gut zu wissen für Vermieter, so die Immobilienfachwirtin: „Lag die bisherige Miete schon über der Mietpreisgrenze, gilt Bestandsschutz.“ Das bedeutet: Hat der Vermieter bereits mehr als die laut Mietpreisbremse zulässigen zehn Prozent über dem Mietenspiegel gezahlt, gilt dieser Preis auch für den neuen Mieter. Tesch: „Vermieter werden nicht gezwungen, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten. Eine Erhöhung ist jedoch ebenfalls nicht möglich.“