



Dr. Claus Michelsen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Mietpreisbremse – wohnungsmarktpolitisches Placebo, klimapolitisches Gift

Deutschland ist ein Land der Mieter: In kaum einem Industrieland ist die Eigenheimquote niedriger, nirgendwo spielt das Genossenschaftswesen eine so große Rolle, und das bei in der Vergangenheit äußerst moderaten Mietsteigerungen. Nun scheint es, als würden viele Mieter aus diesem Paradies vertrieben. In der Öffentlichkeit herrscht verbreitet der Eindruck, dass sich Interessenten bei Besichtigungen bis auf den Gehsteig drängen, es in den überbezahlten Wohnungen durch die Ritzen pfeift, und windige Makler hilflosen Mietern unmoralische Angebote unterbreiten.

Im Wahlkampf und in Koalitionsverhandlungen sind dies die Stimmungslagen, in denen Zeichen gesetzt werden. So verkündeten die künftigen Großkoalitionäre nun stolz das Ende des Mietwuchers, unfreiwilliger Maklergebühren und unzumutbar hoher Energiekosten. Im Zentrum steht dabei die sogenannte Mietpreisbremse. Die Länder sollen entscheiden, ob sie Mietsteigerungen in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt Obergrenzen setzen. Maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau dürfen die Mieten dann bei Neuverträgen liegen – ausgenommen sind Neubauten. In bestehenden Mietverhältnissen soll ein Zuschlag auf 15 Prozent innerhalb von vier Jahren begrenzt werden. Unberührt bleiben Anpassungen nach Modernisierungen, die weiterhin dauerhaft auf die Miete aufgeschlagen werden dürfen. Paradoxerweise soll dies künftig aber nicht mehr für energetische Sanierungen gelten.

Die Wirkungen sind mit Ausnahme des letzten Punktes kaum der Rede wert. In den meisten Regionen haben die aktuellen Mietsteigerungen nach Jahren der Stagnation eher aufholenden Charakter und bleiben von der Mietpreisbremse unberührt. Einzelne Ballungsräume indes sind mit großer Wohnungsknappheit und weit überdurchschnittlich steigenden Mieten konfrontiert. Auf diese Städte, meist einzelne Wohnlagen, bezieht sich die Mietpreisbremse. Hier ist zu konstatieren, dass der Vorschlag die Tendenz allenfalls entschleunigen kann, die Kreativität der Vermieter bei der Vertragsgestaltung und Auswahl neuer Mieter aber anregen

dürfte. Beispielsweise könnte das Einverständnis eines Mieters mit einer Sanierung und einhergehender Mietsteigerung Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages werden.

Entgegen oft geäußelter Befürchtungen dürfte die Mietpreisbremse den Neubau kaum berühren. Die ersten Mieten bleiben frei verhandelbar, was für ausreichenden Spielraum in der Preissetzung sorgt. Allerdings birgt die Regulierung Anreize, den Neubau noch mehr an den Bedürfnissen der besonders solventen Klientel auszurichten, um möglichst hohe Einstiegsmietten zu erzielen. Druck wird so nur allmählich von den unteren Marktsegmenten genommen und die Wohnungsnot von Haushalten mit kleineren Einkommen kaum gelindert. Die Mietpreisbremse ist daher eher ein politisches Placebo, das weder größere Teile der Bevölkerung entlastet noch die soziale Entmischung stoppt und erst recht nicht den Kern des Problems – fehlenden Wohnraum – löst.

Das sollen nun steuerliche Anreize schaffen. Allerdings liegt der Wohnungsmangel in den betroffenen Ballungsräumen derzeit weder an schlechten Finanzierungsbedingungen noch fehlt es an potentiellen Investoren. Hemmschuh ist vielmehr die geringe Baulanderschließung in attraktiven Lagen. Zu wenig wird diese an den Bedürfnissen der Innenstadtentwicklung orientiert. Daher sollten Flächenbereitstellungen und innerstädtisches Flächenrecycling Priorität vor weiteren finanziellen Anreizen genießen.

Verheerenden Flurschaden für die Energiewende könnten indes die angedachten Regelungen zur energetischen Sanierung anrichten. Die Einigung, Mietsteigerungen tatsächlich auf maximal zehn Jahre und jährlich zehn Prozent der entstandenen Kosten zu begrenzen, stellt einen herben Rückfall in bereits überkommene Grabenkämpfe zwischen Mieter- und Vermieterinteressen dar, verteilt der Vorschlag doch die Erträge und Lasten jeweils einseitig. Die für Vermieter nun fehlenden Sanierungsanreize über Sonderabschreibungen kompensieren zu wollen, macht diese Politik weder besser noch nachvollziehbarer.



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
www.diw.de
80. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Dr. Kati Schindler
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Kurt Geppert

Redaktion

Renate Bogdanovic
Sebastian Kollmann
Dr. Richard Ochmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Frauke Peter
Karl Brenke

Textdokumentation

Manfred Schmidt

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74, 77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01806 - 14 00 50 25,
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.