



Dr. Claus Michelsen
ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter
in der Abteilung Konjunkturpolitik.
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors
wieder.

Die Mietpreisbremse – Kunstfehler mit Langzeitfolgen?

Korrigierte Version

Medizin muss bitter schmecken, sonst nützt sie nichts! Gemessen an diesem Zitat, verteilt die Bundesregierung mit ihrem jüngsten Vorstoß zur Mietpreisbremse nicht viel mehr als ein süßes Globulus an die Bewohner urbaner Großstadtlagen. Dies, obwohl die Lage in der öffentlichen Debatte mit explodierenden Mieten und zerrissenen Quartiersstrukturen oftmals als dramatisch beschrieben wird. Dem entgegenwirken soll laut Referentenentwurf aus dem federführenden Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die Deckelung der Wohnungsmiete bei Wiedervermarktung auf maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau. Etwaige Maklergebühren soll derjenige bezahlen, der diese Dienstleistung bestellt, und in einer weiteren Stufe soll die Modernisierungsumlage so geregelt werden, dass sie die entstehenden Mehrkosten auf ein für die Mieter verträgliches Maß begrenzt.

Diese Eingriffe sind – darin herrscht weitgehend Einigkeit unter den Experten – aber weder notwendig, noch erreicht man damit eine Lösung des eigentlichen Problems – Wohnungsmangel. Letzteres, das gibt das Ministerium erstaunlicherweise selbst bekannt, sei auch gar nicht beabsichtigt. Dies würde man über eine aktive Liegenschaftspolitik, eine forcierte Brachflächenaktivierung in Innenstadtlagen und eine zielgenaue Förderung erreichen. Gleichwohl würden die getroffenen Maßnahmen den Mietanstieg dämpfen, ohne Investitionen in den Wohnungsbau zu behindern.

Trotzdem war der Aufschrei in der Wohnungswirtschaft nach Bekanntwerden des Entwurfs groß, vor allem, da sie die im Koalitionsvertrag angelegte zeitliche Befristung der Regulierung auf fünf Jahre nicht wiederfand. Der dringend benötigte Neubau würde sich damit nicht rentieren und die Wohnungsnot auf lange Sicht verschärft werden. Da Mieten im Neubau aber frei verhandelbar sind, bei Wiedervermietung nicht gesenkt werden müssen und die durchschnittliche Dauer von Mietverhältnissen in Deutschland bei rund neun Jahren liegt, dürften diese Sorgen weitgehend unbegründet bleiben.

Der eigentliche Knackpunkt sind aber die noch ausstehenden Regelungen zur Modernisierungsumlage und deren Rückwirkungen auf die Sanierungstätigkeit in den rund vier Millionen betroffenen Wohnungen – gut einem Fünftel des Bestands. Die einschlägige Vereinbarung im Koalitionsvertrag sieht die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten bis zu ihrer Amortisation vor. Die Folgen hängen stark davon ab, in welcher Höhe das eingesetzte Kapital verzinst werden darf. Werden entsprechende Erträge zu stark gedeckelt und verzichtet man darüber hinaus nicht auf eine zeitliche Befristung der Regelung, dann könnte sich dieser Teil der Therapie als Kunstfehler mit Langzeitfolgen nicht nur für die Wohnraummodernisierung erweisen, sondern mehr noch für ein wichtiges Vorhaben wie die Energiewende. Gerade die dringend gewünschte energetische Sanierung ist in den allermeisten Fällen nur umsetzbar, wenn sie an eine umfassende Gebäudemodernisierung gekoppelt ist. Werden Maßnahmen im bewohnten Bestand – was in Deutschland der Regelfall ist – durch die Mietpreisbremse unterbunden, dürfte die ohnehin viel zu niedrige Rate der energetischen Sanierung weiter sinken. Mittelfristig würde somit nicht nur die Gebäudequalität sinken, sondern es würden auch die Ziele des Energie- und Klimakonzepts sowie des altersgerechten Umbaus in Gefahr geraten.

Es ist kaum nachvollziehbar und in Anbetracht der knappen Mittelausstattung der Förderprogramme wenig glaubhaft, dass die nach Einführung der Mietpreisbremse fehlenden Modernisierungsanreize mit öffentlichen Zuschüssen für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau kompensiert werden können. Jüngste Äußerungen der für den Wohnungsbau zuständigen Ministerin lassen zwar hoffen, dass diese Einschätzung noch in letzter Minute den Weg in den politischen Willensbildungsprozess findet. Dann wird sich zeigen, ob sich die Verantwortlichen für einen kurzfristigen politischen Erfolg oder für eine nachhaltige Wohnungspolitik entscheiden.



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
81. 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. Claudia Lambert
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Jan Goebel
Jan Marcus
Dr. Katharina Wrohlich

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.