



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

Papiertiger Mietpreisbremse

Mit dem Gesetzentwurf zur Mietpreisbremse hat das Kabinett jüngst ein zentrales Vorhaben der großen Koalition gebilligt. Die Bundesregierung möchte damit Haushalte mit geringerem Einkommen begünstigen, die es zunehmend schwer haben, in den begehrten Zentren großer Ballungsräume bezahlbaren Wohnraum zu finden. Helfen soll die Begrenzung der Mietaufschläge bei Wiedervermietung: Maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietzins zukünftig vereinbart werden.

Allerdings soll die Regelung ausschließlich in angespannten Wohnungsmärkten greifen. Diese Regionen zu identifizieren obliegt den Ländern, die auf fünf Jahre begrenzt eine Deckelung der Mietentwicklung verfügen können. Die Hoffnung, normalverdienenden Haushalten damit den Zugang zu den gewünschten Wohnungen zu ermöglichen, dürfte sich allerdings schon bald zerstreuen. Im Wettbewerb der Mieter wird weiterhin vor allem das Portemonnaie entscheiden: Vermieter werden Bewerber auswählen, bei denen Mietausfallrisiken gering sind, bei denen perspektivisch kontinuierliche Mietsteigerungen umsetzbar erscheinen oder die dazu bereit sind, einen deutlichen Mietaufschlag für teilmöblierte Wohnungen zu zahlen – kurz: Haushalte mit höheren Einkommen.

Einigkeit herrscht bei allen Beteiligten, dass die Probleme auf den Wohnungsmärkten mittelfristig nur durch Neubau gelöst werden können. Die reflexartig geäußerten Befürchtungen der Bau- und Wohnungswirtschaft, die jetzt vereinbarten Regelungen würden eben diesen abwürgen, dürften sich aber kaum bewahrheiten. Der Neubau ist von der Regelung ausgenommen. Diese Regulierung schafft zudem Anreize für Anleger, gerade im Neubausegment zu investieren: Nur hier kann zukünftig der Wettbewerb um Wohnraum über den Preismechanismus ausgetragen werden, was daher zukünftig umso heftiger der Fall sein sollte. Infolge höherer Mieten und damit steigender Renditen im Neubau dürften die Wohnungsbauinvestitionen unter dem Strich entgegen allen Befürchtungen sogar steigen,

allerdings vor allem in den hochwertigen Marktsegmenten. Darüber freuen können sich gut situierte Haushalte, die von gedeckelten Mieten und von einem mittelfristig üppigeren Angebot qualitativ höherwertigen Wohnraums profitieren. Der sozialen Entmischung von Wohnquartieren wird auf diesem Weg nicht Einhalt geboten, und das Angebot bezahlbaren Wohnraums in den begehrten Lagen wird ebenfalls kaum erhöht.

Wesentlich zielgenauer, allerdings in der Öffentlichkeit selten wahrgenommen, ist die kommunale Wohnungsmarktpolitik. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus können Quartiersstrukturen unmittelbar beeinflusst werden, entweder durch direkte staatliche Investitionen oder durch die Förderung privater Wohnungsbauprojekte mit Sozialbindung. Tatsächlich sinkt die Zahl der so geschützten Wohnungen erheblich. Bereits 2005 wurde in einer vom Bundesforschungsministerium geförderten Studie darauf hingewiesen, dass bis in das Jahr 2020 rund die Hälfte aller Sozialwohnungen diese Bindung verlieren wird. Parallel zu einer verstärkten Baulandausweisung und innerstädtischem Flächenrecycling würde die Sozialbindung von Teilen der auf diesen Flächen neu errichteten Wohnungen einen unmittelbaren Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in den betroffenen Quartieren leisten. Ein erfolgreiches Beispiel ist das Münchener Modell. Dieses eröffnet – unter der Auflage einer sozial verträglichen Nutzung – geringverdienenden Selbstnutzern und Kapitalanlegern gleichermaßen den vergünstigten Zugang zu Bauland. Auch werden bei der Umwidmung privater Flächen als Bauland Nutzungsvereinbarungen getroffen, die eine teilweise soziale Verwendung des neugeschaffenen Wohnraums und der umliegenden Freiflächen garantieren. Derartige Ansätze sind zwar weitaus mühseliger in der Umsetzung, dürften letztendlich aber erheblich effektiver in der Sicherung des Wohnungsmarktzugangs geringverdienender Haushalte sein als regulierenden Eingriffe in die Mietpreisbildung.



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
Dr. Kati Krähnert
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Kurt Geppert

Redaktion

Renate Bogdanovic
Andreas Harasser
Sebastian Kollmann
Dr. Claudia Lambert
Dr. Anika Rasner
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Elisabeth Liebau
Dr. Stefan Bach
Alexander Eickelpasch
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Ronny Freier, Ph.D.
Andreas Thiemann
Prof. Dr. Gert G. Wagner

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.