

Immobilien | 11.12.2014 | Lesezeit 2 Min.

Knapp, knapper, Mietpreisbremse

Die von der Bundesregierung geplante Mietpreisbremse soll den stark steigenden Mieten in einigen deutschen Großstädten entgegenwirken. Die Regulierung könnte allerdings verheerende Folgen für den Mietmarkt haben, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt.

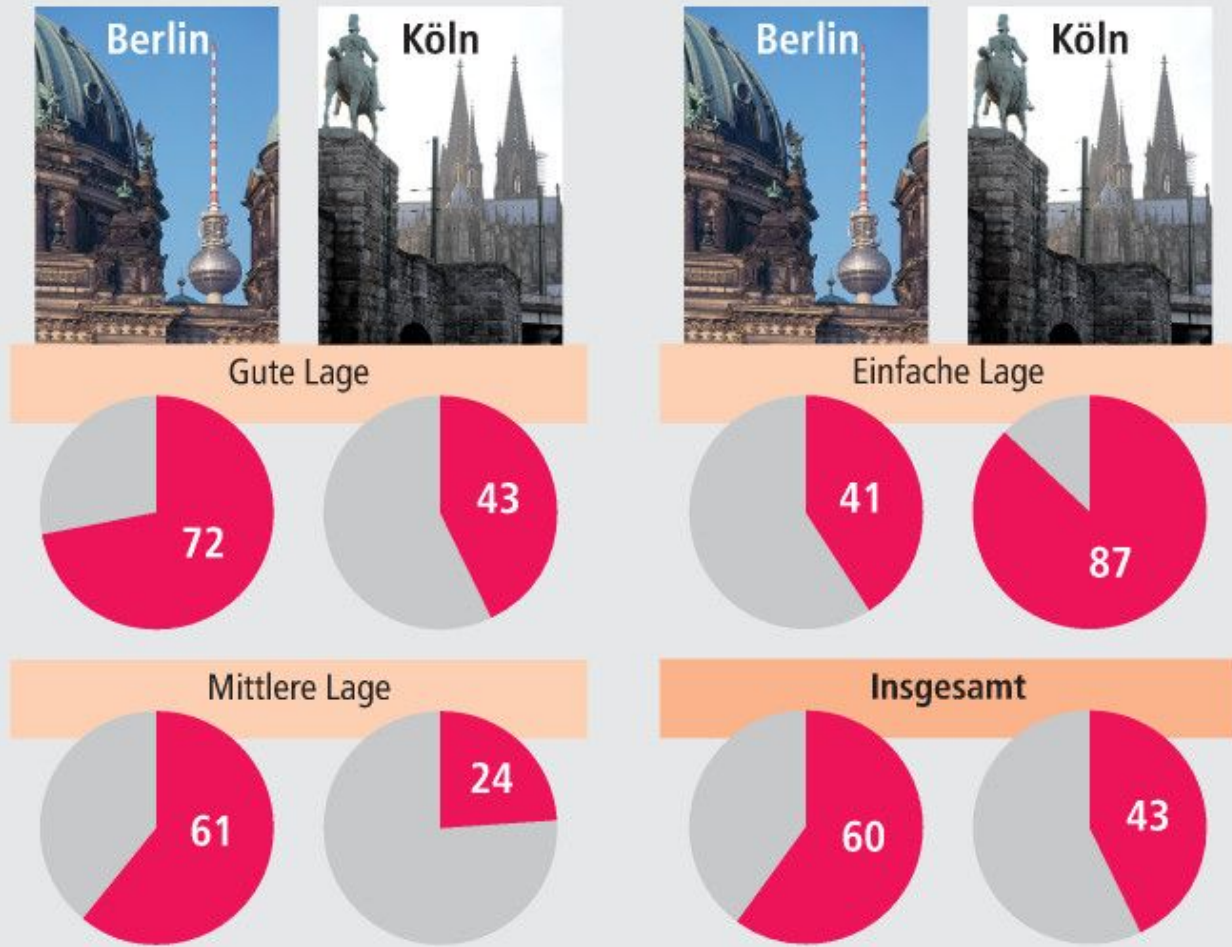
Großstädte wie Berlin und Köln boomen, durch die höhere Nachfrage nach Wohnungen und Häusern steigen die Mieten. In der Hauptstadt beispielsweise musste ein neuer Mieter Anfang 2014 im Schnitt rund 26 Prozent mehr für eine Wohnung bezahlen als Anfang 2005 - und dieser Trend wird sich nach Prognosen des IW Köln fortsetzen.

Mit der geplanten Mietpreisbremse greift die Bundesregierung stark in den Mietwohnungsmarkt ein (Kasten). Dabei spielt der Mietspiegel eine bedeutende Rolle, denn von ihm wird die ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter abgeleitet. Problematisch ist dabei die Qualität der Lage einer Wohnimmobilie, denn diese hängt von der subjektiven Empfindung der Menschen ab. So ist etwa ein Spielplatz für den einen ein Pluspunkt, für den anderen ein Nachteil, weil er Lärm befürchtet.

Das IW hat knapp 80.000 Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24 für Mietwohnungen in Berlin und Köln ausgewertet und ein neues Verfahren zur Lagebewertung entwickelt. Es zeigt, wie viele Vermietungen von Januar bis Juni 2014 von der Mietpreisbremse betroffen gewesen wären, wenn diese bereits gegolten hätte (Grafik).

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse

Wenn heute die Mietpreisbremse gelten würde, dann wären so viel Prozent der inserierten Wohnungen und Häuser von ihr betroffen, da sie mindestens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen



Untersuchung von 65.497 Inseraten für Berlin und 14.004 Inseraten für Köln von Januar bis Juni 2014; Ursprungsdaten: ImmobilienScout24

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien · iwd 50 · Fotos: MEV, IW Medien

In Berlin wären besonders die Immobilien in guter Lage betroffen. In 72 Prozent der entsprechenden Inserate liegen die Neumieten 10 Prozent über der ortsüblichen Miete.

In Köln wären es mit fast 87 Prozent vor allem Neuvermietungen in einfachen Lagen, für die die Mietpreisbremse gegolten hätte.

Einfache, mittlere und gute Lagen zusammengerechnet, würden in Berlin 60 Prozent der inserierten Wohnungen unter die Mietpreisbremse fallen, in Köln wären es 43 Prozent.

Die Preisbremse wird demnach eine flächendeckende Wirkung haben. Für Vermieter und Investoren bedeutet das, dass sich ihre Mieteinnahmen für weite Teile des Marktes langfristig nicht steigern lassen und sie immer mehr Immobilien an Selbstnutzer verkaufen. Mietwohnungen werden daher knapper, womit sich die Preisbremse auf lange Sicht gegen jene richtet, die sich kein Wohneigentum leisten können.

Allein die Diskussion um eine Mietpreisbremse hält viele Investoren davon ab, Geld für neue Immobilien auszugeben. Der ohnehin knappe Wohnraum in vielen Großstädten wird durch die Preisbremse also noch knapper.

Die Mietpreisbremse

Die Bundesregierung will im ersten Halbjahr 2015 eine Mietpreisbremse einführen. Demnach dürfen die Mieten bei der Neubelegung einer Wohnung höchstens 10 Prozent über dem ortsüblichen Mietspiegel liegen. Erstmieten in Neubauten und Mieten nach umfangreichen Modernisierungen sollen davon ausgenommen sein. Durch die Preisbremse sollen Mieten auch für Normalverdiener bezahlbar bleiben. Internationale Erfahrungen zeigen allerdings, dass sich solche staatlichen Eingriffe letztlich gegen jene wenden, die eigentlich geschützt werden sollen – die Mieter. Denn die Vermieter umgehen die Mietpreisbremse, zum Beispiel durch hohe Abstandszahlungen oder eine entsprechende Verteuerung des Stellplatzes.

Kernaussagen in Kürze:

- Die von der Bundesregierung geplante Mietpreisbremse soll den stark steigenden Mieten in einigen deutschen Großstädten entgegenwirken.
- Einfache, mittlere und gute Lagen zusammengerechnet, würden in Berlin 60 Prozent der inserierten Wohnungen unter die Mietpreisbremse fallen, in Köln wären es 43 Prozent.
- Allein die Diskussion um eine Mietpreisbremse hält viele Investoren davon ab, Geld für neue Immobilien auszugeben.