

Immobilienmarkt | 02.01.2014 | Lesezeit 2 Min.

Mietpreisbremse wird zum Bumerang

Mit der Mietpreisbremse will die Politik Mieterhöhungen in den Ballungsräumen begrenzen. Das Vorhaben wird nach hinten losgehen und es einkommensschwachen Mietern noch schwerer machen, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Das Wort Mietpreisbremse kommt im Koalitionsvertrag zwar kein Mal vor, doch es beschreibt treffend, was die Große Koalition vorhat: Bei Wiedervermietungen sollen die Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete lediglich um höchstens 10 Prozent überschreiten dürfen - Erstmieten in Neubauten und Mieten nach umfangreichen Modernisierungen ausgenommen.

Doch schon die Idee, Neubauten auszuklammern, um Investoren bei Laune zu halten, zeigt das fehlende Marktverständnis der Politik. Aufgrund der besseren Qualität eines Neubaus wird die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel deutlich überschritten. Wenn Investoren aber davon ausgehen müssen, dass sie nach der Erstvermietung die Mieten jahrelang nicht anpassen können, werden sie die Erstmiete entsprechend hoch ansetzen. Da sich im Markt jedoch nicht jede Preissteigerung durchsetzen lässt, wird die Neubautätigkeit zurückgehen. Schlimmer noch:

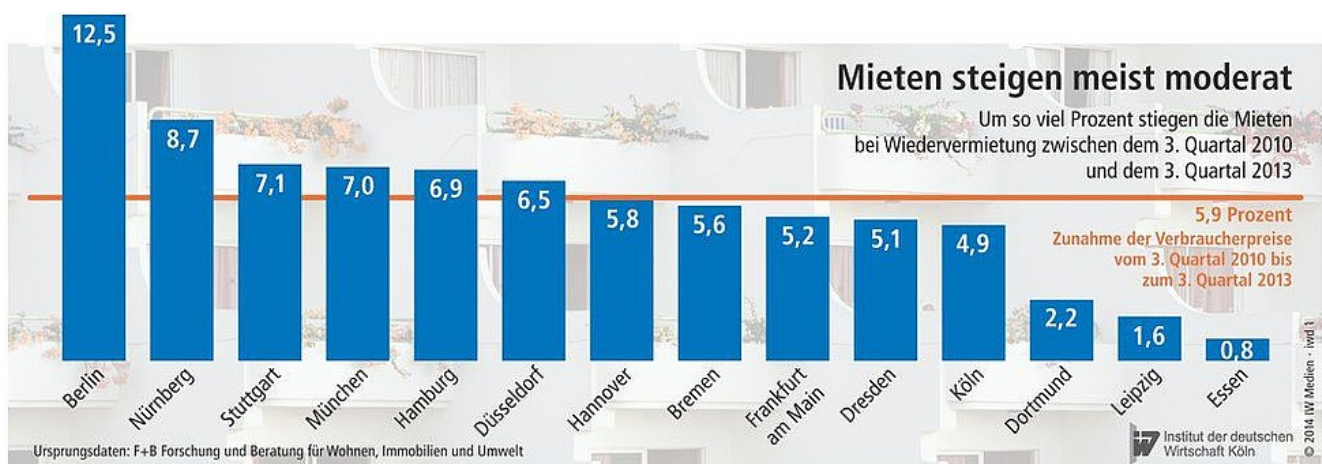
Alle internationalen Erfahrungen zeigen, dass sich Mietpreisbremsen und andere staatliche Eingriffe letztlich gegen jene wenden, die eigentlich geschützt werden sollen - die Mieter.

Denn die Vermieter werden die Preisbremse umgehen, zum Beispiel durch hohe Abstandsanzahlungen für Küchen oder eine entsprechende Verteuerung des Stellplatzes. Gerade einkommensschwächere Mieter können sich das aber oft nicht leisten – und gehen bei der Wohnungssuche im Zweifel noch öfter leer aus.

Zudem werden einige Vermieter ihre Wohnungen und Häuser aufgrund der Preisbremse lieber verkaufen. Spanien und Großbritannien etwa haben mit 80 bzw. 70 Prozent nicht zuletzt deshalb höhere Wohneigentumsquoten als Deutschland, weil die Vermieter dort mit sehr restriktiven Mietpreiskappungen aus dem Markt gedrängt wurden.

Wie stark sich die Mietpreisbremse konkret auswirkt, hängt vor allem davon ab, wie die ortsübliche Vergleichsmiete festgelegt wird. Je stärker der Mietpreisspiegel zwischen verschiedenen Lagen und Qualitäten differenziert und je aktueller die Daten sind, desto weniger restriktiv wirkt die Mietpreisbremse.

Allerdings fließen in die heutigen Mietpreisspiegel typischerweise die Daten der vergangenen vier Jahre ein und es wird wenig differenziert – sodass auch eine moderate Anpassung der Mieten gegen die Mietpreisbremse verstoßen kann. Zudem fordern einige Politiker sogar, die Daten der vergangenen zehn Jahre zu berücksichtigen – dadurch würde der aktuelle Markt überhaupt nicht mehr wiedergegeben.



Apropos Markt: Ein Blick auf die 14 größten Städte zeigt, dass sich die Mieten in den vergangenen drei Jahren eher moderat erhöht haben (Grafik). Zwar gibt es auch

Großstädte, in denen die Mieten deutlich stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise, so vor allem in Berlin und Nürnberg. In den meisten Städten hielt sich der Aufschlag bei Wiedervermietungen aber in normalen Grenzen.

Kernaussagen in Kürze:

- Mit der Mietpreisbremse sollen die Mietpreise bei Wiedervermietungen gedämmt werden.
- Alle internationalen Erfahrungen zeigen, dass sich Mietpreisbremsen und andere staatliche Eingriffe letztlich gegen jene wenden, die eigentlich geschützt werden sollen – die Mieter.
- Einige Vermieter werden ihre Wohnungen und Häuser aufgrund der Preisbremse verkaufen.