



Dr. Claus Michelsen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter in den Abteilungen Konjunkturpolitik und Klimapolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Die Mietpreisbremse ist keine Investitionsbremse

Die Mietpreisbremse ist kaum eingeführt, da schaffen die ersten beiden Bundesländer sie wieder ab. Die Erfahrungen zeigten, so heißt es im Koalitionsvertrag von CDU, FDP und Grünen in Schleswig-Holstein, „dass der angestrebte Effekt, nämlich die Sicherung stabiler Mietpreise, nicht eingetreten ist“. Die künftige schwarz-gelbe Koalition in Nordrhein-Westfalen meint sogar, die Mietpreisbremse hätte in ihrer Wirkungslosigkeit die privaten Investitionen in den Wohnungsbau gebremst.

Es ist erstaunlich, mit welcher Sicherheit derartige Urteile gefällt werden. Zwar gibt es mittlerweile erste Studien zur Wirkung der Mietpreisbremse. Diese besagen einstimmig, dass ihr Einfluss auf Mieten gering sei. Zunächst sagt das vor allem etwas über die wirkungslose Ausgestaltung aus statt über die Maßnahme an sich. Nichts ist außerdem bekannt über die Auswirkungen auf die private Investitionstätigkeit. Daten sind in diesem Zusammenhang schlicht Mangelware.

Es wäre einfach darauf hinzuweisen, wie widersprüchlich der NRW-Koalitionsvertrag ist: Die Mietpreisbremse soll wirkungslos gewesen sein, gleichzeitig aber die Investitionen in den Wohnungsbau gebremst haben. Wenn überhaupt dürfte sie jedoch eine eher positive Wirkung auf die Investitionstätigkeit entfalten. So beschränkt die Mietpreisbremse die Mieten für Gebäude mit Baufertigstellung bis Oktober 2014. Alle danach erstmalig vermieteten Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen sind ausgenommen.

Der ökonomischen Theorie nach wird die Nachfrage nach den regulierungsbedingt „günstigen“ Mieten im Bestandssegment künstlich angefacht. Mehr Menschen wollen innerhalb der Städte Wohnraum finden, als dies ohne Mietpreisbremse der Fall gewesen wäre. Die zusätzliche Nachfrage treibt die Mieten im Neubausegment zusätzlich an, die Rentabilität der Investitionen dort steigt und dürfte weitere Bauherren auf den Markt locken. Nicht umsonst sind es die Baugenehmigungen von Mehrfamilienhäusern, die derzeit die Baukonjunktur stützen. Strittig ist, was mit dem Bestand regulierter Wohnungen passiert – hier wird befürchtet, dass weniger in deren Instand-

haltung und damit deren Qualität investiert wird. Langfristig müssten sogar Gebäude abgerissen werden. Diese so aus dem regulierten Markt gedrängten Wohnungen würden der Theorie zufolge aber wieder durch unregulierte Neubauten ersetzt. Kurzum: Es ist aus theoretischer Sicht unwahrscheinlich, dass die Investitionstätigkeit reduziert würde – wahrscheinlicher ist, dass gerade wegen der Mietpreisbremse mehr Wohnraum neu gebaut und so das Angebot langfristig sogar über die Menge eines unregulierten Marktes hinaus steigen würde.

In der Tat löst die Mietpreisbremse nicht das Wohnungsproblem für Geringverdienerinnen und Geringverdiener. Diese dürften vor allem damit konfrontiert sein, dass Wohlhabendere den Zuschlag für eine Wohnung erhalten. Dieses Problem würde aber weder das Wohngeld, noch eine Preisgrenze lösen. Marktzugang könnten nur Wohnberechtigungsscheine und ein entsprechender Ausbau des sozialen Wohnungsbaus sicherstellen.

Die Zahl der Wohnungen mit Sozialbindung ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken – eine Steigerung der Bautätigkeit in diesem Segment wäre sinnvoll, um Geringverdienenden den Marktzugang zu erhalten. Die neuen Landesregierungen täten gut daran, die schon angestrebten Bemühungen für mehr kommunalen und sozialen Wohnungsbau, Nachverdichtung und Baulanderschließung zu unterstützen – die bundespolitischen Weichenstellungen sind in diesem Zusammenhang bereits erfolgt.

Zwar ist vor allem auf der Angebotsseite das Problem der derzeitigen Wohnungsmarktpolitik zu suchen. Dennoch kann die Mietpreisbremse temporär für Entlastung sorgen und die Spitze der Wohnungsmarktknappheit untertunneln. Notwendig wäre es, die offensichtlichen Schwächen der Regulierung zu beheben. Diese sind weitgehend bekannt und liegen vor allem darin, dass Verstöße kaum sanktioniert und die zulässigen Miethöhen nicht transparent nachvollzogen werden können. Das ließe sich leicht ändern.

Dieser Kommentar ist in einer längeren Version am 26. Juni 2017 bei ZEIT Online erschienen.



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

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Johanna Mollerstrom, Ph.D.
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Prof. Dr. Christian Dreger
Sebastian Kollmann
Markus Reiniger
Mathilde Richter
Miranda Siegel
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Johannes Geyer
Felix Weinhardt, Ph.D.
Alexander Eickelpasch

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

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.