

Herumkurieren an Symptomen

KOMMENTAR Die Mietpreisbremse sollte abgeschafft werden. Eine gezielte Bekämpfung der Ursachen für die hohen Mieten wäre die bessere Alternative.

Die Mietpreisbremse beschränkt die Miethöhe bei Wiedervermietung in „Knappheitsstädten“ auf 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (vulgo: Mietspiegelmiete) bzw. auf die Höhe der Vorgängermiete, soweit diese darüber liegt. Was für die einen eine Notbremse gegen scheinbar unaufhörlich steigende Mietforderungen ist, sehen die anderen als nutzlose Kosmetik und Herumkurieren an Symptomen. Denn das eigentliche Übel, die Wohnungsknappheit, wird durch die Bremse nicht beseitigt.

Nun ist sie aber da und es stellt sich die Frage, ob sie wirkt und was sie bewirkt. Eines ist dabei schon mal sicher: Gemessen an den Erwartungen ist die Enttäuschung über die Wirkung groß. Anstatt kräftig sinkender Neuvertragsmieten zur Einführung der Bremse und anschließender Konstanz sind die Mieten vielerorts allenfalls leicht gesunken und steigen seither munter weiter. Was läuft hier schief? Schnell, vermutlich vor schnell wurden Vermieter unter den Generalverdacht gestellt, die Bremse schlicht zu ignorieren.

Tatsache ist auf jeden Fall, dass die Erwartungen falsch waren. Unbedacht wurde unterstellt, dass die Mietspiegelmieten das tatsächliche Marktgeschehen wiedergeben. Tatsächlich liegen die Vorgängermieten aber meist erheblich darüber. Im Ergebnis ist bei den allermeisten Neuvermietungen die Vorgängermiete und nicht der Mietspiegel relevant. Die Bremsspur ist also kürzer als erwartet, das anschließende Niveau höher. Aber nicht nur das. Wenn die Mieten nach anfänglichem Bremseffekt weiter steigen und nicht stagnieren, dann liegt dies ebenfalls an den höheren Vorgängermieten: Denn mit jedem Monat, der seit



Reiner Braun: „„Wir erleben derzeit eine blinde Flucht in Betongold.““

Einführung der Mietpreisbremse vergeht, kommen Neuvermietungen auf den Markt, deren Vorgängermiete später und damit höher vereinbart wurde. Ein geringer Bremseffekt, gepaart mit anschließendem Wiederanstieg ist demnach keineswegs als Indiz dafür zu werten, dass sich Vermieter nicht an Recht und Ordnung halten.

Die vermutlich bessere Alternative wäre gleichwohl eine Abschaffung der Mietpreisbremse und stattdessen endlich ein berherzteres Vorgehen durch eine gezielte Bekämpfung der Ursachen. Die sind in fehlendem Bauland und in einer um sich greifenden Landflucht in die Schwarmstädte zu finden. Baugebote und höhere Grundsteuern für untergenutzte Flächen oder Leerstände einerseits sowie Bleibeprämien etwa durch eine Abschaffung des Soli für Steuerzahler in ländlichen Räumen andererseits

könnten dazu beitragen. Je weniger Menschen vom Land in die Städte ziehen, desto geringer ist dort die Knappheit – dagegen erhöhen künstlich gesenkte Mieten den Zuzugsanreiz. Und je mehr Bauland in den Städten zur Verfügung steht und bebaut wird, desto mehr Platz haben die Wohnungssuchenden und desto weniger steigen dort die Mieten.

Tatsächlich sind aber echte Verschlimmbesserungen zu erwarten. Dazu zählen fast sicher eine Ausweitung der Mietspiegelbasis auf ältere Mieten und damit eine weitere Vergrößerung der Distanz zwischen Marktmieten und politisch gesetzten „Wünsch-Dir-Was“-Mieten. Fatal wären eine Ausweitung der Mietpreisbremse auf Neubauten oder eine Abschaffung der Ausnahmeregel, bei Neuvermietung zumindest die Vorgängermiete verlangen zu dürfen. Dann würden alsbald nicht nur Neubau und Instandhaltung zum Erliegen kommen. Vielmehr würde dies mit Hochdruck die Preisblase weiter aufblähen.

Die Kaufpreise haben sich ohnehin schon längst von der Mietentwicklung abgekoppelt. Eine politisch erzwungene Absenkung der Neubau- und Neuvertragsmieten auf Mietspiegelniveau würde die Kluft noch weiter vergrößern. Angesichts der blinden Flucht in Betongold, die wir derzeit erleben, würde die Blase vielleicht nicht sofort platzen. Aber je länger es dazu braucht, desto größer wird der Schock ausfallen, wenn es denn passiert. Nur das eigentliche Problem bliebe weiter bestehen: den Wohnungsmangel in seinem Lauf halten weder Mietpreisbremse noch platzende Preisblasen auf.

Autor **Reiner Braun** ist Vorstand des Forschungs- und Beratungsinstituts Empirica.