

Ist die Mietpreisbremse ein geeignetes Instrument für bezahlbares Wohnen?

JA!

Wenn das so weitergeht, können sich irgendwann nur noch reiche Schnösel das Leben in der Großstadt leisten - jedenfalls da, wo man gerne wohnt. Bei neu vermieteten Wohnungen sind die Mietpreise in den vergangenen Jahren zum Teil durch die Decke geschossen. In Großstädten haben Vermieter bis zu 40 Prozent mehr herauschlagen können als die ortsübliche Vergleichsmiete, so der Mieterbund.

Normalverdiener können sich schon jetzt in beliebten Wohngegenden eine Wohnung oft nicht mehr leisten. Sie werden an den Rand gedrängt. Ganz zu schweigen von Gering-verdienern, für die es viel zu wenige Sozialwohnungen gibt. Deshalb war es richtig, dass der Gesetzgeber das Mietrecht vor Kurzem verschärft hat. [...] Wird eine Wohnung neu vermietet, kann der Vermieter bislang tun und lassen, was er will. Es gibt unabhängige Untersuchungen, etwa eine Studie der Ratingagentur FERI EuroRating, die zeigen, was auf uns zurollt: In den Ballungsräumen werden die Preise, wenn eine Wohnung neu vermietet wird, noch einmal sehr stark steigen, wenn nichts passiert. Deshalb muss es auch für neu vermietete Wohnungen, jedenfalls in besonders beliebten Wohnvierteln, eine gesetzliche Obergrenze geben.

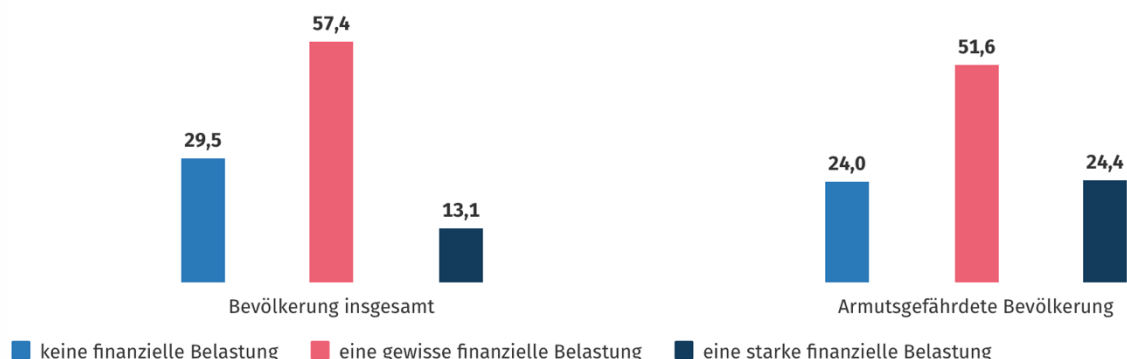
Selbstverständlich muss mehr gebaut werden. Städte wachsen und brauchen gut angebundene neue Quartiere. Doch in vielen Fällen nützt der Neubau genau jenen Menschen nicht, die auf aktuell günstige Mietwohnungen angewiesen sind. In Berlin verkauft gerade jemand ein City-Grundstück für 90 Millionen Euro, das er vor drei Jahren für 30 Millionen Euro erworben hat.

Darauf werden Wohnungen für mindestens 8000 Euro pro Quadratmeter entstehen – irgendwann, wenn die ausgelasteten Baufirmen Zeit haben. Eine solche Neubauwohnung nützt dem Rentnerpaar ein paar Straßen weiter überhaupt nichts, wenn es bisher 650 Euro Miete gezahlt hat und jetzt ausziehen muss, weil der Vermieter seinen Gewinn maximieren möchte. Menschen werden aus ihrer vertrauten Umgebung herausgerissen. Ist es diese Art von Markt, die wir wollen?

Quelle: Pro und Contra Mietpreisbremse - Pro: Klaus Hempel, <https://www.swr.de/swraktuell/mietpreis-bremse/-/id=396/did=11539692/nid=396/lekj7n8/index.html>; Michael Fabricius, Dorothea Siems: Muss der Wohnungsmarkt stärker reguliert werden?, <https://www.welt.de/debatte/kommentare/article230495901/Pro-und-Contra-Muss-der-Wohnungsmarkt-staerker-reguliert-werden.html> (2021).

Belastung durch monatliche Mehrkosten 2020

Anteil der Bevölkerung in %



Ist die Mietpreisbremse ein geeignetes Instrument für bezahlbares Wohnen?

NEIN!

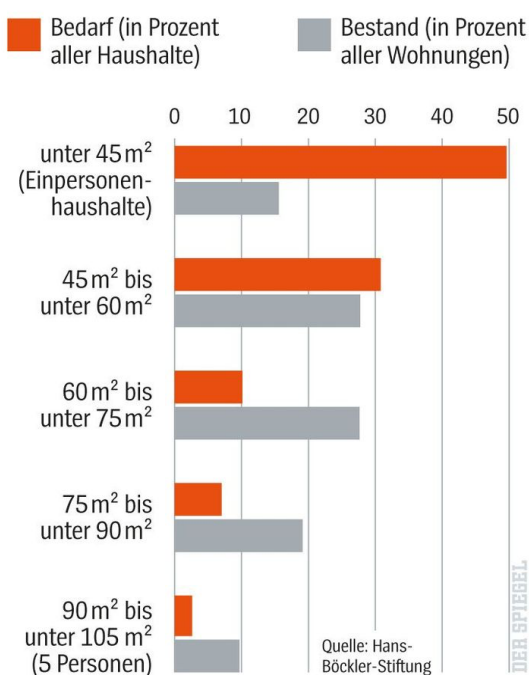
Die sehr deutlich gestiegenen Mieten [...] sind für viele Familien und Singles natürlich problematisch. Es ist jedoch fraglich, ob die durch den Staat festgelegte [...] Mietpreisbremse bei Neuvermietung das Problem lösen kann und tatsächlich denen mit geringeren Einkommen hilft. Die steigenden Mieten sind vor allem auf die sich weitende Lücke zwischen einer schnell zunehmenden Zahl von Haushalten und relativ konstantem Wohnungsbestand in Großstädten zurückzuführen.

Eine Begrenzung der Mieten bei Wiedervermietungen wird das Problem eher verschärfen als lösen. Sie wird die Anreize zum Bau neuer Mietwohnungen hemmen. Zwar sind Neubauten ausgenommen, jedoch greift die Mietpreisbremse spätestens nach dem ersten Mieterwechsel, sodass ein Investor deutlich weniger Gewinn machen kann als ohne Mietpreisbremse. Auch wird es für die Eigentümer von frei werdenden Mietwohnungen interessanter, die Wohnung als Eigentumswohnung zu verkaufen und nicht mehr dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen. Die Folgen wären eine zusätzliche Verknappung von Mietwohnungen. Ferner wird die Mietpreisbremse die Wartezeit bei den Wohnungssuchenden verlängern und zu vielfältigen legalen und illegalen Umgehungsversuchen führen, z.B. indem Wohnungen „unter der Hand“ an Bekannte weitergeben oder Bestechungsgelder gezahlt werden. Da bei knappen Mietwohnungen außerdem tendenziell eher wohlhabende Mieter bevorzugt werden, verfehlt die Mietpreisbremse ihr Ziel, den Geringverdienenden das Wohnen bezahlbar zu machen. Im Zweifelsfall entscheidet sich der Vermieter immer für den Mieter, der das höchste Einkommen hat und ihm die höchste Sicherheit bietet.

Quelle: Anton Launer: Mietpreisbremse? Pro & Contra; Verfasser „Contra“: Ralph Bildhäuser; <http://www.neustadt-ticker.de/26092/aktuell/nachrichten/mietpreisbremse-pro-contra>

Kleine Wohnungen, großer Mangel

Fast die Hälfte aller Haushalte in Großstädten sind Einpersonenhaushalte, aber nur **15,7 %** des Bestands sind Kleinstwohnungen.



Kommentar von Dr. Mathias Wagner, Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.: Wohnen ist ein soziales Grundbedürfnis. Zugleich ist eine große Errungenschaft der Bundesrepublik Deutschland, dass sie ihren Bürgern Wohnen in einem angemessenen Standard zu bezahlbaren Mieten ermöglicht. Dies kann nicht allein dem Markt überlassen werden. Wenn Wohnungsanbieter die Mangelsituation besonders in Ballungsgebieten ausnutzen, um Mieten ohne entsprechende Gegenleistung in die Höhe zu treiben, muss der Staat gegensteuern.

(Anton Launer: Mietpreisbremse? Pro & Contra, 07.11.2013; Verfasser „Pro“: Mathias Wagner; <http://www.neustadt-ticker.de/26092/aktuell/nachrichten/mietpreisbremse-pro-contra> [09.11.2018])

Argumente für und gegen die Mietpreisbremse

PRO	Contra