

Die Marktkräfte lassen sich nicht so einfach außer Kraft setzen



Am 1. Juni 2015 führte Berlin als erstes Bundesland die Mietpreisbremse ein. Seitdem folgen immer mehr deutsche Kommunen dem Beispiel der Hauptstadt. Doch je stärker ihre Zahl wächst, desto größer werden die Zweifel, ob das Gesetz tatsächlich hält, was es verspricht. Wir sprachen mit Henrik Baumunk, Managing Director und Head of Residential Valuation bei CBRE, über die Mängel der Regelung, die Ursachen weiter steigender Mieten und was gegen den Notstand in den Städten wirklich hilft.

Herr Baumunk, ein „Meilenstein im Mietrecht“ sollte die sogenannte Mietpreisbremse sein, so Bundesjustizminister Heiko Maas. Nach allem, was wir bisher wissen, hat sich das Gesetz jedoch nicht als wirkungsvolles Instrument der Wohnungspolitik erwiesen. Stimmen Sie dieser Beobachtung zu?

Exakte Aussagen zu den Auswirkungen der Mietpreisbremse könnten nur bei isolierter Betrachtung des Instruments getroffen werden. Denn auch Wohnkostenbelastung und Fluktuation haben großen Einfluss auf die Entwicklung der Mietpreise. Aufgrund der Überlagerung dieser Einflussfaktoren ist eine Aussage zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse nur bedingt möglich. Die bisherigen Untersuchungen waren stichprobenartig angelegt und konzentrierten sich vor allem auf die Metropolen, da sich die Mietpreise hier besonders dynamisch entwickeln.

Die Mieten steigen unbeeindruckt vom Damoklesschwert der Mietpreisbremse weiter. Wie erklären Sie sich dieses „Bremsversagen“?

Die Mieter wissen um die Rechte, die ihnen die Mietpreisbremse bei der Mietverhandlung gibt. Die Marktkräfte lassen sich in den besonders überlaufenen Städten jedoch nicht so einfach außer Kraft setzen. Nehmen Sie Berlin: Allein im Jahr 2015 stiegen die Mieten um durchschnittlich 5,1 Prozent und damit stärker als in Frankfurt, Hamburg oder Köln, wo die Preise insgesamt bereits ein hohes Niveau erreicht hatten. Angesichts der enormen Mietpreissteigerungen, die seit ein paar Jahren in der Hauptstadt zu beobachten sind, müsste das Gesetz hier also eine deutliche Wirkung zeigen. Das ist aber nicht der Fall. Trotz des im Juni 2015 eingeführten Gesetzes steigen die Mieten weiter. Mittlerweile würde Berlin das Gesetz per Bundesrat-Initiative am liebsten noch weiter verschärfen. Dabei zeigt das Beispiel Berlin sehr gut, dass die Mietpreisbremse die eigentlichen Ursachen steigender Mieten verfehlt. Der Gesetzgeber kann zwar versuchen, die Mieten zu regulieren – an dem Druck, der auf einigen Wohnungsmärkten liegt, ändert das aber wenig.

Die Mietpreise steigen also ungehindert weiter?

Das gilt nicht nur in den Metropolen, sondern auch in einigen wachstumsstarken Mittel- und Universitätsstädten. Anders als in diesen B- und C-Städten ist in einigen A-Städten wie Berlin oder Hamburg die Grenze der Mietbelastung allerdings erreicht. Diese Entwicklung wäre aber auch ohne Mietpreisbremse eingetreten. Viele Haushalte, vor allem die mit durchschnittlichem Einkommen, können keine höheren Preise mehr verkraften. Weil sie die höhere Miete nach dem Umzug nicht mehr schultern können, ziehen die Menschen weniger um, die Fluktuation sinkt. Wer als Investor noch Potenzial sucht, sollte seinen Blickwinkel daher vergrößern.

Wie hoch schätzen Sie die Chance ein, dass die Mietpreisbremse in anderen Städten funktionieren wird?

Das ist ohne eine flächendeckende Untersuchung natürlich schwer zu sagen. In vielen Städten dürfte das Gesetz jedoch schon wegen ganz wesentlicher Voraussetzungen schwer umzusetzen sein. Bis zum Juni 2016 haben es die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie mehr als 260 weitere Kommunen eingeführt. Allerdings existiert in Bremen sowie in 207 dieser Kommunen weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. In vielen Kommunen ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird. Dass die Mietpreisbremse ohne eine Novellierung der Mietspiegelsystematik eingeführt wurde, macht die Mietpreisgestaltung also schwierig.

Was müsste also getan werden, um den Mietanstieg in besonders angespannten Märkten doch noch abzufedern?

Wir benötigen in den nächsten Jahren erheblich mehr Wohnungsneubau. Bekanntermaßen hinkt dieser aber weiterhin der prognostizierten Nachfrage weit hinterher. Schätzungen gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen benötigt werden – die Zuwanderung von Fachkräften aus der EU und aus Krisengebieten eingerechnet. 2016 wird der Wohnungsneubau, laut der Kreditanstalt für Wiederaufbau, mit etwa 300.000 Wohnungsfertigstellungen voraussichtlich noch hinter dem Bedarf zurückbleiben. Neben dem schnelleren Ausweisen neuer Bauflächen wären vor allem der Abbau bürokratischer Auflagen sowie die Beschleunigung von Verfahren nötig. Ein interessanter Ansatz könnte auch die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen sein.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Baumunk!