

Ökonomische Implikationen der Mietbremse in deutschen Städten

Sabrina Genz, Universität Regensburg

1. Einführung der Mietpreisbremse in Deutschland

In Deutschland wurde am 05.03.2015 das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ (Mietrechtsnovellierungsgesetz, kurz: MietNovG) vom Deutschen Bundestag verabschiedet. Dies erlaubt den Bundesländern seit dem Inkrafttreten am 01.06.2015 Gebiete zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären und dort eine Mietgrenze für Wiedervermietung festzulegen. Der Mechanismus zur Regulierung des Mietniveaus in deutschen Städten ist all-gemein als „Mietpreisbremse“ bekannt. Für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen darf die festgesetzte Miete seitdem maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen [vgl. § 556d und § 558 BGB]. Für sanierte Wohnungen oder Neubauten, die vorher noch nicht vermietet waren, greift diese Regelung jedoch nicht [vgl. § 556e Absatz 2 BGB und § 556f Satz 1 BGB].

Dieses Gesetz wurde stark in der Bevölkerung sowie in wissenschaftlichen Kreisen diskutiert. Die langfristige Wirkung auf die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes wird jedoch erst in Zukunft messbar sein. Die folgende Abhandlung stellt die positiven und negativen ökonomischen Wirkungen der Mietpreisbremse gegenüber.

2. Potenzielle positive Implikationen der Mietpreisbremse

Dem Gesetzentwurf der Bundesregierung können zwei Argumente entnommen werden, inwiefern sich die Regierung positive ökonomische Wirkungen der Mietpreisbremse erhofft.

Das erste Argument ist die finanzielle Entlastung von Mietern in Städten, die eine angespannte Wohnungsmarktsituation aufweisen. Der Bundesrat geht davon aus, dass Mieter infolge des Mietrechtsnovellierungsgesetz [Bundesrat, 2014] insgesamt 284,14 Millionen Euro jährlich an Miete einsparen werden. Dies stellt eine deutliche finanzielle Entlastung durch die Einführung der Mietpreisbremse für die Mieter dar.

Das zweite Argument bezieht sich auf die räumliche Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten. Die Tendenz der überproportional zunehmenden Mieten bei Wiedervermietungen von Wohnungen in stark wachsenden Städten hat unter anderem zur Folge, dass sich einkommensschwache Haushalte die Mieten in den Städten nicht mehr leisten können und von finanziell besser gestellten Haushalten in preisgünstigere Lagen verdrängt werden. Der Gesetzgeber sieht hier die Gefahr, dass von dieser Tendenz auch zunehmend Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen bedroht sein werden. Zur Gruppe der potenziell gefährdeten Haushalte zählen neben Studenten und jungen Familien auch ältere Menschen. Für diese finanziell schwächeren Zielgruppen ist es allerdings aufgrund von kurzen Wegen

zur Arbeits-städte und Versorgungseinrichtungen besonders wichtig innerhalb städtischer Lagen Wohn-raum zu mieten. Die Mietpreisbremse soll diese Umsiedlungstendenz, auch bekannt als „Gentrifizierung“ stoppen und auch finanziell schlechter gestellten Haushalten weiterhin die Möglichkeit geben, Wohnraum in der Stadt zu mieten [Bundesrat, 2014]. Eine positive ökonomische Wirkung der Mietpreisbremse ist daher laut Bundesrat, dass auch in boomenden Städten weiterhin eine Mischung von sozialen Schichten gewährleistet bleibt.

Eine weitere positive Folge der Einführung der Mietpreisbremse ist die damit verbundene Notwendigkeit einen städtischen Mietspiegel zu erstellen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Eine öffentlich zugängliche Beurteilung der Miethöhen in verschiedenen Stadt-lagen gestaltet den Wohnimmobilienmarkt für sämtliche Akteure deutlich transparenter und übersichtlicher. Dies könnte zu einer Reduzierung der Informationsasymmetrie zwischen Mieter und Vermieter führen und die Effizienz des Wohnimmobilienmarktes steigern.

3. Potenzielle negative Implikationen der Mietpreisbremse

Die potenziell drohenden (negativen) ökonomischen Auswirkungen der Mietpreisbremse wurden in der Öffentlichkeit breit diskutiert. Im Folgenden werden die ökonomischen Auswirkungen auf den Vermieter sowie die Problematik der ortsüblichen Vergleichsmiete fokussiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt die Bemessungsgrundlage der Mietpreisbremse dar und ist deshalb von essenzieller Bedeutung für jede Diskussion der Wirkungsweise der Mietpreisbremse.

3.1. Implikationen für Vermieter

Das erste Argument der Bundesregierung, dass die Mietpreisbremse die Wohlfahrt der Mieter steigert, impliziert, dass die Wohlfahrt der Vermieter sinken wird. Die Mietpreisbremse wird zu einem geschätzten jährlichen Verlust von 309,37 Millionen Euro für deutsche Vermieter führen. Zum direkten Verlust von 284,14 Millionen Euro durch Begrenzung der Miete auf maximal 10 Prozent der ortsüblichen Miete kommen weitere 25,23 Millionen Euro zusätzliche Kosten hinzu, die aus der Feststellung der zulässigen Miete resultieren [Bundesrat, 2014]. Diese erheblichen finanziellen Einbußen werden Vermieter voraussichtlich versuchen zu kompensieren.

Eine Möglichkeit hierfür ist eine überproportionale Erhöhung finanzieller Forderungen vom Vermieter an den zukünftigen Mieter die mit der Vermietung von fest verbauten Gegenständen in der Mietwohnung, wie beispielsweise eine Einbauküche, verbunden sind. Dies hat zur Folge, dass erneut einkommensschwächeren Haushalten der Zugang zu Mietwohnungen erschwert, beziehungsweise verweigert, wird. Die ökonomische Wirkung dieser zusätzlichen Transferzahlungen vom Mieter an den Vermieter resultiert in einer Umverteilung von finanziellen Mitteln, die erneut eine Diskriminierung einkommensschwacher Haushalte zur Folge hat [vgl. DIW, 2014].

Eine andere Möglichkeit die finanziellen Einbußen des Vermieters zu kompensieren, ist die Mieterhöhung für Wohnungen, die von der Mietpreisbremse ausgeschlossen sind. Da beispielsweise sanierte Wohnungen nicht von der Regelung betroffen sind [vgl. § 556e Absatz 2

BGB], besteht für Vermieter ein Anreiz die entgangenen Einnahmen aus der Wiedervermietung von Bestandswohnungen durch einen überproportionalen Anstieg der Mietpreise bei sanierten Wohnungen zu kompensieren. Dies impliziert eine Zunahme des Mietpreises für ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment. Zudem wird das Kriterium der Einkommenssicherheit für die Auswahl der zukünftigen Mieter an Bedeutung gewinnen. Einkommensschwächere Schichten erfahren abgesehen von der geringeren Mietzahlungsbereitschaft auch hier eine Diskriminierung, da Vermieter verstärkt auf ein abgesichertes finanzielles Einkommen bei der Auswahl der Mieter achten. Dadurch werden beispielsweise Beamte bevorzugt, da sie eine höhere Sicherheit für künftige Mietzahlungen gewähren können. Dies begünstigt die Ungleichverteilung von sozialen Schichten im Wohnungsmarkt [DIW, 2014].

Eine weitere Möglichkeit finanziellen Einbußen entgegen zu wirken, stellt der Verkauf der Mietwohnung für den Vermieter dar. Da Verkaufstransaktionen keinerlei Preisbeschränkungen unterliegen, ermöglicht der Verkauf Mietwohnungen an einen Kunden zur Eigennutzung dem Vermieter finanzielle Gewinne ohne gesetzliche Beschränkungen. Voigtländer [2013] hat festgestellt, dass Länder mit starken Regulierungen eines angespannten Wohnungsmarktes, wie beispielsweise das Vereinigte Königreich, hohe Wohneigentumsquoten aufweisen. Sobald es für einkommensschwache Haushalte schwierig wird eine geeignete Mietwohnimmobilie zu finden, steigt die Bereitschaft ein Darlehen für einen Erwerb einer Wohnimmobilie aufzunehmen. Die negativen ökonomischen Auswirkungen dieser Tendenz haben sich deutlich in der vergangenen Subprime-Krise gezeigt [Voigtländer, 2013].

3.2. Die Bedeutung des Mietspiegels

Die Formulierung des Gesetzestextes legt den Fokus bereits auf „das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete“ [§ 556 d Satz 1 BGB]. Diese Formulierung weist dem Mietspiegel deutscher Städte eine neue essenzielle Bedeutung zu. Die Ermittlung des Mietspiegels und die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete lassen von Seiten des Gesetzes jedoch erheblichen Spielraum für die Städte und sind daher mit zahlreichen Problemen verbunden.

Es gibt per Gesetz grundsätzlich zwei Arten wie ein Mietspiegel erstellt werden kann. Der „einfache Mietspiegel“ wird im Paragraph § 556c Satz 1 des BGB beschrieben. Dieser soll lediglich „eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete“ geben. Die zweite Möglichkeit einen Mietspiegel zu erstellen ist im folgenden Paragraphen § 556d BGB geregelt. Der „qualifizierte Mietspiegel“ muss „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ und „von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter“ gemeinsam anerkannt werden [§ 556d BGB]. Deutsche Städte und Kommunen können frei entscheiden welchen der beiden Mietspiegel sie anwenden möchten. Die Stadt Aachen wendet beispielsweise einen einfachen Mietspiegel an [Stadt Aachen, 2015], während in Regensburg und München qualifizierte Mietspiegel verwendet werden [Stadt Regensburg, 2016 und Stadt München, 2015].

Selbst wenn in zwei Städten qualifizierte Mietspiegel zur Anwendung kommen, können Kommunen dennoch subjektive Bewertungen in den Mietspiegel einfließen lassen. Dies wird vor allem beim Merkmal Wohnlagequalität deutlich. Promann [2013] arbeitet im Vergleich der

Mietspiegel von Berlin und Frankfurt am Main die potentielle Problematik der Einflussnahme der Stadt auf die Bewertung der Wohnlagequalität heraus. Promann fordert daher eine Vereinheitlichung des Merkmals Wohnlagequalität durch einheitliche Lageteilmerkmale für verschiedene Städte [Promann, 2013].

Ein weiteres Problem, das mit dem Merkmal Wohnlagequalität verbunden ist, ist die Präferenzbildung von Individuen. Studenten neigen dazu, eine belebte Wohnlage in der Nähe von Lokalen und Diskotheken zu präferieren, während Haushalte mit Kindern besonderen Wert auf Ruhe und Grünflächen legen. Daher ist die Bewertung einer „guten Wohnlage“ stark subjektiv und unterscheidet sich deutlich für verschiedene Zielgruppen. Im Mietspiegel wird dies jedoch vernachlässigt, da die Bewertung der Wohnlage für alle Bürger und einheitlich für das Stadtgebiet festgelegt wird. Daher ist fraglich, ob das Merkmal Wohnlagequalität in adäquater Weise in den Mietspiegel einfließt.

Zudem ist die Erstellung eines Mietspiegels mit erheblichen Kosten verbunden. Die Komplexität der Ermittlung von Mietspiegeln wird bei der Anzahl der beteiligten Parteien deutlich. Stadtverwaltung, Haus- und Grundeigentümervereine, Mietervereine sowie Wohnungsbaununternehmen sind hierbei exemplarisch zu nennen. Die Art des Mietspiegels, ob einfach oder qualifiziert, verknüpft mit der Art und dem Umfang der Datenerhebung sind zwei weitere Indikatoren für den Ressourcenaufwand der Gemeinden [Friedrich-Ebert-Stiftung, 1996]. Die gesetzliche Forderung nach einer regelmäßigen Aktualisierung des Mietspiegels treibt die Kosten für die Kommunen zudem in die Höhe [vgl. § 558c Absatz 3 BGB]. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Einführung der Mietpreisbremse in Deutschland eine bedeutende finanzielle Belastung der Kommunen und Städte mit sich bringt.

4. Kritische Abwägung

Die Intention des Gesetzgebers einkommensschwache Mieter mit Hilfe einer Mietpreisbremse vor einer Verdrängung aus zentrumsnahen Wohnlagen zu schützen und finanziell zu entlasten scheint fraglich zu sein. Meiner Meinung nach ist die Ausgestaltung der Mietpreisbremse in Deutschland mit einer Vielzahl von Problemen behaftet. Vor allem die Art und Weise der Erhebung der ortsüblichen Vergleichsmieten lassen Raum für subjektive Interpretation und verschiedene Ermittlungspraktiken. Der damit verbundene erhebliche finanzielle Aufwand für die Stadt, beziehungsweise die Kommune, überschattet zudem die potenziell möglichen Einsparungen auf der Seite der Mieter, die einer finanziellen Belastung der Vermieter gleichzusetzen sind. Dem steht jedoch entgegen, dass die Mietpreisbremse zu einer Transparenzsteigerung des Wohnimmobilienmarktes führen könnte. Ein öffentlich einsehbarer Mietspiegel mit ortsüblichen Vergleichsmieten kann zu einer Effizienzsteigerung des Immobilienmarktes führen, da Informationsasymmetrien zwischen den Akteuren abgebaut werden können.

Abschließend bin ich der Meinung, dass die positiven ökonomischen Implikationen von den negativen Implikationen der Einführung der Mietpreisbremse überschattet werden. Es gibt meiner Meinung nach geeignetere Instrumente um Mieter zu „schützen“, wie den Bau von Sozialwohnungen und Bewilligung von Wohngeldern.

Literaturverzeichnis

Bundesrat (2014). Gesetzentwurf der Bundesregierung. Drucksache 447/14. Veröffentlicht am 06.10.2014.

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396) geändert worden ist.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (2014). Mietpreisbremse: Wohnungs-marktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. DIW Wochenbericht 15/2014.

Friedrich-Ebert-Stiftung (1997). Einführung des Vergleichsmietensystems in Ostdeutschland: eine Tagung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 25. November 1996 in Weimar. Bonn, 1997. ISBN 3-86077-606-1. Online verfügbar unter <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00354toc.htm>. Zuletzt aufgerufen am 10. April 2016.

Promann, J. (2013). Zum Umgang mit der Wohnlagequalität in den Mietspiegeln von Berlin und Frankfurt am Main. Zeitschrift für amtliche Statistik. 7. Jg., Nr. 2, S. 26-29.

Stadt Aachen (2015). Mietspiegel 2015 für das Stadtgebiet Aachen. Online verfügbar unter http://www.aachen.de/de/stadt_buerger/politik_verwaltung/behoerdenwegweiser/dienstleistungen/index_detail.asp?searchId=3218. Zuletzt aufgerufen am 10. April 2016.

Stadt München (2015). Mietspiegel für München 2015. Informationen zur ortsüblichen Miete. Online verfügbar unter <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietspiegel.html>. Zuletzt aufgerufen am 10. April 2016.

Stadt Regensburg (2016). Mietspiegel 2016. Wohnen in Regensburg. Online verfügbar unter <https://www.regensburg.de/sixcms/media.php/121/mietspiegel-regensburg-2016.pdf>. Zuletzt aufgerufen am 10. April 2016.

Voigtländer, M. (2012). The Stability of the German Housing Market. MPRA Paper No. 43315. Universitäts-bücherei München, Deutschland.

Sabrina Genz

Studentin der Volkswirtschaftslehre an der Universität Regensburg
Elitestudiengang: Master of Science with Honors
E-Mail: sabrina.genz@web.de



Sabrina Genz hat Betriebswirtschaftslehre an der Universität Regensburg studiert. Ihr Studienfokus lag dabei auf der Immobilienökonomie und dem Einfluss von Demografie auf Immobilien. Seit Oktober 2014 studiert sie Volkswirtschaftslehre mit der Schwerpunkt Immobilienwirtschaft ebenfalls an der Universität Regensburg. Frau Genz ist seit 2014 als nebenberufliche wissenschaftliche Hilfskraft am Lehrstuhl für Immobilienökonomie unter der Leitung von Prof. Gabriel Lee tätig.