Mietpreisbremse hinterlässt keine Spuren: Preise steigen weiter

Die Mietpreisbremse hinterlässt in den Metropolen kaum Spuren. Im Gegenteil: In zwei der vier deutschen Millionenstädte sind die Mieten seit Inkrafttreten des Gesetzes vor zwei Jahren noch stärker gestiegen als vor der Gesetzeseinführung. Das zeigt eine Analyse des Internetportals immowelt.de.

Nahezu ungebremst sind die Mieten in den vergangenen zwei Jahren in Berlin und München in die Höhe geschnellt. In der Hauptstadt beispielsweise stiegen die Mieten seit dem ersten Quartal 2015 von 8,50 Euro pro Quadratmeter (Median) um 18 Prozent auf 10 Euro. In den zwei Jahren vor der Einführung der Mietpreisbremse lag die Steigerungsrate bei 16 Prozent. In München zeigt sich ein ähnliches Bild. Trotz Einführung der Mietpreisbremse im August 2015 entwickeln sich die Mieten in der bayerischen Landeshauptstadt weiterhin kräftig nach oben. Seit dem ersten Quartal 2015 stiegen die Quadratmeterpreise von 14,80 Euro um 14 Prozent auf 16,90 Euro. In den beiden Jahren vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse war die Steigerungsrate mit 12 Prozent etwas niedriger.

Der immense Preisanstieg ist kein Wunder, denn die Mietmärkte in München und Berlin boomen. Der Zuzug in die beiden Metropolen ist ungebrochen und die Bevölkerung wächst von Jahr zu Jahr. Allein nach Berlin ziehen jährlich rund 40 000 Menschen. Neuer, bezahlbarer Wohnraum wird aber kaum geschaffen. Möglich ist diese Entwicklung auch, weil Neubauten sowie umfassend sanierte Wohnungen per Gesetz von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Gestiegene Baukosten, höhere Auflagen und mehr baurechtliche Vorgaben machen den Bau neuer Wohnungen zudem immer kostenintensiver. Neubauten sind für viele Mieter kaum noch bezahlbar. Es fehlt an geförderten, bezahlbaren Sozialwohnungen. „In den Ballungsgebieten wird die Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten Jahren immer weiter zunehmen und die Preise in die Höhe treiben", betont Immowelt-CEO Carsten Schlabritz. „Um einen Anstieg der Preise zu verhindern, muss vor allem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden."

Das Problem der steigenden Mieten gelöst haben anscheinend Köln und Hamburg: Zwar sind die Mietpreise in beiden Städten seit Einführung der Mietpreisbremse auch angestiegen – in Köln allerdings um moderate 3 Prozent auf 10,30 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2013 und 2015 lag die Steigerungsrate in der Domstadt noch bei 10 Prozent. In Hamburg stiegen die Mieten seit Einführung der Mietpreisbremse lediglich um 2 Prozent, von 10,80 Euro pro Quadratmeter im ersten Quartal 2015 auf 11 Euro im ersten Quartal 2017. Im Zweijahreszeitraum zuvor lag die Steigerung noch bei 8 Prozent. Hamburg hat den Grundstein für den Kampf gegen die steigenden Mietpreise allerdings schon 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen" gelegt. Seitdem entstehen pro Jahr mehrere Tausend – vor allem bezahlbare – Wohnungen in der Hansestadt. Auch Köln treibt den Wohnungsneubau voran: 2014 wurde das Stadtentwicklungskonzept Wohnen beschlossen, wonach in Zukunft jedes Jahr 3 400 Wohnungen entstehen sollen.

Seit dem 1. Juni 2015 können die Länder für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse verhängen. Bei Wiedervermietung von Bestandsimmobilien darf die Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden. Allerdings gibt es Ausnahmen: Neubauten sowie umfassend sanierte Wohnungen sind ausgenommen. Außerdem gilt ein Bestandsschutz: Kein Vermieter muss die Miete senken – auch nicht, wenn er die Wohnung neu vermietet. Mittlerweile gilt das Gesetz in 313 Städten und Gemeinden. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den Städten Berlin, München, Hamburg und Köln waren 56 300 Mietwohnungen und -häuser, die jeweils im ersten Quartal 2013, 2015 und 2017 auf immowelt.de inseriert wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Red.