Immobilien und Politik

Mietpreisbremse-Diskussion ist reine Augenwischerei

Die Politik überschlägt sich nach Ansicht des Autors mit immer neuen Forderungen um die Regulierung des Mietmarktes. Und er ist sich absolut sicher, dass beispielsweise die Mietpreisbremse keine Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen wird. Hauptproblem sei die fehlende Möglichkeit zur rechtssicheren Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nur wenige Gemeinden würden sich die Mühe einer qualifizierten Mietpreisbremse machen. Alle positiven Wirkungen würden verpuffen, wenn nicht gleichzeitig mehr Anreize für den Wohnungsneubau geschaffen würden. Die verschiedenen politischen Ebenen seien jedoch mit anderen Angelegenheiten weitgehend ausgelastet, sodass keine Zeit mehr für eine Weiterentwicklung auf dem Wohnungsmarkt sei. Red.

Verschärfung der Mietpreisbremse, Ausweitung des Bezugszeitraums für Mietspiegel, Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung – kaum ein Tag vergeht, ohne dass politische Akteure jeglicher Couleur die öffentliche Diskussion mit Schlagworten zur Mietrechtsreform vorantreiben. Rund drei Jahre nach Amtsantritt der großen Koalition steckt der einst vollmundig angekündigte, wohnungspolitische Dreiklang in einer Schieflage, geplante Maßnahmen zur Stärkung der Investitionstätigkeit wurden klammheimlich beerdigt. Stattdessen scheinen sich sämtliche Reformbemühungen ausschließlich auf das Mietrecht und insbesondere auf die Mietpreisbremse zu fokussieren.

Dabei dürfte auch dem letzten Befürworter ein Jahr nach der Einführung deutlich sein: Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt wird die Mietpreisbremse ganz sicher nicht lösen. Umso absurder ist die irrige Schlussfolgerung der Politik, eine Verschärfung der Mietpreisbremse könne für niedrigere Mieten sorgen. Schließlich krankt die Mietpreisbremse nicht an laxen Vorgaben, sondern an der fehlenden Möglichkeit zur rechtssicheren Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies wurde nicht zuletzt von sämtlichen Gutachtern im Gesetzgebungsverfahren bestätigt. So besitzen nur die wenigsten Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel. Selbst diese sind weder nach einheitlichen wissenschaftlichen Grundsätzen und auf umfassenden Datengrundlagen, noch mit der notwendigen Transparenz erstellt. Da ist Rechtsunsicherheit vorprogrammiert.

Der Autor

Andreas Ibel

Präsident, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Rechtsunsicherheit ist vorprogrammiert

Doch anstatt hier anzusetzen, soll die ortsübliche Vergleichsmiete nach Planungen aus dem Bundesjustizministerium von vier auf acht Jahre erweitert werden. Dafür hat sich auch Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks jüngst in einem Interview mit der Immobilien Zeitung ausgesprochen. Die ortsübliche Vergleichsmiete würde so auf niedrigem Niveau eingefroren, der Wertverlust von Wohnungsbeständen vorprogrammiert. Der Mietspiegel würde auf Kosten der Vermieter weiter verzerrt und endgültig zum Spielball der verschiedenen politischen Akteure.

Vor allem aber gerät über die permanenten Änderungen und Diskussionen der Politik rund ums Mietrecht ein zentraler Punkt in Vergessenheit: Die Mietpreisbremse war ursprünglich als ergänzendes Instrument geplant, um den Wohnungsmarkt durch die Umsetzung anderer Maßnahmen wieder anzukurbeln. Ohne wirksame Anreize für den Mietwohnungsbau werden deshalb alle Änderungen am Mietrecht verpuffen.

Dabei liegt der Werkzeugkasten samt Gebrauchsanweisung auf dem Tisch: Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesbauministeriums wurden gemeinsam zahlreiche Empfehlungen erarbeitet, um den Neubau von bezahlbarem Wohnraum anzukurbeln. Das Mietrecht wurde dabei bewusst ausgeklammert, da es für die Schaffung von günstigem Wohnraum nicht relevant ist. Statt sich nun auf Nebenschauplätzen beim Mietrecht zu fokussieren, müssten Bund, Länder und Kommunen nun schleunigst die Umsetzung der Bündnisergebnisse vorantreiben. Denn letztlich ist klar: Das beste Mittel gegen steigende Mieten ist die Ausweitung des Angebotes.

Stattdessen entsteht der Eindruck, dass die verschiedenen politischen Akteure permanent gegeneinander arbeiten. Während die Bund-Länder-Arbeitsgruppe an einer zukunftsfähigen Reform der Energieeinsparverordnung arbeitet, entwirft das Bundesumweltministerium auf der Grundlage des alten Konzepts einen Klimaschutzplan bis zum Jahr 2050.

Grunderwerbssteuer steigt immer weiter

Die Arbeit des Bundesbauministeriums an einer einheitlichen, verbindlichen Musterbauordnung für die Länder wird von diesen durch zeitgleiche Planungen für die eigenen Landesbauordnungen konterkariert. Investitionsanreize für mehr bezahlbaren Neubau wiederum werden weder auf Bundes- noch Länderebene geschaffen: Während die Pläne für die Sonderabschreibung auf Bundesebene beerdigt werden, schrauben die Länder die Grunderwerbsteuer immer weiter nach oben.

Dass die Mietpreisbremse keine Lösung für all diese Missstände und die Probleme am Wohnungsmarkt bietet, ist marktwirtschaftliches Einmaleins. Vor dem Hintergrund des nahenden Wahlkampfes nun taktische Spielchen zu betreiben und die Mietpreisbremse wider besseren Wissens als Allheilmittel anzupreisen, ist schlicht verantwortungslos. So wird das Vertrauen der Menschen in die politische Handlungsfähigkeit leichtfertig aufs Spiel gesetzt – aber kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen.