

# Sinnvolle kommunale Wohnungspolitik schlägt Mietpreisbremse

---

Die große Koalition wird heute die Mietpreisbremse unverändert beschließen. Der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietungen soll auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden. Die Regelung wird jedoch nicht automatisch überall in Kraft treten. Das noch zu verabschiedende Gesetz soll lediglich die Länder ermächtigen, Gebiete mit besonders angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Mietpreisbremse für maximal 5 Jahre gelten soll. Letztlich liegt die Entscheidung somit bei den Ländern. Obwohl den Ländern Indikatoren vorgegeben werden, bleibt das Verfahren zur Bestimmung angespannter Wohnungsmärkte offen. Bislang gibt es keinen wissenschaftlich fundierten Konsens über geeignete Ansätze, da rein statistisch basierte Verfahren oftmals große Unschärfen aufweisen.

Von der Mietpreisbremse ausgenommen sind der Erstbezug bei Neubau und die Wiedervermietung nach grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen. Diese Ausnahmeregelungen sollen verhindern, dass sich Investoren aus dem Wohnungsbau zurückziehen. Das klingt zunächst plausibel. Schließlich soll die Mietpreisbremse maximal 5 Jahre gelten. In diesem Rahmen kann die einmalige Ausnahme von der Mietpreisbremse ausreichen, um die Renditeerwartungen der Investoren nicht zu beeinträchtigen. Aber die Mietpreisbremse erhöht die mit Immobilieninvestitionen insgesamt verbundene Unsicherheit. Die Erfahrung lehrt, dass befristete Instrumente häufig zu unbefristeten Regelungen werden. Der gesetzliche Rahmen ist grundsätzlich formuliert, nur die Befristung muss gestrichen werden. Die politisch geschaffene Unsicherheit wirkt sich bei Immobilieninvestitionen besonders stark aus, da Immobilien in der Regel einen Lebenszyklus von 50 bis 100 Jahren aufweisen. Insgesamt sinkt die Bereitschaft, in Mietwohnungen zu investieren. Insbesondere Kleininvestoren werden abgeschreckt, weil sie die gestiegenen Risiken nicht auf eine Vielzahl an Anlageobjekten verteilen können.

Insgesamt trägt die Mietpreisbremse somit aller Wahrscheinlichkeit nach sehr wohl zur Verknappung des Wohnungsangebots bei. Die Konsequenzen werden in erster Linie Mieterhaushalte zu tragen haben. Auch wenn die Mietpreise formal weniger stark steigen, ändert dies nichts der Tatsache, dass Mieterhaushalte aufgrund des knapperen Angebots größere Anstrengungen bei der Suche nach einer Wohnung unternehmen werden müssen. Zumal aufgrund der administrativ gedeckelten Mieten damit zu rechnen ist, dass auch mehr Haushalte eine (größere) Wohnung suchen werden. Die Vermieter werden im Zweifelsfall solvente und „unauffällige“ Mieter bevorzugen. Leidtragende werden die Haushalte sein, die bereits jetzt Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Bleibe zu finden (z. B. einkommensschwachen Haushalte, kinderreiche Familien usw.). Im Gegensatz zu einkommensstarken Haushalten können diese auch nicht in selbstgenutztes Eigentum ausweichen.

Notwendig ist eine Ausdehnung des Wohnungsangebots. Hier sind an erster Stelle die Kommunen gefragt, die mit ihrer Baulandausweisung maßgeblichen Einfluss auf das neu entstehende Wohnungsangebot haben. Häufig wird von kommunaler Seite beklagt, dass kein Bauland vorhanden sei. Obwohl die verfügbare Fläche grundsätzlich begrenzt ist, könnte in den meisten Fällen aber eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen das Problem deutlich entschärfen. Das setzt aber einen entsprechenden kommunal-politischen Willen voraus, dem geeignete Verwaltungsstrukturen an die Seite gestellt werden müssen. Wie wirkungsvoll eine solche Politik sein kann, demonstriert Hamburg. Dort ist das Thema Wohnungsbau Chefsache. Die Verwaltung hat die Vorgaben, Bauanträge spätes-

tens nach 6 Monaten zu genehmigen und die Erschließung möglicher Flächen aktiv voranzutreiben. Zudem werden auch die Bezirksregierungen mit Zielzahlen für den Wohnungsbau in die Pflicht genommen. Das Vorgehen zeigt deutliche Erfolge: In 2014 wurden mehr als 6.000 Wohnungen neu gebaut und zudem mehr als 10.000 Bauanträge genehmigt.

Hamburg zeigt, wie groß die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten sind, wenn es klare politische Vorgaben gibt und effiziente Verwaltungsstrukturen zur Verbesserung des Wohnungsangebots geschaffen werden. In einem solchen Umfeld lassen sich Zielvorgaben für öffentlich geförderten Wohnungsbau (30 Prozent in Hamburg) umsetzen, ohne dass Investoren abgeschreckt werden. Zwar stellt die Stadt Hamburg Forderungen, sie bietet im Gegenzug aber auch ein deutlich verbessertes Investitionsumfeld an. Die besten Voraussetzungen für eine Win-win-Situation.

**Ansprechpartner**

Dr. Oliver Arentz  
Institut für Wirtschaftspolitik (iwip)  
an der Universität zu Köln  
Pohligstraße 1  
50969 Köln  
Tel: +49 (0) 221 / 470-5356  
E-Mail: [arentz@wiso.uni-koeln.de](mailto:arentz@wiso.uni-koeln.de)