

Gebäude/Umfeld

# Mietpreisbremse – Wo sind die Impulse für sozialen Wohnungsbau, fragt vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott

„Keine Mietpreisbremse in Niedersachsen und Bremen!“ So lautet die Forderung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw). Verbandsdirektor Heiner Pott unterstreicht: „Eine Mietpreisregulierung wird ihr Ziel verfehlen, das Wohnungsangebot auch für einkommensschwächere Haushalte zu vergrößern. Die Mietpreisbremse schadet mehr als sie nützt, denn sie ist eine Neubaubremse und verhindert dringend notwendige Investitionen im Wohnungsbau.“

Die Fakten: Die Bestandsmieten in Niedersachsen und Bremen sind in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen, bei den vdw-Mitgliedern mit ihren rund 400.000 Wohnungen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei etwa fünf Euro. Dazu Heiner Pott: „Die Nettokaltmieten sind im vdw-Bereich seit 2000 lediglich um 18,5 Prozent gestiegen. Nur zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten haben in diesem Zeitraum um 24 Prozent zugelegt; die Kosten für Heizenergie und Strom sind sogar um 117 Prozent bzw. 79 Prozent gestiegen.“ Angesichts dieser Zahlen spricht das Kieler Institut für Weltwirtschaft schon von der „Legende von der Mietpreisexplosion“. Von angespannten Wohnungsmärkten oder gar einer Wohnungsnot zwischen Nordsee und Harz kann also kaum die Rede sein.

**Kann die Regierung mit einer Mietpreisbremse ihr Ziel erreichen, mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten anzubieten? Die Antwort darauf lautet: „Nein!“ Warum?**

Rapide steigende Bau- und Grundstückskosten, immer höhere Steuern und eine Vielzahl energetischer Vorgaben haben den Wohnungsbau zuletzt stark verteuert. Rentable Neubaumieten liegen nicht selten bei zehn Euro pro Quadratmeter. Eine spürbare Reduzierung der Mietpreise ist durch eine Preisbremse nicht zu erreichen, denn sie hat keinerlei Einfluss auf die Herstellungskosten, sondern reguliert einzig den Angebotspreis.

- Die regulierenden Maßnahmen wirken sich direkt auf die ohnehin zurückhaltenden Renditeerwartungen einer sozial orientierten Wohnungswirtschaft aus. Wer bei der Preisgestaltung für sein Angebot nicht freie Hand hat, wird sich am Markt nicht mehr engagieren. Die Folge: Weniger Neubau statt mehr. Dadurch werden die Mieten weiter ansteigen. Die Situation, die verändert werden soll, wird dadurch sogar noch verstetigt.
- Die Ansprüche von Mietern an die Qualität ihrer Wohnungen steigen. Doch gewünschte Verbesserungen lohnen sich für den Vermieter nicht, weil die Investitionen über eine angepasste Miete nicht wirtschaftlich gegenfinanziert werden darf. Auch in den Fällen übrigens nicht, in denen die Mieter durchaus bereit wären, mehr Geld für mehr Komfort zu bezahlen.
- Wie befürchtet hat die Ankündigung der Mietpreisbremse bereits „Vorzieheffekte“ ausgelöst und einige Vermieter dazu veranlasst, kurzfristig ihre Mieten anzuheben.
- Gerade in Ballungsräumen, in denen viele Interessenten auf ein geringes Wohnungsangebot stoßen, würde sich der Nachfrageüberhang zu Lasten sozial schwächerer Haushalte verschärfen. Noch mehr Menschen als bisher könnten sich eine Wohnung mit einem „gebremsten“ Mietpreis leisten. Experten meinen, dass sich Vermieter aus einer größeren Zahl von Mietinteressenten tendenziell eher für einen solventen Mieter entscheiden, die sich ggf. den Zugang zu einer Wohnung über eine Abstandszahlung „erkaufen“. Die Mietpreisbremse würde in diesem Fall zu einer Subvention für besserverdienende Haushalte.

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 168 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei 41 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

## Sollten die Landesregierungen trotz fachlicher Einwände an einer Mietpreisbremse festhalten, ...

- muss die Geltung der Mietpreisbremse auf einen Zeitraum von fünf Jahren beschränkt sein. Es müssen klare Kriterien für einen „angespannten Wohnungsmarkt“ entwickelt werden, um politische Willkür zu verhindern.
- muss die Mietpreisbremse auf bestimmte städtische Bereiche begrenzt werden.
- muss die Mietpreisbremse zwingend an eine gesetzliche Regelung zur Förderung des Wohnungsneubaus in den betroffenen Wohnungsmärkten gekoppelt werden.

## Stattdessen sind erforderlich:

- mehr finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau auf der Basis z.B. des aktuellen Wohnraumförderprogramms Niedersachsen
- Baukostensenkung durch kommunales Flächenmanagement
- zügigere Baugenehmigungsverfahren

## Wie funktioniert die Mietpreisbremse?

- Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. zehn Prozent steigen.
- Wird eine neugebaute Wohnung zum ersten Mal vermietet oder zieht jemand nach einer „Rund-um-Modernisierung“ neu ein, gilt die Bremse nicht.
- Eine zulässig vereinbarte Miete darf bei der Wiedervermietung weiter verlangt werden. Der Vermieter ist also nicht gezwungen, eine freigewordene Wohnung unter dem bisherigen Mietpreis anzubieten.
- Modernisierungen vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis.

## Carsten Ens

INNOVATIVE IMPULSE  
MIT NACHHALTIGER WIRKUNG!

**STOLPUNDFRIENDS**  
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

VERNETZTES MARKETING | ANALYSE | CHANGE MANAGEMENT | DEMOGRAFIEKONZEPTE [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)