




Mietpreisbremse bringt mehr Schaden als Nutzen

Mietpreisbremse bringt mehr Schaden als Nutzen - "Schwerwiegende Nachteile" - Regulierung macht Investitionen unattraktiv und verschärft den Wohnungsmangel in den betroffenen Städten - Angebotserweiterung und Transparenz sinnvoller als staatliche Eingriffe - Laut einer aktuellen Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) überwiegen langfristig deutlich die Nachteile der von der Bundesregierung geplanten Mietpreisbremse - sowohl für Vermieter als auch für Mieter. "Die Mietpreisbremse behandelt die Symptome, nicht die Krankheit", sagen die DIW-Ökonomen Konstantin Kholodilin und Dirk Ulbricht. Sinnvoller wäre es, das Problem an der Wurzel zu lösen und das Angebot zu erweitern - also mehr Wohnungen zu bauen. Dazu muss der Wohnungsbau billiger werden. Erreichen kann man dies in einer Niedrigzinsphase, wie wir sie derzeit haben, vor allem durch eine verstärkte Ausweisung brachliegender innerstädtischer Flächen als Bauland, und zwar unter der Bedingung, dass die Investoren auch preiswerte Wohnungen anbieten. Darüber hinaus sollten lokale Preisstatistiken für mehr Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Betrachtet man ganz Deutschland, so waren die Mietpreissteigerungen in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren moderat. Unter Berücksichtigung der Inflationsrate sind die Mieten teilweise sogar gesunken. Starke Mietsteigerungen scheinen eher ein Problem in Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München und in Universitätsstädten zu sein. Dort stagnierte der Wohnungsbau, während die Bevölkerung durch Zuzüge stetig wuchs. Doch liegt keine Notlage vor, die einen staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt rechtfertigen würde. Die Mietpreisbremse verschärft die Zyklen auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungsmarkt weist naturgemäß Schwankungen auf, da es einige Zeit dauert, bis neue Wohnungen errichtet sind. In diesem System hat der Mietpreis eine wichtige Signalwirkung. Wird sie durch Regulierung außer Kraft gesetzt, verstärkt sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage. Transparenz ist eine wichtige Voraussetzung, um Fehlentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt möglichst rasch auszugleichen. Deshalb schlagen die DIW-Experten - neben der Wohnbauförderung - eine flächendeckende und einheitliche amtliche Wohnungsmarktberichterstattung vor, die Preise und Leerstände umfasst und möglichst aktuell ist. Die Geschichte zeigt, dass Wohnungsknappheit - außer in Kriegs- und Nachkriegszeiten - durch einen Mangel an preisgünstigen und vor allem kleinen Wohnungen gekennzeichnet ist. Für Investoren ist dieses Segment jedoch vergleichsweise wenig attraktiv und das Angebot entsprechend gering. Die Geschichte zeigt auch, dass es schwierig ist, bestehende Regulierungsmaßnahmen wieder zurückzunehmen. Dies war beispielsweise in Großbritannien und Frankreich der Fall, wo sich nach Beendigung der durch den Zweiten Weltkrieg bedingten Wohnungsnot die Deregulierung um Jahrzehnte verzögerte. Unsicherheit bezüglich der Einnahmen, Veräußerbarkeit und Nutzbarkeit von Mietwohnungen machten Investitionen in den Mietwohnungsbau unattraktiv. In der Folge verlagerte sich die Investitionstätigkeit hin zu Eigentumswohnungen. Da die Vermieter die Kosten für Sanierungen und Modernisierungen wegen der Mietpreisbremse nicht umlegen konnten, sank auch die Qualität der Mietwohnungen, was den Trend zum Wohneigentum noch forcierte: Heute bewohnen Eigentümer den Großteil des Wohnraums in Frankreich und Großbritannien. Auf der Strecke blieben die sozial Schwachen, denen die Regulierung eigentlich helfen sollte. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin - Mohrenstraße 58 - 10117 Berlin - Deutschland - Telefon: +49 030/897 89 0 - Telefax: +49 (030) 897 89-200 - Mail: postmaster@diw.de - URL: <http://www.diw.de> -  http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=562158 width="1" height="1">

Pressekontakt

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin

10117 Berlin

diw.de
postmaster@diw.de

Firmenkontakt

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin

10117 Berlin

diw.de
postmaster@diw.de

Das DIW Berlin ist das größte Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland. Es ist als unabhängiges Institut ausschließlich gemeinnützigen Zwecken verpflichtet und betreibt Grundlagenforschung und wirtschaftspolitische Beratung. 1925 wurde das DIW Berlin als Institut für Konjunkturforschung gegründet und erhielt einige Jahre später seinen heutigen Namen. Den Sitz hat es seit seiner Gründung in Berlin.