

17. Februar 2018, 10:02 Wohnen

Die Preisbremse hilft vor allem reichen Mietern

Das Gesetz ist besser als sein Ruf, zeigt eine aktuelle Studie. Doch die Mietpreisbremse hat zu viele Lücken - und ist sozialpolitisch fragwürdig.

Kommentar von Benedikt Müller

Wirkt sie nun doch? Gut zwei Jahre nach Einführung der Mietpreisbremse sieht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Belege dafür, dass das Gesetz den Anstieg der Mietpreise verlangsamt hat - allerdings nur in Stadtteilen, in denen das Wohnen zuvor spürbar teurer geworden war. Die Preisbremse regelt in 313 Städten, dass Wohnungen höchstens zehn Prozent teurer angeboten werden dürfen als die ortsübliche Miete. Auch manch Großvermieter bestätigt, dass er die Preisgrenze beachtet, wenn er Wohnungen neu vermietet. Das Gesetz zeigt also eine gewisse Wirkung. Das ist aber auch das Mindeste, was man in einem Rechtsstaat und einer sozialen Marktwirtschaft erwarten darf.

Doch ihr ursprünglich sozialpolitisches Ziel erfüllt die Mietpreisbremse nicht. Dank des Gesetzes, so stellte es die Regierung in Aussicht, sollten auch Menschen mit durchschnittlichen Einkommen wieder adäquate Wohnungen in den Städten finden, sollten die Viertel durchmischte bleiben. Dies kann die Bremse aber nicht bewirken, solange sich in gefragten Gegenden teils Hunderte Menschen auf eine Wohnung bewerben. Darunter zum Beispiel: ein kinderloses Akademikerpaar und eine alleinerziehende Angestellte in Teilzeit. Zwar gibt es zum Glück Eigentümer, die Mieter nicht nur nach monetären Kriterien auswählen. Dennoch setzen sich zumeist die solventesten Bewerber durch. Selbst wenn die Preisbremse greift, entlastet sie also eher reiche Mieterhaushalte. Daher ist das Gesetz sozialpolitisch fragwürdig.

Immobilien richtig vererben

Wer Haus und Vermögen besitzt, sollte sich rechtzeitig überlegen, wann und wie er es am besten weitergibt. Ein gut organisierter Nachlass spart den Erben Steuern und verhindert Streit. Von Marlene Thiele mehr ...

Der Mehrheit der Wohnungssuchenden wird die Bremse erst helfen können, wenn sich Angebot und Nachfrage auf den Mietmärkten wieder annähern. Dazu müssen mehr bezahlbare Wohnungen in den Städten entstehen. Zudem könnten mehr Telearbeit und ein besserer Nahverkehr dazu beitragen, dass das Leben auf dem Land wieder attraktiver würde. Hier sind Politik und Wirtschaft gefordert.

Die zweite Schwäche der Preisbremse: Der Staat macht es Vermietern bislang zu leicht, die Regel zu umgehen. Eigentümern drohen keine Sanktionen, wenn Mieter vor Gericht eine niedrigere Miete erstreiten, weil sie sich auf das Gesetz berufen. Freilich gehen bisher nur wenige Mieter einen Rechtsstreit mit dem Eigentümer ein. Darüber hinaus können Vermieter ihre Wohnungen weiter teuer anbieten, falls schon der Vormieter mehr gezahlt hat als die gesetzliche Grenze. Doch bislang müssen Eigentümer diese Vormiete nicht von sich aus offenlegen. Hier lädt der Gesetzgeber Vermieter zum Gaukeln ein - wengleich zum Glück nicht alle diese Einladung annehmen.

Baulücken schließen, Genehmigungen vereinfachen

Deshalb ist es richtig, dass Union und SPD in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart haben, dass Vermieter künftig die Vormiete frühzeitig offenlegen müssen, wenn sie sich auf diese Regel berufen. Allerdings haben sich die Koalitionspartner schon in der vergangenen Legislaturperiode nicht auf eine Verschärfung der Mietpreisbremse einigen können. Auch bei der Förderung des Wohnungsbaus und den umstrittenen Regeln bei Modernisierungen waren Union und SPD zuletzt heillos zerstritten. Die wohnungspolitischen Versprechen sind auch deshalb mit Vorsicht zu genießen.

Wichtiger wäre, dass Politik und Wohnungswirtschaft Baulücken in den Ballungsräumen schließen - und Siedlungen maßvoll verdichten. Bund, Länder und Kommunen sollten Genehmigungsverfahren vereinfachen, die Spekulation mit unbebautem Boden eindämmen - und Grundstücke günstig abgeben, wenn darauf günstige Wohnungen entstehen. Solange Bodenpolitik einseitig den Profit von Bauträgern maximiert, kann auch eine Preisbremse die Kollateralschäden nicht beheben. Erst recht nicht, wenn das Gesetz lückenhaft ist.

Wann der Hauskauf lohnt - und wann Mieten besser ist

In vielen Städten klagen die Menschen über hohe Mieten, aber ist Kaufen überhaupt noch eine Alternative? Ökonomen haben nachgerechnet. Von Benedikt Müller, Frankfurt mehr...

URL: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnen-die-preisbremse-hilft-vor-allem-reichen-mietern-1.3870127>

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ vom 17.02.2018/jps

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.