

Evaluierung der Mietpreisbremse

Kurzfassung

Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen
zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten
Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)

Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)



AUFTRAGGEBER

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

AUFTRAGNEHMER

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin)

Mohrenstraße 58

10117 Berlin

PROJEKTLAUFZEIT

15. September 2018 – 15. Dezember 2018

PROJEKTBEARBEITER:

Dr. Claus Michelsen

Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik

DIW Berlin

Telefon: 030 / 89789 458

Fax: 030 / 89789 102

E-Mail: cmichelsen@diw.de

Dr. Andreas Mense

Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Sozialpolitik

Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg

Telefon: 0911 / 5302 956

Fax: 0911 / 5302 953

E-Mail: andreas.mense@fau.de

Berlin, den 15. Dezember 2018

Zusammenfassung

Die vorliegende Evaluierung der Mietpreisbremse fasst Erkenntnisse verschiedener empirischer Studien zur Wirkung der Regulierung zusammen. Zudem werden Ergebnisse eigener empirischer Auswertungen zu bislang nur wenig beleuchteten Aspekten dargestellt. Zudem werden Ergebnisse aus der internationalen Literatur zu Mietregulierungen berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt – einer Verlangsamung der Mietdynamik – erreicht. Zwar liegen in vielen Großstädten eine hohe Zahl an Mietangeboten oberhalb der zulässigen Mietobergrenze. Jedoch stellen mehrere Studien unabhängig voneinander für verschiedene Stichproben und mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen fest, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt hat. Insofern wird sie zwar offenbar nicht in allen Fällen strikt eingehalten, entfaltet jedoch trotzdem eine messbare Bremswirkung.

Die herangezogenen Untersuchungen zeigen zudem, dass sich der Mietanstieg in den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen (Erstnutzung nach dem 1.10.2014 oder Erstvermietung nach grundlegender Sanierung) durch die Mietpreisbremse beschleunigt hat. Dies stellt einen Investitionsanreiz dar. Im Einklang damit lassen sich u.a. Effekte auf die Preise von Bauland feststellen. Zudem gibt es Indizien für positive Effekte auf die Zahl neuer, zum Bau genehmigter Wohnungen in Gemeinden mit eingeführter Mietpreisbremse; die befürchteten negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die Bautätigkeit sind bisher ausgeblieben. Auch finden sich kaum Hinweise auf eine reduzierte Instandhaltungstätigkeit oder geringere Wohnqualität von Mietwohnungen sowie auf Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Derzeit wird die Verlängerung und eine Verschärfung der Mietpreisbremse diskutiert. Sollte dies angesichts der weiterhin angespannten Verhältnisse auf vielen Wohnungsmärkten dazu kommen, ist es besonders wichtig, die dauerhafte Ausnahme für erstmalig nach dem 1.10.2014 genutzte Wohnungen sowie die Ausnahmeregelung zu grundlegend sanierten Wohnungen aufrecht zu erhalten. Andernfalls sind negative Effekte auf den Wohnungsneubau zu erwarten, da das Vertrauen von Investoren massiv beschädigt würde.

1. Kurzfassung der Evaluierung

Die Mietpreisbremse gilt mittlerweile seit gut drei Jahren. Kaum ein Gesetz wurde seither in der Öffentlichkeit kontroverser diskutiert. Die häufig zugespitzte Debatte hat mutmaßlich auch die Erwartungshaltung an die Regulierung überhöht, sodass die tatsächliche Wirkung – wie sie denn auch in einigen empirischen Studien gezeigt werden konnte – kaum mehr als solche wahrgenommen wurde. Das Meinungsspektrum reicht daher von einer Forderung einer radikalen Verschärfung bis hin zum Ruf nach der ersatzlosen Abschaffung der Mietpreisbremse..

Ein positive Aspekt dieser Diskussion ist, dass diese die empirische Forschung zum Thema erheblich angeregt hat. Mittlerweile liegen einige wissenschaftliche Studien zur kurzfristigen Wirkung der Mietpreisbremse vor. Die Ergebnisse dieser Arbeiten systematisch darzustellen, aufzuarbeiten, kritisch einzuordnen sowie Erkenntnislücken durch eigene Berechnungen oder Ergebnisse von Studien aus anderen Ländern zu schließen, ist Ziel der vorliegenden Evaluierung.

1.1 Hintergrund

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich seit dem Jahr 2010 in einem kräftigen Aufschwung. Ausdruck dessen sind die deutlich gestiegenen Immobilienpreise und die florierende Wohnungsbaukonjunktur. Die Entwicklung ist durch verschiedene Faktoren getragen. So ist seit Mitte der 2000er Jahre eine verstärkte Binnenmigration zu beobachten, insbesondere in die großen Städte des Landes. Hinzu kamen im selben Zeitraum eine größere Zahl an Zuwanderern aus den Ländern der Europäischen Union. Die Ziele dieser MigrantInnen waren ebenfalls häufig die größeren Städte Deutschlands. Die Leerstandsreserven sind daher in den Ballungszentren längst aufgebraucht – Mietpreissteigerungen sind die Folge. Der Preisauftrieb in bestehenden Mietverhältnissen ist im Bundesdurchschnitt bislang aber moderat. Starke Preissteigerungen sind bei neu geschlossenen Verträgen zu beobachten. Trotz der in der jüngeren Vergangenheit positiven Einkommensentwicklung

ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen hat diese Entwicklung, gemeinsam mit einer schwachen Reallohnentwicklung, zu einer höheren Wohnkostenbelastung geführt.

Angesichts dieser Entwicklungen wurde im Koalitionsvertrag 2013 vereinbart, ergänzend zu der Regulierung der Bestandsmietentwicklung auch hinsichtlich der Neuvertragsmieten eine gesetzliche Begrenzung einzuführen. Im Ergebnis wurde im Sommer 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, die in angespannten Wohnungsmärkten die Entwicklung der Neuvertragsmieten dämpfen soll.

1.2 Ergebnisse der Evaluierung

In der Gesamtschau der Resultate sind die folgenden fünf zentralen Aspekte für die Beurteilung der Wirkung der Mietpreisbremse wichtig:

1. Zahlreiche Mietinserate über dem zulässigen Höchstwert

Zahlreiche Wohnungsangebote entsprechen formal nicht den Regeln der Mietpreisbremse. Dies zeigen verschiedene Untersuchungen. Diese Arbeiten berechnen mithilfe von Mietspiegeln für konkrete, über Online-Plattformen zur Vermietung angebotene Wohnungen zulässige Obergrenzen gemäß der Mietpreisbremse und vergleichen diese Obergrenzen mit der im Inserat angegebenen Miete. Die angegebene Miete liegt dabei in vielen Fällen oberhalb des zulässigen Wertes. Dabei ist zu beachten, dass einige im Gesetz verankerte Ausnahmen von der Mietpreisbremse ein Abweichen von der Obergrenze ermöglichen; diese Fälle können aber anhand der Mietinserate nicht hinreichend genau identifiziert werden. Weiter ist ein Überschreiten der Obergrenze nicht zwingend darauf zurückzuführen, dass Vermieterinnen und Vermieter sich bewusst nicht an die Vorgaben des Gesetzes halten. Der Befund kann daher auch als ein Indiz dafür gewertet werden, dass sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite Unklarheit über die zulässige Höhe der Miete besteht. Vermieterbefragung von Haus und Grund liefern ebenfalls Hinweise in diese Richtung. Hinzu kommt, dass in Mietinseraten immer nur ein Teil des Marktgeschehens erfasst ist. Angebote von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind in diesen Datenquellen mutmaßlich unterrepräsentiert.

2. Die Mietpreisbremse verlangsamt den Mietanstieg

Empirische Analysen zeigen übereinstimmend, dass sich mit der Einführung der Mietpreisbremse die Dynamik der Mietentwicklung in regulierten Märkten verlangsamt hat. Die gemessenen Effekte sind ursächlich auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen. Dabei vergleichen diese Autoren meist die Entwicklung der Mietpreise im regulierten Marktsegment mit der Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen, die von der Mietpreisbremse aufgrund einer Ausnahmeregelung nicht betroffen sind. Die Arbeiten stellen zunächst fest, dass diese beiden Gruppen an Wohnungen vor Einführung der Mietpreisbremse

eine im Durchschnitt identische Entwicklung der Mietpreise erfahren haben. Mit Einführung der Mietpreisbremse verlangsamt sich die Mietentwicklung bei den von der Mietpreisbremse betroffenen gegenüber den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen.

Übereinstimmend kommen Arbeiten unterschiedlicher Autoren mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen auf vergleichbare Ergebnisse. Die Effekte können sowohl in einzelnen Städten als auch für den Durchschnitt aller Regionen mit eingeführter Mietpreisbremse gezeigt werden. Gleichwohl unterscheidet sich der Wirkungsgrad des Gesetzes zwischen einzelnen Teilmärkten. Einige Ergebnisse legen nahe, dass die Wirkung dort besonders groß ist, wo der Mietanstieg im Vorfeld der Regulierung sehr ausgeprägt war. Andere deuten darauf hin, dass sich vor allem im oberen Preissegment Effekte zeigen. Insgesamt stellen die Arbeiten fest, dass die Mietpreisbremse verlangsamend wirkt, wenngleich der Mietanstieg nicht gestoppt wird. Offenbar war aber ein Mietenstopp die Erwartung in größeren Teilen der Bevölkerung.

3. Die Mietpreisbremse steigert die Rendite von Neubauinvestitionen und regt den Wohnungsbau an

Die empirischen Analysen zeigen deutlich, dass die Rentabilität von Neubauinvestitionen mit Einführung der Mietpreisbremse gestiegen ist. Wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben lässt sich zeigen, dass die Mietpreisbremse einen Keil zwischen der durchschnittlichen Miete für vergleichbare von der Mietpreisbremse betroffene und andere Mietwohnungen getrieben hat. Dieser Keil besteht bei näherer Betrachtung aus einer Reduzierung der Mieten regulierter Wohnungen und einem Anstieg der Mieten für Wohnungen, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Demnach sind die Mieterträge für Neubauobjekte durch die Mietpreisbremse gestiegen.

Im Einklang damit stiegen gleichzeitig auch Preise für Neubauwohnungen und für Bauland in Gemeinden mit Mietpreisbremse. Diese Preise reflektieren die Ertragsersparungen von Investoren, die offenbar gestiegen sind. Ob der Anreiz durch höhere Mieten im Neubau jedoch die Bautätigkeit merklich anregt, hängt wesentlich von der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen ab.

Darüber hinaus gibt es Indizien für höhere Genehmigungszahlen für Wohneinheiten im Neubau und eine größere Zahl an Abrissen älterer kleiner Wohngebäude (mit maximal zwei Wohneinheiten) für die Wiederbebauung. Der häufig vorgetragene Vertrauensverlust von Investoren in die regulatorischen Rahmenbedingungen kann empirisch bislang nicht bestätigt werden. Die vorliegende empirische Evidenz spricht eher für eine Neubau anregende Wirkung der Regulierung.

4. Negative Wirkungen auf Modernisierung, Instandhaltung und Umwandlung in Eigentumswohnungen bislang ausgeblieben

In der internationalen Literatur finden sich deutliche Belege, dass bei sehr strikter Regulierung der Mieten die Instandhaltungsausgaben und die Qualität der regulierten Wohnungen

abnehmen. Zudem sank der Bestand an Mietwohnungen. Im Gegensatz zur Mietpreisbremse lagen in den betrachteten Fällen die regulierten Mieten jedoch fast 50% unterhalb des Marktniveaus, was weit entfernt ist von der gemessenen Wirkung der Mietpreisbremse.

Für die Mietpreisbremse selbst liegen mittlerweile erste Erkenntnisse über die Bewirtschaftung des regulierten Bestands vor: Diese zeigen, dass es bislang kaum Indizien für geringere Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten gibt. Zudem lässt sich nicht nachweisen, dass vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden. Allerdings ist die Bestandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt besonders träge. Entsprechend können sich diese möglichen Auswirkungen zu späteren Zeitpunkten durchaus noch herausstellen. Hinzu kommt, dass Umwandlungen und Verkäufe mit Kosten verbunden sind. Angesichts der bislang moderaten Effekte der Mietpreisbremse auf die Mieten könnte es sein, dass diese Kosten Umwandlungen zur Zeit wenig attraktiv erscheinen lassen.

5. Kaum Erkenntnisse über die sozialen Effekte der Mietpreisbremse

Zumindest implizit verfolgt die Mietpreisbremse die Absicht, erschwinglichen Wohnraum vor allem für die unteren Einkommensschichten zu sichern. Ebenso soll die Mietpreisbremse dazu beitragen, den Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zu stabilisieren oder zu verringern. Auf diese Weise sollen Umzüge erleichtert bzw. räumlicher „lock-in“ vermieden werden. Auch soll der Anreiz reduziert werden, Mieter mit günstigen Altmietverträgen durch eine Modernisierungsankündigung o.Ä. zu verdrängen.

Weder für diese beabsichtigten Wirkungen noch für oder gegen andere nicht intendierte Nebeneffekte, wie Schwarzgeldzahlungen, Diskriminierung oder ineffiziente Allokation von Wohnraum, gibt es derzeit originäre Forschung zum spezifischen Fall der Mietpreisbremse. Die internationalen Erfahrungen sind in dieser Hinsicht allerdings eher ernüchternd. Denn dort wird regelmäßig festgestellt, dass die gewünschten sozialen Wirkungen zumindest nur eingeschränkt eingetreten sind – vielmehr aber gegenteilige Effekte erzielt werden. Allerdings ist festzuhalten, dass diese Erkenntnisse fast ausnahmslos aus der Betrachtung spezifischer, meist sehr strikter Formen der Mietregulierung stammen und insbesondere Eingriffe betrachten, die sich allein auf bestehende Mietverhältnisse konzentrieren. Insofern sind diese Ergebnisse nicht ohne weiteres auf den Anwendungsfall der Mietpreisbremse übertragbar.

1.3 Perspektiven für die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wird nach derzeitigem Stand ab Mitte des Jahres 2020 erheblich an Bedeutung verlieren, da die Regulierung dann fünf Jahre nach ihrer Einführung in vielen Städten keine Gültigkeit mehr besitzen wird. Gleichzeitig ist absehbar, dass in vielen regulierten Städte das Wohnungsangebot nicht ausreichend vergrößert wurde, um die Wohnungsknappheit substanziell zu verringern. Kritisch ist in diesem Zusammenhang anzumerken,

dass in der Begründung des Gesetzentwurfs zur Mietpreisbremse angeführt wird, dass diese nur ein Element von mehreren einer aktiven Wohnungspolitik sein kann. Benötigt würden auch weitere Maßnahmen, wie beispielsweise die Bereitstellung von Bauland, die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik sowie die Unterstützung von altersgerechtem Umbau oder die Förderung der energetischen Modernisierung. Die gewonnene Zeit wurde offenbar nicht in ausreichendem Maß genutzt, um die Knappheit auf den Wohnungsmärkten zu reduzieren. Auch zeigt der von der Bundesregierung im September 2018 einberufene Wohnungsgipfel, dass der Handlungsbedarf fortbesteht. Die dort gefassten zahlreichen Beschlüsse dokumentieren zumindest den Handlungswillen.

Die Mietpreisbremse wurde explizit sozialpolitisch motiviert. Da der Grund für die Regulierung in weiten Teilen fortbesteht – unabhängig davon, ob von politischer Seite ausreichend viel für eine Verbesserung der Angebotsbedingungen getan wurde – drängt sich die Frage nach einer Weiterentwicklung der Mietpreisbremse auf. Die politische Debatte zeigt auch, dass die Wirkung als unzureichend empfunden wird und so werden Forderungen laut, stärker in den Markt einzugreifen. Allerdings zeigen mehrere Beispiele aus anderen Ländern, dass starke Eingriffe in die Preisbildung weitreichende negative Folgen für den Wohnungsmarkt haben können. Insofern ist Vorsicht bei der weiteren Ausgestaltung der Mietpreisbremse geboten – etwaige negative Nebenwirkungen, die bislang nicht zu sehr in den Vordergrund getreten sind, dürften mit der Stärke des Markteingriffes exponentiell zunehmen.

Den Vollzug der Mietpreisbremse vereinfachen

Die vorliegende Evaluierung zeigt, dass die Mietpreisbremse für sich genommen Wirkung auf die Entwicklung der Mieten entfaltet hat. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Wirkung des Gesetzes verbessert oder verstärkt werden kann. Denn zahlreiche Wohnungsinserate liegen über den zulässigen Schwellenwerten, was zumindest der Vermutung Vorschub leistet, dass es ein Vollzugsproblem der Regulierung gibt.

Die Wirksamkeit einer Regulierung setzt Informationen voraus. Die derzeitige Ausgestaltung der Mietpreisbremse ist insofern unzureichend, als dass Mieterinnen und Mieter bislang keine Möglichkeiten haben, Auskunft über Begründungen für ein Abweichen von der Mietpreisbremse vor Abschluss eines Vertrags zu verlangen. Dieses Informationsdefizit und die Informationsasymmetrie sollte in jedem Fall behoben werden. Naheliegend ist, entweder die Ausnahmen zu streichen, oder die notwendigen Informationen bereits unabhängig vom Zustandekommen eines Mietvertrags für alle Interessenten offenzulegen, um dem Gesetz mehr Geltung zu verschaffen. Konkret ist es im Sinne einer Vermeidung von Informationsasymmetrien sinnvoll, bereits in einem Inserat die ortsübliche Vergleichsmiete anzugeben, mögliche Ausnahmetatbestände im Falle eines Abweichens von der Obergrenze zu benennen (Höhe der Vormiete, Modernisierung), und diese auf Nachfrage zu belegen. Auf dieser Informationsgrundlage können Mieterinnen und Mieter dann entscheiden, ob

die verlangte Miete berechtigt ist.

Von der Streichung von Ausnahmen ist im Falle von Neubauten und Modernisierung dringend abzuraten (siehe unten). Auch eine Abschaffung der Ausnahme für höherer Vormieten ist äußerst problematisch. Denn Investoren haben bei der Finanzierung mit entsprechenden Erträge gerechnet. Diese Erträge zu beschneiden könnte zur Folge haben, dass die Finanzierung als solche nicht mehr trägt und Kredite notleidend werden.

Anreize zur Missachtung der Regulierung nehmen

Als Teil des Vertragsrechts ist ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse ein zivilrechtlich zu klärendes Problem zwischen den Vertragsparteien. In der derzeitigen Ausgestaltung birgt die Mietpreisbremse allerdings ökonomische Anreize für Vermieterinnen und Vermieter, sich nicht an das Gesetz zu halten. Derzeit droht lediglich die Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt einer berechtigten qualifizierten Rüge zu viel bezahlten Mieten. Alle bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Mietzahlungen bleiben davon unberührt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich Vermieterinnen und Vermieter bei einer Missachtung des Gesetzes ökonomisch nur besser stellen können, sofern sie keinen kostspieligen Prozess über die zulässige Miethöhe führen.

Dieser Anreiz ist für die faktische Geltung des Gesetzes kontraproduktiv und sollte durch eine Regelung ersetzt werden, die eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Mieten bis zum Beginn des Vertragsverhältnisses erfordert. Um den Rechtsfrieden zu sichern wäre es denkbar, für eine Rüge eine Frist einzuführen: so könnte bspw. die Möglichkeit der Beschwerdeführung auf die ersten drei Jahre eines Mietverhältnisses beschränkt werden.

Im Mietrechtsanpassungsgesetz, das am 29.11.2018 in zweiter und dritter Lesung verabschiedet wurde, sind einige der bis an diese Stelle diskutierten Maßnahmen zumindest teilweise adressiert. Beispielsweise wurden umfassende Auskunftspflichten über mögliche Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse vor Vertragsabschluss durch den Vermieter beschlossen.

Absenkung der Mietobergrenze: Wechselwirkungen mit der Mietspiegelreform beachten

Die Höhe der Mietobergrenze hat einen Einfluss auf die faktische Wirkung der Mietpreisbremse. Dort wo die Marktmiete die Obergrenze – die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. zehn Prozent – nicht überschreitet, entfaltet die Mietpreisbremse keine faktische Wirkung. Ein Absenken des Aufschlags von bspw. zehn Prozent auf fünf Prozent hätte zur Folge, dass die Mietpreisbremse weitreichendere Wirkung entfaltet.

Zu beachten ist dabei das Zusammenspiel mit den Mietspiegeln. Denn wenn der Berechnungszeitraum der Mietspiegel – wie derzeit geplant – ausgeweitet wird, hat dies faktisch eine ähnliche Wirkung wie die Absenkung der maximal zulässigen Miethöhe im Rahmen der Mietpreisbremse. Wird an zu vielen Stellschrauben gleichzeitig gedreht, besteht die Gefahr, dass Vermietungen insgesamt so unattraktiv werden, dass Wohnungen in größerem Umfang abgestoßen bzw. in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Keine Investitionshemmnisse aufbauen

Die Mietpreisbremse berücksichtigt in ihrer Ausgestaltung die Interessen von Mietern und Investoren. Auch empirisch zeigt sich, dass die Mietpreisbremse Investitionen eher angeschoben hat, als dass sie durch die Regulierung gehemmt wurden. Dennoch werden vermehrt Forderungen laut, dass die Mietpreisbremse auch für Neubauten, umfassend modernisierte Gebäude und einfache Modernisierungen gelten sollte. Derartige Änderungen des Gesetzes wären kontraproduktiv – es wäre zu befürchten, dass sich Investoren aus dem Wohnungsbau zurück ziehen. Die Ausnahmen für Neubauten und Modernisierungen sollten daher nicht verändert werden.

Temporäre Natur der Regulierung erhalten

Die Mietpreisbremse ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt. Begründet werden kann ein derartiger Eingriff in erster Linie deshalb, weil die Regulierung temporäre Preisspitzen – ausgelöst durch starke Nachfrageschübe bei gleichzeitig unflexiblen Wohnraumangebot – kappt und so soziale Kosten starker Marktschwankungen reduziert. Die Politik nimmt damit eine Stabilisierungsfunktion wahr. Die Mietpreisbremse ist so konstruiert, dass sie Mietanstiege in Neuverträgen weiterhin zulässt. Möglich macht dies der Aufschlag von 10 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse entfaltet somit nur dann Wirkung, wenn die Preisdynamik ohne eine Regulierung einen höheren Aufschlag als die genannten 10 Prozent zuließe. Damit setzt sich die Mietpreisbremse faktisch selbst außer Kraft, wenn sich das Marktgeschehen beruhigt. Eine zeitliche oder räumliche Ausdehnung der Mietpreisbremse wäre damit faktisch folgenlos für Regionen mit stabilen Mietniveaus und in Zeiten, in denen sich die Marktdynamik abschwächt – dies gilt unter der Maßgabe, dass die Mietpreisbremse Investorinnen und Investoren in ihrer Erwartungsbildung nicht beeinflusst. Erst in einem neuen Wohnungsmarktzyklus würde die Mietpreisbremse wieder relevant werden.

Angesichts der anhaltenden Probleme auf städtischen Wohnungsmärkten wird diskutiert, die Mietpreisbremse zu verlängern, sie gar gänzlich zu entfristen und sie zudem auf das gesamte Bundesgebiet auszudehnen. Da die Mietpreisbremse ihre verzögernde Wirkung verliert, sobald sich die Marktdynamik verlangsamt, scheint eine vollständige Entfristung und auch eine bundesweite Ausdehnung der Regulierung ein naheliegender Schritt; dies würde eine Vereinfachung bei der Umsetzung der Mietpreisbremse bedeuten, würden doch die zuletzt für unwirksam erklärten Verordnungen der Länder und deren Begründung für entsprechende Markteingriffe nicht mehr benötigt. Gegen einen solchen Schritt sprechen aber praktische Gründe des Vollzugs, außerdem grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich des Vertrauens von Investorinnen und Investoren in die regulatorischen Rahmenbedingungen.

In der praktischen Anwendung bestünde in vielen Regionen das Problem, dass die notwendige Bezugsgröße, die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht in Mietspiegeln veröffentlicht wird. In weiten Teilen Deutschlands müsste damit von Mieterinnen und Mietern aber auch von Eigentümerinnen und Eigentümern erheblicher Aufwand betrieben werden, um das

zulässige Mietniveau auf alternativen Wegen zu ermitteln. Ohne eine einfach zugängliche und belastbare statistische Grundlage ist die Mietpreisbremse praktisch nicht anwendbar.

Eine dauerhafte Einführung der Mietpreisbremse lässt sich ebenso nur schwer begründen. Denn dem Ansinnen des Mieterschutzes steht ein berechtigtes Interesse an verlässlichen Rahmenbedingungen für Immobilieneigentümer gegenüber. Offenbar hatte die Regulierung bislang nicht die häufig befürchteten negativen Effekten auf die Investitionstätigkeit. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus drei Jahren Mietpreisbremse ist allerdings naturgemäß schwer einzuschätzen, wie sich eine Entfristung auf die Bautätigkeit und das Wohnungsangebot auswirken würde. Schließlich wurde das Instrument als ein vorübergehender Eingriff eingeführt, der mit einer kurzfristigen sozialen Schieflage begründet wurde. Fällt diese Begründung weg, sollte in der Konsequenz auch die Regulierung entfallen.

Die angespannte Lage auf vielen städtischen Wohnungsmärkten konnte bislang nicht gelöst werden und wird voraussichtlich noch einige Zeit Bestand haben. Vor diesem Hintergrund und nicht zuletzt auch aufgrund der dargestellten empirischen Wirkung der Mietpreisbremse scheint eine Verlängerung für einen klar definierten Zeitraum, beispielsweise um weitere fünf Jahre, vertretbar. Aus empirischer Sicht bleibt allerdings anzumerken, dass die langfristigen Effekte der Mietpreisbremse naturgemäß unbekannt sind. Bleibt es bei den sinnvollen Ausnahmen, insbesondere für Neubauten und Modernisierungen, dann erscheinen negative Konsequenzen für die Angebotsseite im Falle einer klar definierten Verlängerung der Mietpreisbremse aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich.

Vertrauen nicht erschüttern

Ein positiver Nebeneffekt der Mietpreisbremse ist der Investitionsstimulus, der in der kurzen Frist auch empirisch nachgewiesen werden kann. Dieser Effekt beruht maßgeblich darauf, dass im Vertrauen auf eine dauerhafte Ausnahme von Neubauten von der Mietpreisbremse höhere Erträge erwartet werden als im Bestandssegment. In der Diskussion um eine Verlängerung der Mietpreisbremse oder einer Entfristung der Regelung wird auch die Frage nach einer Änderung der Stichtagsregelung für Neubauten gestellt. Bei einer dauerhaften Einführung der Mietpreisbremse stellt sich diese Frage noch drängender, da der regulierte Bestand immer kleiner und der unregulierte Bestand immer größer wird. Von einer Änderung der Stichtagsregelung ist dringend abzuraten. Denn zu diesem Zeitpunkt würden, am Gesamtbestand gemessen, nur vergleichsweise wenige zusätzliche Wohnungen in den regulierten Teil des Markts einbezogen. Gleichzeitig würde das Vertrauen von Investoren erheblich erschüttert. Derzeit werden Wohnungen in großen Städten für mehr als das 25-fache einer Jahreskaltmiete gehandelt. Eine Änderung der Gesetze nach weniger als fünf Jahren würde diese langfristigen Investitionen unterbinden und das Vertrauen nachhaltig erschüttern.