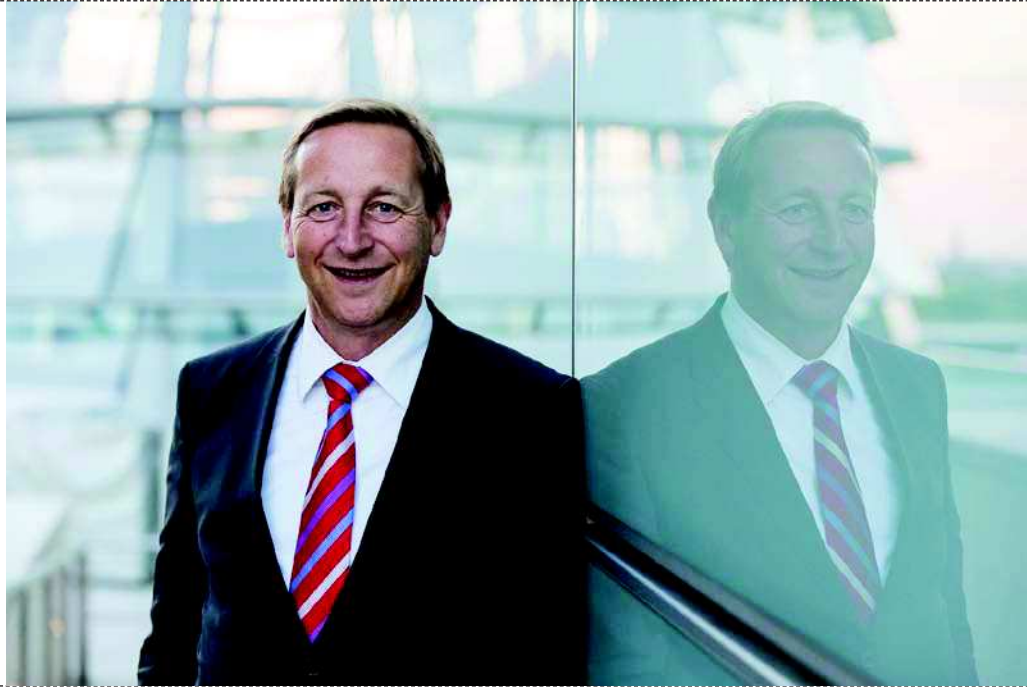


KOLUMNE

BFW-Präsident Andreas Ibel ist ab dem 1. Juli 2016 turnusgemäß für ein Jahr auch BID-Vorsitzender



„Moment mal!": Der Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland spricht Klartext

Quo vadis, deutscher Wohnungsmarkt?

Wer bremst, verliert. Für den Straßenverkehr gilt dies sicherlich nicht, für den deutschen Wohnungsmarkt umso mehr. Im marktwirtschaftlichen System der Bundesrepublik werden die Preise grundsätzlich durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bestimmt. Doch seit die Bundesregierung vor einem Jahr die Mietpreisbremse eingeführt hat, wird ein neuer Weg beschritten: Die Entkopplung der Mietpreise vom Markt durch staatlich verordnete Mietpreisbegrenzungen. Die eigentliche Zielsetzung, für mehr bezahlbaren Wohnraum und adäquate Mieten zu sorgen, wird so nicht erfüllt. Stattdessen wird

Dabei ist die Methodik der Studie mehr als fragwürdig: Wesentliche Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt, die die untersuchten Anzeigenportale nicht nutzen, werden komplett außer Acht gelassen. Das Ergebnis ist ein völlig verzerrtes Bild der Lage. Zudem monieren die Autoren, die Sanktionen bei Verstößen seien relativ lax; den Mietern wiederum fehle die Möglichkeit, an relevante Informationen zu kommen und ihr Recht durchzusetzen.

Dabei krankt das bestehende Instrument der Mietpreisbremse – wie von allen Gutachtern im Gesetzgebungsverfahren erläutert – an ganz anderer Stelle: An der fehlenden Möglichkeit zur rechtssicheren Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. So besitzen nur die wenigsten Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel. Selbst diese sind weder nach einheitlichen wissenschaftlichen Grundsätzen und auf umfassenden

che Vergleichsmiete würde so auf niedrigem Niveau eingefroren, der Wertverlust von Wohnungsbeständen vorprogrammiert. Der Mietspiegel würde auf Kosten der Vermieter weiter verzerrt und endgültig zum Spielball der verschiedenen politischen Akteure.

Die BID hat bereits vielfach darauf hingewiesen, dass bezahlbarer Wohnraum einzig und allein durch Wohnungsneubau in Ballungsregionen, weniger Auflagen durch Bund, Länder und Kommunen und Baukostensenkungen entstehen. Passiert ist hier bislang fast nichts. Drei Jahre nach Amtsantritt hat die Bundesregierung den im Koalitionsvertrag vollmundig angekündigten Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mitrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung offenbar klammheimlich beerdigt. Von Ausgewogenheit kann beim Mietrecht keine Rede mehr sein.

Das kann es doch noch nicht gewesen sein! Noch bleibt der schwarz-roten Koalition ausreichend Zeit, das Problem an der Wurzel zu packen, statt an Symptomen rumzudoktern. Es ist Aufgabe der Politik, jetzt mit Sachverstand zu agieren, anstatt ein ohnehin kontraproduktives Gesetz noch weiter zu verschlimmern. Denn der beste Mieterschutz sind zweifelsohne viele Wohnungen.

„Von Ausgewogenheit kann beim Mietrecht keine Rede mehr sein.“

nun eine Diskussion über die Verschärfung der Mietpreisbremse losgetreten. Auslöser hierfür ist eine neue Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Darin kritisieren die Autoren, die Mietpreisbremse verpuffe weitgehend wirkungslos.

Datengrundlagen, noch mit der notwendigen Transparenz erstellt. Da ist Rechtsunsicherheit vorprogrammiert.

Doch anstatt hier anzusetzen, soll die ortsübliche Vergleichsmiete nach Planungen aus dem Bundesjustizministerium von vier auf acht Jahre erweitert werden. Die ortsübli-