

PRESSEMITTEILUNG

Immobilienpreise

Mietpreisbremse funktioniert kaum

Weil die Preise für Wohnimmobilien in vielen Großstädten stark gestiegen waren, hat die Bundesregierung vor zwei Jahren die Mietpreisbremse eingeführt. Doch das Instrument bleibt weitestgehend wirkungslos, wie Untersuchungen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) am Beispiel Berlin zeigen.

Seit dem 1. Juni 2015 gilt in Berlin die Mietpreisbremse. Mittlerweile haben elf weitere Bundesländer nachgezogen: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete von neu vermieteten Bestandswohnungen demnach nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, die sich meist aus dem lokalen Mietspiegel ergibt.

IW-Auswertungen von rund 117.000 Wohnungsinseraten auf dem Internet-Portal ImmobilienScout24 zeigen jedoch: Nach wie vor liegt ein Großteil der inserierten Mietwohnungsangebote in Berlin über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Bereits vor der Einführung der Mietpreisbremse lagen 61,4 Prozent aller Mietangebote im Durchschnitt um 24,6 Prozent über den Vergleichsmieten – bis Ende 2016 hat sich dieser Wert auf 62,3 Prozent mit einer durchschnittlichen Preisüberschreitung von 26,1 Prozent erhöht.

Selbst wenn die Mietpreisbremse wie gewünscht funktionieren würde, profitieren würden davon vornehmlich Wohlhabende, zeigen die IW-Forscher: Bei Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung in zentraler Lage ist der Unterschied zwischen dem Mietspiegelpreis und dem tatsächlichen Angebotspreis am größten. Je nach Wohnungsgröße liegen bis zu 72 Prozent der angebotenen Wohnungen mindestens zehn Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten.

„Dass die Mietpreisbremse nicht funktioniert, ist eigentlich positiv“, sagt Immobilienexperte Philipp Deschermeier. Denn so kommt es nicht dazu, dass sich Vermieter kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sparen, weil sie diese nicht durch höhere Mieten auf die Mieter umlegen können. Zum anderen gibt es dadurch keinen faktischen Mietstopp und damit keine Anreize, Immobilien zu verkaufen statt zu vermieten.

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael: Evaluation der Mietpreisbremse, IW policy paper 5/2017

Ansprechpartner im IW: **Dr. Philipp Deschermeier, 0221 4981-889**