

So bleiben die Wohnungsnot bestehen

Im Koalitionsvertrag steckt zu wenig / *Von Jürgen Kühling und Steffen Sebastian*

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat im Wahlkampf leider nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Auch im 144 Seiten starken Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD trägt ein nur knapp dreiseitiger Abschnitt die Überschrift „Bauen und Wohnen“. Wird dieser dem Titel des Vertrags gerecht und übernimmt „Verantwortung für Deutschland“? Die Frage ist wohl zu verneinen. So finden sich zwar einzelne überlegenswerte Vorschläge, die jetzige Koalition wird damit aber voraussichtlich nicht an die Wurzel des Übels gehen.

Durch die starke Begrenzung der Mieten im Bestand subventioniert der Gesetzgeber im Ergebnis den Konsum von Wohnraum für Bedürftige und Nichtbedürftige. Insbesondere Letztere weiten daraufhin ihren Konsum aus. Im Durchschnitt hat der Wohnraumverbrauch je Person in Deutschland stetig zugenommen – trotz steigenden Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Damit wird der Unterschied zwischen Neuvertragsmieten und Bestandsmieten immer größer.

Die Fluktuation nimmt immer mehr ab, da es für niemanden mehr wirtschaftlich sinnvoll ist, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Der kleine Rest, der zur Neuvermietung ansteht, trifft auf eine steigende Nachfrage. Es ist unvermeidbar, dass dann die Preise für Neuvermietungen stark steigen. Eine weitere Regulierung der Neuvertragsmieten löst die Wohnungsnot nicht, sondern könnte allenfalls Symptome lindern – und auch das mehr schlecht als recht.

Marktkonforme Mieten lassen sich derzeit in angespannten Wohnungsmärkten weder anhand von Neuvermietungen noch von Bestandsmieten ermitteln. Die Bestandsmieten sind sehr stark reguliert und haben mit Angebot und Nachfrage wenig zu tun. Durch den Rückgang der Fluktuation kommt immer weniger Angebot aus dem Bestand auf den Markt. Aufgrund

dieser Fehlregulierung sind die Mieten dort deutlich höher, als sie es ohne Regulierung wären. Wir beobachten daher bei Neuvermietungen nur „Überregulierungsmieten“, aber keine Marktmieten mehr.

Die Konsequenzen sind eine Reihe von Ausweichbewegungen der Anbieter: Verstöße gegen die Mietpreisbremse, die Vermietung als möblierter Wohnraum auf Zeit, eine mehrfache Untervermietung oder direkte Schwarzmarktentwicklungen mit hohen Bargeldzahlungen. Dies soll nun weitere Regulierung verhindern. Eine Verschärfung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz, eine Bußgeldbewehrung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse und eine regulatorische Erfassung auch möblierter Wohnungen und Kurzzeitvermietungen sind die Stichworte im Koalitionsvertrag. Alles verständlich, aber ein plastisches Beispiel für die „Ölflecken-Theorie“ einer falschen Regulierung, die sich immer mehr ausbreitet.

Erforderlich wäre stattdessen, an die Wurzel des Übels zu gehen – und damit an die Kappungsgrenze: Sie beschränkt Mieterhöhungen, die vom Mietspiegel an sich gedeckt wären. Gut ist, dass die Koalition dies immerhin nicht weiter verschärfen wird. Die Kappungsgrenze muss aber grundsätzlich modifiziert und auf Bedürftige begrenzt werden. Allererste Sofortmaßnahme sollte jedoch eine deutliche Ausweitung des Wohngeldes sein, denn die aktuelle Regulierung bietet keinen ausreichenden Schutz. Schlussendlich ist ein Dreiklang aus mehr Wohngeld für Bedürftige, Mieterhöhungen besonders für Nichtbedürftige (schrittweise Abschaffung der Kappungsgrenze und Mietspiegel, die näher am Markt sind) und Abschöpfung eines Teils der Mehreinnahmen etwa durch einen „Vermieter-Soli“ erforderlich.

Jede Mietrechtsreform muss schrittweise dafür sorgen, dass sich die Mieten im Bestand und bei der Neuvermietung wieder einem Marktpreis annähern. Neuver-

tragsmieten bei 110 Prozent der Mietspiegelmieten einzufrieren, ist allein keine Lösung. Auch Bestandsmieten müssen steigen, obgleich das politisch unbequem ist. Nur solche Reformen ermöglichen Markt und Staat, wieder das zu machen, was sie auch können: Der Markt soll wieder für die Bildung von Preisen und damit für die nachgefragten Mengen sorgen. Der Staat ist dagegen für die soziale Umverteilung zuständig.

Zurzeit ist es genau umgekehrt: Der Staat setzt die Preise fest und wundert sich, dass der Mengenverbrauch ausufert und der Markt keine soziale Umverteilung hinbekommt. Aber das war noch nie Aufgabe des Marktes und sollte es auch nie sein.

Das Herumdoktern an den Symptomen wird nur die Politikverdrossenheit erhöhen und die radikalen Flügel mit ihren populistischen Vorschlägen stärken – von rechts das Geraune, die Migration sei schuld an der Knappheit, von links Vergesellschaftungsphantasien, die schon aus finanziellen Gründen nicht rechtskonform durchsetzbar sind. Schon die von der Koalition abermals geplante Verlängerung der Mietpreisbremse wirft die Frage ihrer Verfassungskonformität auf. Eine Mitgestaltung aus Karlsruhe ist aber wenig erstrebenswert. Ein dumpfes „Bauen, Bauen, Bauen“ ist es ebenso wenig – schon aus ökologischen Gründen.

Aber das ewige Weiterdrehen an der Regulierungsspirale wird keineswegs den gewünschten Erfolg bringen. Daher bleibt zu hoffen, dass die Koalition über ihren Vertrag hinauswächst.

Die beiden Autoren des Gastbeitrags sind am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg tätig.

Jürgen Kühling ist Professor für Öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht und **Steffen Sebastian** Professor für Immobilienfinanzierung.