Unsere Zinshäuser stehen hoch im Kurs.

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN
Ihre Zinshausexperten in Berlin.
Rheinbabenallee 40
14199 Berlin
Tel. +49 (0) 30 88 66 33 90
Fax +49 (0) 30 88 66 33 919
info@schick-immobilien.de
www.schick-immobilien.de

MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN
INVESTMENTMAKLER

Mehr Makler geht nicht.

Wir suchen Verstärkung durch Investmentmakler und Wohn-immobilienmakler!

Am Ende schaffen sie sich selber ab

Prof. Dr. Ramón Sotelo

Dass die Einführung einer Mietpreisbremse auch für die Neuvermietung zur Beschlusslage der Koalitionsverhandlung zwischen CDU/CSU und SPD geworden ist, hat einige doch verwundert: Hätte nicht die Kanzlerin ihre Position aus Wahlkampfzeiten wie bei der Pkw-Maut revidieren, zumindest relativieren können? Manche unpolitisch Denkenden hoffen noch, dass sich die ordnungspolitische Vernunft im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens durchsetzt, zumal sogar die nicht besonders vermieterfreundlichen Medien fast unisono feststellen, dass eine Mietbremse nichts bringt: Auch wenn die Wohnung künftig 7 statt 11 €/m² kostet, bekommt sie doch das doppelt verdienende Paar und nicht die alleinerziehende Mutter …

Tatsächlich wird die geplante Mietbremse die Verfügbarkeit von Mietwohnungen weiter verringern, und zwar völlig unabhängig vom Zusammenbruch des Neubaumarktes für Mietwohnungen. Ökonomisch liegt das daran, dass besagte Doppelverdiener bei einer geringeren Miete mehr Fläche nachfragen werden. Dies hat zur Folge, dass insgesamt weniger Fläche für die vermeintlich „sozial Schwachen" verbleibt. Und weil die gedämpften Neuvermietungsmieten auch den Mietspiegel weiter dämpfen, ziehen die Bestandsmieter nicht mehr aus ihren teilweise zu großen Wohnungen aus.

An dieser Stelle erkennt man auch, dass zumindest in Berlin gar keine Wohnungsknappheit besteht: Man betrachte nur das gesamte Angebot, also die Summe der Wohnfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl und zum verfügbaren Einkommen. Nur weil die Bestandsmieten durch administrierte Mietspiegel nicht die ökonomische Knappheit wiedergeben, passen die Bestandsmieter ihre Nachfrage nicht an die leicht steigende Gesamtnachfrage an, so dass sich die wenigen verfügbaren Wohnungen übermäßig verteuern. Die Preisregulierung bietet keine Lösungen, sondern ist selbst das Problem.

Insbesondere der Mieterbund hat übersehen, dass Mieten letztlich nicht von den Anbietern, also den Vermietern, sondern von den Nachfragern, also den Mietern bestimmt werden; Vermieter nehmen stets, was sie können, in guten wie in schlechten Zeiten. Jede Mietbegrenzung begrenzt zunächst einmal die Mieter im Wettbewerb untereinander.

Immobilieneigentümer werden auf das faktische Einfrieren der Mieten reagieren und Wohnungen in gesuchten Lagen nicht mehr vermieten, sondern verkaufen. Damit werden wir bald wie in Paris, London, Rom, Madrid oder Budapest in der Innenstadt nur leben können, wenn man Wohnungseigentum erwirbt. Vermietet wird dann allenfalls noch in urbanen Randbereichen.

Spätestens jetzt sollte man den politischen Weitblick der Kanzlerin erkennen: Der Hauptkonkurrent der Union, die SPD, kommt aus dem 19. Jahrhundert und wurde als Arbeiterpartei gegründet. Die klassische Arbeiterschaft gibt es nicht mehr, wohl aber eine Mieterschaft. Indem Merkel der SPD die Mietbremse zubilligte, hat sie zunächst der SPD im Wahlkampf den Wind aus den Segeln genommen und versucht, die FDP zu retten. Indem Merkel die Mietbremse auch noch gesetzlich verabschiedet, verschwindet in der Tendenz auch noch ein Großteil der Mieterschaft und damit ein alternativer Adressat für den Klassenkampf der SPD. Und der vermeintlich lobbyistische Sieger der Koalitionsverhandlung, der Deutsche Mieterbund, scheint jene Figur zu geben, zu der bereits Dostojewski ein ganzes Buch geschrieben hat. So schafft der Deutsche Mieterbund sich selbst ab.

Zum Titelbild ·