

Beschluss des MIT-Bundesvorstands am 25.6.2013 in Berlin

Antragsteller: Matthias Klein, MIT Hessen

Der MIT-Bundesvorstand hat beschlossen:

Preisbremse bei Neuvermietungen ist keine Lösung

Die steigenden Mieten werden immer mehr zum Wahlkampfthema. Auch die CDU will jetzt eine Preisbremse bei Neuvermietungen in ihr Programm für die Bundestagswahl aufnehmen. Diese Preisbremse ist jedoch weder zielführend, noch mit den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft vereinbar.

Die Preisbremse für Neuvermietungen ist ein **unzulässiger Eingriff des Gesetzgebers in die gesetzlich garantierte Vertragsfreiheit**. Ein solcher Eingriff wäre nur dann akzeptabel und geboten, wenn sogenanntes Markt- und/oder Wettbewerbsversagen vorläge. Dieses Markt- und/oder Wettbewerbsversagen liegt aber nicht vor. Vielmehr ist lediglich ein Nachfrageüberhang in Ballungszentren nach frei finanzierten Mietwohnungen zu beobachten. Ein solcher Nachfrageüberhang stellt jedoch weder Markt- noch Wettbewerbsversagen dar, sondern ist vielmehr ein Beleg für einen funktionierenden Markt: die Miete spiegelt offensichtlich bereits zum heutigen Zeitpunkt (vor allem dank vielfältiger Regulierungseingriffe des Gesetzgebers in den Immobilienmarkt) nicht den realistischen Preis für die relative Knappheit des Guts „Mietwohnung“ wider.

Um einen Nachfrageüberhang zu bekämpfen, gibt es nur zwei wirksame Wege: entweder eine Reduzierung der Nachfrage (beispielsweise durch weiter steigende Mieten) und/oder eine Erhöhung des Angebots. Eine Preisbremse für Neuvermietung ist weder ein geeignetes Mittel zur Reduzierung der Nachfrage, noch zur Erhöhung des Angebots. Vielmehr verschlechtert eine solche Preisbremse die Rentabilität von Neuvermietungen und wird damit mittelfristig das Angebot an Mietwohnungen weiter reduzieren. Sie wirkt darüber hinaus als Faktor, der das Angebot an Mietwohnungen rationiert. Eine Angebotsrationierung kann aber niemals zur Angebotserhöhung führen.

Die Preisbremse für Neuvermietungen ist also ein völlig ungeeignetes Instrument zur Vermietungsförderung in Ballungsräumen. Sie wirkt mittelfristig bestenfalls völlig kontraproduktiv und ist von daher vollumfänglich abzulehnen.

Statt Etikettenschwindel durch eine sogenannte Preisbremse sollten sich geeignete Mittel im Hinblick auf die Wohnungsproblematik in Ballungsräumen vielmehr auf Maßnahmen zur Angebotserhöhung konzentrieren, z. B.:

- Sicherung und Förderung der Rentabilität von Immobilieninvestitionen
- Großzügige Möglichkeiten zum verdichteten Bau (Bauhöhe und Flächenausnutzung) in Ballungsräumen
- Abkürzung von langwierigen Genehmigungsprozessen
- Abbau von Regulierungen und Bürokratie
- Reduktion von staatlich administrierten Kostenfaktoren (Abgaben, Steuern – hier sind vor allem die Grund- und Grunderwerbsteuern zu nennen, etc.)