

**Regulierung des Mietmarktes – eine Analyse
der Wirksamkeit der Mietpreisbremse
und mögliche Alternativen**

B a c h e l o r a r b e i t

**an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)**

**vorgelegt von
Ulrike Hofmann
aus Leipzig**

Meißen, 26. März 2018

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denjenigen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit unterstützt und motiviert haben.

Mein besonderer Dank gilt Frau Prof. Dr. Claudia Lubk für die Bereitstellung und Betreuung dieses interessanten Themas. Für die hilfreichen Anregungen und die Möglichkeit, diese Arbeit nach meinen Vorstellungen entwickeln zu können, möchte ich mich herzlich bedanken.

Ein großes Dankeschön gebührt auch meinen Eltern, die mich in allen Entscheidungen bedingungslos unterstützen und mir dieses Studium finanziell erleichtert haben.

Abschließend möchte ich mich bei meinem Lebensgefährten Nils-Kristian bedanken, für den emotionalen Rückhalt, den grenzenlosen Zuspruch und die liebevolle Unterstützung. Danke, dass du immer an meiner Seite stehst!

Inhaltsverzeichnis

Darstellungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
1 Einleitung.....	1
2 Historische Entwicklung der Mietpreispolitik in Deutschland	2
3 Preisbildung und Preisbindung auf dem Mietwohnungsmarkt.....	6
3.1 Mietpreisbildung und ihre Einflussfaktoren	6
3.2 Mietpreisbindung	7
4 Darstellung des Mietwohnungsmarktes in Deutschland.....	9
4.1 Miete, örtliche Vergleichsmiete und Mietspiegel	9
4.2 Weitere Mietbegriffe	11
4.3 Entwicklung der Mietpreise in Deutschland	12
5 Das Mietrechtsnovellierungsgesetz.....	15
5.1 Politische Argumente für die Regulierung des Mietwohnungsmarktes.....	15
5.2 Rechtliche Umsetzung des Regulierungsbedarfs im Mietrechtsnovellierungsgesetz.....	18
5.3 Ziele und mögliche Folgen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes.....	20
5.4 Einführung der Mietpreisbremse und Absenkung der Kappungsgrenze in den Bundesländern	22
6 Wirksamkeit der Mietpreisbremse.....	26
6.1 Wohnungsmarktmodell von DiPasquale/Wheaton	26
6.1.1 Grundlagen des Modells	26
6.1.2 Auswirkungen der Mietpreisbremse	29
6.1.3 Zusammenfassung	32
6.2 Studie zur Evaluation der Mietpreisbremse	33
6.2.1 Datenbasis.....	33
6.2.2 Deskriptive Statistik.....	34
6.2.3 Regressionsanalyse.....	38
6.2.4 Schlussfolgerungen	41

7 Alternativen zur Mietpreisbremse	43
7.1 Soziale Wohnraumförderung	43
7.2 Wohngeld	45
7.3 Förderung der Wohneigentumsbildung.....	47
8 Fazit.....	49
9 Ausblick	51
Thesen	VII
Literaturverzeichnis	VIII
Rechtsprechungsverzeichnis.....	XV
Rechtsquellenverzeichnis	XVI
Eidesstattliche Versicherung	XVII

Darstellungsverzeichnis

Abbildung 1: Das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage	6
Abbildung 2: (a) Kurzfristige und (b) langfristige Mietpreisbindung	8
Abbildung 3: Entwicklung der Nettokaltmieten der fünf einwohnerstärksten Städte Deutschlands in den Jahren 2011 – 2017 für 60 m ² große Wohnungen	13
Abbildung 4: Differenz der Angebotsmieten zu Vergleichsmieten der Mietspiegel 2013 in zehn ausgewählten Städten	16
Tabelle 1: Mietpreisbremse und reduzierte Kappungsgrenze in den Bundesländern	23
Abbildung 5: Vier-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton	27
Abbildung 6: Mittelfristige Wirkungen der Mietbegrenzung	30
Abbildung 7: Langfristige Wirkungen der Mietbegrenzung	31
Abbildung 8: Wohnlagenkarte und geographische Lage der inserierten Berliner Mietobjekte	33
Tabelle 2: Zuordnung des Objektzustandes hinsichtlich der Relevanz für die Mietpreisbremse	34
Abbildung 9: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, geordnet nach Wohnlage	35
Tabelle 3: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, differenziert nach Lage und Größe der Wohnung	36
Abbildung 10: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, geordnet nach Wohnlage und Baualtersklasse	37
Abbildung 11: Funktionsweise der DiD-Methode zur Ermittlung des kausalen Effekts der Mietpreisbremse auf die Preisentwicklung	38
Tabelle 4: Ergebnisse des DiD-Regressionsmodells	39

Abkürzungsverzeichnis

BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DiD	Difference-in-Differences
EZB	Europäische Zentralbank
IVD	Immobilienverband Deutschland
KdU	Kosten der Unterkunft und Heizung
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WoVermRG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

1 Einleitung

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind seit einigen Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietpreissteigerungen, ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus begehrten Stadtvierteln sind die Folge. Im Koalitionsvertrag der 2013 gewählten Bundesregierung ist der wachsende Wohnungsbedarf in den Ballungszentren und Hochschulstädten beschrieben. Es werden die damit verbundenen wohnungs- und gesellschaftspolitischen Herausforderungen dargelegt und Lösungen thematisiert. Als Sofortmaßnahme hat die Bundesregierung zum 01. Juni 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz erlassen. Die neu eingeführte Mietpreisbremse soll wohnungssuchende Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten wirksam vor überproportionalen Steigerungen der Wiedervermietungsmiete schützen, indem die zulässige Miete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.¹

Mit der Mietpreisbremse kommt es zu einer umfassenden Regulierung des freien Wohnungsmarktes und der Mietpreise. Die vorliegende Arbeit setzt sich kritisch mit der Geeignetheit und Wirksamkeit dieses Instruments auseinander.

Als Einführung in die Thematik wird zu Beginn die Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs einschließlich der wichtigsten mietpreispolitischen Maßnahmen geschildert. Anschließend werden die ökonomischen Theorien zur Mietpreisbildung und -bindung kurz erläutert. Vor einer ausführlichen Betrachtung der Ziele, rechtlichen Umsetzung und möglichen Folgen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes sowie der daraus resultierenden Regelungen der einzelnen Bundesländer wird zunächst ein Einblick in den deutschen Mietwohnungsmarkt gegeben. Besonders wichtige Aspekte stellen hierbei die Abgrenzung unterschiedlicher Mietbegriffe, der einfache und qualifizierte Mietspiegel sowie die Entwicklung der Mietpreise in deutschen Großstädten dar.

Im Hauptteil der Arbeit sind zuerst die potentiellen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Immobilienmarkt anhand des makroökonomischen Wohnungsmarktmodells von DiPasquale/Wheaton veranschaulicht. Nachfolgend werden die Ergebnisse einer Studie zur Wirksamkeit dieser Maßnahme auf den Berliner Wohnungsmarkt detailliert erklärt und evaluiert. Darüber hinaus werden verschiedene Alternativen zur kurzfristigen Entlastung des Mietwohnungsmarktes aufgezeigt. Den Abschluss der Arbeit bilden ein Fazit und ein kurzer Ausblick über die wohnungspolitischen Maßnahmen, welche die große Koalition in ihrem Koalitionsvertrag 2018 vereinbart hat.

¹ Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015, S. 5.

2 Historische Entwicklung der Mietpreispolitik in Deutschland

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Effektivität mietpreispolitischer Maßnahmen ist stets die Identifizierung der damit verfolgten Ziele. Diese können auf unterschiedlichen wirtschafts- und sozialpolitischen Intentionen basieren. Insofern ist auch der historische Hintergrund entscheidend, vor dem die Zielsetzungen entwickelt wurden.² Im folgenden Kapitel wird daher die Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft nach dem Zweiten Weltkrieg mit den wichtigsten Maßnahmen und Zielen der Mietpreispolitik dargestellt.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs stand die Wohnungswirtschaft vor enormen Herausforderungen. Im damaligen Gebiet der Bundesrepublik Deutschland war der Wohnungsbestand durch den Krieg um rund 2,5 Mio. Wohnungen reduziert. Auf dem Höhepunkt der Wohnungsnot 1948/1949 betrug das Wohnungsdefizit infolge der umfangreichen Zuwanderung von aus den Ostgebieten vertriebenen Flüchtlingen rund 5 Mio. Wohnungen.³ Diese außergewöhnliche Lage führte zu einer Verschärfung der bereits zum Kriegsende bestehenden Wohnungszwangswirtschaft. Sie umfasste insbesondere die Einflussnahme in die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung. Wohnungen wurden durch die Wohnungsämter zugewiesen und die Mietvertragsparteien waren zum Abschluss des Mietvertrages verpflichtet.⁴ Zusätzlich wurden die Mietpreise auf dem Stand vom 17. Oktober 1936 eingefroren, sodass ein totaler Mietpreisstopp herrschte.⁵

Ab 1950 setzte ein grundlegender Wandel hin zur Entwicklung eines neuen Mietpreisrechts ein. Ziel aller von 1950 bis 1960 erlassenen Gesetze war es, die Grundsätze der sozialen Marktwirtschaft und damit einhergehend das freie Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage am Markt auch am Mietmarkt durchzusetzen.⁶ Eine Phase der Liberalisierung für das gesamte Wohnraumrecht leitete das 1950 erlassene Erste Wohnungsbaugesetz (1. WoBauG) ein. Es bestimmte eine Lockerung der Mietpreisbindung für die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig neu geschaffenen Wohnungen. Weitaus wichtiger war das Gesetz jedoch in anderer Hinsicht. Zum einen unterteilte es den Wohnungsbau in drei Teilgebiete, den öffentlich geförderten, den steuerbegünstigten und den frei finanzierten Wohnungsbau. Zum anderen wurde

² Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 35.

³ Vgl. BT-Drs. 3/1234, 1959, S. 46 f.

⁴ Jenkis, Helmut W., 2001, S. 837.

⁵ Vgl. Börstinghaus, Ulf und Clar, Michael, 1997, S. 1.

⁶ Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 36.

durch diese Dreiteilung im Mietpreisrecht die Differenzierung zwischen Kostenmiete und Markt- bzw. Vergleichsmiete geschaffen, die bis heute gültig ist.⁷

Weitaus mehr Bedeutung für das Mietpreisrecht als der schrittweise Abbau der Mietpreisbindung in den fünfziger Jahren hatte das 1960 verabschiedete Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht („Abbaugesetz“). Ab 1963 wurde die Wohnungszwangswirtschaft sukzessive bis hin zu ihrer vollständigen Beseitigung abgebaut.⁸ Die soziale Absicherung erfolgte über eine Neuregelung des Kündigungsschutzes und die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen. Gegen Ende der sechziger Jahre gab es am frei finanzierten Mietmarkt faktisch keine Mietpreisbindung mehr.⁹

Der auch in den sechziger Jahren noch immer herrschende Wohnraummangel führte aufgrund der hohen Nachfrage schließlich zu Mietpreissteigerungen, vor denen man die Mieter im Jahr 1971 mit dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1. WKSchG) zu schützen versuchte. Bis dahin war die Änderungskündigung das gebräuchliche Mittel, um Mieterhöhungen auf dem privaten Wohnungsmarkt durchzusetzen. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis und bat dem Mieter zugleich den Abschluss eines neuen Mietvertrages mit einer erhöhten Miete an. Der Mieter hatte keine Möglichkeit juristisch gegen die Änderungskündigung vorzugehen. Deshalb wurde im Zuge des 1. WKSchG die Zulässigkeit von Änderungskündigungen aufgehoben.¹⁰ Weiterhin konnte durch das 1. WKSchG der Vermieter die Miete nicht mehr willkürlich erhöhen, sondern war an das Vergleichsmietensystem gebunden.¹¹ Entsprechend wurde eine Höchstpreisgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen tatsächlich gezahlten Miete für Mietwohnraum festgelegt. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete dienten die Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Andere Merkmale, wie z. B. die Wohndauer, blieben unberücksichtigt.¹² Diese fünf festgelegten Wohnwertmerkmale dienen zusammen mit der energetischen Ausstattung auch heute noch der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz (2. WKSchG) von 1974 wurden die ursprünglich für drei Jahre ausgelegten Übergangsregelungen des Kündigungsschutzes und der Mietpreisbildung zum Dauerrecht.¹³ Das Mieterhöhungsrecht in Form des Vergleichsmietensystems wurde entsprechend in einem eigenständigen

⁷ Hügemann, Ewald, 1998, S. 304.

⁸ Vgl. ebenda, S. 305.

⁹ Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 37.

¹⁰ Vgl. Kofner, Stefan, 2004, S. 168 f.

¹¹ Vgl. Kühne-Büning, Lidwina und Bellinger, Dieter, 1994, S. 225 f.

¹² Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 38.

¹³ Vgl. Kofner, Stefan, 2004, S. 172.

unbefristeten Gesetz, dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG), festgelegt. In der Gesetzesbegründung zum MHG war u. a. bestimmt, dass „die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch durch Bezugnahme auf Mietwerttabellen, die von manchen Gemeinden geführt werden, oder auf Mietspiegel, wie sie in einigen Städten von Vertretern der Vermieter- und der Mieterorganisation gemeinsam erstellt worden sind“ möglich ist.¹⁴ Dies war sozusagen die Geburtsstunde des Mietspiegels.¹⁵

Zu Beginn der achtziger Jahre wurden bundesweit lediglich 340.000 Wohneinheiten gebaut, was der niedrigsten Fertigstellungszahl seit Ende des Krieges entsprach.¹⁶ Der Rückgang im Mietwohnungsbau hatte nach Meinung der damaligen Bundesregierung mehrere Ursachen. Insbesondere zögen sich die Vermieter aufgrund der Beschränkungen der Vermieterrechte durch das geltende MHG „zunehmend vom Markt zurück, während gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen von Jahr zu Jahr steige“.¹⁷ Mit der Einführung des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen im Jahr 1982 wollte der Gesetzgeber zumindest teilweise zu marktwirtschaftlichen Prinzipien zurückkehren. Zu diesem Zweck wurde das MHG insoweit geändert, als dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur noch Mietvereinbarungen der letzten drei Jahre herangezogen werden sollten. Dadurch wurden besonders niedrige Bestandsmieten aus der Berechnung ausgeschlossen, was „zu einer generellen Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen“ sollte.¹⁸ Gleichzeitig wurde aber eine Kappungsgrenze eingeführt, um auch zukünftig unangemessene Mieterhöhungen zu vermeiden. Innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren durfte deshalb die Miete nicht um mehr als 30 % erhöht werden.¹⁹

Nach Jahren einer relativ entspannten Wohnungsmarktlage stiegen die Mieten Anfang der neunziger Jahre wieder stark an. Gründe hierfür waren ein massiver Zustrom von Zuwanderern (Aus- und Übersiedler sowie Asylbewerber), der Wegfall der innerdeutschen Grenze 1989 sowie die insgesamt steigenden Haushaltszahlen bedingt durch die veränderte Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung.²⁰ Bis zur Überwindung des Wohnungsengpasses durch wohnungspolitische Maßnahmen sollten die Mietpreissteigerungen temporär begrenzt werden.²¹ Zur Erreichung dieses Ziels trat im Jahr 1993 das Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes

¹⁴ BT-Drs. 7/2011, 1974, S. 10.

¹⁵ Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 45.

¹⁶ Vgl. ebenda, S. 46.

¹⁷ BT-Drs. 9/2079, 1982, S. 1.

¹⁸ Vgl. Börstinghaus, Ulf, 2009, Kap. 5, Rn. 96; vgl. Börstinghaus, Ulf, In: Schmidt-Futterer, 2003, vor §§ 557-557b BGB, Rn. 7.

¹⁹ Vgl. Cromm, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 46.

²⁰ Vgl. ebenda, S. 48 f.

²¹ Vgl. BT-Drs. 12/3254, 1992, S. 1.

Mietrechtsänderungsgesetz) in Kraft. In diesem wurde u. a. der Zeitraum der Mietvereinbarungen, welche in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen, auf vier Jahre verlängert. Die Erweiterung des Betrachtungszeitraums sollte zu einer Absenkung der Vergleichsmiete führen, da nun auch länger zurückliegende niedrigere Bestandsmieten Berücksichtigung fanden.²²

Eine grundlegende Reform des Mietrechts bildete das von der rot-grünen Bundesregierung im Jahr 2001 beschlossene Mietrechtsreformgesetz.²³ Gegenstand des Reformvorhabens waren zwei Ziele. Zum einen sollte das Mietrecht durch systematische Änderungen klarer, verständlicher und transparenter gestaltet werden, da die Vielzahl von Gesetzesänderungen und -einfügungen zu einer gewissen Unübersichtlichkeit geführt hatte. Darüber hinaus waren viele wichtige mierechtliche Regelungen in Spezialgesetzen verankert. Mieter und Vermieter sollten in die Lage versetzt werden, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe weitestgehend selbst zu erkennen. Vor diesem Hintergrund wurde das private Wohnraummietrecht im BGB zusammengefasst und vor allem die Vorschriften über die Erhöhung der Miete für den frei finanzierten Mietmarkt aus dem MHG und das Sozialklauselgesetz in das BGB integriert. Zum anderen beabsichtigte die Reform eine inhaltliche Modernisierung des Mietrechts, um einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern herbeizuführen.²⁴ Gleichzeitig sollte den Mietparteien wieder mehr „Raum zur eigenverantwortlichen Vertragsgestaltung“ eingeräumt werden.²⁵ Kernbestandteile der Modernisierung waren der Kündigungsschutz, der Zeitmietvertrag, Regelungen zu den Betriebskosten sowie zur Miethöhe.²⁶

Unter mietspreispolitischen Aspekten bestimmten punktuelle Änderungen die Reform. So wurde die Kappungsgrenze von 30 auf 20 % abgesenkt und aus Gründen der Vereinfachung auch vereinheitlicht. So darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % steigen, auch wenn die ortsübliche Vergleichsmiete dadurch nicht erreicht wird. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen.²⁷ Als neues Instrument zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde der qualifizierte Mietspiegel eingeführt, wodurch das Mieterhöhungsverfahren weiter vereinfacht und objektiviert werden sollte.²⁸ Damit forcierte die Mietrechtsreform eine weitere Stärkung des Vergleichsmietensystems.²⁹

²² Vgl. Börstinghaus, Ulf, 2009, Kap. 1, Rn. 44.

²³ Vgl. Croom, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 53 f.

²⁴ Vgl. BT-Drs. 14/4553, 2000, S. 34 ff.

²⁵ Vgl. ebenda, S. 1.

²⁶ Vgl. ebenda, S. 36 ff.

²⁷ Vgl. Croom, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 57.

²⁸ Vgl. BT-Drs. 14/4553, 2000, S. 36.

²⁹ Vgl. Croom, Jürgen und Koch, Uwe, 2006, S. 59.

3 Preisbildung und Preisbindung auf dem Mietwohnungsmarkt

Mit der Einführung der Mietpreisbremse kommt es zu einem gravierenden Eingriff in den freien Wohnungsmarkt und dessen Preisbildung. Um die Auswirkungen dieser Marktregulierung nachvollziehen zu können, werden im folgenden Kapitel die ökonomischen Theorien der Mietpreisbildung und -bindung näher erläutert. Zunächst werden verschiedene Einflussfaktoren auf die Mietpreisbildung geschildert, ehe die kurz- und langfristigen Folgen der Mietpreisbindung dargestellt werden.

3.1 Mietpreisbildung und ihre Einflussfaktoren

Grundsätzlich sind die Mietpreise von Wohnungsangebot und -nachfrage abhängig. Die Marktkräfte von Angebot und Nachfrage tendieren dazu, den Preis zum Gleichgewichtspreis zu bewegen.³⁰

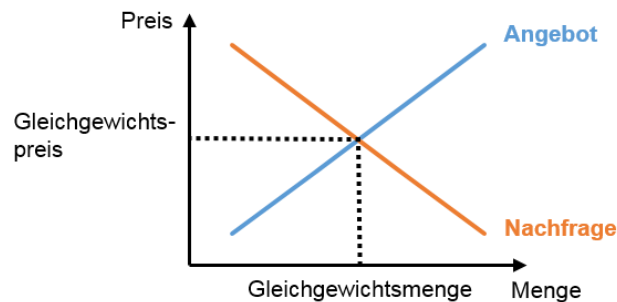


Abbildung 1: Das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage (Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an Mankiw und Taylor, 2016, S. 77)

In zahlreichen deutschen Städten und Regionen besteht derzeit eine große Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitig geringem Wohnungsangebot. Daraus resultiert ein Nachfrageüberschuss, der einen Anstieg der Mietpreise bedingt. Derweil tritt in ländlichen Gebieten aufgrund der Abwanderung vieler Menschen in Richtung Stadt zunehmend ein Wohnungsleerstand auf. Der auftretende Angebotsüberschuss lässt die Mietpreise sinken. Dies verdeutlicht, dass eine Veränderung des Angebots oder der Nachfrage eine Verschiebung der Angebots- bzw. Nachfragekurve auslöst.³¹

Bei einem Nachfrageüberschuss erschweren Langlebigkeit, lange Produktionsdauer und fehlende Substitutionsmöglichkeiten das Erreichen des Marktgleichgewichts. Es kann nur mit einer zeitlichen Verzögerung von mehreren Jahren erreicht werden. Auch ein Angebotsüberschuss kann nicht kurzfristig in Richtung Marktgleichgewicht reduziert werden. Theoretisch lässt sich das Gleichgewicht nur durch Verringerung der

³⁰ Vgl. Mankiw, Nicholas Gregory und Taylor, Mark P., 2016, S. 260.

³¹ Vgl. ebenda, S. 76 ff.

Wohnungsmenge, durch Preisrückgang und Wiederanstieg der Nachfrage herstellen.³²

Wertpapier-, Aktien- und Rohstoffmarkt sind vollkommen transparente Märkte mit allgemein anerkannten Preisen. Aufgrund der Homogenität der Güter lassen sich die Preise einfach und direkt miteinander vergleichen. Dies trifft jedoch auf Immobilien nicht zu, da es sich um individuelle Güter handelt, die sich bezüglich Lage, Größe, Zustand und Ausstattung unterscheiden. Solche Faktoren werden als Objektfaktoren bezeichnet und beeinflussen insbesondere die Bildung des Mietpreises.³³

Neben den Objektfaktoren entscheiden die Marktfaktoren maßgeblich über die Nachfrage nach Wohnraum. Diese sind nicht direkt an die Immobilie gebunden und haben somit einen nur mittelbaren Einfluss auf den Mietpreis. Zu den Marktfaktoren zählen politische, wirtschaftliche und weiche Standortfaktoren. Zu den wirtschaftlichen Faktoren zählen beispielsweise das Haushaltseinkommen und die Arbeitslosenquote. Unter weichen Standortfaktoren ist die allgemeine Zufriedenheit am Wohnort zu verstehen. Diese wird u. a. beeinflusst von der Verkehrsanbindung sowie den Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Eine grundlegende Bedeutung kommt den politischen Rahmenbedingungen zu, da diese die gesetzlichen Grundlagen für die Mietpreisbildung vorgeben. Dazu zählen neben öffentlichen Förderungen, Mieterschutzbestimmungen und Immobilienbesteuerung auch Regulationsmechanismen wie die Mietpreisbremse.³⁴

3.2 Mietpreisbindung

In einem funktionierenden Markt dient der Preis als Knappheitssignal. Ist der Preis hoch, spiegelt dies in der Regel ein geringes Angebot bzw. eine hohe Nachfrage wider. Auf dem Immobilienmarkt zeigt die Höhe der Mieten an, ob Wohnungen knapp sind. Wenn es aufgrund von Wohnungsknappheit für die Bevölkerung schwierig wird, adäquaten Wohnraum zu finden, kann der Staat regulatorische Maßnahmen ergreifen, um die Preisentwicklung zu dämpfen.³⁵

Ein klassisches Instrument zur Preisregulation auf dem Wohnungsmarkt ist die Mietpreisbindung. Bei dieser wird eine Preisobergrenze, d. h. ein Höchstpreis, für Mieten festgelegt. Ein konkretes Beispiel für eine derartige Mietpreisbindung stellt die Mietpreisbremse dar, bei der die maximal zu erzielende Miete durch den Staat

³² Vgl. Geier, Udo und Kraß, Matthias, 1995, S. 41.

³³ Vgl. Haas, Stefan, 2010, S. 38.

³⁴ Vgl. ebenda, S. 43 f.

³⁵ Vgl. Hiller, Norbert und Schultewolter, Daniel, 2014, S. 34 f.

begrenzt wird. Die ökonomische Wirkung einer staatlichen Mietpreisobergrenze lässt sich anhand eines einfachen Angebot-Nachfrage-Diagramms veranschaulichen (vgl. Abbildung 2).³⁶

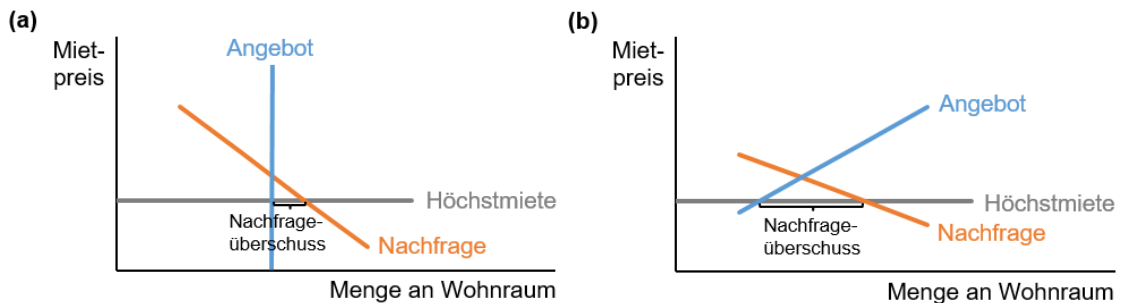


Abbildung 2: (a) Kurzfristige und (b) langfristige Mietpreisbindung (Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an Mankiw und Taylor, 2016, S. 262)

Aus Abbildung 2 werden die kurz- und langfristigen Wirkungen einer Mietpreisbindung ersichtlich. Diagramm (a) zeigt die Situation kurz nach der Einführung von Höchstpreisen auf dem Wohnungsmarkt. Vorrangig ist zunächst ein Rückgang der Mietpreise zu beobachten. Das Angebot an Wohnraum ist vorübergehend konstant, denn die Vermieter können die Angebotsmenge nur langsam der veränderten Situation anpassen. Ebenso wird die Anzahl der Wohnungssuchenden kurzfristig nicht sehr stark auf Mietpreisänderungen reagieren, sodass durch den wirksamen Höchstpreis ein nur geringer Nachfrageüberschuss verursacht wird. Deshalb sind Angebot an und Nachfrage nach Mietraum kurzfristig relativ unelastisch. Die Auswirkungen von Höchstpreisen auf dem Wohnungsmarkt stellen sich jedoch erst schleichend über viele Jahre hinweg ein. Diagramm (b) zeigt den Effekt der Mietpreisbindung auf lange Sicht. Wenn die Festlegung einer Mietpreisobergrenze den Preis unter das Marktgleichgewicht drückt, fällt einerseits die Angebotsmenge und andererseits steigt die Nachfragemenge. Einige Vermieter werden sich aus dem Immobilienmarkt zurückziehen, was auf Dauer zu einer Reduzierung der angebotenen Wohnungen führt. Ebenso verlieren die Vermieter durch den Höchstpreis den Anreiz, Geld in bestehende Immobilien zu investieren, sodass die Mieter zwar niedrigere Preise bezahlen, aber der Wohnraum qualitativ geringwertiger ist. Gleichzeitig sind die Haushalte durch die generell niedrigeren Mieten in der Lage, mehr Wohnraum nachzufragen. Angebot und Nachfrage sind elastischer geworden, sodass langfristig ein größerer Nachfrageüberschuss entsteht und es aufgrund der Marktineffizienz zu einem Wohlfahrtsverlust kommt. Um den negativen Entwicklungen von Mietpreisobergrenzen entgegenzusteuern, müsste der Gesetzgeber abermals institutionell eingreifen.³⁷

³⁶ Vgl. ebenda, S. 36.

³⁷ Vgl. Mankiw, Nicholas Gregory und Taylor, Mark P., 2016, S. 260 ff; vgl. Hiller, Norbert und Schultewolter, Daniel, 2014, S. 36 f.

4 Darstellung des Mietwohnungsmarktes in Deutschland

Im folgenden Kapitel werden zunächst einige Fachbegriffe, die im Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen, erläutert. Deren Kenntnis ist für das Verständnis des Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, der Öffentlichkeit als Mietpreisbremse bekannt, notwendig.

Um die Tendenz steigender Mieten in deutschen Großstädten aufzuzeigen, wird anschließend die Entwicklung der Nettokaltmieten in den vergangenen sechs Jahren miteinander verglichen.

4.1 Miete, örtliche Vergleichsmiete und Mietspiegel

Unter einer Miete ist gemäß § 535 ff. BGB die zeitweilige, entgeltliche Überlassung einer unbeweglichen oder beweglichen Sache zur Nutzung zu verstehen. Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis auf der Basis mündlicher Abreden vereinbart werden. Nach § 550 BGB muss ein Mietvertrag über Wohnraum jedoch schriftlich festgesetzt werden, wenn er für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden soll. Die Nichtbeachtung der Schriftform führt jedoch nicht zur Nichtigkeit des Vertrages. Vielmehr gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit einer Kündigungsmöglichkeit frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums.³⁸ Die Miete für Wohnraum setzt sich in der Regel aus der Grundmiete und den Betriebskosten zusammen. Die Grundmiete beschreibt die Mietkosten für eine Immobilie, ohne Betriebskosten einzubeziehen. Als Synonym für die reine Grundmiete wird auch der Begriff der Nettokaltmiete verwendet. Von einer Bruttokaltmiete spricht man, wenn alle Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten in der Grundmiete enthalten sind. Eine Bruttokaltmiete wird heutzutage nur noch sehr selten vereinbart, sodass in den folgenden Kapiteln, soweit nicht anders angegeben, immer Nettokaltmieten betrachtet werden. Enthält die Miete allerdings die Betriebskosten inklusive Heizung und Warmwasserkosten, dann liegt eine Warmmiete vor.³⁹ Betriebskosten im Sinne des § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes und des Grundstücks laufend entstehen. Zu den Betriebskosten zählen nach § 2 BetrKV u. a. die laufenden öffentlichen Kosten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Wartungskosten für Heiz- und Warmwasseranlagen, die

³⁸ Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/recht-a-z/22564/miete>, Stand: 12.02.2018.

³⁹ Vgl. Mietrechtslexikon, <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/m1/miete.htm>, Stand: 12.02.2018.

Kosten der Müllabfuhr, des Betriebs der Aufzüge, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinfeger und des Hauswerts. Nicht dazu gehören allerdings die Verwaltungskosten und die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (vgl. § 1 Abs. 2 BetrKV).

Mit Ausnahme des preisgebundenen Wohnraums, dessen Bau mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, ist die Miete grundsätzlich frei verhandelbar.⁴⁰ Jedoch sind die Vermieter bei der Durchsetzung von Mietpreiserhöhungen gemeinhin an den § 558 Abs. 1 BGB gebunden, wonach die Miete maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um einen repräsentativen Querschnitt von Mieten, die für vergleichbaren Wohnraum üblicherweise bezahlt werden.⁴¹ Maßgeblich für deren Bestimmung sind gemäß § 558 Abs. 2 BGB die wohnwertbildenden Faktoren der vergleichbaren Art, Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit. Im Zuge der Mietrechtsreform 2013 wurden diese um die energetische Ausstattung erweitert. Des Weiteren werden nur Mietobjekte in den Vergleich einbezogen, deren Mieten in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind. Es handelt sich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete stets um eine Preisspanne und nicht um einen punktgenauen Wert.⁴²

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann sich der Vermieter dem geltenden Mietspiegel der jeweiligen Gemeinde bedienen. Generell ist zwischen dem einfachen Mietspiegel, der in § 558c BGB geregelt ist, und dem qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB zu differenzieren. In beiden Fällen handelt es sich um eine zusammenfassende Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten zu einem bestimmten Stichtag, die entweder von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Bei der Aufstellung eines einfachen Mietspiegels sind keine gesetzlichen Vorgaben oder wissenschaftlichen Prinzipien zu beachten. Im Unterschied dazu sind die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel insoweit höher, als dass er auf einer repräsentativen Erhebung von Daten beruht und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt wird.⁴³ Die angewandten Ermittlungsmethoden sollen sowohl dokumentiert als auch für jeden nachvollziehbar und überprüfbar sein.⁴⁴ Im Abstand von zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt

⁴⁰ Vgl. Dröge, Ferdinand, 2007, S. 436 f.

⁴¹ BayObLG, 19.03.1981, AZ Allg. Reg. 7/81.

⁴² BGH, 20.04.2005, AZ VIII ZR 110/04.

⁴³ Vgl. Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 7 f.

⁴⁴ Vgl. Kinne, Harald, 2001, S. 775 ff.

ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren muss der qualifizierte Mietspiegel neu erstellt werden.⁴⁵ Aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels soll dieser die Gewähr für die Richtigkeit der dortigen Angaben bieten. Deshalb kommt ihm im Falle eines mietrechtlichen Prozesses erhebliche Beweiskraft zu und ist als Grundlage für eine Urteilsbegründung zulässig.⁴⁶ Jedoch gibt es keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Mietspiegels, sodass vor allem in vielen kleineren Städten und Gemeinden kein Mietspiegel existiert.⁴⁷ Wenn kein Mietspiegel vorliegt, so muss der Vermieter entsprechend § 558a Abs. 2 BGB zur Begründung einer Mieterhöhung entweder auf eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen verweisen.

4.2 Weitere Mietbegriffe

Grundsätzlich müssen folgende Mietbegriffe auf dem freien Wohnungsmarkt unterschieden werden:

Als Marktmiete wird die Miete bezeichnet, die auf Basis der aktuellen Marktsituation üblicherweise zu erzielen ist. Sie ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage.⁴⁸

Von der Marktmiete abzugrenzen, ist die Neuvertrags- bzw. Angebotsmiete. Diese kennzeichnet den Durchschnittspreis aktuell auf dem Wohnungsmarkt angebotener Objekte und liegt regelmäßig etwas höher als die Marktmiete.⁴⁹ Die Neuvertragsmiete eignet sich am besten zur Analyse der gegenwärtigen Entwicklung des Wohnungsmarktes. Nur sie sagt etwas über das quantitative als auch qualitative Verhältnis von verfügbaren zu nachgefragten Wohnungen aus. Die Datengrundlage zur Analyse der Neuvertragsmieten ist hervorragend. Als Datenbasis dienen insbesondere Wohnungsanzeigen aus Immobilienportalen im Internet und Zeitungen. Da nahezu alle Wohnungen öffentlich angeboten und in den Anzeigen die wesentlichen Merkmale der Wohnungen beschrieben werden, lassen sich praktisch alle angebotenen Wohnungen erfassen.⁵⁰

Zur Analyse der aktuellen Wohnkostenbelastung der Haushalte wird die Bestandsmiete herangezogen.⁵¹ Sie bezeichnet die Nettokaltmiete, die in einem

⁴⁵ Vgl. Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 7.

⁴⁶ Vgl. Mietrecht-Hilfe, 2016, <http://www.mietrecht-hilfe.de/miete/mietspiegel.html>, Stand: 12.02.2018.

⁴⁷ Vgl. Mietrechtslexikon, <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/m1/miete.htm>, Stand: 14.02.2018.

⁴⁸ Vgl. Dröge, Ferdinand, 2007, S. 436 f.

⁴⁹ Vgl. Schneider, Lutz, <http://www.immo-marktdaten.ws/begriffserlaeuterungen/>, Stand: 20.02.2018.

⁵⁰ Vgl. Simons, Harald und Weiden, Lukas, 2014, S. 6.

⁵¹ Vgl. ebenda, S. 7.

bereits seit längerem bestehenden Mietverhältnis verlangt wird.⁵² Für Bestandsmieten ist die Datenlage deutlich schwieriger. Verfügbar ist der Mikrozensus bzw. die Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnen“. Letztere ist eine alle vier Jahre von den Statistischen Landesämtern durchgeführte repräsentative 1 %-Stichprobenbefragung der Bevölkerung. Die letzte Zusatzerhebung fand im Jahr 2014 statt.⁵³

In Kapitel 4.1 wurde bereits die ortsübliche Vergleichsmiete vorgestellt. Die Vergleichsmieten spiegeln die Preise bestehender Mietverhältnisse wider und werden insbesondere anhand eines Mietspiegels bestimmt. Der Mietspiegel enthält sowohl die Daten der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträge als auch die Veränderung von Bestandsmietverträgen. Somit ist die Mietspiegelmiete zwischen Neuvertrags- und Bestandsmiete anzusiedeln.⁵⁴

4.3 Entwicklung der Mietpreise in Deutschland

Im Jahr 2014 lebten fast 50 % der Haushalte in Deutschland in Wohnungen oder Häusern zur Miete. Das ist der höchste Wert in ganz Europa.⁵⁵ Die Entwicklung der Mietpreise ist daher ein sensibles Thema.

Die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands war im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts zunächst von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/2008 geprägt. Doch die wirtschaftliche Erholung setzte bereits Mitte 2009 ein. Deutschland erlebte in den darauffolgenden Jahren einen wirtschaftlichen Aufschwung mit starken Wachstumsraten. Begleiterscheinung der positiven Wirtschaftsentwicklung war eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, die jedoch aufgrund der seit 1996 rückläufigen Neubautätigkeit nicht gedeckt werden konnte.⁵⁶ Inzwischen hat der Markt auf die hohe Nachfrage mit einer deutlich gestiegenen Wohnungsbautätigkeit reagiert. 2016 stieg die Zahl der Baufertigstellungen auf 278.000 Wohnungen und den damit höchsten Wert seit 2005. Die Angebotssteigerung reicht aber bei weitem noch nicht aus, um der Nachfrage gerecht zu werden. Deswegen kommt es gegenwärtig zu regionalen Wohnungsengpässen mit steigenden Mieten.⁵⁷ Von dieser Entwicklung sind insbesondere die deutschen Großstädte betroffen. Dass in den vergangenen Jahren die Nettokaltmieten in den Großstädten sichtbar gestiegen sind, wird durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

⁵² Vgl. Schneider, Lutz, <http://www.immo-marktdaten.ws/begriffserlaeuterungen/>, Stand: 20.02.2018.

⁵³ Vgl. Simons, Harald und Weiden, Lukas, 2014, S. 7.

⁵⁴ Vgl. ebenda, S. 8.

⁵⁵ Vgl. Grieß, Andreas, 2015, <https://de.statista.com/infografik/4088/anteil-der-bevoelkerung-der-zur-miete-wohnt/>, Stand: 15.02.2018.

⁵⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013, S. 10 f.

⁵⁷ Vgl. BT-Drs. 18/13120, 2017, S. 57.

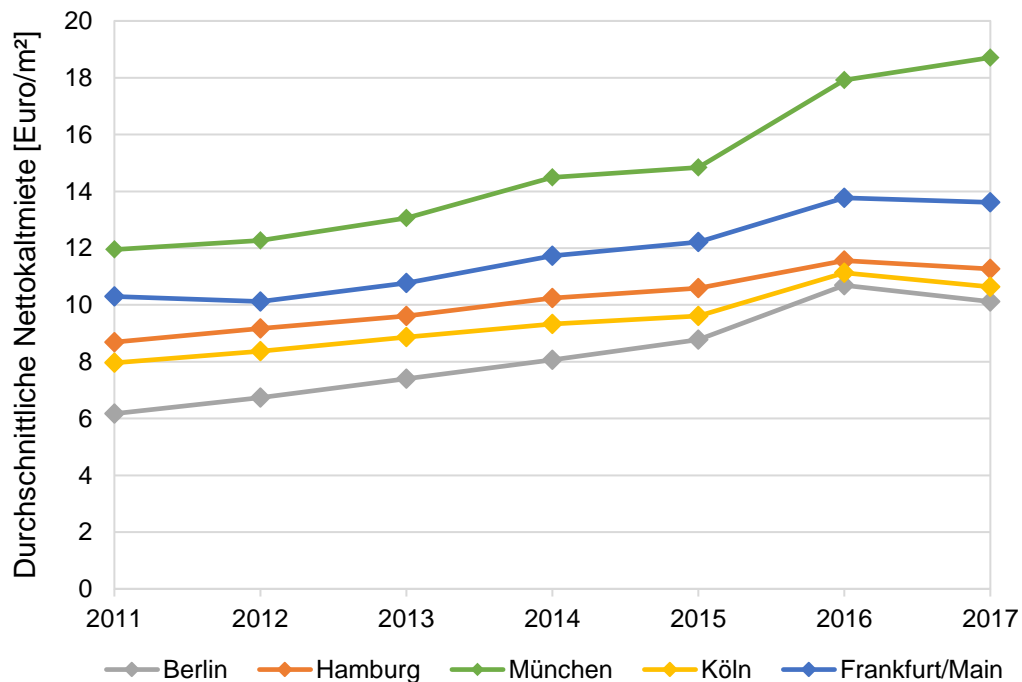


Abbildung 3: Entwicklung der Nettokaltmieten der fünf einwohnerstärksten Städte Deutschlands in den Jahren 2011 – 2017 für 60 m² große Wohnungen (Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-mietpreise>)

Am teuersten ist Wohnraum aktuell in München. Im Jahr 2011 lag der durchschnittliche Mietpreis für eine 60 m² große Wohnung noch bei 11,95 Euro/m². Ende 2017 müssen Mieter in München für vergleichbaren Wohnraum bereits 18,71 Euro/m² bezahlen. Der Mietpreis ist innerhalb von sechs Jahren um 6,76 Euro/m² und folglich um über 56 % angestiegen. Damit liegen die Mietpreise in der Landeshauptstadt Bayerns weit über dem bundesweiten Durchschnitt. Nach Auswertung der über das Immobilienportal www.immowelt.de angebotenen und nachgefragten Wohnungen lag der durchschnittliche Mietpreis für eine zwischen 40 und 80 m² große Wohnung in Deutschland im Dezember 2017 bei 6,78 Euro/m² und damit fast dreimal niedriger als in München.⁵⁸ Einen seit 2011 prozentual noch höheren Anstieg der Mietpreise als in München verzeichnete nur die Bundeshauptstadt Berlin. Ende des letzten Jahres lag hier der durchschnittliche Mietpreis bei 10,12 Euro/m² und damit genau 64 % höher als noch vor sechs Jahren. Aber auch für die Großstädte Hamburg, Köln und Frankfurt/Main ist ein Trend stetig steigender Mietpreise zu erkennen. In allen drei Städten sind die durchschnittlichen Mietpreise seit 2011 um rund 30 % gestiegen.

⁵⁸ Vgl. Mietspiegel in Deutschland, <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=108&etype=1&esr=2×pan=36&sval=2,3>, Stand: 19.02.2018.

Die hier beschriebenen Entwicklungen betreffen aber nicht den Mietwohnungsmarkt in Deutschland insgesamt. Vielmehr sind in zahlreichen Regionen die Mietwohnungsmärkte entspannt, da vor allem in Gebieten mit Bevölkerungsrückgang das Angebot an Wohnraum die Nachfrage deutlich übersteigt.⁵⁹ Nichtsdestotrotz sah sich die große Koalition im Jahr 2015, aufgrund der steigenden Mieten in Großstädten und Ballungszentren zum Handeln veranlasst. Mit der Einführung der Mietpreisbremse soll ein weiterer Anstieg der Mietkosten für Wohnungen und Häuser verhindert werden.

⁵⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 18.

5 Das Mietrechtsnovellierungsgesetz

Am 5. März 2015 hat der Deutsche Bundestag das „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ verabschiedet.⁶⁰ Mit dem MietNovG wurde das im Koalitionsvertrag zwischen der CDU/CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode vorgesehene „Bestellerprinzip“ sowie die „Mietpreisbremse“ umgesetzt.⁶¹ Insofern begegnet das Gesetz zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt. Das eingeführte Bestellerprinzip regelt die Zahlung der Maklercourtage bei der Wohnungsvermittlung. Des Weiteren werden die Mieten bei der Wiedervermietung von Wohnraum durch die Einführung der Mietpreisbremse gedeckelt und der Mietpreisanstieg folglich gedrosselt.⁶²

5.1 Politische Argumente für die Regulierung des Mietwohnungsmarktes

Derzeit kommt es in Deutschland vielerorts zu Wohnungsengpässen und damit zu steigenden Wiedervermietungsrenten. Vor allem in prosperierenden Ballungszentren, aber auch in attraktiven Mittelstädten und Hochschulstandorten liegen die Mieten bei Wiedervermietung erheblich über der ortsüblichen Vergleichsmiete.⁶³ Für bestehende Mietverhältnisse gilt die gesetzliche Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB. Demnach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.⁶⁴ Bei der Wiedervermietung jedoch war bis zur Einführung der Mietpreisbremse ein Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um bis zu 50 % möglich (Begrenzung durch Mietwucher gemäß § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB).⁶⁵

⁶⁰ Vgl. Häublein, Martin, 2015, S. 13.

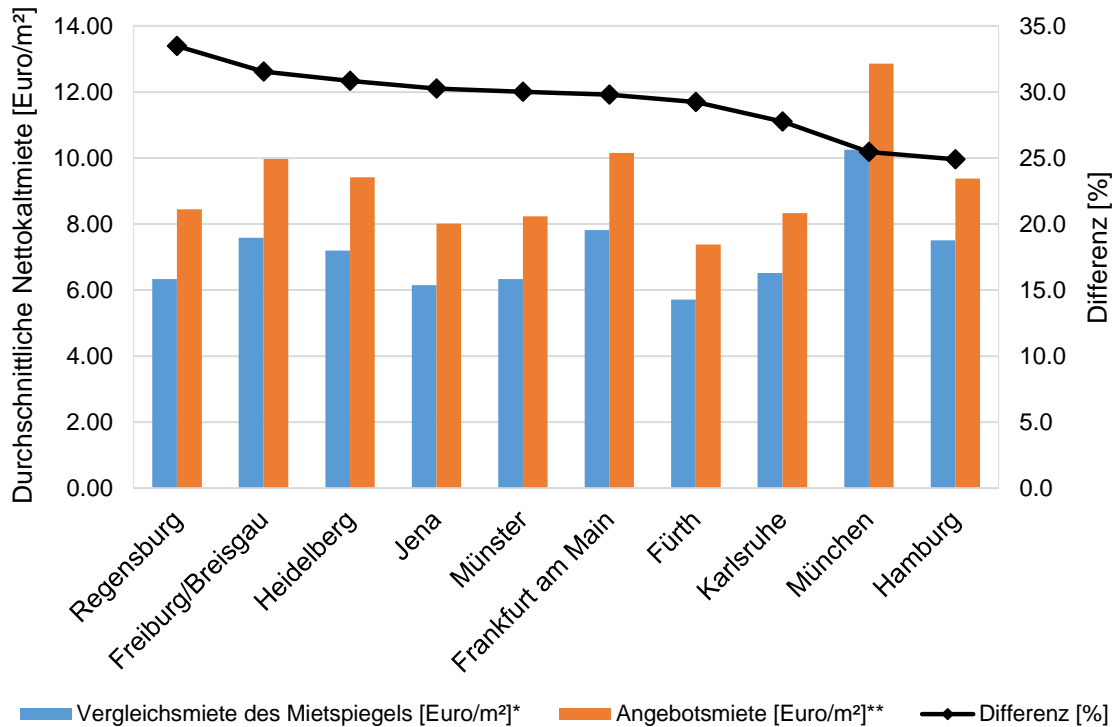
⁶¹ Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Deutschlands Zukunft gestalten, S. 115.

⁶² Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 1.

⁶³ Vgl. ebenda, S. 11.

⁶⁴ Brauer, Kerry-U., 2018, S. 240.

⁶⁵ OLG Köln 22.08.1978, AZ 1 Ss 391/78.



* Quelle: F+B-Mietspiegelindex: Musterwohnung 65 m², normale Ausstattung und Lage

** Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN Immodaten GmbH: Wiedervermietungsrenten, 50 - 80 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung

Abbildung 4: Differenz der Angebotsmieten zu Vergleichsmieten der Mietspiegel 2013 in zehn ausgewählten Städten (Quelle: Eigene Darstellung, angelehnt an BT Drs. 18/3121, 2014, S. 12)

Abbildung 4 illustriert für zehn ausgewählte deutsche Großstädte beispielhaft die Kluft zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels und den geforderten Mietpreisen bei Wiedervermietung. Die Differenzen zwischen den Vergleichs- und den Angebotsmieten liegen im Bereich von 25 bis 34 %. Die Daten bilden nicht den Querschnitt von Wohnungen aller Baujahre und Größen ab, sondern es wurden Musterwohnungen mit einer durchschnittlichen Ausstattung und Lage zugrunde gelegt. Trotzdem lässt sich bei derartig auffälligen Abweichungen zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten auf einen Wohnungsengpass in den dargestellten Städten schließen.

Die Gründe für die Verknappung des Angebots am Wohnungsmarkt und dem damit verbundenen Mietpreisanstieg sind vielfältig. Neben der steigenden Anzahl an Studierenden sind insbesondere Tendenzen der Landflucht zu erkennen. Sowohl junge Familien als auch ältere Menschen schätzen die Vorzüge eines urbanen Umfelds, darunter die kurzen Wege, die hinreichenden Versorgungsangebote sowie die öffentliche Infrastruktur.⁶⁶ Weiterhin ist der massive Preisanstieg eine unmittelbare Folge der vergangenen und noch andauernden Finanzmarkt- und Schuldenkrise.⁶⁷ Die

⁶⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11.

⁶⁷ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2013, S. 453 f.

anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und die damit verbundene Angst einer Geldvermögensentwertung, sowie die derzeit moderaten Kreditkonditionen steigern die Attraktivität des Immobilienmarktes für Investoren. Doch die hohe Nachfrage und das nur langsam reagierende Angebot trotz vermehrter Neubautätigkeit verstärken den Preisanstieg entsprechend zusätzlich.⁶⁸

Alle aufgezeigten Ursachen für einen Mangel an Mietwohnungen und dem daraus resultierenden Preisanstieg bewirken letztlich eine Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten. Gerade diese, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener, haben zunehmend größere Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.⁶⁹ Die Ausgaben für das Wohnen von Privathaushalten beliefen sich im Jahr 2011 auf rund ein Drittel ihres gesamten Einkommens. Geringverdiener-Haushalte geben sogar die Hälfte ihres monatlichen Verdienstes für Wohnkosten aus.⁷⁰ Schlussendlich werden Teile der Wohnbevölkerung auf Dauer aus ihren angestammten Wohnquartieren verdrängt, sodass sich die Bevölkerungsstruktur wesentlich verändert und den Prozess der Gentrifizierung verstärkt.⁷¹

Ferner sorgt auch die Zahlung der Maklercourtage bei der Vermittlung einer neuen Mietwohnung für eine zusätzliche finanzielle Belastung der Privathaushalte. In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte werden Mietobjekte durch die Vermieter vorwiegend über Wohnungsvermittler angeboten und die dadurch entstehenden Kosten dem Mieter auferlegt. Wohnungssuchende haben kaum eine Möglichkeit auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Und Bewerber, die nicht bereit sind, die Maklercourtage zu übernehmen, scheiden aus dem Kreis der potentiellen Mieter aus. Dies erscheint jedoch vor dem Hintergrund eines Bestellerprinzips unangemessen. Derjenige, der den Makler beauftragt, sollte ihn auch bezahlen.⁷²

Die hier geschilderten Fakten und Entwicklungen lassen auf Anpassungsmängel auf dem Wohnungsmarkt schließen, was einen regulatorischen Eingriff durch den Staat grundsätzlich rechtfertigen kann.

⁶⁸ Vgl. Hiller, Norbert und Schultewolter, Daniel, 2014, S. 1.

⁶⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 1.

⁷⁰ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2013, S. 442.

⁷¹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11.

⁷² Vgl. ebenda, S. 15.

5.2 Rechtliche Umsetzung des Regulierungsbedarfs im Mietrechtsnovellierungsgesetz

Mit dem MietNovG wurden zahlreiche Neuerungen verabschiedet, welche die Position der Wohnungssuchenden stärken. Um den Mietpreisanstieg zu dämpfen und der oben dargestellten Problematik der Differenz zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten entgegenzuwirken, wurde im MietNovG die Mietpreisbremse verankert. Zentrale Vorschrift ist § 556d Abs. 1 BGB. Danach darf die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen.⁷³ Die ortsübliche Vergleichsmiete ist dem geltenden Mietspiegel der Gemeinde zu entnehmen. Die Mietpreisbremse gilt nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 556d Abs. 1 BGB nur für Mietverträge über Wohnraum. Mietverträge über Räume, die keinen Wohnzwecken dienen, wie etwa Geschäftsräume, Garagen, Kfz-Stellplätze und unbebaute Grundstücke, unterliegen daher nicht den neuen Regelungen.⁷⁴ Weitere Ausnahmen von der Mietpreisbremse sind im § 556f BGB verankert. Nach Satz 1 sind Wohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt worden, von der Regelung ausgeschlossen. Dadurch will der Gesetzgeber sicherstellen, dass durch die Dämpfung der Mieten der Wohnungsneubau nicht behindert wird.⁷⁵ Ferner sind Wohnungen von der Mietpreisbremse befreit, wenn diese gemäß Satz 2 umfassend modernisiert wurden, sodass sie Neubauwohnungen gleichstehen. Laut Rechtsprechung liegt eine umfassende Sanierung vor, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.⁷⁶ Ergänzend zu berücksichtigen ist, ob die Wohnung auch in mehreren wesentlichen Bereichen, insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften, verbessert wurde.⁷⁷ Jedoch findet die Mietpreisbremse nur auf die erstmalige Vermietung von umfassend modernisierten Wohnungen keine Anwendung. Bei erneuten Vermietungen gelten wieder die allgemeinen Regelungen der Mietpreisbremse. In diesem Fall wird allerdings in der Regel die Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB Bestandsschutz entfalten. Eine höhere Miete kann erst dann verlangt werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich gestiegen ist und mehr als 90 % der bei der Erstvermietung vereinbarten Miete beträgt. Nach einer umfassenden Modernisierung bleibt der Vermieter dadurch für viele Jahre an die Erstvermietungsmiete gebunden.⁷⁸

⁷³ Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 3.

⁷⁴ Vgl. ebenda, S. 17.

⁷⁵ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 31.

⁷⁶ BVerwG 26.08.1971, AZ VIII C 42.70.

⁷⁷ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 32.

⁷⁸ Vgl. Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 44.

Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht überall. Wie der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung feststellt, liegen die Mieten bei der Wiedervermietung in weiten Teilen Deutschlands nicht über den Bestandsmieten, sondern sogar darunter.⁷⁹ § 556d Abs. 1 BGB beschränkt die räumliche Geltung der Mietpreisbremse daher auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt.⁸⁰ Gemäß § 556d Abs. 2 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die Ermächtigung ist in zweifacher Hinsicht befristet. Zum einen kann sie nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB nur für die Dauer von fünf Jahren erlassen werden. Zum anderen läuft die Möglichkeit des Erlasses gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB zum 31. Dezember 2020 aus.⁸¹

Die Folgen eines Verstoßes gegen die neuen Regelungen zur Mietpreisbremse sind in § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB eher versteckt normiert. Wird bei Abschluss des Mietvertrages eine Miete vereinbart, die höher ist als nach der Mietpreisbremse zulässig, ist der Vertrag insofern teilunwirksam. Unwirksam ist nur die Vereinbarung über die Miethöhe, die oberhalb der maximal zulässigen Miete liegt. Im Übrigen ist der Mietvertrag wirksam.⁸² Jedoch kann der Mieter gemäß § 556g Abs. 2 BGB eine Miete, die er nach den Vorschriften der Mietpreisbremse nicht schuldet, nur zurückverlangen, wenn er den Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hat.⁸³

Durch das MietNovG ist nicht nur die Mietpreisbremse eingeführt worden, sondern auch das sogenannte Bestellerprinzip. Die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) zielt darauf ab, dass diejenige Partei, die sich eines Maklers bedient und in deren wirtschaftlichem Interesse der Vermittler vorwiegend tätig wird, auch verpflichtet ist, die anfallende Maklercourtage zu begleichen.⁸⁴ Die entsprechende Regelung ist in § 2 Abs. 1 a WoVermRG eingefügt worden. Danach ist es bei der Vermittlung einer Wohnung in Zukunft nur noch in Ausnahmefällen zulässig, dass der Mieter eine Provision zahlt.⁸⁵ Ferner können Verstöße von Wohnungsvermittlern, die entgegen dem gesetzlichen Verbot trotzdem von Wohnungssuchenden ein Entgelt fordern, mit Bußgeldern geahndet werden.⁸⁶

⁷⁹ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 11.

⁸⁰ Vgl. Abramenko, Andrik, 2015, § 2, Rn. 11.

⁸¹ Vgl. ebenda, § 2, Rn. 13.

⁸² Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 49.

⁸³ Vgl. ebenda, S. 54.

⁸⁴ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 15 f.

⁸⁵ Vgl. Beck, Hans-Joachim, 2016, S. 60.

⁸⁶ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 2 .

5.3 Ziele und mögliche Folgen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes

Mit der Einführung einer Mietpreisbremse wird das Ziel verfolgt, steigenden Mietpreisen infolge einer zunehmenden Wohnungsverknappung entgegenzuwirken. Mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung werden vorwiegend sozialpolitische Zwecke verfolgt. Die Mietpreisbremse soll die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte als auch Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien mit Kindern, aus ihren Wohnquartieren verhindern.⁸⁷

Die Mietpreisbremse wirkt ähnlich einer Mietpreisbindung, denn die maximal zu erhebende Miete wird begrenzt und zumindest temporär ein Höchstpreis festgesetzt. Dadurch können die in Kapitel 3.2 beschriebenen Entwicklungen auftreten. Dem Wohnungsengpass wird nur kurzzeitig entgegengesteuert, auf lange Sicht wird die Wohnungsknappheit jedoch noch verstärkt.⁸⁸

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass durch vergleichbare Mietregulationen in anderen Staaten weitere Folgen aufgetreten sind. Die Beispiele Großbritannien und Frankreich zeigen, dass die Einführung einer Mietpreisregulation, langfristig immense und negative Auswirkungen mit sich bringen kann. So ist die Investitionsbereitschaft in Mietobjekte aufgrund von Unsicherheiten bezüglich ihrer Mieteinnahmen, Veräußerbarkeit und Nutzbarkeit stark gesunken. Da die Vermieter außerdem die Kosten für Sanierungen und Modernisierungen infolge von Mietpreisgrenzen nicht mehr vollständig auf die Mieter umlegen konnten, investierten sie weniger. Dies führte schließlich nicht nur zu einer sinkenden Wohnqualität in Mietwohnungen, sondern auch zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebots.⁸⁹ Ähnliche Auswirkungen zeigten sich in Massachusetts, USA. Dort wurde 1985 die sogenannte „rent control“, eine abgewandelte Form der Mietpreisbremse, eingeführt. Nach der Aufhebung dieser Regelung im Jahr 1995 konnte konstatiert werden, dass viele Wohnungseigentümer ihre Objekte aufgrund der „rent control“ vom Mietmarkt entfernt haben. Darüber hinaus wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Mietwohnungen durchgeführt, was sich wiederum in schlechteren Wohnbedingungen bemerkbar machte.⁹⁰

Durch die gesetzlich begrenzten Möglichkeiten einer Mieterhöhung wird der Vermieter versuchen, seine Mietrendite auf andere Art und Weise zu erhöhen. So können die Einnahmen z. B. durch höhere Abschlagszahlungen für eine bereits vorhandene

⁸⁷ Vgl. ebenda, S. 15.

⁸⁸ Vgl. Turner, Bengt und Malpezzi, Stephen, 2003, S. 42.

⁸⁹ Vgl. Kholodilin, Konstantin A. und Ulbricht, Dirk, 2014, S. 326.

⁹⁰ Vgl. Sims, David P., 2007, S. 130.

Einbauküche gesteigert werden. Die Ausgabenseite wiederum kann durch eine Reduzierung der Bauqualität verringert werden.⁹¹ Auch werden Bewerber bevorzugt, bei denen die Mietausfallrisiken gering sind und bei denen perspektivisch kontinuierliche Mietsteigerungen umsetzbar sind. Dazu zählen meist Haushalte mit höheren Einkommen.⁹²

Die Aufzählung zeigt, dass der Staat durch eine Mietpreisbremse paradoxerweise das Gegenteil von dem erreicht, was er eigentlich bekämpfen will: Die Mietpreisbremse verschärft die Wohnungsnot, insbesondere die der einkommens- und sozial schwachen Haushalte.⁹³

Der Gesetzgeber ist sich jedoch bewusst, dass die Dämpfung der Wiedervermietungs- miete nur ein Element einer umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein kann, um angespannten Wohnungsmärkten zu begegnen. Als weitere Maßnahmen werden die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums, die Förderung von energieeffizientem Bauen und Sanieren sowie eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, um Bauland verfügbar zu machen, genannt.⁹⁴

Ein weiteres Ziel des MietNovG ist die Stärkung und deutschlandweite Umsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung. Wohnungssuchende sollen vor der Ausnutzung ihrer Zwangslage geschützt werden und nicht für die Zahlung einer Maklercourtage aufkommen müssen, wenn der Wohnungsvermittler nicht in ihrem Auftrag gehandelt hat.⁹⁵ Insoweit werden einige Vermieter darauf verzichten, die Dienste eines Maklers in Anspruch zu nehmen, weil sie die Kosten nicht mehr an den künftigen Mieter weitergeben können. Voraussichtlich führt dies zu Umsatzverlusten bei Wohnungsvermittlern. Diese Regelung kann allerdings auch den Wettbewerb zwischen Maklerunternehmen stärken, da die Besteller von Wohnungsvermittlern vermehrt auf Preis- und Qualitätsaspekte achten.⁹⁶

⁹¹ Vgl. Hiller, Norbert und Schultewolter, Daniel, 2014, S. 37.

⁹² Vgl. Michelsen, Claus, 2014, S. 1012.

⁹³ Vgl. Hiller, Norbert und Schultewolter, Daniel, 2014, S. 37.

⁹⁴ Vgl. BT-Drs. 18/3121, 2014, S. 15.

⁹⁵ Vgl. ebenda, S. 16.

⁹⁶ Vgl. ebenda, S. 22.

5.4 Einführung der Mietpreisbremse und Absenkung der Kappungsgrenze in den Bundesländern

Als erstes Bundesland hat Berlin zum 01. Juni 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, um die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu beschränken. Viele deutsche Städte und Gemeinden sind dem Vorbild der Bundeshauptstadt inzwischen gefolgt.⁹⁷ Neben der Mietpreisbremse haben die Bundesländer bereits seit dem 01. Mai 2013 die Möglichkeit, in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % in drei Jahren abzusenken.⁹⁸ Durch einen solchen Mietpreisdeckel soll lediglich der Anstieg der Mieten in Bestandsmietverhältnissen verlangsamt werden.⁹⁹ Die Regelungen der einzelnen Bundesländer sind in der nachstehenden Tabelle übersichtlich zusammengefasst.

⁹⁷ Vgl. Hein, Sebastian und Thomschke, Lorenz, 2016, S. 1.

⁹⁸ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2016, S. 11.

⁹⁹ Vgl. Haufe Online-Redaktion, 2017, https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisdeckel-regelungen-der-bundeslaender-zur-kappungsgrenze/mietrechtsaenderung-ermoeglicht-laendern-senkung-der-kappungsgrenze_258_275652.html, Stand: 21.02.2018.

Tabelle 1: Mietpreisbremse und reduzierte Kappungsgrenze in den Bundesländern (Quelle: Eigene Darstellung)¹⁰⁰

Bundesland	Gebiete mit Mietpreisbremse	Gebiete mit reduzierter Kappungsgrenze
Baden-Württemberg	68 Städte und Gemeinden, u. a. Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg im Breisgau Geltungszeitraum: 01.11.2015 bis 31.10.2020	44 Städte und Gemeinden, u. a. Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg im Breisgau Geltungszeitraum: 01.07.2015 bis 30.06.2020
Bayern	137 Städte und Gemeinden, u. a. München, Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg, Bamberg, Regensburg Geltungszeitraum: 01.01.2016 bis 31.07.2020	137 Städte und Gemeinden, u. a. München, Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg, Bamberg, Regensburg Geltungszeitraum: 01.01.2016 bis 31.07.2020
Berlin	Ganz Berlin Geltungszeitraum: 01.06.2015 bis 31.05.2020	Ganz Berlin Geltungszeitraum: 19.05.2013 bis 10.05.2018
Brandenburg	31 Städte und Gemeinden, u. a. Potsdam, Hoppegarten, Königs Wusterhausen Geltungszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2020	30 Städte und Gemeinden, u. a. Potsdam, Hoppegarten, Königs Wusterhausen Geltungszeitraum: 01.09.2014 bis 31.08.2019
Bremen	Ganz Bremen mit Ausnahme von Bremerhaven Geltungszeitraum: 01.12.2015 bis 30.11.2020	Ganz Bremen mit Ausnahme von Bremerhaven Geltungszeitraum: 01.09.2014 bis 31.08.2019
Hamburg	Ganz Hamburg Geltungszeitraum: 01.07.2015 bis 30.06.2020	Ganz Hamburg Geltungszeitraum: 01.09.2013 bis 31.08.2018
Hessen	16 Städte und Gemeinden, teilweise sind einzelne Stadtteile ausgeschlossen, u. a. Frankfurt a. M. (außer Berkersheim, Eckenheim, Harheim und Unterliederbach) Geltungszeitraum: 27.11.2015 bis 30.06.2019	30 Städte und Gemeinden, u. a. Frankfurt a. M., Wiesbaden, Darmstadt, Gießen, Kassel, Hanau Geltungszeitraum: 18.10.2014 bis 17.10.2019
Mecklenburg-Vorpommern	Keine Mietpreisbremse	Keine Absenkung der Kappungsgrenze

¹⁰⁰ Vgl. Haufe Online-Redaktion, 2016, https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisbremse-in-diesen-staedten-gilt-sie/mietpreisbremse-regelungen-der-bundes-laender_258_334796.html, Stand: 21.02.2018; vgl. Haufe Online-Redaktion, 2017, https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/miet-preisdeckel-regelungen-der-bundes-laender-zur-kappungsgrenze/mietrechtsaenderung-ermoeglicht-laendern-senkung-der-kappungsgrenze_258_275652.html, Stand: 21.02.2018.

Niedersachsen	19 Städte und Gemeinden, u. a. Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Osnabrück, Göttingen Geltungszeitraum: 01.12.2016 bis 30.11.2021	19 Städte und Gemeinden, u. a. Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Osnabrück, Göttingen Geltungszeitraum: 01.06.2014 bis 31.05.2019
Nordrhein-Westfalen	22 Städte und Gemeinden, u. a. Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster, Aachen, Bielefeld Geltungszeitraum: 01.07.2015 bis 30.06.2020	59 Städte und Gemeinden, u. a. Düsseldorf, Köln, Bonn, Münster, Aachen, Bielefeld Geltungszeitraum: 01.06.2014 bis 31.05.2019
Rheinland-Pfalz	Mainz, Trier und Landau Geltungszeitraum: 08.10.2015 bis 07.10.2020	Mainz, Trier, Landau und Speyer Geltungszeitraum: 13.02.2015 bis 12.02.2020
Saarland	Keine Mietpreisbremse	Keine Absenkung der Kappungsgrenze
Sachsen	Keine Mietpreisbremse	Dresden und Leipzig Geltungszeitraum: 31.07.2015 bis 30.06.2020
Sachsen-Anhalt	Keine Mietpreisbremse	Keine Absenkung der Kappungsgrenze
Schleswig-Holstein	12 Städte und Gemeinden, u. a. Kiel, Sylt, Wyk auf Föhr Geltungszeitraum: 01.12.2015 bis 30.11.2020	15 Städte und Gemeinden, u. a. Sylt, Wyk auf Föhr, Kampen Geltungszeitraum: 01.12.2014 bis 30.11.2019
Thüringen	In Erfurt und Jena Geltungszeitraum: 31.03.2016 bis 31.01.2021	Keine Absenkung der Kappungsgrenze

Bisher haben zwölf Bundesländer Gebiete bestimmt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Nur die drei ostdeutschen Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie das flächenmäßig kleinste Bundesland, das Saarland, haben zum jetzigen Zeitpunkt in keiner Gemeinde oder Stadt die Mietpreisbremse eingeführt. In Mecklenburg-Vorpommern allerdings überprüft die Landesregierung derzeit in Zusammenarbeit mit den Städten die Einführung der Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald.¹⁰¹ Im Jahr 2015 ließ das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) ein Gutachten zur Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten im Freistaat Sachsen erstellen. Die Untersuchung lieferte das eindeutige Ergebnis, dass der Wohnungsmarkt gegenwärtig in keiner sächsischen Gemeinde angespannt ist, sodass die Voraussetzungen zur Einführung einer Mietpreisbremse nicht erfüllt sind.¹⁰²

Ebenfalls haben zwölf Bundesländer Gebiete bestimmt, in denen die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15 % reduziert ist. Allein die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen und das Saarland haben keine Kappungsgrenzen-Verordnungen erlassen. In Sachsen trat die Kappungsgrenzen-Verordnung am 31. Juli 2015 in Kraft. In dieser wurde die Kreisfreie Stadt Dresden als einzige sächsische Gemeinde, in der im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, definiert. Im August 2017 hat die Stadtverwaltung Leipzig aufgrund eines Stadtratsbeschlusses bei der Staatsregierung beantragt, die Absenkung der Kappungsgrenze auch für die Kreisfreie Stadt Leipzig zu veranlassen. Dem Antrag wurde stattgegeben und die Verordnung entsprechend zum 18. Februar 2018 geändert.¹⁰³

¹⁰¹ Vgl. Haufe Online-Redaktion, 2016, https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreis-bremse-in-diesen-staedten-gilt-sie/mietpreisbremse-regelungen-der-bundeslaender_258_334796.html, Stand: 21.02.2018.

¹⁰² Vgl. Simons, Harald und Weiden, Lukas, 2015, S. 1.

¹⁰³ Vgl. Stadt Leipzig, 2018, <https://www.leipzig.de/news/news/mieten-kappungsgrenze-fuer-leipzig-auf-15-prozent-reduziert/>, Stand: 23.02.2018.

6 Wirksamkeit der Mietpreisbremse

Nicht erst seit der Einführung der Wohnungsmarktregulierung in mittlerweile mehr als 300 Städten und Gemeinden wird die Mietpreisbremse kontrovers diskutiert.¹⁰⁴ Über die tatsächliche Wirkung dieses Instruments kann aber weitgehend nur spekuliert werden, da es bisweilen nur wenige Untersuchungen gibt, die sich mit dem Effekt der Mietpreisbremse auf die Mietentwicklung auseinandersetzen.¹⁰⁵ Nahezu alle verfügbaren Studien beziehen sich jedoch auf die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes, da Berlin zum 01. Juni 2015 als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt hat. In diesem Kapitel werden die Ergebnisse einer jüngst veröffentlichten empirischen Studie zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Berlin vorgestellt und bewertet. Zuvor werden aber, aufbauend auf den vorgestellten theoretischen Ansätzen zur Preisbildung und -bindung auf dem Mietwohnungsmarkt (vgl. Kapitel 3), mögliche Auswirkungen der Mietpreisbremse unter Zuhilfenahme des makroökonomischen Wohnungsmarktmodells von DiPasquale/Wheaton präzisiert.

6.1 Wohnungsmarktmodell von DiPasquale/Wheaton

Grundlage für eine tiefergehende theoretische Analyse der Wirkung einer Mietpreisbremse bildet das Wohnungsmarktmodell von DiPasquale/Wheaton aus dem Jahr 1992. Hiermit können die Auswirkungen exogener Schocks auf wichtige Marktgrößen wie Preise, Mieten, Neubautätigkeit und Wohnungsbestand analysiert werden.¹⁰⁶ Im Rahmen dieses Modells wird der Flächen-/Mietmarkt mit dem Immobilienkapital, dem Neubaumarkt und dem Immobilienbestand verknüpft und in einem Vier-Quadranten-Modell dargestellt (vgl. Abbildung 5).¹⁰⁷ Um die Funktionsweise des Modells zu erläutern, wird jeder der Quadranten zunächst einzeln betrachtet.

6.1.1 Grundlagen des Modells

Im Modell existieren zwei Arten von Variablen. Bei den endogenen (abhängigen) Variablen handelt es sich um solche, die von weiteren Variablen desselben Modells abhängen. Hingegen lassen sich exogene (unabhängige) Variablen nicht innerhalb des Modells erklären.¹⁰⁸ Das Marktgleichgewicht wird in diesem Modell durch ein Rechteck beschrieben. Die Schnittpunkte mit den Achsen, welche in Abbildung 5 mit R^* , P^* , C^* und Q^* bezeichnet sind, repräsentieren die Gleichgewichtswerte von Miete, Investmentpreis, Neubauvolumen und Flächenbestand.¹⁰⁹ Exogene Einflüsse führen

¹⁰⁴ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 5.

¹⁰⁵ Vgl. Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas und Michelsen, Claus, 2016, S. 493.

¹⁰⁶ Vgl. DiPasquale, Denise und Wheaton, William C., 1996, S. 6 ff.

¹⁰⁷ Vgl. Lerbs, Oliver; Oberst, Christian und Jorch, Michael, 2010, S. 2.

¹⁰⁸ Vgl. Schulte, Karl-Werner; Sturm, Verena und Wiffler, Matthias, 2008, S. 19, In: Schulte, Karl-Werner.

¹⁰⁹ Vgl. Patel, Kanak 2006, S. 36, In: Wernecke, Martin und Rottke, Nico B.

zu einer Verschiebung einer oder mehrerer Kurven in den Quadranten I bis III, was wiederum Auswirkungen auf die anderen Quadranten hat und kurzfristig ein Ungleichgewicht auf allen Teilmärkten entstehen lässt. Langfristig findet sich ein neues Gleichgewicht, sobald die einzelnen Größen auf jeweils anderen Niveaus wieder ein Rechteck bilden.¹¹⁰

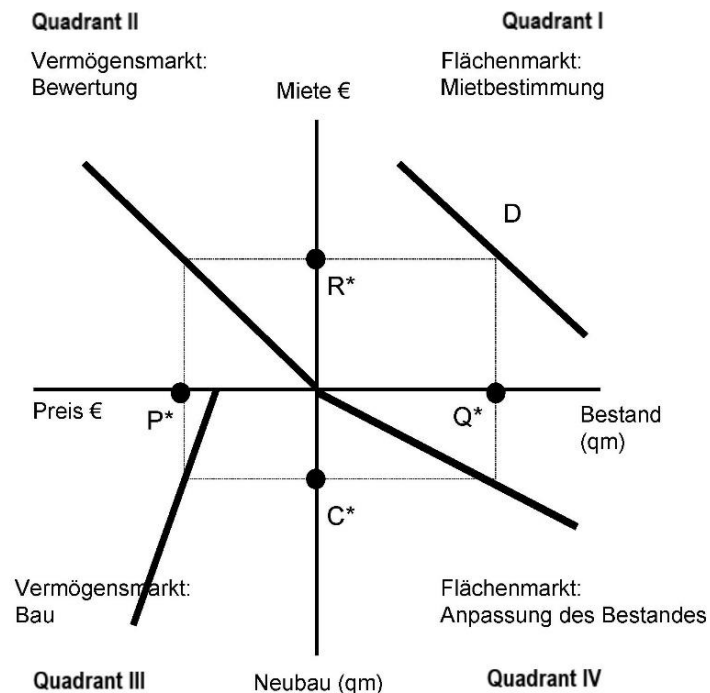


Abbildung 5: Vier-Quadranten-Modell nach DiPasquale und Wheaton (Quelle: Lee, Gabriel S., 2008, S. 298, In: Schulte, Karl-Werner)

Quadrant I dient der Mietwertfeststellung. Auf der Abszisse ist der Bestand an Mietwohnraum abgetragen und auf der Ordinate die jährliche Miete. Die Kurve im Quadranten zeigt die Nachfrage nach Mietwohnfläche in Abhängigkeit von der Miete. Ändert sich die Miethöhe unter sonst gleichen Bedingungen, so zeigt sich dies in einer Bewegung entlang der Nachfragekurve. Je höher die Preiselastizität der Wohnraumnachfrage, desto flacher der Verlauf der Kurve. Wenn die Nachfrage durch die Einwirkung exogener Faktoren geändert wird, so findet eine Verschiebung der Kurve nach rechts bzw. links statt. Zu den exogenen Determinanten der Wohnraumnachfrage zählen insbesondere demographische Faktoren, wie die Anzahl und Altersstruktur der Haushalte, das verfügbare Realeinkommen sowie die Preise anderer Güter.¹¹¹

Der Quadrant II bildet den Markt für Immobilienkapital ab. Die Ordinate entspricht derjenigen des Quadranten I und somit der für die Nutzung des Wohnraums jährlich zu entrichtenden Miete. Auf der Abszisse ist der Immobilienpreis, den ein Investor für

¹¹⁰ Vgl. Lerbs, Oliver, Oberst, Christian und Jorch, Michael, 2010, S. 6 f.

¹¹¹ Vgl. ebenda, S. 2 f.

eine Immobilie zu zahlen bereit wäre, abgetragen. Kaufpreise von Immobilien sind grundsätzlich von den zu erzielenden Mieten abhängig. Die Kurve bildet demzufolge die Preis-Miet-Relation bei vermieteten Wohnimmobilien ab. Bewegungen entlang der Kurve werden, bei sonst gleichbleibenden Bedingungen, durch sich ändernde Mieten verursacht. Die Kurve hat ihren Ursprung stets im Nullpunkt, da die Annahme besteht, dass ein Investor in eine Immobilie ohne Cashflow nicht investieren würde. Die Steigung der Kurvenfunktion wird durch die Höhe der Kapitalisierungsrate (engl. Cap rate) bestimmt.¹¹² Die Cap rate ist „die Anfangsrendite eines Immobilienobjekts, die sich aus den Netto-Mieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis ergibt“.¹¹³ Je steiler die Gerade verläuft, desto höher ist die Cap rate, d. h. für die Immobilie ist gegenwärtig ein niedriger Preis pro Euro an zu erzielender Miete zu zahlen.¹¹⁴

In Quadrant III wird der Neubaumarkt für Mietwohnimmobilien dargestellt. Auf der Abszisse ist erneut der Vermögenspreis abgebildet, während auf der Ordinate die neu entstandene Wohnfläche abgetragen ist. Die Kurve im Quadrant III zeigt demzufolge die Neubauaktivitäten des Mietwohnungsmarkts in Abhängigkeit vom aktuellen Marktpreis. Ändern sich die Preise für bestehende Mietobjekte, so führt dies bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Änderung der Bauaktivitäten entlang der Kurve. Da es sich aufgrund von Fixkosten erst ab einem gewissen Mindestpreis rentiert, neue Bauvorhaben durchzuführen, verläuft die Kurve nicht durch den Koordinatenursprung.¹¹⁵ Bei der Kurve würde es sich um eine senkrecht nach unten verlaufende Gerade handeln, wenn die Kosten für jede zusätzliche Flächeneinheit dieselben wären. Jedoch ist das Angebot aufgrund von Kapazitätsengpässen und Baulandknappheit unelastisch und die Kurve deshalb geneigt.¹¹⁶ Sinken die Herstellungskosten für Neubauten, führt dies zu einer Ausweitung der Neubautätigkeit, sodass sich die Kurve nach links verschiebt. Eine Rechtsverschiebung der Kurve und damit einhergehend eine verringerte Neubautätigkeit wird durch steigende Herstellungskosten verursacht.¹¹⁷

Der Quadrant IV schließt den Kreis des Vier-Quadranten-Modells über die Bestandsanpassung. Auf der Abszisse ist der Wohnraumbestand und auf der Ordinate die neu gebaute Wohnfläche abgetragen. Grundgedanke dieses Quadranten ist, dass sich das Flächenangebot bei fehlender Neubauaktivität reduzieren würde, da alte

¹¹² Vgl. ebenda, S. 4.

¹¹³ Instock - Der Börseninformationsdienst, <http://www.boersen-lexikon.com/index.php?aid=540>, Stand: 26.02.2018.

¹¹⁴ Vgl. Lee, Gabriel S., 2008, S. 299, In: Schulte, Karl-Werner.

¹¹⁵ Vgl. Lerbs, Oliver; Oberst, Christian und Jorch, Michael, 2010, S. 5 f.

¹¹⁶ Vgl. DiPasquale, Denise und Wheaton, William C., 1996, S. 189.

¹¹⁷ Vgl. Lerbs, Oliver; Oberst, Christian und Jorch, Michael, 2010, S. 6.

Flächen vom Markt genommen werden. Um das Flächenangebot konstant zu halten, ist daher langfristig eine bestimmte Neubaurate erforderlich. Folglich hat die Kurve einen vom Ursprung nach rechts zeigenden Verlauf.¹¹⁸

6.1.2 Auswirkungen der Mietpreisbremse

Mit der Einführung der Mietpreisbremse wollte der Gesetzgeber die stark steigenden Mieten in Großstädten und Ballungsgebieten dämpfen. Die Auswirkungen dieses staatlichen Eingriffs auf die einzelnen Teilmärkte des oben beschriebenen Vier-Quadranten-Modells von DiPasquale/Wheaton werden an dieser Stelle detaillierter untersucht.

Die mittelfristig eintretenden Folgen sind in Abbildung 6 dargestellt. Die Marktmiete R befindet sich im Schnittpunkt zwischen der Nachfragekurve D und der gestrichelt dargestellten Angebotskurve. Aufgrund der Mietbegrenzung sinkt die maximal zu erzielende Miete R^* unter das Niveau der Marktmiete R . Deshalb verringert sich nach einer Anpassungsphase die am Markt angebotene Anzahl an Wohnungen von D auf D^{**} .¹¹⁹ Die an dieser Stelle geschilderten Auswirkungen wurden bereits einführend unter Abbildung 2 (b) erläutert. Darüber hinaus wird oftmals behauptet, dass diese negativen Wirkungen auf das Wohnungsangebot vermieden werden könnten, wenn nur die Bestandsmieten, nicht aber die Neubaumieten gedämpft würden. Auch das MietNovG beabsichtigt eine Behinderung des Wohnungsneubaus zu vermeiden, indem gemäß § 556f Satz 1 BGB bei der Erstvermietung einer neu errichteten Wohnung eine Miete vereinbart werden kann, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt.¹²⁰ Damit wäre zu erwarten, dass die Mietpreisbremse keine Auswirkungen auf den Neubaumarkt (Quadrant III) hat. Jedoch ist die These, dass ein Eingriff in die Bestandsmieten die Neubautätigkeit nicht beeinträchtigt, nicht zu halten. „Wer heute eine neue Wohnung baut, hat morgen eine Bestandswohnung. Dann ist er mit seiner Wohnung [...] genauso in der Falle, wie alle Vermieter, die heute bereits eine Wohnung haben und sich einem Mieteingriff nicht mehr entziehen können. Weil der Investor das weiß, wird er seine Neubaupläne überprüfen, sobald der Staat in die Bestandsmieten eingreift.“¹²¹ Der Rückgang der Neubauaktivität hat letztlich Auswirkungen auf den Quadranten IV. Da alte Immobilien aufgrund von Abnutzung oder Zerstörung aus dem Markt ausscheiden, muss der Bestand durch Neubau aufrechterhalten werden.¹²² Jedoch wird sich der Bestand zunehmend verringern,

¹¹⁸ Vgl. ebenda, S. 6.

¹¹⁹ Vgl. Eekhoff, Johann, 2002, S. 46.

¹²⁰ Vgl. Frank, Alexandra, 2016, S. 62.

¹²¹ Eekhoff, Johann, 2002, S. 46.

¹²² Vgl. Lee, Gabriel S., 2008, S. 299, In: Schulte, Karl-Werner.

wenn der Neubau von Mietwohnungen für Investoren durch die Mietbegrenzung nicht rentabel ist. Ferner werden alle Anbieter versuchen, das Angebot zu verringern, wenn die Miethöhe begrenzt wird. Viele werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen oder Gewerberaum umwandeln. Auch wirkt der Eingriff vor allem auf die Qualität des Wohnungsbestandes, da Instandsetzungstätigkeiten weitgehend eingeschränkt werden.¹²³

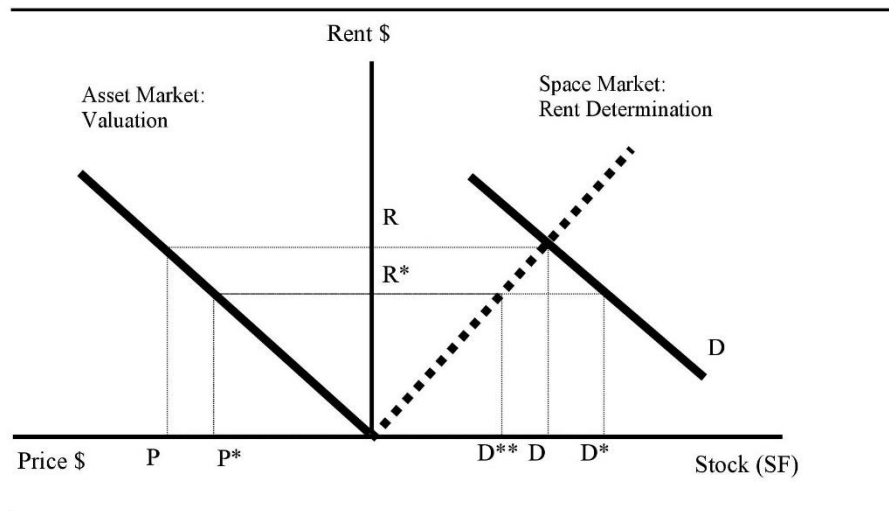


Abbildung 6: Mittelfristige Wirkungen der Mietbegrenzung (Quelle: Kernen, 2011, S. 21)

Doch bei der hier dargestellten Anpassung der Anbieter an die Mietbegrenzung wird es nicht bleiben. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Komplikationen auf dem Mietwohnungsmarkt müssen die Anbieter mit weiteren staatlichen Eingriffen rechnen. Durch beispielsweise noch schärfere Mietbegrenzungen oder Instandsetzungsgeboten werden die Anbieter Risikoprämien verlangen. Dies bedeutet, dass die verbleibenden Anbieter am Markt ihre Wohnungen generell zu höheren Mieten vermieten, als wenn die unterhalb der Marktmiete liegende Miete durch eine verringerte Nachfrage entstanden wäre. Die Angebotskurve verschiebt sich aufgrund der Risikoprämie nach links (vgl. gepunktete Linie in Abbildung 7). Jedoch fragen die Mieter wegen der niedrigen Mieten mehr Wohnfläche nach. Es kommt zu einer Verschiebung auf der Nachfragekurve von D auf D^* (vgl. Abbildung 6 und 7). Bei der begrenzten Miete wird vor allem mehr Wohnraum gehortet als bei Marktmiete. Mieter versuchen große Wohnungen zu halten. Wohnungssuchende, die eine große Wohnung erhalten können, nehmen diese auch dann, wenn der zusätzliche Wohnraum nicht unbedingt benötigt wird. Auch treten immer mehr zusätzliche

¹²³ Vgl. Eekhoff, Johann, 2002, S. 62.

6.1.3 Zusammenfassung

Der Mietwohnungsmarkt besitzt eine polypolistische Struktur und setzt sich aus verschiedenen Teilmärkten zusammen. Der Marktprozess auf dem Mietwohnungsmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass sowohl Angebot als auch Nachfrage kurzfristig preisunelastisch sind. Das Wohnungsangebot kann erst mittel- bis langfristig auf Veränderungen der Mietwohnungsnachfrage reagieren. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass aufgrund der langen Produktionsdauer von Wohnungen eine Angebotserhöhung nur mit zeitlicher Verzögerung möglich ist. Die preisunelastische Reaktion der Wohnungsnachfrage wiederum resultiert daraus, dass Nachfrager auf eine Preisänderung nur durch einen Wohnungswechsel reagieren können, der für sie jedoch mit Transaktionskosten verbunden ist. Darüber hinaus stellen Investitionen in den Mietwohnungsbau eine besonders riskante Kapitalanlage dar. Ursachen hierfür sind die hohen Investitionskosten, die starke Abhängigkeit des Marktwertes einer Mietwohnung von externen Faktoren sowie die langfristige Bindung des investierten Kapitals. Aus diesen Gründen bilden stabile politische Rahmenbedingungen eine wichtige Grundvoraussetzung für Anbieter von Mietwohnungen. Greift nun der Gesetzgeber mittels einer Mietbegrenzung in den Mietwohnungsmarkt ein, führt dies bereits mittelfristig zu einer Verringerung des Wohnungsangebots.

Dieser Effekt tritt ein, weil die Mieten hinter der Marktmiete zurückbleiben und sich dadurch die Renditeaussichten der Anbieter verschlechtern. Einige Wohnungsanbieter werden infolgedessen Neubaupläne nicht weiter verfolgen, Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden reduzieren und Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Da die künstlich niedrig gehaltenen Mieten überdies die Wohnungsnachfrage erweitern, droht die Mietbegrenzung im Ergebnis einen Wohnungsengpass hervorzurufen bzw. auszuweiten.¹²⁶

¹²⁶ Vgl. Schuldt, Johann-Frederik, 2017, S. 79 ff.

6.2 Studie zur Evaluation der Mietpreisbremse

Im Jahr 2017 haben Deschermeier et al. die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Berlin empirisch untersucht und versucht zu identifizieren, auf welche Segmente das Instrument in besonderem Maße wirkt.

6.2.1 Datenbasis

Als Grundlage für die empirische Analyse diente eine Datenbank der Internetplattform ImmobilienScout24. Diese beinhaltete alle inserierten Berliner Mietwohnungsangebote im Zeitraum vom 01. Januar 2015 bis einschließlich 31. Dezember 2016. Innerhalb dieses Zeitraumes enthielt die Datenbank rund 117.000 Inserate und bildete somit eine ausreichend große Grundgesamtheit für die statistische Analyse.¹²⁷

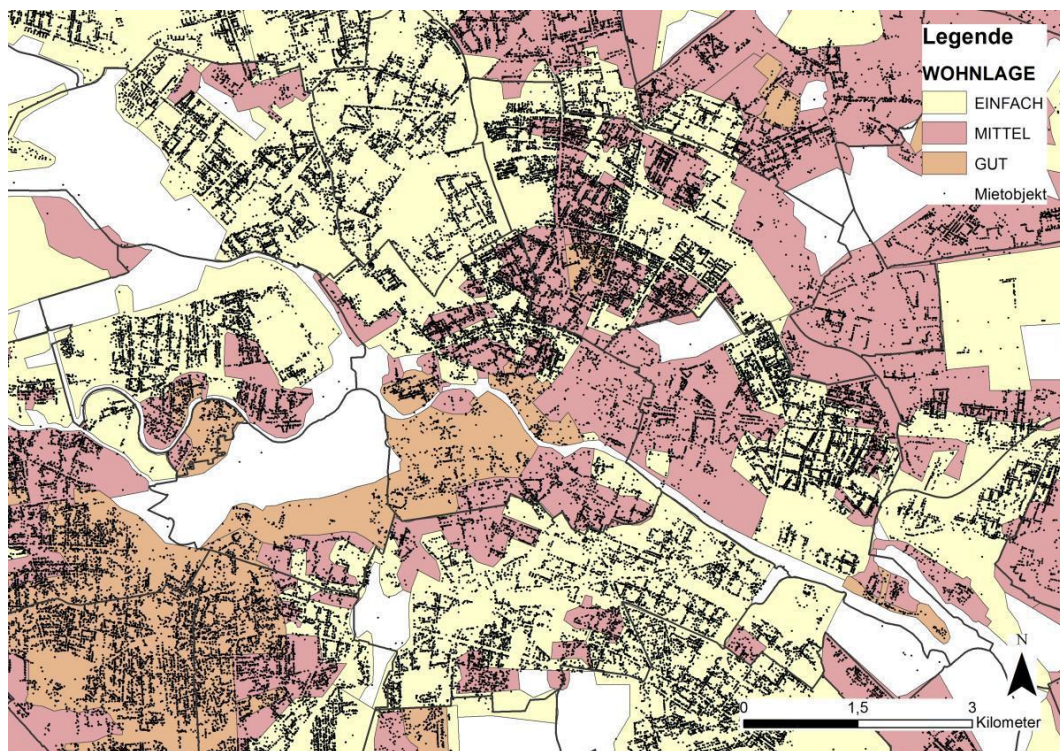


Abbildung 8: Wohnlagenkarte und geographische Lage der inserierten Berliner Mietobjekte (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 9)

Abbildung 8 zeigt einen Ausschnitt der Wohnlagenkarte und die geographische Lage der Mietobjekte im Berliner Zentrum. Mit einem jeweiligen Anteil von rund 40 % befinden sich etwa genauso viele Mietobjekte in einfachen als auch mittleren Wohnlagen. In absoluten Zahlen ausgedrückt, entspricht dies etwa 46.700 Mietimmobilien in einfachen und 46.300 Mietobjekten in mittleren Wohnlagen. Die restlichen 20 % bzw. 23.900 Mietobjekte liegen in guten Wohnlagen.

¹²⁷ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 8.

Ob ein Wohnungsinserat von der Regelung der Mietpreisbremse betroffen ist oder nicht, darüber entscheidet neben der Wohnlage des einzelnen Objektes auch dessen Zustand. Eine Abgrenzung erfolgte in der vorliegend dargestellten Studie über die Variable „Objektzustands-ID“. Für die empirische Analyse wurden lediglich Bestandsimmobilien berücksichtigt, da Objekte, die gemäß § 556f BGB erstmals genutzt und vermietet werden sowie erstmalig nach umfassender Modernisierung vermietet werden, nicht unter die Mietpreisbremse fallen. Entsprechend Tabelle 2 wurden daher nur Angebote in die wissenschaftliche Untersuchung einbezogen, die als „Neuwertig“, „Vollständig renoviert“, „Renovierungsbedürftig“, „Nach Vereinbarung“, „Gepflegt“ oder „Abbruchreif“ gekennzeichnet waren.¹²⁸

Tabelle 2: Zuordnung des Objektzustandes hinsichtlich der Relevanz für die Mietpreisbremse (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 10)

Objektzustand	Relevanz für Mietpreisbremse
Erstbezug	Nein
Neuwertig	Ja
Vollständig renoviert	Ja
Renovierungsbedürftig	Ja
Modernisiert	Nein
Nach Vereinbarung	Ja
Gepflegt	Ja
Erstbezug nach Sanierung	Nein
Saniert	Nein
Abbruchreif	Ja

6.2.2 Deskriptive Statistik

Um zu zeigen, ob und wie die Mietpreisbremse wirkt, wurde zunächst ein Vergleich der Angebotsmieten der für die Mietpreisbremse relevanten Inserate mit der ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Berliner Mietspiegels aus dem Jahr 2015 durchgeführt. In Abbildung 9 ist der nach Wohnlagen sowie Zeitpunkten differenzierte prozentuale Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate dargestellt, welche jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten.

¹²⁸ Vgl. ebenda, S. 9 f.

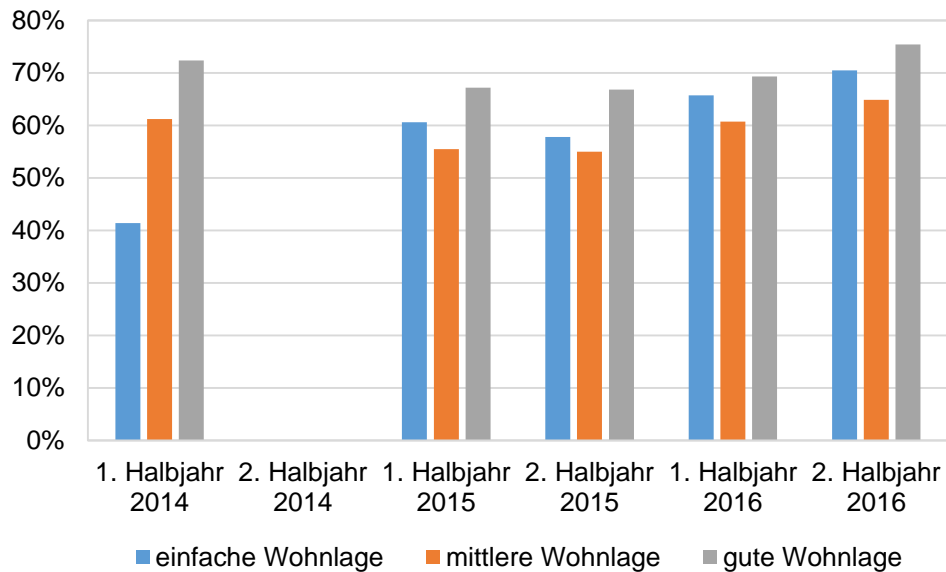


Abbildung 9: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, geordnet nach Wohnlage (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 11)

Die Werte des ersten Halbjahres 2014 stammen aus der Grundlagenstudie von Deschermeier et al. (2014). Sie verdeutlichen, dass bereits vor Einführung der Mietpreisbremse der Großteil der Mietwohnungsinserte preislich über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Über den betrachteten Gesamtzeitraum zeigt sich, dass insbesondere in guten Wohnlagen die Angebotsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete mehrheitlich um mehr als 10 % überschreiten. Während im ersten Halbjahr 2015 noch 67,2 % die kritische Preisgrenze überschritten, erhöhte sich dieser Anteil bis zum zweiten Halbjahr 2016 auf insgesamt 75,4 %. Ein prozentual noch höherer Anstieg im gleichen Betrachtungszeitraum wurde indessen für die Wohnungsangebote in einfachen Wohnlagen ermittelt. Hier stieg der Anteil der Inserate, deren Angebotsmiete, die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übertrifft, von 60,6 % auf 70,5 % an.

Aus den Ergebnissen der Abbildung 9 haben Deschermeier et al. (2017) geschlossen, dass die Mietpreisbremse nicht wirkt, da über den Betrachtungszeitraum von zwei Jahren ein Großteil der Inserate die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet. Als wesentlicher Grund dafür wurde eingeschätzt, dass die Mieten bereits vor Einführung der Mietpreisbremse über der örtlichen Vergleichsmiete lagen. Im ersten Halbjahr 2014 wurde in 61,4 % der Fälle die ortsübliche Vergleichsmiete mit durchschnittlich 24,6 % überschritten. Diese beiden Werte müssten nach Einführung des Wohnungsmarktinstrumentes zum 01. Juni 2015 rückläufig sein, um der Mietpreis-

bremse Wirksamkeit zu bescheinigen. Vielmehr stieg aber der Anteil der Wohnungsangebote, deren Angebotsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete übertrafen, bis auf 62,3 % an und die durchschnittliche Preisüberschreitung lag bei 26,1 %.¹²⁹

Zur Überprüfung, ob die Mietpreisbremse in einem Wohnungsmarktsegment besonders wirksam oder unwirksam ist, wurden die Angebote des Weiteren differenziert nach ihren Wohnungsgrößen beurteilt. In Tabelle 3 ist daher der prozentuale Anteil der Inserate, für welche die Mietpreisbremse gilt und deren Angebotsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreitet, getrennt nach Lage und Größe der Wohnung aufgeschlüsselt. Die vorliegenden Zahlen beziehen sich dabei auf den Zeitraum nach Einführung der Mietpreisbremse, dementsprechend ab dem zweiten Halbjahr 2015.

Tabelle 3: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, differenziert nach Lage und Größe der Wohnung (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 12)

	Einfache Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage
Bis unter 40 m²	67,0	59,1	72,2
40 m² bis unter 60 m²	64,2	61,1	66,6
60 m² bis unter 90 m²	62,6	57,5	70,0
90 m² und mehr	60,0	59,8	69,9

Für Wohnungen in mittleren Wohnlagen sind nur marginale Abweichungen in den Anteilen der Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, zwischen den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen ersichtlich. Bei Betrachtung der Anteile der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote in einfachen und guten Wohnlagen wird deutlich, dass tendenziell kleine Wohnungen bis zu einer Größe von unter 40 m² über der kritischen Preisgrenze liegen. Dieses Ergebnis ist mit dem stetigen Zuzug von Studierenden, Senioren und Berufseinsteigern in deutsche Groß- und Universitätsstädte erklärbar. Die durch den Zuzug entstehende Konkurrenzsituation zwischen diesen Personengruppen – insbesondere um kleine Wohnungen – führt zu Mietpreissteigerungen in diesem Marktsegment, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete häufiger überschritten wird.¹³⁰

Ferner wurden die Inserate neben ihrer Wohnlage zusätzlich nach der Baualtersklasse differenziert, was in Abbildung 10 veranschaulicht ist. Dabei zeigt sich, dass insbesondere die Mietforderungen für Immobilien, die vor 1990 erbaut worden sind, über der

¹²⁹ Vgl. ebenda, S. 10 f.

¹³⁰ Vgl. Deschermeier, Philipp und Seipelt, Björn, 2016, S. 60.

ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Darüber hinaus wird ersichtlich, dass es für die Baualtersklassen bis 1972 keine signifikanten Unterschiede zwischen den Wohnlagen gibt. Hier fallen die Anteile in den verschiedenen Wohnlagenkategorien mit Werten zwischen 65 und 80 % insgesamt sehr hoch aus. In den Baualtersklassen 1973 – 1990 sowie ab 2003 zeigt sich hingegen eine Tendenz zu vermehrten Verstößen gegen die Mietpreisbremse in guten Wohnlagen. Zudem fällt bei Inseraten mit einer Baualtersklasse ab 1991 auf, dass der Anteil an rechtswidrigen Angeboten erheblich und schlagartig zurückgeht.



Abbildung 10: Prozentualer Anteil der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, geordnet nach Wohnlage und Baualtersklasse (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 13)

Allerdings erlauben deskriptive Analysen keine Aussagen über kausale Zusammenhänge zwischen Regulierung und Mietentwicklung, sodass im Rahmen der beschriebenen Studie die deskriptiven Ergebnisse mit Hilfe eines Regressionsmodells überprüft wurden.¹³¹ Die Erläuterung und Beschreibung der durchgeführten Regressionsanalyse ist im nachfolgenden Unterkapitel geschildert.

¹³¹ Vgl. Kholodilin, Konstantin A., Mense, Andreas und Michelsen, Claus, 2016, S. 494.

6.2.3 Regressionsanalyse

Zur Quantifizierung der kausalen Wirkung der Mietpreisbremse auf die Preise wurde vorliegend das *Difference-in-Differences*-Verfahren (DiD) angewendet.¹³² Dieses Verfahren hat sich in der Literatur etabliert, um mittels einer Regressionsanalyse die Abweichung der Mietentwicklung nach Einführung der Mietpreisbremse gegenüber der Entwicklung in einem nicht regulierten Markt zu schätzen. Die DiD-Methode betrachtet analog zu klinischen Experimenten stets zwei Gruppen, die sogenannte Versuchs- und Kontrollgruppe.¹³³ In der Studie von Deschermeier et al. (2017) wurden daher die im Datensatz vorhandenen Mietangebote zunächst in eine Kontroll- und eine Versuchsgruppe eingeteilt. Die Kontrollgruppe bestand aus allen Inseraten, die nicht unter die Regelung der Mietpreisbremse fielen. Alle für die Mietpreisbremse relevanten Angebote hingegen wurden der Versuchsgruppe zugeordnet. Aufgrund der Gruppendifferenzierung ist es möglich, den kausalen Effekt der politischen Maßnahme durch die Bildung der Differenzen sowohl zwischen den Untersuchungsgruppen als auch zwischen den Beobachtungszeitpunkten vor und nach Einführung der Mietpreisbremse zu bilden.¹³⁴

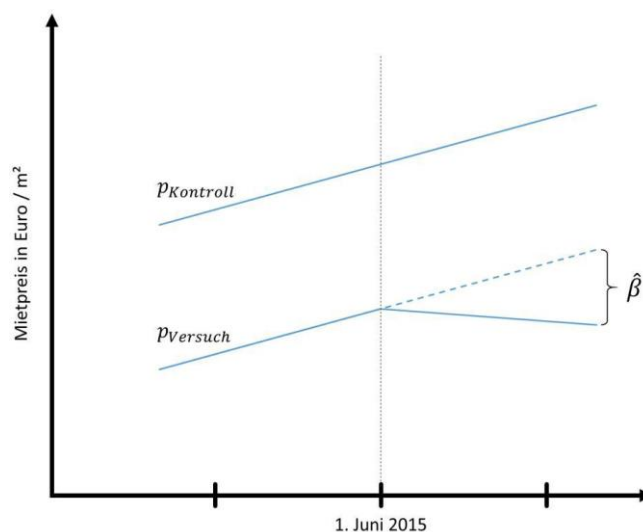


Abbildung 11: Funktionsweise der DiD-Methode zur Ermittlung des kausalen Effekts der Mietpreisbremse auf die Preisentwicklung (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 14)

Abbildung 11 verdeutlicht die Funktionsweise der DiD-Schätzmethode zur Ermittlung des kausalen Effekts der Mietpreisbremse auf die Preisentwicklung. Das Verfahren beruht auf der Annahme, dass sowohl Kontroll- als auch Versuchsgruppe einem einheitlichen globalen Trend folgen. Dieser wird in der obigen Abbildung durch die gestrichelte Linie simuliert und besagt, dass sich beide Gruppen bei Nichteinführung

¹³² Vgl. Deschermeier, Philipp, Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 13 f.

¹³³ Vgl. Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas und Michelsen, Claus, 2016, S. 494 ff.

¹³⁴ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 14.

der Mietpreisbremse identisch entwickelt hätten. Die Differenz aus simulierter Linie und tatsächlicher Entwicklung quantifiziert dann den Effekt der Mietpreisbremse.¹³⁵ Die Regressionsgleichung des Ansatzes lautet wie folgt:

$$\log(p_{it}) = \alpha + \delta_0 D + \delta_1 T + \beta(D \cdot T) + \gamma^T X_{it} + \varepsilon_{it}$$

Die abhängige Variable des Modells ist der logarithmierte Mietpreis p von Inserat i zum Betrachtungszeitpunkt t . Der Parameter α beschreibt die Konstante des Modells. Die Dummy-Variablen D und T kodieren den Betrachtungszeitpunkt und die Gruppenzugehörigkeit, sodass die dazugehörigen Schätzer δ_0 und δ_1 den jeweiligen marginalen Effekt angeben. Der Parameter β erfasst den kausalen Effekt des Interaktionsterms ($D \cdot T$). Hierbei nimmt D einen Wert von 1 an, wenn das Inserat zur Versuchsgruppe gehört. T hat den Wert 1, wenn der Beobachtungszeitpunkt nach Einführung der Mietpreisbremse liegt. Der Parametervektor γ^T misst den Einfluss der Kontrollvariablen X_{it} des Modells. Der Fehlerterm des Modells wird durch ε_{it} abgebildet.¹³⁶

Tabelle 4: Ergebnisse des DiD-Regressionsmodells (Quelle: Deschermeier, Seipelt und Voigtländer, 2017, S. 15)

β	-0,027*** (0,003)
Immobilien-spezifische Kontrollvariablen	Ja
Geografische Kontrollvariablen	Ja
Zeit-Dummy-Variablen	Ja
R^2	0,5516
N	116,966

*** Signifikanz-Niveau: 1 %

In Tabelle 4 sind die Ergebnisse des DiD-Regressionsmodells dargestellt. Der Schätzer β besitzt ein negatives Vorzeichen und ist innerhalb eines 99 %-Konfidenzintervalls signifikant. Der Wert von -0,027 entspricht einem Rückgang der Mietpreise um 2,7 % in der Versuchsgruppe als Reaktion auf die Einführung der Mietpreisbremse. Das Resultat spricht für die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Berlin und bestätigt damit erste Ergebnisse von Hein und Thomschke (2015). Jedoch beschränkt sich die Analyse auf einen einzelnen Standort, sodass keine Aussagen zur generellen Wirksamkeit dieses Instruments getroffen werden können.¹³⁷

¹³⁵ Vgl. Thomschke, Lorenz und Hein, Sebastian, 2015, S. 7.

¹³⁶ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 14 f.

¹³⁷ Vgl. ebenda, S. 15 f.

Ein Vorteil der DiD-Methode liegt darin, dass mit diesem Regressionsverfahren auch weitere Wohnungseigenschaften wie Baualter, Wohnfläche, Ausstattung und Zustand der Wohnung berücksichtigt werden können.¹³⁸ Die Berücksichtigung von Immobilieneigenschaften ist für eine tiefergehende Analyse zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse durchaus sinnvoll. Dadurch kann festgestellt werden, in welchem Wohnungsmarktsegment dieses politische Instrument in besonderem Maße wirkt oder eben nicht wirkt.¹³⁹ Deshalb haben Deschermeier et al. (2017) eine erneute Regressionsanalyse unter Berücksichtigung der oben genannten Wohnungseigenschaften durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Regression werden an dieser Stelle näher erläutert.

Dabei zeigte sich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete insbesondere bei hoch- und neuwertig ausgestatteten Wohnungen überschritten wurde. Im Vergleich dazu fiel die Differenz zwischen Angebotsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete bei Wohnungen mit moderater Ausstattung und Zustand eher gering aus. Dieses Ergebnis impliziert, dass einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt nicht unverhältnismäßig benachteiligt werden.¹⁴⁰

Weiterhin wurde festgestellt, dass besonders bei der Vermietung kleiner Wohnungen die Mietpreisbremse wirkungslos bleibt und die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird. Somit bestätigte die Regressionsanalyse die vorhandenen deskriptiven Ergebnisse. Davon betroffen sind diejenigen, die lediglich eine geringe Wohnfläche benötigen – also vor allem Studenten, Berufsanfänger und Rentner.¹⁴¹

Ein weiteres Augenmerk wurde auf den Einfluss der Wohnungseinrichtung auf die Differenz zwischen der geforderten Angebotsmiete und der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete gelegt. Diese stieg mit dem Vorhandensein eines Balkons oder einer Einbauküche merklich. Hier wird ein weiteres Problem in der Ausgestaltung der Mietpreisbremse angedeutet. Durch die Vermietung einer möblierten Wohnung versuchen die Anbieter die Bindung an die Mietpreisbremse zu umgehen und überhöhte Mietforderungen stellen zu können.¹⁴² In München und Stuttgart beispielsweise entzogen sich im Jahr 2016 mit rund 60 % mehr als die Hälfte der Wohnungsangebote der Regulierung durch eine Möblierung der Wohnung.¹⁴³

¹³⁸ Vgl. Thomschke, Lorenz und Hein, Sebastian, 2015, S. 8.

¹³⁹ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 16.

¹⁴⁰ Vgl. ebenda, S. 18.

¹⁴¹ Vgl. ebenda, S. 18 f.

¹⁴² Vgl. ebenda, S. 19.

¹⁴³ Vgl. Müller, Benedikt, 2016, <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-vermieter-umgehen-preisbremse-mit-moeblierten-wohnungen-1.3147527>, Stand: 05.03.2018.

6.2.4 Schlussfolgerungen

Die Studie von Deschermeier et al. (2017) zeigte, dass sich die Mietpreisbremse als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nach dessen Einführung in Berlin als weitgehend wirkungslos erwiesen hat. Die empirischen Ergebnisse verdeutlichen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei den meisten Wohnungsinseraten um mehr als 10 % überschritten wurde. Eine temporäre Stagnation der Mietpreise zeigte sich nur für das erste Halbjahr nach der Einführung der Mietpreisbremse (vgl. Abbildung 9). Dieses Phänomen war jedoch von nur kurzer Dauer.

Die Ergebnisse wurden allerdings von den Autoren nicht negativ bewertet. Internationale Erfahrungen mit Mietpreisbremsen haben gezeigt, dass Eigentümer unter den Bedingungen eines Mietstopps oder Mietpreiseingriffs nach Alternativen suchen, da sie keinen Anreiz mehr haben, ihre Immobilien zu vermieten.¹⁴⁴ Stattdessen werden sich Vermieter dazu entscheiden, ihre Immobilien zu veräußern und dem Mietwohnungsmarkt zu entziehen, sodass sich die Angebotsseite des Marktes enorm verkleinert. Dies geht zu Lasten derjenigen, die auf eine Mietwohnung angewiesen sind, weil sie sich kein Wohneigentum leisten können.¹⁴⁵ Die Mietpreisbremse würde damit letztlich das Gegenteil von dem erreichen, was sie beabsichtigt.¹⁴⁶

Neben der Verringerung der Angebotsseite würde eine Mietpreisbremse unter der derzeitigen Ausgestaltung keine Anreize für kleine Modernisierungsmaßnahmen der Mietobjekte bieten. Notwendige Instandhaltungen würden unterlassen, was mit einer deutlichen Qualitätsminderung des Immobilienbestands einhergehen würde.¹⁴⁷

Auch haben die empirischen Ergebnisse gezeigt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete besonders in den guten Wohnlagen um mehr als 10 % überschritten wird. Von einer Verschärfung der Reform würden ausschließlich die Besserverdienenden profitieren, die üblicherweise in bevorzugten Wohnlagen leben. Hingegen wären auf die Wohnkosten von Geringverdienern bzw. Haushalten mit moderatem Einkommen kaum positive Effekte zu erwarten.¹⁴⁸

Des Weiteren wurde in der vorliegenden Studie mittels DiD-Schätzung untersucht, welche Preiseffekte von der Mietpreisbremse ausgehen. Die Ergebnisse machen deutlich, dass die Maßnahme in Berlin bisher nur geringe Effekte auf die Preisentwicklung hat. Jedoch erlaubt die Analyse keinen Rückschluss darüber, wie viele Vermieter gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Da die Vormiete unberücksichtigt

¹⁴⁴ Vgl. Voigtländer, Michael, 2006, S. 15 ff.

¹⁴⁵ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, 2017, S. 20.

¹⁴⁶ Vgl. Deschermeier, Philipp et al., 2014, S. 17.

¹⁴⁷ Vgl. Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn und Voigtländer, Michael, 2017, S. 20.

¹⁴⁸ Vgl. ebenda, S. 20.

bleibt, kann ausschließlich aufgezeigt werden, ob sich die Mieten der von der Mietpreisbremse betroffenen Inserate stärker oder schwächer entwickelt haben als die nicht betroffenen Angebote. Für eine zielgerichtete Evaluation wäre daher ein Datensatz notwendig, der neben den inserierten Mietpreisen auch die Vorgängermieten enthält. Ein solcher Datensatz existiert in Deutschland aber nicht, sodass die Mietpreisbremse hinsichtlich ihrer Einhaltung derzeit kaum evaluierbar ist.¹⁴⁹

¹⁴⁹ Vgl. Hein, Sebastian und Thomschke, Lorenz, 2017, S. 2.

7 Alternativen zur Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse war ein Element der Bau- und Wohnungspolitik der im Jahr 2013 gewählten schwarz-roten Bundesregierung, um die Wohnungsmarktlage in Großstädten und Ballungszentren wieder zu entspannen.¹⁵⁰ Dass dieses Ziel mit der Einführung der Mietpreisbremse nur bedingt erreicht werden konnte, wurde in Kapitel 6 ausführlich dargestellt. Daher werden nachfolgend mögliche Alternativen aufgezeigt und bewertet, welche besser geeignet sein könnten, den Markt kurzfristig zu entspannen und sozialschwachen Haushalten zielgerichtet zu helfen.

7.1 Soziale Wohnraumförderung

In Deutschland existiert bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts die gemeinnützige Wohnungswirtschaft. Bis weit in die erste Hälfte des letzten Jahrhunderts hinein haben sich Wohnungsunternehmen freiwillig wirtschaftliche und soziale Beschränkungen auferlegt, um die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern.¹⁵¹ Im Rahmen dieses Instruments zahlte der Staat entweder Investitionshilfen an private Investoren oder ermöglichte ihnen zinsgünstige Kredite.¹⁵² Anfang der 1980er Jahre jedoch begann die Idee der Wohnungsgemeinnützigkeit zu bröckeln. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit schien überwunden und sogar erhebliche Leerstände geförderter Wohnungen waren zu verzeichnen. Schließlich wurde im Jahr 1988 die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 beschlossen.¹⁵³ Etwa zeitgleich allerdings zeichnete sich auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt ein Umschwung ab. Durch den Zuzug von Aussiedlern und Übersiedlern aus den neuen Bundesländern nach der deutschen Wiedervereinigung stieg die Wohnungsnachfrage kräftig an. Aus diesem Grund wurden die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau stark erhöht, sodass sich bereits im Jahr 1990 die Zahlen sozial geförderter Wohnungen gegenüber 1988 mehr als verdoppelt hatten. Aber aufgrund des hohen Förderaufwands stieß die Förderung sozialen Wohnraums in den folgenden Jahren an die Grenzen ihrer Finanzierbarkeit. Vor diesem Hintergrund wurde eine grundlegende Reform der Wohnungsbauförderung eingeleitet. Kernstück des Gesetzgebungsverfahrens war das 2001 eingeführte Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), mit dem die Förderung

¹⁵⁰ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2016, S. 12.

¹⁵¹ Vgl. Lieberknecht, Christian, 2013, https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/jubilaeum-65-jahre-dw-die-wohnungswirtschaft/wgg-die-entwicklungsphasen-der-wohnungsgemeinnuetzigkeit_260_198480.html, Stand: 07.03.2018.

¹⁵² Vgl. Egner, Björn, 2014, <http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=all>, Stand: 07.03.2018.

¹⁵³ Vgl. Kuhnert, Jan und Leps, Olof, 2017, S. 3.

des sozialen Wohnungsbaus zu einer sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt und grundlegend modernisiert wurde.¹⁵⁴ Anstelle der alleinigen Ausrichtung auf die Neubauförderung sollte nunmehr auch der vorhandene Wohnungsbestand zur Wohnraumversorgung besser genutzt werden. Deshalb rückten die Modernisierung, die Begründung von Belegungsrechten und der Erwerb vorhandenen Wohnraums in den Fokus. Auch die Zielgruppe der Förderung änderte sich. Zum einen sollte die Mietkostenbelastung von Haushalten mit niedrigem Einkommen gesenkt, zum anderen sollte der Zugang zum Wohnungsmarkt für die Haushalte erleichtert werden, die ansonsten nur schwer eine Wohnung fanden.¹⁵⁵ Im Rahmen der Föderalismusreform I aus dem Jahr 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegt damit nicht nur die Gesetzgebung in diesem Bereich, sondern auch dessen Finanzierung. Zum Ausgleich für den Wegfall der Bundesfinanzhilfen für die soziale Wohnraumförderung erhalten die Länder seit dem Jahr 2007 bis einschließlich 2019 jährlich rund 518 Mio. Euro. Jedoch sind diese Mittel seit dem 01. Januar 2014 nicht mehr zweckgebunden, sodass diese teilweise auch für Zwecke außerhalb der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt wurden.¹⁵⁶ Infolge der Föderalismusreform I sank die Anzahl der Sozialwohnungen in der Dekade von 2006 bis 2016 bundesweit um 830.000 und damit auf den Stand von 1,24 Mio.¹⁵⁷ Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes fallen auch zukünftig jährlich zwischen 40.000 bis 50.000 Wohnungen aus den Sozialbindungen heraus.¹⁵⁸

Im Zuge dieser Entwicklung und dem anhaltenden Preisanstieg von Mietwohnungen wurden zunehmend Stimmen laut, die den verstärkten, aus öffentlichen Mitteln finanzierten Wohnungsbau fordern (vgl. Kholodilin, Konstantin und Ulbricht, Dirk, 2014). Generell ist der soziale Wohnungsbau ein geeignetes Mittel, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Durch die Erhöhung des Angebots wird direkt an der Ursache für hohe Mietpreise angesetzt. Bisher wurde der Bau neuer Sozialwohnungen im Gegenzug für eine 15- bis 20-jährige Mietpreisdeckelung zumeist durch zinsgünstige Kredite gefördert. Angesichts aktuell niedriger Zinssätze ist dies für Investoren nicht lukrativ. Stattdessen kann eine Gemeinde Investoren jedoch kostengünstig Bauland zur Verfügung stellen. In München werden auf diese Weise

¹⁵⁴ Vgl. BT-Drs. 18/11403, 2017, S. 4 f.

¹⁵⁵ Vgl. BT-Drs. 14/5538, 2001, S. 2.

¹⁵⁶ Vgl. BT-Drs. 18/11403, 2017, S. 5.

¹⁵⁷ Vgl. Janson, Matthias, 2018, <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland/>, Stand: 07.03.2018.

¹⁵⁸ Vgl. Deutscher Mieterbund, 2017, <https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/39770-24550-sozialwohnungen-fuer-ganz-deutschland-sind-viel-zu-wenig.html?cHash=4c2efea5072348ccc8a8c96ee3e2e96c>, Stand: 07.03.2018.

bereits seit Jahren Sozialwohnungen mit sehr langen Mietbegrenzungen von 40 bis 60 Jahren geschaffen. Jedoch ist zu bedenken, dass der soziale Wohnungsbau aufgrund des für Planung und Bau notwendigen zeitlichen Bedarfs der derzeitigen Wohnungsknappheit nur langsam abhilft.¹⁵⁹ Ebenso ist es wichtig, den heutigen Bedarf an Mietwohnungen nicht zu überschätzen. So kamen im Jahr 2015 fast 1,1 Mio. Asylsuchende nach Deutschland, die vorübergehend in Wohnungen untergebracht werden mussten, was die Wohnungsknappheit zusätzlich verschärfte.¹⁶⁰ Auch erlebt Deutschland zurzeit einen wirtschaftlichen Aufschwung, was insbesondere Arbeitnehmer aus den EU-Mitgliedstaaten in die deutschen Großstädte zieht. Konjunkturell bedingt, könnte sich dies aber auch wieder ändern.¹⁶¹

7.2 Wohngeld

Das Wohngeld ist ein wichtiges Instrument der deutschen Wohnungs- und Sozialpolitik. Es verfolgt entsprechend § 1 Abs. 1 Wohngeldgesetz (WoGG) den Zweck, einkommensschwachen Haushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Als subjektbezogenes Instrument der sozialen Wohnungspolitik gilt es gegenüber den objektbezogenen Maßnahmen, die sich auf die Ausweitung des Angebots von Wohnraum konzentrieren, als sozial treffsicher. Denn anders als bei der sozialen Wohnraumförderung besteht ein Rechtsanspruch auf die staatliche Leistung. Darüber hinaus wird das Wohngeld an das Einkommen angepasst, sodass die soziale Treffsicherheit gewährleistet ist.¹⁶²

Wohngeld dient als Zuschuss zu den Wohnkosten und setzt voraus, dass der für die Deckung des allgemeinen Lebensunterhaltes erforderliche Regelbedarf bereits durch eigene Einkünfte erreicht wird. Damit ist das Wohngeld deutlich abzugrenzen von den Grundsicherungsleistungen, welche auch die gesamten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) mit abdecken und wodurch ein Wohngeldanspruch entfällt. Da Haushalte, die Wohngeld beziehen, immer anteilig an der Bestreitung der Wohnkosten beteiligt sind, haben sie entsprechende Anreize, möglichst günstig zu wohnen.¹⁶³

Wohngeld kann sowohl als Zuschuss zur Miete als auch zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums gewährt werden. Seine Höhe ist abhängig von der Haushaltsgröße, dem Einkommen sowie der zu berücksichtigenden Miete bzw.

¹⁵⁹ Vgl. Ulbricht, Dirk, 2015.

¹⁶⁰ Vgl. Bundesministerium des Innern, 2016, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2016/01/asylantraege-dezember-2015.html>, Stand: 07.03.2018.

¹⁶¹ Vgl. Ulbricht, Dirk, 2015.

¹⁶² Vgl. Clamor, Tim et al., 2011, S. 535 f.

¹⁶³ Vgl. Voigtländer, Michael und Henger, Ralph, 2017, S. 13.

Zinsbelastung. Das Wohngeld steigt mit zunehmender Miete an, bis zur Erreichung eines regional abhängigen Höchstbetrags. Übersteigt die tatsächliche Miete diesen Höchstbetrag, dann wird lediglich dieser zur Berechnung des Wohngelds herangezogen. Damit wird verhindert, dass die Haushalte ihren Wohnkonsum aufgrund des Wohngelds zu stark ausweiten.¹⁶⁴

Damit das Wohngeldsystem nicht an seiner Leistungsfähigkeit verliert, ist es in regelmäßigen zeitlichen Abständen an die Preis- und Mietentwicklungen anzupassen. Anpassungen sind schon deshalb erforderlich, da sich die Wohnungsmärkte regional sehr unterschiedlich entwickeln. Außerdem erfährt das Wohngeld jährlich einen inflationsbedingten Kaufkraftverlust.¹⁶⁵ Die letzte Reform des Wohngeldrechts erfolgte im Jahr 2016 und damit sieben Jahre nach der letzten Anpassung. In diesen sieben Jahren haben sich die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes massiv verändert, vor allem sind die Mieten deutlich gestiegen. Während die Regelsätze der Grundsicherung jedes Jahr kontinuierlich angehoben werden und sich den steigenden Lebenshaltungskosten anpassen, ist dies beim Wohngeld nur eingeschränkt der Fall. Folglich fallen immer mehr Wohngeldempfänger in die Grundsicherung, da sie dort höhere Transferleistungen erhalten. Trotz allgemein steigender Mieten sind daher die Wohngeldausgaben zwischen 2010 und 2015 von 1,7 Mrd. Euro auf unter 630 Mio. Euro gesunken.¹⁶⁶

Diese Problematik könnte durch eine Dynamisierung der Mietobergrenzen gelöst werden. Wenn die Mieten in einer Gemeinde steigen, dann sollten auch die Mietobergrenzen beim Wohngeld steigen. Liegen diese Daten nicht vor, dann sollten die Grenzen zumindest mit der allgemeinen Steigerung der Verbraucherpreise erhöht werden. Des Weiteren sollte das Wohngeld auch allgemein erhöht und die Einkommensgrenzen dynamisiert werden.¹⁶⁷ Voigtländer und Henger (2017) schlagen vor, das Wohngeld um rund 500 Mio. Euro jährlich zu erhöhen und diese Mehrausgaben durch eine Reduktion der Mittel in der sozialen Wohnraumförderung auszugleichen. Ferner sollte zukünftig auch verstärkt auf das Wohngeld als staatliche Sozialleistung hingewiesen werden. Schätzungen gehen davon aus, dass mehr als 40 % der Anspruchsberechtigten kein Wohngeld beantragen. Ursachen dafür sind sicherlich, dass einerseits nur wenige Haushalte von dieser Leistung überhaupt und andererseits von ihrem Anspruch darauf wissen.¹⁶⁸

¹⁶⁴ Vgl. ebenda, S. 13.

¹⁶⁵ Vgl. Henger, Ralph, 2015, S. 1.

¹⁶⁶ Vgl. Voigtländer, Michael und Henger, Ralph, 2017, S. 14.

¹⁶⁷ Vgl. ebenda, S. 14 f.

¹⁶⁸ Vgl. ebenda, S. 16.

7.3 Förderung der Wohneigentumsbildung

In der aktuellen Diskussion um die Entlastung von Haushalten in angespannten Wohnungsmärkten liegt der Fokus auf dem Mietwohnungsmarkt. Dabei könnte Wohneigentum auch in den kommenden Jahren eine günstige Alternative darstellen.¹⁶⁹ Die Förderung des individuellen Wohneigentums wurde bereits nach dem 2. Weltkrieg von den Parteien befürwortet. Nach der Währungsreform 1948 galt das Eigenheim als wertbeständigste Investitionsform.¹⁷⁰ In der Vergangenheit wurden deshalb die Haushalte insbesondere durch staatliche Zulagen unterstützt, wie etwa die Eigenheimzulage, die es aber seit 2006 nicht mehr gibt.¹⁷¹

Auch wenn die Preise für Wohneigentum seit 2010 stetig steigen, kompensiert letztlich die Zinsentwicklung diesen Preisanstieg. So liegen die laufenden Kosten von Wohneigentümern – unter Berücksichtigung der Zinskosten, der entgangenen Erträge auf das Eigenkapital, der laufenden Instandsetzungs- und Abnutzungskosten sowie der Grundstückspreisentwicklung – im Bundesdurchschnitt 30 bis 40 % unter den Kosten der Mieter. Neben dem reinen Kostenvorteil könnte mit einer erhöhten Wohneigentumsbildung auch die Vermögensbildung angeregt und die Altersvorsorge gestärkt werden. Im internationalen Vergleich verfügen deutsche Haushalte über relativ geringe Vermögen, auch aufgrund der geringen Wohneigentumsquote. Außerdem werden viele Haushalte zukünftig aufgrund des kontinuierlich sinkenden Rentenniveaus nur geringe Renten erhalten, sodass ein abbezahltes Eigenheim eine bedeutende Ergänzung darstellt. Ein weiteres Argument für die Stärkung der Wohneigentumsbildung ist die Verhinderung von Gentrifizierungsprozessen in den Großstädten. Da es für sozial schwache Schichten immer schwieriger wird, Mieten in begehrten Lagen zu bezahlen, werden sie zunehmend aus attraktiven Stadtvierteln verdrängt. Eigenheimbesitzer sind jedoch von der allgemeinen Marktentwicklung unabhängig und können nicht mehr verdrängt werden.¹⁷²

Trotz der aufgezeigten Vorteile stagniert die Wohneigentumsquote seit 2011 bei 45 %. Nach Auswertung des sozio-oekonomischen Panels, einer regelmäßigen und repräsentativen Befragung von Haushalten, konnten in den letzten Jahren nur ältere Haushalte und Haushalte mit hohem Einkommen mehr Wohneigentum bilden. Bei jüngeren Haushalten sowie Haushalten mit wenig Einkommen ist die Wohneigentumsquote hingegen rückläufig. Ursächlich hierfür ist vor allem das fehlende

¹⁶⁹ Vgl. Voigtländer, Michael, 2017, S. 142.

¹⁷⁰ Vgl. Schulz, Günther, 1988, S. 412, In: Schildt, Axel und Sywottek, Arnold.

¹⁷¹ Vgl. Voigtländer, 2017, S. 146.

¹⁷² Vgl. ebenda, S. 143 f.

Eigenkapital dieser Gruppen. Für die Finanzierung einer Immobilie sind rund 20 % Eigenkapital notwendig. Daneben fallen durch die Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragung, Notarkosten und ggf. Maklerkosten Nebenkosten an, die oftmals mehr als 10 % der Kaufsumme ausmachen. Alles in allem braucht ein Haushalt demnach etwa 30 % des Kaufpreises als liquide Mittel, um eine Immobilie zu erwerben. Zu viel für die meisten Mieter, denn bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro sind dies bereits 60.000 Euro. Aber nach Daten der EZB verfügen nur rund 20 % der Mieterhaushalte über ein Finanzvermögen in Höhe von mindestens 50.000 Euro. Das fehlende Eigenkapital stellt somit das wesentliche Hemmnis für einkommensschwache Haushalte dar, um Wohneigentum zu erwerben.¹⁷³

Eine Lösung könnte darin bestehen, Haushalte mit geringen Einkommen bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten, z. B. durch eine generelle Senkung der Steuersätze. Gegebenenfalls sollte zumindest die Grunderwerbsteuer für Geringverdiener reduziert werden. Außerdem wäre bereits vielen Haushalten geholfen, wenn die Steuer in Raten bezahlt werden könnte, wodurch der Kapitalbedarf erheblich sinken würde.¹⁷⁴

Des Weiteren ist auch die Zahlung einer staatlichen Zulage hilfreich, um den Eigenkapitalbedarf der Haushalte zu mindern. Allerdings ist eine Zulage mit erheblichen Kosten für den Bundeshaushalt verbunden und die soziale Treffsicherheit nicht zwangsläufig gegeben. Daher ist eine neue Förderungspolitik gefragt. So könnte der Staat selbst Kredite in Form von Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz zur Verfügung stellen. Damit das Risiko des Zahlungsausfalls bzw. der Überschuldung reduziert wird, müsste dabei auf lange Zinsbindungen und kontinuierliche Tilgungen gesetzt werden. Zweifelsohne wäre es sinnvoll, Anreize für eine schnelle Tilgung der Kredite zu setzen. Ähnlich wie beim BAföG könnten schnelle Kreditrückführungen mit Nachlässen bei der Gesamtschuld gewürdigt werden. Bei Immobiliendarlehen könnte der Staat bei zusätzlichen Tilgungen der Haushalte beispielsweise einen Tilgungszuschuss gewähren. So wären für die Haushalte zusätzliche Sparanreize geschaffen. Die Gesamtkosten eines solchen Programms sind natürlich abhängig von der Anzahl der Haushalte, die von den Nachrangdarlehen profitieren sollen. Dies kann jedoch entsprechend staatlich gelenkt werden.¹⁷⁵

¹⁷³ Vgl. Niehues, Judith und Voigtländer, Michael, 2016, S. 2 f.

¹⁷⁴ Vgl. Voigtländer, Michael, 2017, S. 148.

¹⁷⁵ Vgl. ebenda, S. 146 ff.

8 Fazit

Wohnen gehört zu den unverzichtbaren Grundbedürfnissen der Menschen. Das Gut Wohnen zeichnet sich – im Gegensatz zu anderen Gütern – durch Besonderheiten wie die Standortgebundenheit, die Langfristigkeit in Produktion und Nutzung, die hohen Produktionskosten oder auch die fehlende Substituierbarkeit aus. Dadurch wird eine effiziente Marktallokation erschwert, was ein staatliches Eingreifen in den Wohnungsmarkt rechtfertigt.¹⁷⁶

Die starke Zuwanderung in die Städte verbunden mit einer zu geringen Bautätigkeit haben die Preise und Mieten in vielen deutschen Großstädten deutlich ansteigen lassen. Als Antwort auf die in einigen Ballungszentren angespannten Wohnungsmärkte hat der Gesetzgeber im Jahr 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz erlassen. Mit der Mietpreisbremse soll der Mietpreisanstieg bei den Wiedervertragsmieten gebremst werden, indem die Mieten auf einen Wert von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt werden. Damit reiht sich das Gesetz in eine Reihe von Regelungen zum Mieterschutz wie den Beschränkungen des Kündigungsrechts des Vermieters oder die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhung ein. Untersuchungen von Deschermeier et al. (2017) haben gezeigt, dass die Mietpreisbremse die Mietpreisentwicklung in Berlin bisher nur mäßig beeinflusst hat. Ein Grund ist sicherlich, dass dieses Instrument von Vermietern aber auch Mietern weitestgehend ignoriert wird. Zum einen aus Unwissenheit über die Mietspiegel, zum anderen aber auch, weil Mieter händeringend nach Wohnungen suchen und deswegen bereit sind hohe Mieten zu zahlen. Auch die schwierige Umsetzung des Gesetzes vermindert dessen Wirksamkeit, denn Mieter müssen letztlich gegen ihren Vermieter klagen und erhalten bislang im Erfolgsfall keine rückwirkende Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.¹⁷⁷

Des Weiteren hat die Studie zahlreiche negative Folgen der Mietpreisbremse wie z. B. die zunehmende Veräußerung von Immobilien an Selbstnutzer und die fehlenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Mietobjekten offenbart. Unlängst hat auch die Politik diese negativen Auswirkungen erkannt, weshalb die im Jahr 2017 neu gewählten Landesregierungen in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse wieder abschaffen wollen.¹⁷⁸

¹⁷⁶ Vgl. Kunnert, Andrea und Baumgartner, Josef, 2012, S. 1.

¹⁷⁷ Vgl. Voigtländer, Michael und Henger, Ralph, 2017, S. 7 f.

¹⁷⁸ Vgl. ebenda, S. 10.

Aufgrund der unzureichenden Wirksamkeit der Mietpreisbremse wurden in der vorliegenden Arbeit alternative Lösungsmöglichkeiten zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes aufgezeigt und bewertet. Mit dem sozialen Wohnungsbau wird das Ziel verfolgt, günstigen Wohnraum im Neubau zu schaffen und die Mietkostenbelastung von Haushalten mit niedrigem Einkommen zu senken. Nachdem der soziale Wohnungsbau ein wesentlicher Baustein der Wohnungspolitik in den Nachkriegsjahren war, liefen die Programme ab den 1980er Jahren langsam aus.¹⁷⁹ Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen fiel entsprechend von etwa 3 Mio. im Jahr 1990 auf unter 1,5 Mio. im Jahr 2010.¹⁸⁰ Derzeit erlebt der Bau von Sozialwohnungen allerdings seine politische Renaissance. Die Förderung des Bundes wurde zwischen 2015 und 2017 von 500 Mio. Euro auf über 1,5 Mrd. Euro aufgestockt.¹⁸¹ Aber der soziale Wohnungsbau kann die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nur begrenzt lösen, da die Planung und der Bau viel Zeit benötigen. Als zielführendere Maßnahme wird beispielsweise die Dynamisierung und Erhöhung des Wohngeldes eingeschätzt. Bei einer jährlichen Anpassung der Wohngeldbeträge könnte eine erhöhte Wohnkostenbelastung in stark nachgefragten Ballungsräumen sozialpolitisch abgefedert werden. Und auch selbstgenutztes Wohneigentum stellt eine mögliche Alternative zur Mietwohnung dar. Die Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum sind derzeit insbesondere aufgrund der historisch geringen Hypothekenzinsen gut. Jedoch können sich Haushalte mit geringem Einkommen wegen des hohen notwendigen Eigenkapitalanteils die Bildung von Wohneigentum oftmals nicht leisten. Hier könnte der Staat mit der Vergabe von Nachrangdarlehen als Eigenkapitalersatz Abhilfe schaffen.

¹⁷⁹ Vgl. ebenda, S. 10.

¹⁸⁰ Vgl. BT-Drs. 18/11403, 2017, S. 6.

¹⁸¹ Vgl. Voigtländer, Michael und Henger, Ralph, 2017, S. 10.

9 Ausblick

Im Koalitionsvertrag 2018, den die CDU, CSU und SPD Anfang Februar dieses Jahres ausgehandelt haben, nimmt das Thema „Förderung und Schaffung von Wohnraum“ erneut einen großen Stellenwert ein. Eine Reihe von Maßnahmen soll zur Schaffung von mehr frei finanziertem sowie öffentlich gefördertem Wohnraum beitragen.

Es ist geplant, Eckpunkte des sogenannten Gesetzespakets „Wohnraumoffensive“ im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterbände sowie der Gewerkschaften zu vereinbaren. Ferner will der Bund gemeinsam mit den Ländern den sozialen Wohnungsbau weiter stärken. Dazu sollen in den Jahren 2020/2021 mindestens 2 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitgestellt und für frei finanzierte Wohnungen im unteren Mietsegment steuerliche Anreize geschaffen werden. Zusätzlich zur linearen Abschreibung ist beabsichtigt, bis Ende 2021 eine befristete Sonderabschreibung von 5 % jährlich einzuführen.¹⁸²

Die Mietpreisbremse soll bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit evaluiert werden und Vermieter gesetzlich dazu verpflichtet werden, gegenüber neuen Mietern die Vormiete offenzulegen.¹⁸³ Dies ist von Bedeutung, um die Mietpreisbremse effektiver durchsetzen zu können. Da sich Vermieter offen dazu bekennen müssen, um welche Summe die Miete erhöht wird, ist ein Ignorieren der Mietpreisbremse nicht mehr so einfach möglich.

Weiterhin ist beabsichtigt, qualifizierte Mietspiegel zu stärken und deren Bindungszeitraum von zwei auf drei Jahre zu verlängern, um somit den Mietenanstieg zu dämpfen. In kleineren Städten und Gemeinden soll der einfache Mietspiegel als Instrument der Orientierung stärker zur Anwendung kommen als bisher. In Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze sollen nach Modernisierungsmaßnahmen höchstens 8 %, statt bisher 11 % der Kosten, auf die Miete umgelegt werden dürfen. Diese Regelung wird zunächst auf fünf Jahre befristet und dann überprüft. Zudem soll die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nach einer Modernisierung nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter steigen dürfen, um die Mieter vor sogenannten Luxussanierungen zu schützen. Das „gezielte Herausmodernisieren“ von Mietern wird daher künftig eine Ordnungswidrigkeit darstellen und Schadensersatzansprüche der Mieter begründen.¹⁸⁴

¹⁸² Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 2018, S. 109 f.

¹⁸³ Vgl. ebenda, S. 112.

¹⁸⁴ Vgl. ebenda, S. 111 f.

Auch wird mit dem neuen Koalitionsvertrag endlich eine Trendwende für mehr Wohneigentum eingeleitet. „Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage vor zwölf Jahren hat die Politik die Förderung des Wohneigentums völlig aus den Augen verloren.“, so der Präsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Jürgen Michael Schick.¹⁸⁵ Künftig soll nun die Eigentumsbildung für Familien mit unteren und mittleren Einkommen finanziell unterstützt werden. Familien mit Kindern wird ein Baukindergeld in Höhe von 1.200 Euro pro Kind und Jahr für eine Dauer von zehn Jahren in Aussicht gestellt. In den Genuss dieses Baukindergeldes sollen Familien mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 75.000 Euro pro Jahr kommen können, wobei pro Kind ein Freibetrag von 15.000 Euro vorgesehen ist. Zur weiteren Förderung der Eigentumsbildung ist vorgesehen, den Bundesländern die Möglichkeit einzuräumen, den erstmaligen Grunderwerb von der Grunderwerbsteuer freizustellen bzw. Freibeträge einzuführen. Hingegen soll die gelebte Praxis, Grundbesitz mittels Share Deals ohne Anfall von Grunderwerbsteuer zu übertragen, durch neue gesetzliche Regelungen beendet werden. Die auf diese Weise generierten Mehreinnahmen können von den Ländern zur Senkung der Steuersätze verwendet werden.¹⁸⁶

¹⁸⁵ Senebald, Heiko, 2018, <https://ivd.net/2018/02/ivd-praesident-schick-es-wird-zeit-mit-dem-koalitionsvertrag-wird-endlich-die-trendwende-fuer-mehr-wohneigentum-eingeleitet/>, Stand: 14.03.2018.

¹⁸⁶ Vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 2018, S. 110.

Thesen

1. In deutschen Großstädten sind die Neuvertragsmieten in den vergangenen Jahren stetig gestiegen, weshalb die Bundesregierung zum 01. Juni 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz zur Dämpfung der Mietpreise erlassen hat.
2. Die Einführung einer Mietpreisbegrenzung hat kurzfristig kaum Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, da Angebot und Nachfrage relativ unelastisch sind.
3. Auf lange Sicht reduziert sich durch die Festsetzung einer Mietpreisobergrenze das Wohnraumangebot und die Nachfragemenge steigt, sodass ein hoher Nachfrageüberschuss entsteht.
4. Die Mietpreisbremse hat auf die Entwicklung der Mietpreise in Berlin bisher nur bedingt gewirkt.
5. Neben der Mietpreisbremse ist auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ungeeignet, um zu einer kurzfristigen Entspannung der Wohnungsmärkte beizutragen und die Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus ihren Wohnquartieren zu verhindern.
6. Zur Verringerung der Wohnkostenbelastung der Haushalte sind die Erhöhung und Dynamisierung des Wohngeldes ebenso wie die Stärkung der Wohneigentumsbildung zweckmäßige Instrumente.

Literaturverzeichnis

- Mietspiegel in Deutschland**, Verfügbar unter: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=108&etype=1&esr=2×pan=36&sval=2,3>, [Zugriff am 19. Februar 2018].
- Abramenko**, Andrik (2015): Die Mietpreisbremse, Bonn: Deutscher Anwaltverlag (AnwaltsPraxis).
- Beck**, Hans-Joachim (2016): Die Mietpreisbremse. Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, 1. Aufl., Berlin-Schöneberg: Grundeigentum-Verlag GmbH.
- Blank**, Hubert (Hg.) (2003): Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, Unter Mitarbeit von Börstinghaus, Ulf P.; Eisenschmid, Norbert; Gather, Hans-H.; Lammel, Siegbert und Langenberg, Hans, 8. neu bearb. Aufl., München: C.H. Beck.
- Börstinghaus**, Ulf (2009): Miethöhe-Handbuch, München: Beck.
- Börstinghaus**, Ulf; Clar, Michael (1997): Mietspiegel. Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht, München: Beck.
- Brauer**, Kerry-U. (Hg.) (2018): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht - Steuern - Marketing - Finanzierung - Bestandsmanagement - Projektentwicklung, 9. Aufl., Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- BT-Drs. 12/3254**: Drucksache des Deutschen Bundestages 12/3254 vom 15.09.1992. Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz).
- BT-Drs. 14/4553**: Drucksache des Deutschen Bundestages 14/4553 vom 09.11.2000. Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz).
- BT-Drs. 14/5538**: Drucksache des Deutschen Bundestages 14/5538 vom 13.03.2001. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts.
- BT-Drs. 18/11403**: Drucksache des Deutschen Bundestages 18/11403 vom 08.03.2017. Sozialer Wohnungsbau in Deutschland - Entwicklung, Bestand, Perspektive.
- BT-Drs. 18/13120**: Drucksache des Deutschen Bundestages 18/13120 vom 07.07.2017. Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016.
- BT-Drs. 18/3121**: Drucksache des Deutschen Bundestages 18/3121 vom 10.11.2014. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG).

- BT-Drs. 3/1234:** Drucksache des Deutschen Bundestages 3/1234 vom 06.08.1959. Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht.
- BT-Drs. 7/2011:** Drucksache des Deutschen Bundestages 7/2011 vom 19.04.1974. Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum.
- BT-Drs. 9/2079:** Drucksache des Deutschen Bundestages 9/2079 vom 05.11.1982. Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen.
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz** (Hg.) (2016): Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den aktuellen Regelungen, Verfügbar unter: http://www.bmju.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf;jsessionid=038137720F725A17A9E75F5933BB2701.1_cid324?__blob=publicationFile&v=22, [Zugriff am 21. Februar 2018].
- Bundesministerium des Innern** (Hg.) (2016): 2015: Mehr Asylanträge in Deutschland als jemals zuvor. Verfügbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2016/01/asylantraege-dezember-2015.html>, [Zugriff am 07. März 2018].
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** (Hg.) (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen, Verfügbar unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_kernempfehlungen_masnahmen_bf.pdf, [Zugriff am 15. März 2018].
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** (Hg.) (2013): Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, 1. Auflage, Berlin, Verfügbar unter: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/wohnungs_immobilienwirtschaft_d_broschuere_bf.pdf, [Zugriff am 19. Februar 2018].
- Bundeszentrale für politische Bildung:** Miete. Fristenpläne, Quotenregelungen, Kleinreparaturklausel, soziales Mietrecht (Härteklausel, Sozialklausel), Mietstreitigkeiten, Verfügbar unter: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/recht-a-z/22564/miete>, [Zugriff am 12. Februar 2018].
- Clamor, Tim; Henger, Ralph; Horschel, Nicole; Voigtländer, Michael** (2011): Das Wohngeld als Instrument zur sozialen Absicherung des Wohnens, In: *Informationen zur Raumentwicklung* (9), S. 535–544.
- Cromm, Jürgen; Koch, Uwe** (2006): Mietspiegel in Deutschland. Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels - eine empirische Studie, 1. Aufl., München: Hampp (Praxis Sozialforschung, 6).
- Deschermeier, Philipp; Haas, Heide; Hude, Marcel; Voigtländer, Michael** (2014): Die Folgen der Mietpreisbremse - Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin, In: *IW policy paper* (17).
- Deschermeier, Philipp; Seipelt, Björn** (2016): Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, In: *IW-Trends* (3), S. 59–76.

- Deschermeier**, Philipp; Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael (2017): Evaluation der Mietpreisbremse, In: *IW policy paper* (5).
- Deutscher Mieterbund** (2017): 24.550 Sozialwohnungen für ganz Deutschland sind viel zu wenig, Verfügbar unter: <https://www.mieterbund.de/startseite/news/article/39770-24550-sozialwohnungen-fuer-ganz-deutschland-sind-viel-zu-wenig.html?cHash=4c2efea5072348ccc8a8c96ee3e2e96c>, [Zugriff am 07. März 2018].
- DiPasquale**, Denise; Wheaton, William C. (1996): *Urban economics and real estate markets*, Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.
- Dröge**, Ferdinand (2007): Miet- und Pachtverhältnisse, In: Sandner, Siegfried und Weber, Ulrich (Hg.): *Lexikon der Immobilienwertermittlung A-Z*, 2. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, S. 436–437.
- Eekhoff**, Johann (2002): *Wohnungspolitik*, 2. neubearb. Aufl., Tübingen: Mohr Siebeck.
- Egner**, Björn (2014): *Wohnungspolitik seit 1945*, Hg. v. Bundeszentrale für politische Bildung, Verfügbar unter: <http://www.bpb.de/apuz/183442/wohnungspolitik-seit-1945?p=all>, [Zugriff am 07. März 2018].
- Frank**, Alexandra (2016): *Die Mietpreisbremse. Eine Analyse der Rechtsvorschriften zur Begrenzung der Neu- und Wiedervertragsmiete auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete*, Marburg: Tectum Wissenschaftsverlag.
- Geier**, Udo; Kraß, Matthias (1995): *Eigentumswohnungen als Kapitalanlage. Wohnungsmarktanalyse und Finanzierungsempfehlungen*, Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Grieß**, Andreas (01.12.2015): Deutschland ist Miet-Europameister, Verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/4088/anteil-der-bevoelkerung-der-zur-miete-wohnt/>, [Zugriff am 15. Februar 2018].
- Haas**, Stefan (2010): *Modell zur Bewertung wohnwirtschaftlicher Immobilien-Portfolios unter Beachtung des Risikos. Entwicklung eines probabilistischen Bewertungsmodells mit quantitativer Risikomessung als integralem Bestandteil*, Wiesbaden: Gabler Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH Wiesbaden.
- Häublein**, Martin (2015): Das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) im Überblick, In: *ESWiD - Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis* (Hg.): *Auswirkungen gesellschaftlicher Änderungen auf das Mietrecht*, 34. Mietrechtstage, München: Beck (Partner im Gespräch, 99), S. 13–25.
- Haufe Online-Redaktion** (02.11.2016): Mietpreisbremse - Regelungen der Bundesländer, Verfügbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisbremse-in-diesen-staedten-gilt-sie/mietpreisbremse-regelungen-der-bundeslaender_258_334796.html, [Zugriff am 21. Februar 2018].
- Haufe Online-Redaktion** (03.03.2017): Mietpreisdeckel: Regelungen der Bundesländer zur Kappungsgrenze, Verfügbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisdeckel-regelungen-der-bundeslaender-zur-kappungsgrenze/mietrechtsaenderung-ermoeglicht-laendern-senkung-der-kappungsgrenze_258_275652.html, [Zugriff am 21. Februar 2018].

- Hein, Sebastian; Thomschke, Lorenz (2016):** Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten, Hg. v. Empirica AG, Verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi232ltsh.pdf, [Zugriff am 21. Februar 2018].
- Hein, Sebastian; Thomschke, Lorenz (2017):** Notizen zur Mietpreisbremse, Hg. v. Empirica AG, Verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi240shlt.pdf, [Zugriff am 05. März 2018].
- Henger, Ralph (2015):** Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG), Hg. v. Deutscher Bundestag, Verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/229851/Wohngeld_Stellungnahme.pdf, [Zugriff am 09. März 2018].
- Hiller, Norbert; Schultewolter, Daniel (2014):** Quo vadis Wohnungspolitik?, In: *Wirtschaftsdienst* 94 (1), S. 34–40.
- Hügemann, Ewald (1998):** Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, Dissertation, Universität Bielefeld, Frankfurt am Main: Lang (Rechtshistorische Reihe, 171).
- Instock - Der Börseninformationsdienst:** Börsen-Lexikon. Cap-Rate, Verfügbar unter: <http://www.boersen-lexikon.com/index.php?aid=540>, [Zugriff am 26. Februar 2018].
- Janson, Matthias (2018):** Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland, Hg. v. Statista, Verfügbar unter: <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozial-wohnungen-in-deutschland/>, [Zugriff am 07. März 2018].
- Jenkis, Helmut W. (2001):** Das soziale Mietrecht - ein Investitionshemmnis? Prüfung eines Schlagwortes, In: Jenkis, Helmut W. und Bischoff, Bernhard (Hg.): *Kompendium der Wohnungswirtschaft*, 4. erg. Aufl., München: Oldenbourg, S. 818–855.
- Kernen, Björn (2011):** Das Gesetz über die Abbrüche, die Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern (LDTR) im Kanton Genf und seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, Universität Zürich.
- Kholodilin, Konstantin A.; Ulbricht, Dirk (2014):** Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen, In: *DIW Wochenbericht* (15), S. 319–328.
- Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas; Michelsen, Claus (2016):** Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht, In: *DIW Wochenbericht* (22), S. 491–499.
- Kinne, Harald (2001):** Die neuen Mieterhöhungen ab dem 1.9.2001 im Überblick (Teil I), In: *Zeitschrift für Miet- und Raumrecht*, S. 775–782.
- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD (27.11.2013):** Deutschlands Zukunft gestalten, 18. Legislaturperiode.

- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD** (07.02.2018): Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, 19. Legislaturperiode.
- Kofner**, Stefan (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft, München: Oldenbourg.
- Kühne-Büning**, Lidwina; Bellinger, Dieter (1994): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 3. überarb. und erw. Aufl., Frankfurt am Main: Knapp.
- Kuhnert**, Jan; Leps, Olof (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum, Unter Mitarbeit von Siebenkotten, Lukas; Göring-Eckardt, Katrin und Kühn, Chris, 1. Aufl., Wiesbaden: Springer VS.
- Kunnert**, Andrea; Baumgartner, Josef (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Hg. v. Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung, Verfügbar unter: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Wohnungspolitik_2012.pdf, [Zugriff am 14. März 2018].
- Lee**, Gabriel S. (2008): Wohnimmobilienmärkte, In: Schulte, Karl-Werner (Hg.): Immobilienökonomie. Band IV: Volkswirtschaftliche Grundlagen, 4. Aufl., München: Oldenbourg, S. 287-303.
- Lerbs**, Oliver; Oberst, Christian; Jorch, Michael (2010): Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise auf den deutschen Eigenheimsektor, In: *CAWM discussion paper* (33).
- Lieberknecht**, Christian (2013): Was bedeutete das WGG und was passierte danach?: Die Entwicklungsphasen der Wohnungsgemeinnützigkeit, Hg. v. Haufe Online-Redaktion, Verfügbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/jubilaum-65-jahre-dw-die-wohnungswirtschaft/wgg-die-entwicklungsphasen-der-wohnungsgemeinnuetzigkeit_260_198480.html, [Zugriff am 07. März 2018].
- Mankiw**, Nicholas Gregory; Taylor, Mark P. (2016): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, Unter Mitarbeit von Herrmann, Marco; Müller, Christian; Pülichhuysen, Diana; Wagner, Adolf und Winter, Simon, 6. überarb. und erw. Aufl., Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.
- Michelsen**, Claus (2014): Papiertiger Mietpreisbremse, In: *DIW Wochenbericht* (40), S. 1012.
- Mietrecht-Hilfe** (2016): Mietspiegel. §§ 558c und 558d BGB, Verfügbar unter: <http://www.mietrecht-hilfe.de/miete/mietspiegel.html>, [Zugriff am 12. Februar 2018].
- Mietrechtslexikon**: Definitionen (Arten) der Miete - Warmmiete, Inklusivmiete, Nettomiete, Kaltmiete, Verfügbar unter: <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/m1/miete.htm>, [Zugriff am 12. Februar 2018].
- Müller**, Benedikt (2016): Vermieter umgehen Preisbremse mit möblierten Wohnungen. Verfügbar unter: <http://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-vermieter-umgehen-preisbremse-mit-moeblierten-wohnungen-1.3147527>, [Zugriff am 05. März 2018].

- Niehues**, Judith; Voigtländer, Michael (2016): Wohneigentumsquote: Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung, In: *IW-Kurzberichte* (22).
- Patel**, Kanak (2006): Mikroökonomische Immobilienmarktprozesse, In: Wernecke, Martin und Rottke, Nico B. (Hg.): *Praxishandbuch Immobilienzyklen*, Köln: Müller (Immobilien-Praxis), S. 31–48.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung** (2013): *Gegen eine rückwärtsgewandte Wirtschaftspolitik. Jahresgutachten 2013/14*, Paderborn: Bonifatius.
- Schneider**, Lutz: Begriffserläuterungen. Mietbegriffe, Verfügbar unter: <http://www.immo-marktdaten.ws/begriffserlaeuterungen/>, [Zugriff am 20. Februar 2018].
- Schuldt**, Johann-Frederik (2017): *Mietpreisbremse. Eine juristische und ökonomische Untersuchung der Preisregulierung für preisfreien Wohnraum*, 1. Aufl., Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG.
- Schulte**, Karl-Werner; Sturm, Verena; Wiffler, Matthias (2008): *Volkswirtschaftslehre und Immobilienökonomie*, In: Schulte, Karl-Werner (Hg.): *Immobilienökonomie. Band IV: Volkswirtschaftliche Grundlagen*, 4. Aufl., München: Oldenbourg, S. 1–26.
- Schulz**, Günther (1988): *Eigenheimpolitik und Eigenheimförderung im ersten Jahrzehnt nach dem Zweiten Weltkrieg*, In: Schildt, Axel und Sywottek, Arnold (Hg.): *Massenwohnung und Eigenheim: Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg*, Frankfurt am Main, New York: Campus-Verlag, S. 409–439.
- Senebald**, Heiko (2018): IVD-Präsident Schick: Es wird Zeit! Mit dem Koalitionsvertrag wird endlich die Trendwende für mehr Wohneigentum eingeleitet, Hg. v. Immobilienverband IVD, Verfügbar unter: <https://ivd.net/2018/02/ivd-praesident-schick-es-wird-zeit-mit-dem-koalitionsvertrag-wird-endlich-die-trendwende-fuer-mehr-wohneigentum-eingeleitet/>, [Zugriff am 14. März 2018].
- Simons**, Harald; Weiden, Lukas (2014): *Mietgutachten Sachsen*, Hg. v. Sächsischen Staatsministerium des Innern, Verfügbar unter: http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Endbericht_April_2014.pdf, [Zugriff am 20. Februar 2018].
- Simons**, Harald; Weiden, Lukas (2015): *Gutachten Mietpreisbremse Sachsen*, Hg. v. Sächsischen Staatsministerium des Innern, Verfügbar unter: http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/Gutachten_Mietpreisbremse_Sachsen_Endbericht.pdf, [Zugriff am 23. Februar 2018].
- Sims**, David P. (2007): Out of control: What we can learn from the end of Massachusetts rent control?, In: *Journal of Urban Economics* (61), S. 129–151.
- Stadt Leipzig** (19.02.2018): *Mieten: Kappungsgrenze für Leipzig auf 15 Prozent reduziert*, Verfügbar unter: <https://www.leipzig.de/news/news/mieten-kappungsgrenze-fuer-leipzig-auf-15-prozent-reduziert/>, [Zugriff am 23. Februar 2018].

- Thomschke**, Lorenz; Hein, Sebastian (2015): So schnell schießen die Preußen nicht. Effekte der Mietpreisbremse in Berlin, Hg. v. Empirica AG, Verfügbar unter: <https://www.empirica-institut.de/kufa/empi226lt.pdf>, [Zugriff am 05. März 2018].
- Turner**, Bengt; Malpezzi, Stephen (2003): A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control, In: *Swedish Economic Policy Review* (10), S. 11–56.
- Ulbricht**, Dirk (2015): Sozialer Wohnungsbau als Alternative zur Mietpreisbremse?, In: *DIW Wochenbericht* (19).
- Voigtländer**, Michael (2006): Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Hg. v. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.
- Voigtländer**, Michael (2017): Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Unter Mitarbeit von Fabricius, Michael, Wiesbaden: Springer.
- Voigtländer**, Michael; Henger, Ralph (2017): Ideen für eine bessere Wohnungspolitik. Gutachten für die LEG Immobilien AG, Hg. v. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.
- Wohnungsboerse.net**: Mietspiegel Deutschland. Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietpreisentwicklung in ihrer Region, Verfügbar unter: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-mietpreise>, [Zugriff am 17. März 2018].

Rechtsprechungsverzeichnis

Bayerisches Oberstes Landesgericht, Urteil vom 19.03.1981 (AZ: Allg. Reg. 7/81).

Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.04.2005 (AZ: VIII ZR 110/04).

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.08.1971 (AZ: VIII C 42.70).

Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 22.08.1978 (AZ: 1 Ss 391/78).

Rechtsquellenverzeichnis

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787).

Erstes Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl. I S. 83).

Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389).

Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (**Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz**) vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839); in Kraft bis 31. Dezember 1974.

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (**Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG**) vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610).

Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912); außer Kraft getreten am 01. September 2001 aufgrund Artikel 10 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149).

Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (**Mietrechtsreformgesetz**) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149).

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (**Miethöhegesetz**) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603); außer Kraft getreten am 01. September 2001 aufgrund Artikel 10 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149).

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610).

Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (**Viertes Mietrechtsänderungsgesetz**) vom 21. Juni 1993 (BGBl. I S. 1257); außer Kraft getreten am 01. September 2001 aufgrund Artikel 10 vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149).

Wohngeldgesetz vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856), zuletzt geändert durch Artikel 22 Absatz 4 des Gesetzes vom 11. November 2016 (BGBl. I S. 2500).

Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610)

Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (**Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz**) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603).

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelorarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelorarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelorarbeit sind identisch.

Ulrike Hofmann

Meißen, 26. März 2018