



PRESSESPIEGEL

07.12.2024

EXCEPTIONAL
HOMES
SINCE 1864

KOLUMNE

Schutz und Schattenseiten



Die Mietpreisbremse ist seit Jahren ein zentrales Thema der deutschen Wohnungspolitik. Ziel ist, den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen. Doch wie effektiv ist dieses Instrument tatsächlich? Studien, wie die umfassende Analyse von Konstantin Kholodilin vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zeigen: Mietpreisregulierungen können die Mietentwicklung verlangsamen. Gleichzeitig gibt es Nebenwirkungen. In nicht regulierten Nachbarregionen steigen die Mieten oft an. Zudem führt die Mietpreisbremse zu einem „Lock-in-Effekt“: Mieter bleiben länger in ihren

Wohnungen, da ein Umzug oft teurer wird. Das stabilisiert Nachbarschaften, verringert jedoch die effiziente Nutzung des Wohnraums. Besonders betroffen sind Familien, die größere Wohnungen suchen. Langfristig zeigen sich weitere Herausforderungen: Begrenzte Mietsteigerungen können dazu führen, dass Vermieter weniger in Instandhaltung und Modernisierung investieren, was die Wohnraumqualität gefährdet. Auch der Neubau leidet, da Investoren bei unsicheren Mietentwicklungen zurückhaltender agieren.

Die Mietpreisbremse bleibt ein Balanceakt. Sie entlastet kurzfristig Mieter, birgt

aber langfristig Risiken. Eine differenzierte Anwendung auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse ist entscheidend, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu gestalten. Der Sachverständigenrat empfiehlt, sie spätestens 2028 auslaufen zu lassen. Jedenfalls sollte eine solche regulatorische Maßnahme nur mit Bedacht eingesetzt werden.

Dr. Axel Martin Schmitz

Der Autor ist Geschäftsführender Gesellschafter der RALF SCHMITZ GmbH.