

05. Oktober 2019, von Michael Schöfer Berlin: Mieten um 104 Prozent gestiegen

Manche glauben ja noch immer, der Markt sollte die Wohnungsvermietung regeln, doch der Wohnungsmarkt funktioniert nicht nach den klassischen Regeln von Angebot und Nachfrage. Es ist eher das Gegenteil der Fall. Vergleichen wir das Ganze mit dem Lebensmittelhandel. Wenn Aldi für den Liter Milch 79 Cent verlangt, kann ich bei Aldi kaufen oder auch nicht. Es gibt schließlich noch andere Discounter, etwa Lidl, Rewe, Netto oder Edeka. Die sorgen untereinander für Konkurrenz. Ich kann auch ganz auf Milch verzichten und trinke stattdessen Kaffee oder Tee. Wenn Aldi den Preis für den Liter Milch auf 99 Cent anhebt, muss die Firma damit rechnen, viele Kunden zu verlieren, die dann eben andernorts einkaufen. Solange sich kein - im Übrigen verbotenes - Kartell bildet, wirkt dieser Mechanismus tendenziell preisdämpfend.

Auf dem Wohnungsmarkt herrscht in den Ballungsräumen chronische Angebotsknappheit, Vermieter müssen deshalb nicht befürchten, auf ihrer "Ware" sitzen zu bleiben. Sie wissen, niemand wird als Alternative gerne unter der Brücke schlafen. Analog zum Wettstreit der Lebensmittel-Discounter günstigere Vermieter zu finden, ist faktisch so gut wie unmöglich, weil der Preisdruck nur in eine Richtung wirkt: nach oben. Je mehr Vermieter X für eine vergleichbare Wohnung verlangt, desto mehr kann Vermieter Y für seine Wohnung herauschlagen. Das regelt der Gesetzgeber im BGB über die dort verankerte ortsübliche Vergleichsmiete. Gewissermaßen ein staatlich abgeseignetes Kartell, das Preiserhöhungen per indirekter Absprache institutionalisiert. Und es funktioniert prächtig: Laut immo-welt.de sind die Mieten in Berlin in den letzten zehn Jahren um horrende 104 Prozent gestiegen, in München um 61 Prozent und in Nürnberg um 54 Prozent. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise haben in Deutschland im gleichen Zeitraum bloß um 12,9 Prozent zugelegt. Das Interesse, so viele Wohnungen zu bauen, dass die Mieten irgendwann auch einmal wieder sinken, ist verständlicherweise gering. Zumindest bei den Vermietern, sie würden sich dadurch ja selbst schaden. Genau aus diesem Grund diskutieren wir über Enteignungen oder Mietendeckel. Die einzige Chance der Menschen ist Druck auf die Politik. Von allein regelt der Markt nichts.