

# IWM-Paper No. 2

Schriftenreihe des IWM

Institut für Immobilienwirtschaft und -management

Januar 2018

***Timo Schmitt***

***Lars Bernhard Schöne***

## **Staatliche Interventionen in Wohnimmobilienmärkten**

**Synopse internationaler Regulierungen**



**Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und -management**  
hochschule aschaffenburg

ISSN (print) 2568-4140

ISSN (online) 2568-5872

Zitierempfehlung: **Schmitt, Timo; Schöne, Lars Bernhard**; (2018): Staatliche Interventionen in Wohnimmobilienmärkten. Synopse internationaler Regulierungen. In: IIWM (Hrsg.): IIWM-Paper No. 2, Aschaffenburg: IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management, Januar 2018.

## **Impressum**

**ISSN (print) 2568-4140**  
**ISSN (online) 2568-5872**

Herausgeber:

IIWM Institut für Immobilienwirtschaft und -management

Hochschule Aschaffenburg

Vertreten durch die Institutsleitung:

Prof. Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne

Prof. Dr. Verena Rock MRICS

Würzburger Straße 45

63743 Aschaffenburg

Tel.: +49(0)6021-4206-745

Web: [www.iiwm.de](http://www.iiwm.de)

Email: [institutsleitung@iiwm.de](mailto:institutsleitung@iiwm.de)

Redaktion:

Timo Schmitt, Bachelor of Arts (B.A.)

Am Wintersberg 27

63619 Bad Orb

Bilder:

Soweit nicht anders gekennzeichnet von der Hochschule Aschaffenburg.

## **Staatliche Interventionen in Wohnimmobilienmärkten**

### **Synopse internationaler Regulierungen**

## **Governmental interventions in residential real estate markets**

### **Synopsis of international regulations**

Timo Schmitt

Lars Bernhard Schöne

#### **Zusammenfassung**

Dieses Arbeitspapier beschäftigt sich mit der Wirkung des in Deutschland eingeführten Mietrechtsnovellierungsgesetzes. Zentrales Ziel der Arbeit ist es, die bisher wahrnehmbaren Auswirkungen dieser Interventionsmaßnahme darzustellen und die Ergebnisse dieser ersten Untersuchung durch eine Gegenüberstellung mit staatlichen Maßnahmen im internationalen Raum zu festigen. Dabei wurden sowohl dem Mietrechtsnovellierungsgesetz ähnliche Regulierungen als auch anderweitige Maßnahmen untersucht, die von Staaten zur Dämpfung und Kontrolle der Mietpreise angewandt werden. Es wurde hauptsächlich auf statistische Daten sowie vorhandene Literatur und wissenschaftliche Analysen zurückgegriffen. Nach der Wirkungsanalyse der jeweiligen Maßnahmen wird im Fazit auf die Sinnhaftigkeit und Wirkung von staatlichen Interventionsmaßnahmen zur Mietpreisbegrenzung im Allgemeinen eingegangen.

#### **Summary**

This working paper analyzes the effect of the “Mietrechtsnovellierungsgesetz“ (rent right amendment law) introduced in Germany by means of an international comparison. The main aim of the work is to show the effects of this intervention that can be identified so far and to strengthen the results of this first investigation by comparing them with similar governmental measures in european countries. In addition, similar amendments to the law on tenancy were introduced as well as other measures applied by states to dampen and control the rental prices. The analysis is based on statistical data as well as available literature and a scientific synopsis. After the impact analysis of the respective measures, the conclusion is drawn on the meaningfulness and effect of state intervention measures for rent limitation in general.

## Vorwort

Ein zentrales Instrument der politischen Intervention am deutschen Immobilienmarkt – die Mietpreisbremse – wird in diesen Tagen intensiv und konträr diskutiert. Das in 2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz führte ebendiese Mietregulierung in Deutschland ein. Die nicht abreißende Diskussion um dieses Gesetz und dessen potenzielle Folgen verleihen dem Thema eine maximale Aufmerksamkeit.

Dies zeigt auch die jüngste Entscheidung der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin, die die Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch über die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) für verfassungswidrig hält. In seinem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 begründet das Landgericht ausführlich seine Rechtsansicht und teilt im laufenden Verfahren mit, dass es beabsichtige, eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu der Frage einzuholen, ob die genannte Vorschrift mit dem Grundgesetz überhaupt zu vereinbaren ist.

Die Forschung stellt sich nunmehr der Frage, wie andere Staaten das Mittel der politischen Intervention auf den nationalen Wohnimmobilienmärkten einsetzen. Der internationale Vergleich gilt als eine sinnvolle Ergänzung der Analyse der allgemeinen wirtschaftstheoretischen und tatsächlichen Auswirkungen einer Mietpreisregulierung. Ziel der Untersuchung ist es, die Wirkung von Interventionsmaßnahmen des Staates auf den Wohnimmobilienmarkt, insbesondere im Kontext des Mietrechtsnovellierungsgesetzes, im internationalen Umfeld zu analysieren. Die volkswirtschaftliche Theorie wird den Entwicklungen der deutschen Immobilienwirtschaft gegenübergestellt und es werden – soweit bereits sichtbar – Veränderungen und Folgen im Rahmen einer strukturierten Synopse der nationalen Regulierungen mit dem Ergebnis der Darstellung ihrer Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken aufgezeigt.

In diesem Sinne wird das vorgelegte Ergebnis zu einer weiteren wissenschaftlichen Arbeit anregen und in der notwendigen Novellierung des §556d BGB einen Beitrag leisten können. Abschließend laden die Autoren zu Kommentaren und konstruktiv-kritischen Anmerkungen ein, die im Kontext des Themas der politischen Interventionen am deutschen Immobilienmarkt zu einer höheren Erkenntnis führen.

Aschaffenburg, im Januar 2018

Timo Schmitt

Lars Bernhard Schöne

# Inhalt

<b>Abkürzungen</b>	<b>VI</b>
<b>Abbildungen</b>	<b>VI</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Staatliche Interventionen in Immobilienmärkten</b>	<b>2</b>
<b>3 Mietrechtsnovellierungsgesetz in Deutschland</b>	<b>3</b>
<b>4 Synopse der nationalen Regulierungen</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Niederlande</b>	<b>7</b>
4.1.1 <i>Das niederländische Punktesystem (Woningwaarderingssysteem)</i>	8
4.1.2 <i>Wirkungsanalyse</i>	9
<b>4.2 Frankreich</b>	<b>11</b>
4.2.1 <i>Das Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und Reform der Stadtplanung (Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)</i>	12
4.2.2 <i>Wirkungsanalyse</i>	12
<b>4.3 Schweden</b>	<b>14</b>
4.3.1 <i>Das Gesetz zur Kollektivverhandlung (hyresförhandlingslag)</i>	15
4.3.2 <i>Wirkungsanalyse</i>	16
<b>4.4 Österreich</b>	<b>18</b>
4.4.1 <i>Das Mietrechtsgesetz (MRG)</i>	18
4.4.2 <i>Wirkungsanalyse</i>	19
<b>5 Fazit</b>	<b>22</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>24</b>

## Abkürzungen

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Österreich)
AfA	Absetzung für Abnutzung
ARI	allowed rent increase
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EnEV	Energieeinsparverordnung
GUL	Garantie universelle de loyer
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz (Österreich)
OeNB	Österreichische Nationalbank
WIFO	Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung Wien
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss

## Abbildungen

Abbildung 1 : SWOT-Analyse des Mietregulierungssystems der Niederlande	10
Abbildung 2 : SWOT-Analyse der Interventionsmaßnahmen des französischen Loi ALUR	13
Abbildung 3 : SWOT-Analyse des schwedischen Kollektivverhandlungssystems	17
Abbildung 4 : SWOT-Analyse der im Rahmen des österreichischen Mietrechtsgesetzes ergriffenen Interventionsmaßnahmen	20

## 1 Einleitung

Der schwedische Ökonom Assar Lindbeck ist vor allem für ein Zitat bekannt, in dem er staatlichen Maßnahmen zur Mietpreisregulierung zerstörerische Wirkung attestiert:

*Next to bombing, rent control seems in many cases to be the most efficient technique so far known for destroying cities.<sup>1</sup>*

Obwohl die meisten Ökonomen mit der Kernaussage dieses polemischen Zitates, der schädlichen Wirkung von Mietpreisregulierungen, konform gehen, kam und kommt es immer wieder zu Versuchen von Staaten, die Mietpreise durch Eingriffe in den freien Markt zu kontrollieren. Hierzu existiert eine Vielzahl historischer Beispiele die diese Theorien bestätigen. In einigen Staaten bestehen seit Jahrzehnten Systeme zur Mietpreisregulierung, die zwar alle auf unterschiedliche Art und Weise, jedoch mit dem gleichen Kernziel funktionieren.

Mit dem in 2015 in Kraft getretenen Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde auch in Deutschland eine solche Mietregulierung eingeführt. Das anhaltende Aufsehen um dieses Gesetz und dessen potenzielle Folgen verleihen dem Thema „Staatliche Interventionen in Wohnimmobilienmärkten“ eine große Brisanz. Der internationale Vergleich mit anderen Staaten, die ähnliche Gesetze bereits anwenden, ist eine sinnvolle Ergänzung zur Analyse der allgemeinen wirtschaftstheoretischen und tatsächlichen Auswirkungen einer Mietpreisregulierung.

Ziel dieser Arbeit ist, die Wirkung von Interventionsmaßnahmen des Staates auf den Wohnimmobilienmarkt, insbesondere im Kontext des Mietrechtsnovellierungsgesetzes, zu analysieren. Der Schwerpunkt der Untersuchung konzentriert sich auf das in Deutschland eingeführte Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Die volkswirtschaftliche Theorie soll den Entwicklungen der deutschen Wirtschaft gegenübergestellt und - soweit bereits sichtbar - Veränderungen und Folgen festgestellt werden.

Weiterhin wurde geforscht, ob im internationalen Umfeld Regulierungen bestehen, die dem deutschen Mietrechtsnovellierungsgesetz ähneln oder ob Staaten eine Mietregulierung mit anderen Systemen umsetzen. Daraufhin erfolgt eine detailliertere Untersuchung ebendieser Rechtssysteme. Es gilt, die Regulierungsmaßnahmen im Mietsektor herauszustellen und deren Wirkung, Sinnhaftigkeit und zukünftige Entwicklung zu untersuchen. Weiterhin wurde geprüft, ob eine Übernahme von Elementen aus der Gesetzgebung der internationalen Staaten in das deutsche Rechtssystem sinnvoll erscheint.

---

<sup>1</sup> Lindbeck / Samuelson (1971), S. 39.

## 2 Staatliche Interventionen in Immobilienmärkten

Das Angebot auf Immobilienmärkten passt sich aufgrund langer Planungs- und Bauzeiten nur sehr langsam den Veränderungen in der Nachfrage an. Es ist durch eine hohe Zins- und Einkommensabhängigkeit stark konjunkturreegibel und immobil, Anpassungen sind nur schwer möglich.<sup>2</sup> Der Staat versucht mittels Interventionen, die aus den Folgen dieser Eigenschaften entstehenden Marktungleichgewichte zu reduzieren. Dies kann durch zwei grundsätzliche Optionen geschehen. Mittels staatlicher *Ordnungspolitik* werden den Akteuren im Immobilienmarkt Rahmenbedingungen gesetzt. Die *Prozesspolitik* beschreibt demgegenüber ein direktes Eingreifen in den Markt.

Rechts- und Planungssicherheit bei wirtschaftlichen Aktivitäten müssen in einem funktionierenden Rechtssystem gewährleistet sein. Die Ordnungspolitik schafft durch Gesetze einen Rahmen, der diese Aufgabe erfüllt. Die Tätigkeiten des Staates beschränken sich dabei auf die Erstellung und Festlegung der Rechtsvorschriften und die Überwachung der Einhaltung dieser. Die Ordnungspolitik umfasst beispielsweise die grundlegenden Wirtschaftsgesetze, gesetzliche Regelungen in der Wettbewerbspolitik sowie Währungs- und Geldpolitik. Ist der ordnungspolitische Rahmen funktionsfähig und stabil, können prozesspolitische Instrumente eingesetzt werden.<sup>3</sup>

Die Prozesspolitik als Teil der Wirtschaftspolitik beeinflusst Wirtschaftsprozesse direkt und in großem Ausmaß, zuletzt als Konjunktur- und Stabilisierungspolitik während der Finanz- und Wirtschaftskrise. Ziele sind die Stabilisierung der Wirtschaft oder die Förderung des Wirtschaftswachstums. Konjunktur-, Wachstums-, und Strukturpolitik sind ebenso Teil der Prozesspolitik wie die Sozial- und Verteilungspolitik, die der Korrektur von Einkommens- und Vermögensverhältnissen dient.

Die Strukturpolitik als Teil der Prozesspolitik konzentriert sich auf die Anpassung an der wirtschaftlichen Strukturwandel und die Bereitstellung der dafür erforderlichen Infrastruktur. Die Erhaltung bestimmter Strukturen kann aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht sinnvoll sein. Ein wichtiger Bestandteil der Prozesspolitik ist die Sozialpolitik. Gerade die soziale Wohnungspolitik beinhaltet viele prozesspolitische Maßnahmen, beispielsweise die Mietpreisbremse oder Wohnbauförderung. Die Prozesspolitik umfasst folglich wirtschaftspolitische Maßnahmen zur Beeinflussung des Wirtschaftsablaufes durch den Staat.<sup>4</sup> Diese Beeinflussung kann in Immobilienmärkten sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite geschehen. Gleichzeitig ist der Staat selbst Marktteilnehmer und sowohl Anbieter als auch Nachfrager von Immobilien.

Bei Immobilienmärkten handelt es sich um unvollkommene Märkte, da die Güter heterogen, die Anzahl der Marktteilnehmer begrenzt und die Markttransparenz sowie die Anpassungsfähigkeit gering sind. Damit weichen Immobilienmärkte im Vergleich mit anderen Gütermärkten sehr stark vom Idealbild des vollkommenen Marktes ab. Durch die Unvollkommenheit wird verhindert, dass die Märkte effizient auf Veränderungen reagieren können, die ausgeglichene Allokation der Ressourcen (in diesem Fall Immobilien) wird erschwert. Aufgrund der begrenzten Zahl von Marktteilnehmern kommt es zu „Käufer-

---

<sup>2</sup> Vgl. Schulte et. al (2016), S. 19-21.

<sup>3</sup> Vgl. Vornholz (2013), S. 26.

<sup>4</sup> Vgl. ebd., S. 28.



Märkten“ und „Verkäufer-Märkten“ bzw. „Mieter- und Vermietermärkten“, die jeweils von der namensgebenden Gruppe hinsichtlich Marktmacht dominiert werden. In den Anwendungsbereichen der Mietpreisbremse, also auf den Mietwohnmärkten in deutschen Großstädten, entstanden durch den Nachfrageüberschuss bei zu geringem Angebot Vermietermärkte, in denen sich entsprechend hohe Mieten entwickelten.

Um dem damit verbundenen Risiko der Gentrifizierung entgegenzuwirken ergreift der Staat allokativen Maßnahmen in Form von Markteingriffen.<sup>5</sup> Mietpreisbindungen sind ethisch-moralisch motiviert und sollen ökonomische Ungleichheit reduzieren. Außerdem soll aus soziodemografisch-städtebaulicher Sicht die klare Trennung der Bevölkerungsgruppen vermieden werden, da dies zur Bildung von Problembezirken führen würde.

Laut Mankiw und Taylor<sup>6</sup> halten Ökonomen den Weg einer Mietpreisbindung für höchst ineffizient, um den Lebensstandard einkommensschwächerer Schichten anzuheben. Die Folgen sind aufgrund des in Immobilienmärkten vorhandenen Time-Lags weniger offensichtlich für die Bevölkerung als in anderen Märkten. Schwerwiegende Veränderungen stellen sich erst schleichend nach einigen Jahren ein. Kurzfristig ist das Wohnungsangebot fest gegeben und passt sich aufgrund bereits beschriebener Eigenschaften nur sehr langsam an die veränderte Marktsituation an. Auch die Mieter reagieren nicht sofort, sowohl die Angebots- als auch Nachfrageseite reagieren kurzfristig eher unelastisch. Aus diesem Grund fällt die entstehende Angebotslücke bzw. der Nachfrageüberschuss kurzfristig nicht besonders hoch aus. Der Primäreffekt des Höchstpreises bewirkt ein Absenken des Mietpreises unter den Gleichgewichtspreis.

Auf langfristige Sicht ist die Elastizität der Angebots- und Nachfrageseite höher. Der Neubau von Mietwohnungen geht aufgrund der durch die Mietpreisdeckelung gesunkenen Rentabilität zurück und Reparaturen bleiben aus, da diese nicht mehr durch die Miete amortisiert werden können. Die niedrigeren Preise ziehen auch größere Personengruppen an, die sich bislang keine Wohnung in dem betroffenen Segment leisten konnten oder vorher in Wohngemeinschaften oder bei den Eltern lebten und nun Eigenständigkeit anstreben. Außerdem wird die Urbanisierung gefördert, da bei günstigem Wohnraum mehr Menschen vom Land in die Stadt ziehen. Dies führt zu einer Verschiebung des Marktgleichgewichtes, d.h. es werden mehr Wohnungen benötigt um den Bedarf zu decken.<sup>7</sup> Der Punkt wird erreicht und es zeigen sich negative Effekte der Mietpreisbremse. Daraufhin wird der Staat versuchen, diese Auswirkungen durch weitere Regulierungen zu kompensieren. Es entsteht eine Interventionsspirale, in der sich die Probleme immer weiter verschärfen können.

### **3 Mietrechtsnovellierungsgesetz in Deutschland**

Der Grund, im Jahr 2014 ein neues Gesetz zur Mieterhöhung einzuführen, das die bestehenden Regeln ergänzt, liegt in dem signifikanten Anstieg der Mieten in prosperierenden Metropolen sowie Universitätsstädten. Ein zweiter Bestandteil des Gesetzes war die Ein-

---

<sup>5</sup> Vgl. Breyer / Buchholz (2009), S. 13.

<sup>6</sup> Vgl. Mankiw et al. (2012), S. 145.

<sup>7</sup> Vgl. ebd., S. 145 ff.

führung eines Bestellerprinzips, zur Regulierung der Maklerhonorierung, die aber im Rahmen dieses Arbeitspapiers keinen weiteren Eingang findet.

Das Gesetz ist am 01. Juni 2015 in Kraft getreten, bedarf jedoch einer expliziten Verordnung des jeweiligen Bundeslandes, um wirksam werden zu können. Gemäß § 556 Abs. 1 BGB ist die Mietpreisbeschränkung nur gültig in Gemeinden, die die Bundesländer zuvor durch Rechtsverordnungen bestimmen. Dies soll sicherstellen, dass die Regulierungen nur in „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ angewandt werden.

Derzeit gilt die Mietpreisbeschränkung in ca. 300 Städten und Gemeinden. Die Mehrzahl der Länder hat außerdem von der Möglichkeit der Absenkung von Kappungsgrenzen bei bestehenden Mietverhältnissen Gebrauch gemacht.<sup>8</sup> Grundsätzlich gilt die Ermächtigung nur bis zum Jahr 2020, die Dauer der einzelnen Rechtsverordnungen ist auf 5 Jahre begrenzt.<sup>9</sup>

Der Vermieter hatte vor Einführung der Mietpreisbremse bei der Mietpreisbestimmung lediglich die Regulierung des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) zu beachten. Diese besagt, dass die Miete nicht mehr als 120 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf. Mit der Einführung der Mietpreisbremse gewann die örtliche Vergleichsmiete an Bedeutung, da nun Neuvermietungspreise maximal 10 % über der Vergleichsmiete liegen dürfen.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter nachweisen, dass die verlangte Miete nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies kann geschehen mittels Mietspiegel, Auskunft aus der Mietdatenbank, Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen. Der Vermieter kann zwei Monate nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung klagen, folglich können Mietspiegel im Prozess als Beweismittel fungieren.<sup>10</sup>

Ein Mietspiegel ist laut BGB<sup>11</sup> eine „Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete“. Es wird unterschieden zwischen *einfachem* und *qualifiziertem Mietspiegel*, wobei es sich bei Ersterem lediglich um eine „Aushandlung“ von Schätzwerten handelt, während Letzterer wissenschaftlichen Grundsätzen unterliegt und regelmäßig der Marktentwicklung angepasst wird.

Um dem Hemmnis für Investoren entgegenzuwirken, sind Neubauten von der Mietpreiskappung ausgenommen. In der sogenannten Neubausausnahme (§ 556 f Satz 2 BGB) ist außerdem die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung ausgenommen. Laut Bundesjustizministerium<sup>12</sup> ist eine Modernisierung umfassend, wenn der Umfang der Erneuerung einem Neubau gleichkommt und diese Gleichstellung gerechtfertigt erscheint. Als Richtwert ist ein Kostenvolumen von einem Drittel des Aufwands eines Neubaus angegeben. Wenn in den letzten drei Jahren vor der Neuvermietung eine Modernisierung im Sinne des § 555 b BGB (energetische Sanierung, Verbesserung der Wohnverhältnisse

---

<sup>8</sup> Vgl. Haufe Gruppe (2016).

<sup>9</sup> Vgl. Beck (2016), S. 4.

<sup>10</sup> Vgl. ebd., S. 6.

<sup>11</sup> § 558 c Abs. 1 BGB.

<sup>12</sup> Vgl. BMJV (2016), S. 14.

etc.) erfolgt ist, kann die Vergleichsmiete um den Modernisierungsmieterhöhungsbetrag nach den §§ 559 ff. BGB überschritten werden.<sup>13</sup>

Die neue Miete darf 10% höher als die ortsübliche Vergleichsmiete sein, wenn die Vormiete auf gleichem Niveau in zulässiger Weise außerhalb des Geltungsbereiches der Mietpreisbremse vereinbart wurde. Dieser Fall tritt vor allem ein bei Mietverträgen, die vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse geschlossen wurden und solchen, bei denen die Miete nach Abschluss des Mietvertrages erhöht worden ist. Die Maßnahme soll verhindern, dass eine Neuvermietung die Miete reduziert und der Vermieter so das Vertrauen in bestehende Mietverträge verliert.

Außerdem soll ein Wertverlust von Ertragsobjekten und somit Komplikationen bei Beleihungswerten verhindert werden.<sup>14</sup> Staffelmietverträge sind lt. § 556 e Abs. 1 BGB bei jeder Mietstaffel an die Regulierung gebunden. Bei Indexmieten ist lediglich die Ausgangsmiete an die Mietpreisbegrenzung gebunden.

In § 549 Absatz 2 BGB werden folgende Ausnahmen von der Mietpreisbremse genannt: Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, möblierter Wohnraum in der ansonsten vom Vermieter selbst genutzten Wohnung, Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege zur Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, Studenten und Jugendwohnheimen sowie Wohnraum im preisgebundenen Wohnungsbau.

Zwei Jahre sind seit Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vergangen. Trotz des eher kurzen Wirkungszeitraums erklärten führende Politiker bereits ein Scheitern des Gesetzes. Jüngst sprach Bundeskanzlerin Angela Merkel davon, dass die Mietpreisbremse „das Problem nicht löst“<sup>15</sup>. Weiterhin sprach sie sich für eine Förderung des Wohnungsbaus aus.<sup>16</sup>

In einem Gutachten des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)<sup>17</sup> wurde der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland zu Beginn des Jahres 2017 untersucht und aktuelle Kennziffern veröffentlicht. Die Wohnungsmieten sind trotz Mietpreisbremse um 2,6 % gestiegen. Allerdings stellt dies bereits einen Rückgang im Vergleich zu 2015/16 um 0,8 Prozentpunkte dar. Zuvor war ein flächendeckender Anstieg der Mietpreise als Folge der Flüchtlingskrise befürchtet worden, dies blieb jedoch vorerst aus. Die Quadratmetermiete in Deutschland beträgt im Schnitt 7,20 €/m<sup>2</sup>, was preisbereinigt einem Anstieg von 9,4 % entspricht. Parallel steigen auch die Kaufpreise für Wohnimmobilien stetig. Der Anstieg der Preise erfolgt schneller als der der Mieten, was die Furcht vor einer Immobilienblase wachsen lässt. Eine Kaufpreisübertreibung, die in einer signifikanten Abweichung von den Durchschnittswerten liegt, ist allerdings im bundesweiten Durchschnitt noch vergleichsweise gering und eine der möglichen Folgen der Niedrigzinspolitik der EZB. In den deutschen Metropolen und Großstädten ist die Lage jedoch deutlich verschärft. Die Preisübertreibungen liegen dort zwischen 36 % (Düsseldorf) und 75 % in München. Es ist davon

---

<sup>13</sup> Vgl. Beck (2016), S. 2.

<sup>14</sup> Vgl. ebd., S. 20.

<sup>15</sup> Psotta (2017).

<sup>16</sup> Ebd.

<sup>17</sup> Vgl. ZIA (2017a), S. 13 ff.

auszugehen, dass in diesen Städten bereits signifikant steigende Mieten bei Neuvermietungen einkalkuliert sind.

Das Statistische Bundesamt<sup>18</sup> veröffentlichte Mitte August 2017 Zahlen, die Bedenken über zu wenig neuen Wohnraum bestätigen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ging im 1. Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,3 % zurück. Besonders der Rückgang der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (9,5 %) trug dabei zum Gesamtrückgang bei. Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahmen um 1,8 % zu und erreichten damit den höchsten Halbjahresstand seit zwanzig Jahren. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen insgesamt lag bei 169.454.

Andreas Mattner, Präsident des ZIA, nannte diese Zahlen „ernüchternd“<sup>19</sup>. Weiterhin äußerte er sich zur Regulierungsintensität in der Baubranche: "Die Branche ist überreguliert, die Erstellungskosten sind nicht zuletzt durch staatliches Handeln zu hoch und die aktuellen Baugenehmigungsprozesse sind zu langwierig.“<sup>20</sup>

Zu begründen ist der Rückgang u.a. mit einem Vorzieheffekt: 2016 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) weiter verschärft. Viele Bauherren beantragten daher die Genehmigung noch im Jahr 2015, um nach alter Vorschrift bauen zu können. Das spiegelt sich auch im hohen Anstieg der erteilten Genehmigungen im Vergleichszeitraum 2016 wider.<sup>21</sup>

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)<sup>22</sup> untersuchte im Jahr 2016 die bisherigen Auswirkungen der Mietpreisbremse. Eine quantitative Analyse mittels deskriptiver Statistik reicht laut DIW nicht aus, um Aussagen zu kausalen Zusammenhängen zwischen Regulierung und Mietenentwicklung treffen zu können. In der Studie wurde zur quantitativen Messung von Mietenunterschieden die sogenannte *Difference-in-Differences*-Methode angewendet, bei der zwei Gruppen (*Treatmentgruppe* und *Kontrollgruppe*) vor und nach einem Ereignis, welches nur die Treatmentgruppe beeinflusst, betrachtet werden. Der Treatmentgruppe wurden hierbei alle betroffenen Postleitzahlengebiete zugeordnet, die unmittelbar an ein unkontrolliertes Postleitzahlengebiet angrenzten. Letztere stellen die Kontrollgruppe dar. Für beide Gruppen wird die gruppentypische Mietänderungsrate berechnet und in einem zweiten Schritt die Abweichung derselben nach Einführung der Mietpreisbremse bestimmt (*Difference*). Der Unterschied stellt den Effekt der Regulierung dar (*Difference in Difference*).

Die Ergebnisse dieser Analyse lassen keinen Einfluss der Mietpreisbremse auf die Mietenentwicklung in regulierten Märkten erkennen. Im Gegenteil kam es trotz der Maßnahme eher zu einer stärkeren Mietsteigerung: Im Untersuchungszeitraum stiegen die Mieten in nicht regulierten Regionen um 0,24 % während der Anstieg in den regulierten Regionen mit 0,26 % geringfügig höher war. Kurz vor Einführung des Gesetzes kam es zu einem Vorholeffekt beim Mietanstieg, der nach der Einführung wieder abebbte.<sup>23</sup>

---

<sup>18</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (2017).

<sup>19</sup> ZIA (2017b).

<sup>20</sup> Ebd.

<sup>21</sup> Vgl. Psotta (2017).

<sup>22</sup> Vgl. DIW (2016), S. 494 ff.

<sup>23</sup> Vgl. ebd., S. 498.

Schlussfolgernd aus den Ergebnissen der Analyse ist zu sagen, dass die Regelungen der Mietpreisbremse bisher nicht die intendierten Wirkungen hervorbrachten. Die Gründe dafür liegen nach Ansicht des DIW vor allem an den einfachen Umgehungsmöglichkeiten des Gesetzes und der Schaffung falscher Anreizstrukturen. Mieter verfügen nicht über das nötige Hintergrundwissen, um Überschreitungen der Höchstgrenze festzustellen. Weiterhin seien die Strafen für Nichteinhaltung zu niedrig und die Hürden bis zu einer Verurteilung hoch.<sup>24</sup>

Die wirkungsvollste Maßnahme zur Gewährleistung von ausreichendem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und zur nachhaltigen Eindämmung des Nachfrageüberschusses ist die Förderung des Wohnbaus. Nur wenn die Ursachen der hohen Mietpreise bekämpft werden, kann sich auf Dauer eine Besserung einstellen. Die Wohnungspolitik der aktuellen Bundesregierung führte jedoch nicht zur Erfüllung des im letzten Wahlkampf getätigten Versprechens, mehr sozialen Wohnraum zu schaffen. Laut dem Marktforschungsinstitut DB Research<sup>25</sup> erfolgte keine substantielle Erhöhung der Neubauzahlen.

Mit Blick auf die Legislaturperiode nach den Bundestagswahlen 2017 ergeben sich mehrere Optionen für die Entwicklung des Wohnungsbaus und die Zukunft der Mietpreisbremse. Die CDU nahm den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen in ihr Wahlprogramm auf und distanzierte sich von der SPD und der Mietpreisbremse. Des Weiteren befürwortet die Partei die Einführung einer zeitlich begrenzten AfA zur Stärkung von Investitionen in den Wohnungsbau.<sup>26</sup> Die FDP tritt ebenfalls für eine Investitionsförderung ein und fordert eine Abschaffung der Mietpreisbremse. Im Koalitionsvertrag der neu gewählten schwarz-gelben Regierung von Nordrhein-Westfalen ist bereits die Abschaffung festgeschrieben.<sup>27</sup> SPD, Grüne und Linke fordern eine Verschärfung der Mietpreisbremse sowie des Mieterschutzes im Allgemeinen.<sup>28</sup> Die Zukunft der Mietpreisbremse hängt also eng mit der Entwicklung der Koalitionsbildung und der Umsetzung der Wahlprogramme in der kommenden Legislaturperiode zusammen.

## 4 Synopse der nationalen Regulierungen

### 4.1 *Niederlande*

Der niederländische Wohnimmobilienmarkt weist einige Besonderheiten auf, deren Erläuterung signifikant für die Gesamtanalyse im Rahmen dieser Arbeit ist. Speziell die Verhältnisse auf dem Mietmarkt, der 40 % des Gesamtmarktes umfasst, sind hierbei relevant. Der Mietmarkt wird von Wohnungsbaugesellschaften dominiert, die in Summe 2,3 Millionen Wohneinheiten (ca. 32 % des Gesamtmarktes) halten. Hierbei handelt es sich um private Institutionen, die jedoch speziellen staatlichen Regulationen, besonders betreffend Investitionen und Finanzen, unterliegen. Geschichtlich ist die hohe Zahl der Wohnungsbaugesellschaften auf mehrere Wohnungsnot seit der Zeit der Industrialisierung zurückzuführen. Nach dem Vorbild ausländischer Baugesellschaften entwickelten sich die Ge-

---

<sup>24</sup> Vgl. DIW (2016), S. 494 ff.

<sup>25</sup> Vgl. DB Research 2017.

<sup>26</sup> Vgl. Ochs (2017).

<sup>27</sup> Vgl. NRW Koalition (2017), S.79.

<sup>28</sup> Vgl. Ochs (2017).

sellschaften zu gemeinnützigen Institutionen, die vor allem sozialen Wohnungsbau für die damals mit hohem Bevölkerungsanteil vertretene Unterschicht betrieben.

Der niederländische Wohnimmobilienmarkt unterteilt sich in einen staatlich regulierten und einen freien Markt, wobei erstgenannter primärer Gegenstand dieser Untersuchung ist. Die Mehrheit aller vermieteten Wohnimmobilien (ca. 90 %) unterliegt der Regulierung. Der Mietpreis im regulierten Markt wird über ein Punktesystem bestimmt. Erreicht eine Wohneinheit laut diesem System einen monatlichen Mietzins in Höhe von 1.195 € und mehr, so fällt sie nicht mehr unter die Mietbeschränkung und der Mietpreis kann frei vereinbart werden. Außerdem existiert ein Einkommenslimit, das den Zugang zum regulierten Markt einschränkt.<sup>29</sup>

Historisch gab es in den Niederlanden schon vergleichsweise früh Eingriffe in die Wohnungswirtschaft in diversen Formen. In Form von Wohnungsbauvereinen wurde bereits seit der Industrialisierung sozialer Wohnungsbau gefördert. Als die Bauvereine gegen Ende des 19. Jahrhunderts der extrem hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere für die unteren Schichten, nicht gerecht wurden, wurde erstmals aktiv durch den Staat eingegriffen, indem mehrere Gesetze erlassen wurden, die zur Besserung der Situation beitragen sollten. Das *woningwet* (Wohnungsgesetz) bildete die Grundlage für die heutigen Wohnungsgesellschaften und koordinierte erstmals direkt den Bau von Sozialwohnungen.<sup>30</sup> Die Folgen dieser massiven Eingriffe, die sich bis in die 1990er Jahre fortsetzten, sind bis heute bemerkbar. Die Niederlande haben durch ihren stark regulierten Wohnimmobilienmarkt im Vergleich zu den anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union den mit Abstand größten Bestand an Sozialwohnungen, auch wenn bei weitem nicht alle Mieter in diesem Teilmarkt der eigentlichen Zielgruppe des sozialen Wohnungsbaus zuzuordnen sind. Bei ansteigendem Einkommen ist das Wohnen im regulierten Sektor weiterhin möglich, auch wenn der Höchstbetrag überschritten wird. Für die unteren Einkommensschichten (15 % der Bevölkerung) existiert unabhängig von der Inanspruchnahme eines vergünstigten Wohnraumes (Objektförderung) eine explizite Subjektförderung in Form von Wohngeld.<sup>31</sup>

#### 4.1.1 Das niederländische Punktesystem (*Woningwaarderingssysteem*)

Das Gesetz *Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte*, deutsch etwa „Ausführungsgesetz zur Wohnraummiete“, das den rechtlichen Rahmen des Punktesystems darstellt, wurde 2011 erlassen. Das eigentliche Bewertungssystem wird als *Woningwaarderingssysteem* bezeichnet. Ziel der Einführung waren die Erhaltung des sozialen Wohnungsbestandes und eine langfristige Sicherung von Investments in den sozialen Wohnungsmarkt.<sup>32</sup>

Das Punktesystem definiert nicht nur die Höhe der Miete, sondern auch, welche Immobilien der Mietpreisfestsetzung grundsätzlich unterworfen sind und welche im freien Markt angeboten werden können. Daraus folgt, dass sämtliche Mietimmobilien im Wohnungsbe- reich vor der erstmaligen Vermietung mit dem Punktesystem bewertet werden müssen. Dies geschieht in Form einer Erfassung der Objekteigenschaften, beispielsweise Quad-

---

<sup>29</sup> Vgl. van Driel (2013).

<sup>30</sup> Vgl. Hartig (2013).

<sup>31</sup> Vgl. van Driel (2013).

<sup>32</sup> Vgl. Fitzsimons (2013), S. 21.

ratmeterzahl, Güte der Wärmedämmung oder Gebäudetechnik durch „Miet-Tribunale“. Jeder Qualitätsstufe bzw. jedem Gegenstand sind Punktwerte zugeordnet, die in Summe die für die preisliche Einstufung relevante Endpunktezahl der Wohneinheit ergeben. Aus den Punktwerten wiederum ergibt sich die Höhe der maximal zu veranschlagenden Miete.

Ab einem Punktwert von 142 kann theoretisch jeder mögliche Preis verlangt werden; das Objekt befindet sich damit auf dem freien Markt. Unterschreitet eine Wohneinheit diesen Wert, so ist sie der gesetzlichen Preisdeckelung unterworfen. Durchaus regelmäßig kann in der Praxis der Fall eintreten, dass eine Immobilie zwar den Punktwert des regulierten Sektors überschreitet, jedoch aufgrund der Lage nur zu einem Preis vermietet werden kann, der den höchsten festgelegten Preis des regulierten Sektors unterschreitet. In diesem Fall ist die Immobilie dem regulierten Sektor zuzuordnen und ist den staatlichen Preisdeckelungen sowie Preisanpassungen an die Inflation unterworfen, die in der Regel jährlich durch den Minister für Infrastruktur und Umwelt per Dekret beschlossen werden.<sup>33</sup> 2016 lag der angepasste Richtwert für die Obergrenze des regulierten Marktes bei 710,68 €, aufgrund der ansteigenden Inflation ist dieser Wert in den letzten Jahren analog gestiegen und wurde für drei Jahre festgeschrieben.<sup>34</sup>

Der Vermieter kann bestimmte Sanierungskosten durch eine höhere Miete amortisieren. Dies ist nur möglich, wenn durch die Sanierung oder Modernisierung die Wohnqualität des Mieters verbessert wird, das heißt, wenn sich durch die Sanierung die Punktzahl der Wohnung erhöht. Wenn durch Sanierungen lediglich der Gebäudezustand bei Vertragsabschluss erhalten wird, muss der Vermieter die Kosten tragen. Die Zuständigkeiten für kleinere Instandsetzungen und Wartungsaufgaben sind, ähnlich wie in Deutschland, genau definiert.<sup>35</sup>

#### 4.1.2 Wirkungsanalyse

Viele Haushalte sind im Zuge der Nachfrageentwicklung gezwungen, im teureren, nicht regulierten Sektor zu mieten, da die Regierung zahlreiche Reformen zur Verschärfung der Zugangsberechtigungen zum regulierten Markt verabschiedete. Um den Bedarf auf dem freien Markt zu decken, wurden zusätzliche Anreize für private Investoren generiert. Unter anderem wurden Gelegenheiten für die Wohnungsbaugesellschaften geschaffen, Teile ihres Bestandes zu veräußern und so einen Teil des Marktes zu privatisieren. Damit einhergehen soll eine Preissenkung auf dem freien Markt, sodass mehr mittlere Einkommen an ihm teilnehmen können.<sup>36</sup>

Kattenberg und Hassink<sup>37</sup> untersuchen in einer Studie die statistischen Daten der Niederländischen Regierung, insbesondere auf die Auswirkungen der Mietregulierung auf die Mobilität der Mieter im Zusammenhang mit ihrem Einkommen sowie die Auswirkungen auf verschiedene Einkommensgruppen. Grundsätzlich, so konstatieren Kattenberg und Hassink, profitieren Mieter im sozialen, also regulierten Sektor. Es können Einsparungen in Höhe von 40 % der durchschnittlichen Marktmiete gegenüber dem nicht reguliertem

---

<sup>33</sup> Vgl. Fitzsimons (2013), S. 25 f.

<sup>34</sup> Nederlandse Rijksoverheid (2017).

<sup>35</sup> Vgl. Fitzsimons (2013), S. 31 f.

<sup>36</sup> Vgl. Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2014), S. 38 ff.

<sup>37</sup> Vgl. Kattenberg / Hassink (2017), S. 48 ff.

Wohnraum erzielt werden. Jedoch ergibt sich eine positive Korrelation zwischen Rentabilität und Einkommen. Außerdem wurde festgestellt, dass Vorteile aus der Mietregulierung die Mobilität verringern. Die oftmals sozial eher schwächeren Mieter im regulierten Sektor können oder wollen sich weder ein teures Objekt im freien Mietmarkt leisten, noch können sie die Anschaffung von Eigentum finanzieren. Ein Haushalt, der einmal am regulierten Markt teilnimmt, wird höchstwahrscheinlich auch bei einem Umzug weiterhin Teil desselben bleiben.

Mieter im regulierten Markt, deren Gehalt deutlich ansteigt, sind nicht gezwungen, auf die Vorteile zu verzichten und behalten oftmals langfristig ihre vergünstigte Wohnung. Dies wirkt sich angebotsmindernd aus und trägt zu der Entstehung langer Wartezeiten bei, die bei Eintritt in den Markt oft anfallen. Um diese zu überbrücken, sind Anwärter auf staatlich regulierten Wohnraum oft gezwungen, kurzlaufende und vermietetfreundliche Mietverhältnisse einzugehen. Dies geschieht beispielsweise in Form von übergangsweisen Vermietungen leerstehender Häuser über Vermittlungsagenturen, bei denen Kündigungsfristen von einem Monat die Regel sind.<sup>38</sup>



Abbildung 1 : SWOT-Analyse des Mietregulierungssystems der Niederlande

Weitere Kritikpunkte sind die Detailliertheit des Modells und die schwierige Anwendung in Bezug auf die regionale Diversität. Insbesondere kritisiert wird die Addition von Punkten bei Immobilien in Gebieten mit Wohnungsknappheit. Es wird ein Gentrifizierungsprozess

<sup>38</sup> Vgl. van Driel (2013).



durch den mit erhöhter Bewertung verbundenen Preisanstieg befürchtet.<sup>39</sup> Der erste Kritikpunkt ist stark verbunden mit der Individualität der Bewertungsmethode. Würde der Detaillierungsgrad verringert, würde sich die Bewertung generalisieren, was wiederum negative Effekte hätte.

Vorteile des Punktesystems sind der einfache Aufbau des Bewertungsmodells, die aufgrund der langen Anwendungsdauer hohe Vorhersehbarkeit, insbesondere für Investoren und letztendlich die Erhaltung eines Marktes für bezahlbaren Wohnraum.

## 4.2 Frankreich

Die Wohnungseigentumsquote in Frankreich lag 2015 bei 64,1 %. In der europäischen Rangfolge befindet es sich damit direkt hinter den Niederlanden (67,8 %).<sup>40</sup> Dieser Wert ist in den letzten zwei Jahrzehnten stetig gestiegen und wurde zuletzt durch die Eigentumsfavorisierende Sarkozy-Regierung gefördert. Der Verkauf von Sozialwohnungen wurde subventioniert, um das Ziel einer 70-prozentigen Eigentumsquote zu erreichen. Nach dem Politikwechsel im Jahr 2012 verfolgte die Regierung einen eher auf den Mietmarkt zugeschnittenen Kurs.<sup>41</sup>

Beinahe ein Drittel der 33 Millionen Wohneinheiten Frankreichs befinden sich im Großraum Paris. Gerade aufgrund dieser regionalen Konzentration sind die in dieser Arbeit behandelten gesetzlichen Maßnahmen hier von besonderer Relevanz. Wie in den meisten Großstädten im Euro-Raum wird durch die aktuelle Zinspolitik die Nachfrage nach Wohnungseigentum weiterhin beflügelt. Es ist allerdings bereits, gerade im Großraum Paris, ein deutlicher Mangel an Neubauten zu verzeichnen.<sup>42</sup> Dass eine signifikant umfangreichere Wohnungsbautätigkeit dringend nötig ist zeigen folgende, im Rahmen einer Studie des Zentrums für europäische Rechtspolitik der Universität Bremen<sup>43</sup> veröffentlichte Prognosen: Zwischen 2010 und 2020 soll die Zahl der Haushalte um 3 Millionen ansteigen. Unter Berücksichtigung des ohnehin schon hohen Bedarfes sowie von Immigrations-, Leerstands- und Rückbauaspekten ging Ball im Jahr 2012<sup>44</sup> von einer benötigten Zahl von jährlich 320.000 bis 370.000 neuen Wohneinheiten bis 2020 aus.

Während des französischen Präsidentschaftswahlkampfes im Jahre 2012 veröffentlichte der sozialistische Kandidat François Hollande ein Manifest, in dem deutliche Verschärfungen des Mietrechts im Falle seines Wahlgewinns angekündigt wurden. Bislang bestanden im französischen Mietrecht in Bezug auf Mietpreiserhöhungen eher wenige Regulierungen. So wurde beispielsweise ein in der Immobilie wohnhafter Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen geschützt, es gab jedoch keine Festsetzungen der Maximalmiete oder Vorschriften bei Neuvermietungen. Dies änderte sich, als die Hollande-Regierung im Jahr 2014 das Gesetz „Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové“ („Loi ALUR“), übersetzt in etwa „Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und Reform der Stadtplanung“

---

<sup>39</sup> Vgl. Fitzsimons (2013), S. 34.

<sup>40</sup> Eurostat (2017b).

<sup>41</sup> Vgl. Koekstra / Cornette (2014), S. 12.

<sup>42</sup> Vgl. Paris Property Group (2015b).

<sup>43</sup> Vgl. Koekstra / Cornette (2014), S.17.

<sup>44</sup> Ball (2012), zit. nach Koekstra / Cornette (2014), S. 17.

bzw. „Gesetz zur Reform des Mietrechts und der Stadtplanung“ verabschiedet wurde.<sup>45</sup> Das *Loi ALUR* weist starke Parallelen zum deutschen Mietrechtsnovellierungsgesetz auf, insofern wurde es im Rahmen dieser Arbeit mit in die Analyse einbezogen.

#### 4.2.1 *Das Gesetz für den Zugang zu Wohnraum und Reform der Stadtplanung (Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)*

Mit Einführung des Gesetzes wird der Mietanstieg in französischen Städten mit einer Einwohnerzahl von über 50.000 durch eine Kopplung der Miethöhe an die Werte der örtlichen Mietspiegel beschränkt. Betroffen sind 28 Agglomerationen und damit ca. 4,6 Millionen Haushalte, die rund 70 % des privat vermieteten Wohnraumes in Frankreich abbilden. Die Mietspiegel werden durch staatlich legitimierte Agenturen erstellt und von den Präfekten der jeweiligen Departements veröffentlicht. Je nach Wohnungsausstattung werden drei Indikatoren berücksichtigt: Die *durchschnittliche Vergleichsmiete*, die *erhöhte Vergleichsmiete* (maximal 20 % über dem Durchschnitt) und die *unterdurchschnittliche Vergleichsmiete*, die eine Erhöhung von Seiten des Vermieters ab einer Abweichung von 30 des Mittels der Referenzmieten rechtfertigt. Dabei werden individuelle Maximalmieten für unterschiedliche Wohnungskategorien von den Agenturen nach den Vorgaben des *Loi Alur* bestimmt.<sup>46</sup>

Das Gesetz greift bei allen nach dem Einführungsdatum auslaufenden Mietverträgen in den betroffenen Bereichen. Bei einer anstehenden Verlängerung haben Mieter ein Recht auf Mietminderung, wenn der aktuelle Mietzins den im Mietspiegel definierten Durchschnittswert übersteigt. Das französische Ministerium für Wohnungsbau und Raumordnung (*Ministère de l'égalité du territoire et du logement*) veröffentlichte im Vorfeld der Gesetzeseinführung Musterrechnungen, die eine Senkung der Quadratmetermiete, z.B. für ein Einzimmerappartement in Paris von 38 € auf 30 €, prognostizieren. Dies entspricht zwar einem vergleichsweise hohen prozentualen Anteil, die Miete befindet sich aber immer noch auf hohem Niveau.<sup>47</sup>

#### 4.2.2 *Wirkungsanalyse*

Das *Loi ALUR* ist zwar noch nicht lange genug in Kraft, um den Erfolg im wissenschaftlichen Kontext analysieren zu können, dennoch zeichnen sich bereits Auswirkungen ab, die eine erste Interpretation erlauben. Bei Betrachtung des Kernziels des Gesetzes, die Mieten in Ballungsräumen und anderen Gebieten mit hoher Nachfrage zu senken, zeichnet sich ein Erfolg ab. 30 % der in 2015 geschlossenen Wohn-Mietverträge weisen geringere Quadratmeterpreise auf als der vorherige Vertrag über das gleiche Mietobjekt.<sup>48</sup> Zumindest kurzfristig wird also das Gesetz seiner Bestimmung gerecht.

Doch es zeichnen sich auch Probleme bei der Umsetzung und bei möglichen negativen Langzeitfolgen ab. Zahlreiche Vermieter halten sich nicht an die Bestimmungen, da es bei den Mietern liegt eine entsprechende Beschwerde vorzutragen. Dies wird jedoch häufig unterlassen, da die Mieter unabhängig von der aktuellen Gesetzeslage bereit sind, höhere

---

<sup>45</sup> Vgl. Ellickson (2017), S. 3.

<sup>46</sup> Vgl. Ministère de l'Europe et des Affaires étrangères (2014).

<sup>47</sup> Vgl. ebd.

<sup>48</sup> Vgl. O'Sullivan (2016).

Mieten zu akzeptieren, um überhaupt eine der begehrten Wohnungen im Markt zu erhalten. Die Durchsetzung der Regulierung ist folglich genauso verbesserungswürdig wie die Informationspolitik gegenüber Mietern, die auch oft nur über unzureichende Kenntnisse ihrer neuen Rechte verfügen.<sup>49</sup> In einer Stichprobe von 30.000 Wohnungen, von denen im ersten Halbjahr 2015 rund 46 % die maximale Mietpreisgrenze überschritten, kam es Anfang des zweiten Halbjahres zu lediglich 26 % Überschreitungen.<sup>50</sup> Der Anteil der Überschreitungen ist zwar immer noch vergleichsweise hoch, jedoch ist eine positive Entwicklung in Richtung einer konsequenteren Anwendung durchaus erkennbar.

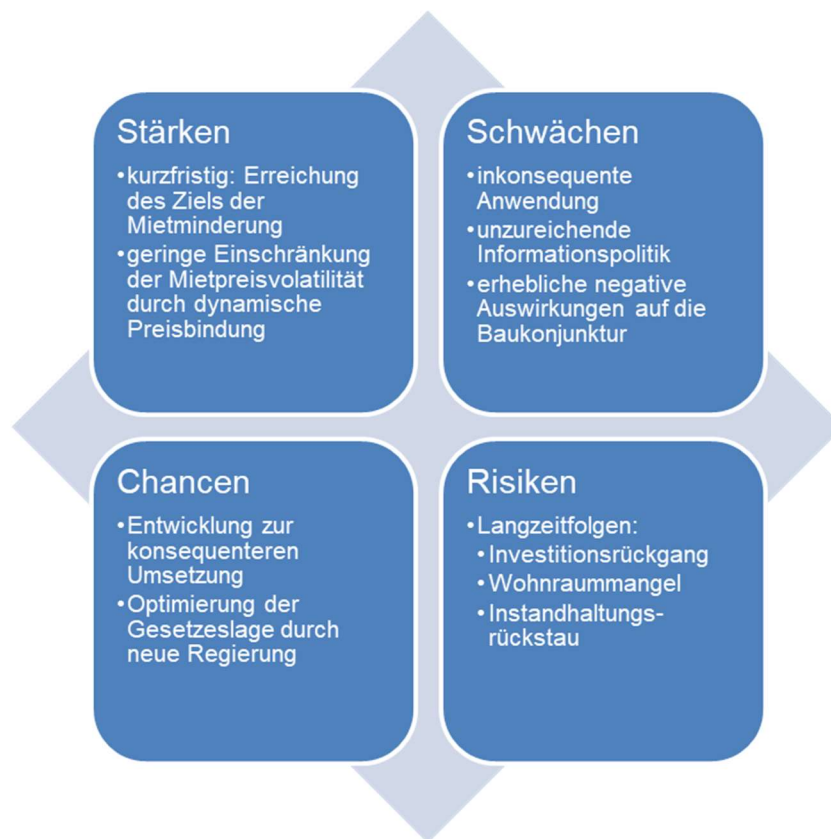


Abbildung 2 : SWOT-Analyse der Interventionsmaßnahmen des französischen Loi ALUR

Die Gesamtpreise sind laut einer Studie des Immobiliengutachters MeilleursAgents konstant geblieben, es zeichnete sich sogar ein leichter Preisanstieg bei kleinen Appartements ab. Allerdings zählt ein Preisverfall laut Studie zu den Langzeitfolgen der Mietregulierung und ist drei Jahre nach Einführung einer Preisgrenze noch nicht substantiell nachzuweisen.<sup>51</sup> Dagegen zeichnet sich bereits ein Rückgang des Investitionsvolumens in im Großraum Paris ab, während im Umland und in den nicht von der Mietpreiskappung be-

<sup>49</sup> Vgl. O'Sullivan (2016).

<sup>50</sup> Vgl. Paris Property Group (2015a).

<sup>51</sup> Vgl. MeilleursAgents (2015), zit. nach Paris Property Group (2015a).

troffenen Gebieten deutliche Zunahmen zu verzeichnen sind.<sup>52</sup> Die wohl deutlichste Folge ist der zu verzeichnende Einbruch der Baukonjunktur, der durch das *Loi Alur* weiter verstärkt wird. Nach Einführung des Gesetzes gingen die Bauaktivitäten im Wohnungssektor regional bis zu 19% zurück. Der Neubau von Wohnungen reduzierte sich auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Seit der Einführung fordern Interessenvertreter die Schaffung von Anreizen für Investoren, um die angeschlagene Bauwirtschaft wieder zu regenerieren.<sup>53</sup>

Der jüngste Machtwechsel in der französischen Regierung lässt viel Raum für Spekulationen über die Zukunft des *Loi ALUR*. Der wirtschaftsliberale Präsident Emmanuel Macron kündigte im Wahlkampf und zu Beginn seiner Präsidentschaft tiefgreifende Reformen an. In der Ausführung sind derzeit Steuerreformen mit einer massiven Beschränkung der Grundsteuer sowie eine Eingrenzung der Vermögenssteuer auf Grundbesitz niedergeschrieben. Das Ziel der Reformen ist eine Korrektur der laut Macron unausgeglichene Besteuerung des Grundbesitzes, die oftmals in weniger wohlhabenden Kommunen höher ist als in reicheren.<sup>54</sup>

Bereits in seiner Zeit als Wirtschaftsminister unter Hollande setzte er Änderungen des *Loi Alur* durch. Diese unter dem Namen *Loi Macron* verabschiedeten Spezifizierungen betrafen Kündigungsfristen und Regeln zum möblierten Vermieten sowie Wohngemeinschaften.<sup>55</sup> Aufgrund der politischen Ausrichtung Macrons und seiner Bereitschaft zu grundlegenden Reformen, deren Durchsetzung mithilfe der Mehrheit seiner Partei im Parlament schnell und effizient erfolgen kann, ist durchaus mit weiteren, den Markt liberalisierenden Reformen im Mietrecht zu rechnen.

Das französische System zur Mietenregulierung ähnelt in Umfang und Art stark der deutschen Struktur. Es ist davon auszugehen, dass beide Gesetze jeweils von Teilen der im anderen Land bestehenden Regulierungen inspiriert wurden. So orientiert sich das Prinzip der ortsüblichen Vergleichsmiete in Frankreich am deutschen Mietspiegel. Beide Gesetze führen vergleichswertbasierende Prozentgrenzen für die Mieterhöhung ein und beide enthalten Regelungen zur Wohnungsvermittlung. Das *Loi Alur* umfasst zusätzliche Aspekte wie Bürokratieabbau und Förderung des sozialen Wohnungsbaus und ist damit insgesamt umfassender als das deutsche MietNovG. Die Unterschiede bei der originären Preisbegrenzung beschränken sich auf detaillierte Regeln. So wird im Gegensatz zum französischen Gesetz in Deutschland die Vormiete berücksichtigt und so die Wirkung verlangsamt.

### **4.3 Schweden**

Wie in allen in dieser Arbeit verglichenen Ländern ist die Wohneigentumsquote Schwedens geringer als der Mittelwert der EU-Länder, jedoch mit 70,6 % höher als die der Niederlande, Frankreichs, Österreichs und Deutschlands.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Vgl. Paris Property Group (2015a).

<sup>53</sup> Vgl. Die Welt (2014).

<sup>54</sup> Vgl. Paris Property Group (2017).

<sup>55</sup> BPD Marignan (2015).

<sup>56</sup> Eurostat (2017b).

Speziell in den Großstädten Stockholm, Göteborg und Malmö sowie in den Universitätsstädten herrscht eine akute Wohnungsknappheit. Laut der Regierungsbehörde *Boverket*<sup>57</sup> beläuft sich der Wohnungsmangel je nach wissenschaftlicher Analysemethode auf 92.000 bis 156.000 Einheiten landesweit. Je nach Region bedeutet dies laut *Boverket*, dass in Gebieten mit Wohnungsknappheit das Angebot um bis zu 163.000 Einheiten zu steigern, während insbesondere in ländlicheren Gebieten mit Wohnungsüberschüssen die Zahl um 7.000 bis 10.000 Einheiten zu reduzieren ist, um ein ausgeglichenes Verhältnis zu erreichen.

Ursache für die Knappheit ist, neben europaweit gegebenen und bekannten Ursachen wie der demografischen Entwicklung und Urbanisierung, u.a. die in den Jahren 1995 bis 2012 konjunkturell sehr schwierige Situation der Baubranche. In dieser Zeit wurden im Durchschnitt landesweit etwa 20.000 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Unmittelbar vor der Finanzkrise 2008 kam es zu einem kurzen Höhepunkt der Baukonjunktur, danach folgte ein deutlicher Abschwung.<sup>58</sup> Seit 2013 ist die Entwicklung stark gegenläufig und wandelt sich um in einen Bauboom. Alleine im ersten Quartal 2017 wurden 21.250 neue Wohnungen errichtet, was einer Steigerung gegenüber dem ersten Quartal 2016 von 45 % entspricht.<sup>59</sup> Dies reicht aber zurzeit noch nicht aus, um den Bedarf zu erfüllen. Die schwedische Bevölkerung wird laut Prognosen bis 2030 auf 11,24 Millionen<sup>60</sup> Einwohner anwachsen. Mit dieser vor allem migrationsbedingten Entwicklung wird ein weiter massiver Anstieg der Nachfrage, hauptsächlich in urbanen Gebieten einhergehen.

Schweden ist das einzige europäische Land, in dem Mietpreisregulierungen den gesamten Mietsektor abdecken. Das schwedische System gibt keine indexierten oder für jede Immobilie individuell ermittelten Werte vor, sondern gründet sich auf einem Verhandlungsprinzip, nach dem in Kollektivverhandlungen zwischen der schwedischen Mieterunion, Vertretern privater Vermieter und Wohnungsbaugesellschaften eine Referenzmiete festgelegt wird.<sup>61</sup>

Die schwedische Gesetzgebung verabschiedete während des Zweiten Weltkrieges Gesetze zur Mietregulierung, die dem Staat die Festlegung von Prozentsätzen zur maximalen Mieterhöhung erlaubten. Die eigentlich nur temporär zur Überbrückung der Kriegszustände konzipierten Maßnahmen wurden nach dem Krieg mehrere Jahrzehnte verlängert, bis sie zu Beginn der 70er Jahre nach und nach abgeschafft wurden. 1978 wurde schließlich das noch heute gültige Gesetz zur kollektiven Mietpreisverhandlung (*hyresförhandlingslag*) erlassen.<sup>62</sup>

#### 4.3.1 Das Gesetz zur Kollektivverhandlung (*hyresförhandlingslag*)

Grundsätzlich werden die meisten Mietzinsvereinbarungen nach dem Kollektivverhandlungsprinzip getroffen. Voraussetzung dafür ist eine Klausel im Mietvertrag, die die schwedische Mietervereinigung (*Hyresgästföreningen*) berechtigt, den Mieter zu vertreten. Die Mieter nehmen diese Option in der Regel in Anspruch, da sich ihnen dadurch gegen-

<sup>57</sup> Boverket - Swedish National Board on Building, Housing and Planning (2012).

<sup>58</sup> Vgl. Bååth (2015), S. 23.

<sup>59</sup> Statistics Sweden (2017).

<sup>60</sup> Eurostat (2017a).

<sup>61</sup> Vgl. OECD (2016), S. 1.

<sup>62</sup> Vgl. Grönevall (2011), S. 181.

über der Individualverhandlung als Alternative einige Vorteile eröffnen. 528.000 Haushalte bilden die Mitgliederbasis der Organisation, die mit 740 Mitarbeitern auf nationaler und regionaler Ebene vertreten ist, 12.600 gewählte Mitglieder bekleiden ehrenamtliche Positionen innerhalb der Organisation.<sup>63</sup> Finanziert wird die Aktivität der Mieterorganisation nicht durch Mitgliedsbeiträge, sondern durch eine „Mietzinsverhandlungs-Gebühr“, die vom Vermieter gezahlt, aber auf den Mieter umgelegt wird. Die Mieter profitieren von der starken Verhandlungsposition, während sich vor allem für institutionelle Vermieter, Vorteile aus wegfallenden Individualverhandlungen und damit Aufwandsminderungen ergeben. Private Vermieter können sich ihrerseits von einem Eigentümerverband (*Fastighetsägarna Sverige*) vertreten lassen. Staatliche Mietgerichte, die bereits vor der Einführung des *hyresförhandlingslag* zur Vermittlung zwischen den Mietparteien im schwedischen Rechtssystem implementiert wurden, entscheiden bei Differenzen jeweils zugunsten einer Partei. Bei Berufungen fällt die Zuständigkeit an das schwedische Oberlandesgericht, das in diesem System als oberste Instanz fungiert.<sup>64</sup>

Der Verhandlungsprozess wird, meist auf Initiative der Vermieterseite, im Herbst eines jeden Jahres eingeleitet, da die Mietzinsanpassungen jährlich zum 1. Januar vorgenommen werden. Bei Neubauten orientiert sich die Erstbezugsmiete an der Marktmiete und kann in Verhandlungen angepasst werden. Die Basis der Verhandlungen bei Bestandsbauten stellen zwei Faktoren dar: Der Gebrauchswert des Objektes sowie Veränderungen der Bewirtschaftungskosten. Ersterer wird auf Basis von Befragungen der Mieter und den Werten der Vorjahre ermittelt. Alternativ kann auch ein Punktesystem verwendet werden, ähnlich dem Basissystem der Niederlande, das anhand von Objekt- und Marktkriterien und ohne Berücksichtigung der Herstellungs- oder Betriebskosten einen angemessenen Mietzins ausweist. In diesem System werden Miet- sowie Baukostenindizes ebenso berücksichtigt wie Inflationsaspekte.<sup>65</sup>

Etwa 50 % aller Wohneinheiten am Mietmarkt sind im Besitz von kommunalen Wohnungsgesellschaften. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Sozialwohnungen, die unteren Bevölkerungsschichten vorbehalten sind, sondern um staatlich subventionierten Wohnraum, der die gesamte Nachfrage bedienen soll und bei dessen Vergabe kein Unterschied im Kontext der sozialen Herkunft oder des Einkommens gemacht wird. Mieter mit sehr geringem oder keinem eigenen Einkommen erhalten eine explizite „Wohnerlaubnis“ (*bostadsbidrag*), die von der schwedischen Sozialversicherungskasse vergeben und finanziert wird.<sup>66</sup>

#### 4.3.2 Wirkungsanalyse

Zu den größten Herausforderungen zählt die Wohnungsknappheit, besonders in den Großstädten. Ein enormer Preisanstieg findet gerade dort statt und es kommt zu Gentrifizierung. Ein weiteres Problem sind kostspielige Sanierungen von Altbauten. Zwischen 1964 und 1975 wurden im Rahmen eines staatlichen Wohnungsbauprogrammes 1,4 Milli-

---

<sup>63</sup> Vgl. Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (2014), S. 65.

<sup>64</sup> Vgl. Grönevall (2011), S. 182.

<sup>65</sup> Vgl. Swedish Association of Public Housing Companies (2013), S. 2.

<sup>66</sup> Vgl. Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (2014), S. 66.

onen Wohneinheiten geschaffen, zum Großteil in Form von für diese Zeit typischen Plattenbauten.<sup>67</sup>

Die nachhaltige Wohnungsknappheit wird von den marktorientierten Parteien Schwedens kritisiert und ein freier Markt und die Abschaffung der Kollektivverhandlungen gefordert. Weiterhin die Einführung von Sozialwohnungen bzw. die Förderung eines sozialen Wohnungsbaus, der aber in Schweden derzeit faktisch nicht existiert. Dies ist folglich mit hohen Kosten für den Staat und einer großen Umstrukturierung verbunden.<sup>68</sup> Um dem Investitions- und Neubauhemmnis für Bauherren entgegenzuwirken wurden höhere Mieten bei Neubauten zugelassen und Mieter verpflichtet, bei Erstbezug diese anzuerkennen. In einem solchen Fall darf die Wohnung für 10 Jahre nicht als Vergleichsobjekt zur Mietbestimmung herangezogen werden und wird so in diesem Zusammenhang nicht in den Durchschnittswert der Marktmiete eingerechnet.<sup>69</sup>



Abbildung 3 : SWOT-Analyse des schwedischen Kollektivverhandlungssystems

Zusammenfassend handelt es sich beim schwedischen System um ein an wirtschaftlichen Grundsätzen des freien Marktes orientiertes, aber weitestgehend mieterfreundliches System. Die größte Schwäche ist der mangelnde Anreiz für private Investoren, in den regulierten Markt zu investieren sowie die Abhängigkeit von Sanierungsentscheidungen von

<sup>67</sup> Vgl. Hammar (2013), S. 12 f.

<sup>68</sup> Vgl. ebd., S.13.

<sup>69</sup> Vgl. Swedish Association of Public Housing Companies (2013), S. 4.

der Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit von Mietern. Dass der schwedische Staat sozialen Wohnungsbau in den letzten beiden Jahrzehnten mit nur sehr geringer Priorität betreibt, verschärft die Situation zusätzlich. Im Kontext der Nachteile des Kollektivverhandlungsmodells sind in Zukunft nachhaltige Probleme, insbesondere bei einkommensschwächeren Mietern, zu erwarten.

#### **4.4 Österreich**

In Österreich ist der Anteil des Mietmarktes am Wohnimmobilienmarkt ähnlich hoch wie in Deutschland, die Eigentumsquote liegt bei 55,7 %<sup>70</sup>. Laut einer Studie des Institutes für Immobilienökonomie lag der kurzfristige Wohnbedarf 2016 bei 69.800 Einheiten. Vor allem aufgrund der Flüchtlingskrise besteht ein großer Bedarf an sozialem Wohnungsbau, der bisher nicht durch die Bauwirtschaft gedeckt werden kann. Weiterhin geht das Institut in einer Szenarioanalyse für die Jahre 2017 bis 2020 von einem langfristigen Wohnbedarf von 257.400 bis 315.500 Einheiten aus.<sup>71</sup>

Vorerst jedoch ging die Wohnbauaktivität nach kurzem Aufschwung in 2016 zurück. Im April 2017 veröffentlichte die Österreichische Nationalbank (OeNB)<sup>72</sup> einen Marktbericht, aus dem ein negatives Wachstum des Produktionsindexes sowie ein Rückgang der Bauaktivität um 0,1 % ersichtlich ist. Vorlaufindikatoren, wie die Anzahl der Baubewilligungen im dritten Quartal 2016, die um 5 % gestiegen sind, lassen auf eine baldige Zunahme der Dynamik und einen langfristigen Anstieg der Wohnbautätigkeit schließen. Um den Bedarf zu decken, müsste jedoch auch in Österreich deutlich mehr und schneller gebaut werden.

Das österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) ist zwar beinahe 100 Jahre älter als das deutsche BGB, wurde jedoch Anfang des 20. Jahrhunderts in drei Teilnovellen reformiert und an das BGB angepasst. Dabei wurden jedoch nur geringe Teile des Mietrechts verändert, was zur Folge hat, dass sich dieses stark von der deutschen Gesetzgebung unterscheidet. In den §§ 1090 ff. ABGB gelten weiterhin die Bestimmungen von 1812. Im Laufe des 20. Jahrhunderts wurde das Mietrecht mehrfach zugunsten der Mieter verändert und soziale Aspekte in den Vordergrund gestellt.<sup>73</sup> Heute ist die Miete bei drei von vier Wohnungen in Österreich reguliert, im Raum Wien, der als Metropolregion eine Art Sonderfall im österreichischen Bundesgebiet darstellt, sind es sieben von acht.<sup>74</sup>

##### **4.4.1 Das Mietrechtsgesetz (MRG)**

Im Vergleich mit anderen Mietrechtsgesetzen, insbesondere dem deutschen Mietrecht, ist das österreichische Gesetz in vielen Aspekten komplexer und schwerer auszulegen. Dies ist auch Folge der langen Entstehungsgeschichte und zahlreicher Reformen. Aus den bereits erwähnten Mietrechtsverschärfungen des 20. Jahrhunderts resultierte schließlich 1981 das bis heute gültige Mietrechtsgesetz (MRG). Zuletzt wurde dieses durch eine Wohnrechtsnovelle im Jahr 2009 angepasst. Die Komplexität des österreichischen Miet-

---

<sup>70</sup> Eurostat (2017b).

<sup>71</sup> Vgl. Bienert et al. (2016), S.48 ff.

<sup>72</sup> Vgl. Österreichische Nationalbank (2017), S. 4 f.

<sup>73</sup> Vgl. Braun (2016), S. 169 ff.

<sup>74</sup> Vgl. Geymüller / Christl (2014), S. 4.



rechts zeigt sich in der Tatsache, dass über 10 Arten von Mietzinsen und verschiedene Systeme zur Ermittlung derselben bestehen.<sup>75</sup> Das MRG teilt sich auf in einen *Voll-, Teil- und Nichtanwendungsbereich*. Der Vollanwendungsbereich betrifft Altbauten und geförderte Neubauten, im Teilanwendungsbereich wird teilweise das MRG, teilweise das subsidiäre ABGB angewendet. Dort werden alle Wohneinheiten außer den im Vollanwendungsbereich verorteten Dienst-, Zweit- und Ferienwohnungen sowie Hotel und Pensionsräume eingeordnet. Auf Letztere finden die Regelungen des MRG keine Anwendung.<sup>76</sup> Definiert werden kann das Mietrechtsgesetz als ein in erster Linie einseitig zwingendes Regelwerk zum Mieterschutz, dessen Hauptinhalte ein verschärfter Kündigungsschutz sowie Mietpreisgrenzen sind.<sup>77</sup>

Die §§ 16 ff. MRG definieren unabdingbare Mieterschutzbestimmungen in Form verschiedener Fallgruppen der Mietpreisbeschränkung. Im Nicht- und Teilanwendungsbereich definieren die §§ 879, 934 ABGB die Grenzen der freien Mietzinsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Im MRG werden vier Wohnungen in Ausstattungskategorien eingeteilt (A-D), wobei nach heutigem Standard die meisten Wohnungen in Kategorie A fallen, sodass die niedrigeren Kategorien stark an Bedeutung verloren haben.<sup>78</sup>

Für die Ausstattungskategorien A-C gilt das sogenannte Richtwertzinssystem, das mit dem dritten Wohnrechtsänderungsgesetz 1993 eingeführt wurde und alle Neuverträge erfasst, die nach dem 1. März 1994 geschlossen wurden. Ein eigenes Richtwertgesetz regelt die Festlegung von Mietzinsrichtwerten durch den Justizminister, der auf die Gutachten eines Beirates zurückgreift. Darüber hinaus werden im Richtwertgesetz Zu- und Abschläge definiert, die individuelle Gegebenheiten berücksichtigen. Bei befristeten Mietverträgen wird die Miete pauschal um 25 % reduziert, was erneut eine einmalige Besonderheit des österreichischen Mietrechts darstellt.<sup>79</sup>

#### 4.4.2 *Wirkungsanalyse*

Die unmittelbarste und für den Vermieter schwerwiegendste Folge der zuvor beschriebenen Entwicklungen ist die stetige Minderung der Realrendite (Nominalrendite nach Abzug der Inflation). Die sich aus dem Verhältnis zwischen Kaufpreis und kapitalisierten Mieterträgen zusammensetzende Renditekennziffer wird durch die massiv ansteigenden Preise bei konstant niedrigen Mieten minimiert. Die Renditen für Miethäuser in Wien sind seit der Jahrtausendwende stetig gesunken und erreichten 2014 einen Wert von 3,5 %.<sup>80</sup> Geymüller und Christl<sup>81</sup> untersuchten in einer Studie der Agenda Austria die Auswirkungen der Interventionen des österreichischen Staates in Form des MRG. Sie kalkulierten nach Abzug der Inflation eine Realrendite von null bis 1,9 %. Steuern, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis wurden nicht berücksichtigt und reduzieren in der Praxis zusätzlich die Einnahmen. Die trotz niedriger Renditen steigende Nachfrage ist laut Geymüller und Christl auf Folgen der Niedrigzinsen sowie der unsicheren Finanzlage

---

<sup>75</sup> Vgl. Braun (2016), S. 171 ff.

<sup>76</sup> Vgl. Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (2017a).

<sup>77</sup> Vgl. Braun (2016), S. 175 f.

<sup>78</sup> Vgl. ebd., S. 186 f.

<sup>79</sup> Vgl. Braun (2016), S. 187 f.

<sup>80</sup> Vgl. Geymüller / Christl (2014), S. 39 f.

<sup>81</sup> Vgl. ebd., S. 41 ff.

zurückzuführen. Privatpersonen sehen Immobilien als sicheren Anker in Krisenzeiten und investieren, teilweise ohne fundierte Renditeüberlegungen anzustellen. Die vorgenannte Studie identifiziert die Mietregulierung auch als Mitverursacher der hohen Nachfrage. Aus den künstlich niedrigen Preisen resultieren Fehlanreize, die zu einer hohen Nachfrage in zentralen Lagen führen und so die Knappheit weiter verstärken. Die Mietregulierungen führen also zu einer Kettenreaktion, da gleichzeitig das Angebot nicht ausreichend gestärkt wird und bekannte Effekte eintreten. Grafisch verdeutlicht wurde diese Kettenreaktion durch Geymüller und Christl in Form einer „Interventionsspirale“, in der die Eingriffe, Reaktionen und Auswirkungen zu einer immer weiterführenden Verschärfung der Situation führen.



Abbildung 4 : SWOT-Analyse der im Rahmen des österreichischen Mietrechtsgesetzes ergriffenen Interventionsmaßnahmen

Die Vorschriften und Verpflichtungen zu Energieeffizienz und Reparatur führen zu einer zusätzlichen Verschärfung durch die Verursachung weiterer Kosten für die Vermieter. Die durch das zu geringe Angebot entstandenen Probleme können ausschließlich durch eine erhöhte Bauleistung behoben werden. Diese steht jedoch im negativen Zusammenhang mit der Mietregulierung.

Zur langfristigen Lösung der genannten Probleme werden in der Studie drei Maßnahmen als Empfehlungen an den österreichischen Staat formuliert. Zuerst soll der Eigentumschutz gestärkt werden. Dies soll durch Einführung eines Vergleichsmietensystems erreicht werden, dass eine schrittweise Annäherung an die Marktmiete ermöglicht. Weiterhin sollen wertsteigernde Investitionen im Mietzins berücksichtigt werden. Folglich sollen Anreize für Investoren sowie Bauherren geschaffen und Investitionsrückstände abgebaut werden.<sup>82</sup>

Des Weiteren soll der Neubau für Privatpersonen durch die Bereinigung und Deregulierung von Bauauflagen erleichtert werden. Laut Geymüller und Christl existieren zu viele redundante Gebote und Verbote, die durch ein strengeres Haftungsrecht abgelöst werden sollen. Zudem sollte mit der Schließung von Baulücken der vorhandene Raum besser genutzt werden.<sup>83</sup>

Als letzter und wichtigster Punkt wird die Stärkung des freien Marktes in Kombination mit einer erhöhten Subjektförderung genannt. Zu diesem Zweck soll ein Bürokratieabbau erfolgen, Mittel der Objektförderung sollen zur Subjektförderung genutzt und Sozialwohnungen in den Markt integriert werden. So erhoffen sich die Autoren einen dynamischeren Markt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird. Für den österreichischen Staat bedeutet dies eine möglichst schnelle, nachhaltige Stärkung des Angebots, um den Markt wieder ins Gleichgewicht zu bringen.

---

<sup>82</sup> Vgl. Geymüller / Christl (2014), S. 70 ff.

<sup>83</sup> Vgl. ebd., S. 39 f.

## 5 Fazit

Das Ziel dieser Synopse der national unterschiedlichen Regulierungen war die Analyse von Interventionsmaßnahmen des Staates auf den Wohnimmobilienmarkt. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem deutschen Mietrechtsnovellierungsgesetz sowie auf mietpreisregulierenden Gesetzen ausgewählter europäischer Länder.

Die zunächst betrachtete volkswirtschaftliche Theorie zur Mietpreiskappung geht von hauptsächlich negativen Effekten einer solchen aus. Nach Entstehung eines signifikanten Anstiegs des zunächst moderaten Nachfrageüberschusses treten Folgeeffekte auf, die dem Zweck der Mietpreiskappung ebenfalls entgegenwirken, da durch das Fehlen von Investitionsanreizen das Angebot nicht oder nicht ausreichend wächst. Des Weiteren kommt es in der Theorie zu Instandhaltungsrückstau und Verfall, da Sanierungsinvestitionen sich nicht amortisieren können.

Die in Deutschland eingeführte Mietpreisbremse weicht in ihrer Struktur von der in der volkswirtschaftlichen Theorie betrachteten absoluten Mietpreiskappung ab. Aufgrund der dynamischen Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete und Modernisierungs- und Neubausausnahmen stellt sie ein einmaliges Konstrukt dar, das auf internationaler Ebene in dieser Form noch nicht zur Anwendung kam. Trotzdem wurden im Vorfeld der Einführung ähnliche Folgen wie in der volkswirtschaftlichen Theorie prognostiziert. Diese sind bislang nicht eingetreten, was wohl auf vielfältige Umgehungsmöglichkeiten und eine insgesamt schwache Wirkung der gesetzlichen Maßnahmen zurückzuführen ist. Durch Vorholeffekte wurde vor Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes in Deutschland ein temporärer Preisanstieg bewirkt.

Aus den wirtschaftspolitischen Präferenzen der unterschiedlichen Parteien im deutschen Parlament ist eine Abhängigkeit der Entwicklung des Gesetzes zur Mietpreisbremse abzuleiten. Die zukünftigen Optionen reichen von Abschaffung über Fortbestand in der jetzigen Form bis hin zu einer deutlichen Verschärfung der Regulierung.

Zum internationalen Vergleich des Gesetzes wurden die europäischen Staaten Niederlande, Frankreich, Schweden und Österreich herangezogen. Das Punktesystem der Niederlande weist eine einmalige und individuelle Mietpreisbewertung anhand von Punkten für die Wohnqualität auf. Durch den hohen Anteil von sozialem Wohnungsbau und Wohnungsgesellschaften am Mietmarkt wird der Bedarf weitestgehend gedeckt und die Preise moderat gehalten. Kritikpunkte sind zum einen die Diskrepanz zwischen freiem und reguliertem Markt, wobei vor allem auf Letzterem ein hoher Nachfrageüberschuss besteht, zum anderen lange Wartezeiten im regulierten Sektor und Bürokratismus. In der Gesamtbetrachtung hat sich das niederländische System über lange Jahre als stabil und effizient erwiesen.

In Frankreich wurde mit dem *Loi Alur* eine dem Mietrechtsnovellierungsgesetz sehr ähnliche Regulierung verabschiedet. Im Gegensatz zum deutschen System konnte es zumindest kurzfristig Erfolge erzielen. Zu begründen ist dies mit dem größeren Umfang und der stringenteren Anwendung der Regulierung. Zudem sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, speziell in der Baubranche sehr unterschiedlich. In Frankreich führte die Mietpreisbegrenzung zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivitäten, was zu einer Interventionsspirale führt, deren zu prognostizierte Folgen bereits sehr ähnlich in der wirtschaftswissenschaftlichen Theorie antizipiert wurden.

Das schwedische System zur Mietregulierung ist ebenfalls international einmalig und basiert auf einem kollektiven Verhandlungsprinzip, bei dem die Verhandlungspartner der Angebots- und Nachfrageseite jeweils von Interessenvertretern repräsentiert werden und so eine Regulierung ohne direkten Markteingriff stattfindet. Die Nachfrageseite profitiert dabei mehr als die Angebotsseite, was eine insgesamt eher mieterfreundliche Ausrichtung des schwedischen Systems impliziert. Die Schwächen liegen vor allem in der schwachen Wirkung in Problemzentren sowie im Mangel an sozialem Wohnraum, für den es überdies keine Zugangsvoraussetzung gibt.

Österreich führte 1981 das MRG ein und weist seitdem einen der am strengsten regulierten Mietwohnmärkte Europas auf. Das System basiert auf der Festlegung von strikten Mietobergrenzen für bestimmte Regionen. Seit der Einführung erfolgt dadurch eine deutliche Senkung der Mieten unter den Marktpreis. Gegenwärtig weist Österreich eine stabile Baukonjunktur auf, doch es zeichnet sich ein Wohnungsmangel ab. Das massive Eingreifen des Staates birgt viele Risiken und führt zu Fehlanreizen. Deutlich wird dies im anti-proportionalen Verhältnis der Bauleistung zur Regulierungsintensität in den Bundesländern.

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz hat seine Wirkung bisher verfehlt. Eine Verschärfung der Maßnahmen wird jedoch keine Lösung sein, da ein Eintreten der weiteren beschriebenen negativen Effekte zu prognostizieren ist. Das wirkungsvollste Mittel des Staates zur effizienten und langfristigen Mietpreissenkung sowie zur Gewährleistung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bleibt die konsequente Stärkung des Angebots und eine differenzierte sowie gezielte Subjektförderung.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bååth, Olivia (2015): ZERP Tenancy Law Project. National Report for Sweden. Universität Bremen. Zentrum für europäische Rechtspolitik. Online verfügbar unter [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_09052014.pdf), zuletzt geprüft am 24.07.2017.
- Ball, Michael (2012): European Housing Review. Zitiert nach Koekstra, Joris; Cornette, F. (2014), Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. National Report for France, S.17. Online verfügbar unter [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf), zuletzt geprüft am 25.07.2017.
- Beck, Hans-Joachim (2016): Die Mietpreisbremse. 1. Auflage. Berlin-Schöneberg: Grundeigentum-Verlag.
- Bienert, Sven; Geiger, Peter; Mayer, Tabea; Weber, Marcel (2016): Rolle der Immobilienwirtschaft in Bezug auf die aktuelle Flüchtlingssituation in Österreich. Institut für Immobilienökonomie GmbH. Online verfügbar unter <https://www.wko.at/branchen/information consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Studie-Rolle-der-Immobilienwirtschaft-in-Bezug-auf-die-aktue.pdf>, zuletzt geprüft am 20.07.2017.
- BMJV (2016): Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den aktuellen Regelungen. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. Online verfügbar unter [http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Mietpreisbremse\\_Maklercourtage.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](http://www.mietpreisbremse.bund.de/WebS/MPB/SharedDocs/Downloads/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf?__blob=publicationFile&v=4), zuletzt geprüft am 03.08.2017.
- Boverket - Swedish National Board on Building, Housing and Planning (2012): Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv. Zitiert nach Bååth, Olivia (2015). Online verfügbar unter [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_09052014.pdf), zuletzt geprüft am 17.07.2017.
- BPD Marignan (2015): Ce que la loi Macron change à la loi ALUR. Online verfügbar unter <http://www.marignan-immobilier.com/ce-que-la-loi-macron-change-la-loi-alur>, zuletzt geprüft am 31.07.2017.
- Braun, Markus Alfred (2016): Ein Vergleich des Mietrechts in Deutschland, Österreich und der Schweiz unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltungspflichten im Mietverhältnis. Dissertation. Verlag Dr. Kovač.
- Breyer, Friedrich; Buchholz, Wolfgang (2009): Ökonomie des Sozialstaats. 2., überarb. Aufl. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.
- § 15a Abs. 1 Nr.1 MRG: Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG). § 15a MRG Ausstattungskategorien und Kategoriebeiträge. Online verfügbar unter <https://www.jusline.at/index.php?cpid=ba688068a8c8a95352ed951ddb88783e&lawid=77&paid=15a&mvpa=16>, zuletzt geprüft am 03.07.2017.
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (2017a): Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) - Konsumentenfragen.at. Online verfügbar unter [http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein\\_Alltag/Themen/Wohnen/Anwendungsbereich\\_des\\_Mietrechtsgesetzes\\_\(MRG\)](http://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Mein_Alltag/Themen/Wohnen/Anwendungsbereich_des_Mietrechtsgesetzes_(MRG)), zuletzt geprüft am 28.06.2017.
- § 558 c BGB: Bürgerliches Gesetzbuch § 558 c - Mietspiegel. Online verfügbar unter <https://dejure.org/gesetze/BGB/558c.html>, zuletzt geprüft am 03.08.2017.
- DB Research (2017): Zitiert nach Ochs 2017. Immobilien Zeitung. DB Research hält aktuelle Wohnungspolitik für gescheitert. Online verfügbar unter [- 24 -](http://www.immobilien-</a></p></div><div data-bbox=)

- zeitung.de/1000045890/db-research-haelt-aktuelle-wohnungspolitik-fuer-gescheitert, zuletzt geprüft am 23.08.2017.
- Die Welt (2014): Frankreich : Wie Hollande Frankreichs Wirtschaft abwürgt. Online verfügbar unter <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article130941187/Wie-Hollande-Frankreichs-Wirtschaft-abwuergt.html>, zuletzt geprüft am 04.08.2017.
- DIW (2016): DIW Wochenbericht 22/2016. Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht. Kholodilin, Konstantin A.; Mense, Andreas; Michelsen, Claus. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. Online verfügbar unter [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.535234.de/16-22.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.535234.de/16-22.pdf), zuletzt geprüft am 24.08.2017.
- Ellickson, Robert C. (2017): How Damaging Were French Rent Controls Between 1914 and 1948? Yale Law School, New Haven. Online verfügbar unter [https://www.u-paris2.fr/sites/default/files/document/evenement/rentcontrol\\_paris\\_2\\_2017.pdf](https://www.u-paris2.fr/sites/default/files/document/evenement/rentcontrol_paris_2_2017.pdf), zuletzt geprüft am 19.06.2017.
- Eurostat (2017a): EU - Einwohnerzahl in den Staaten der EU 2017 bis 2080 | Statistik. Zitiert nach de.statista.com. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164004/umfrage/prognostizierte-bevoelkerungsentwicklung-in-den-laendern-der-eu/>, zuletzt geprüft am 17.07.2017.
- Eurostat (2017b): Wohneigentumsquoten in Europa | Statistik. Zitiert nach de.statista.com. Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>, zuletzt geprüft am 20.06.2017.
- Fitzsimons, Jonathan (2013): The Dutch Private Rental Sector. The Knowledge Centre for Housing Economics. Online verfügbar unter [http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The%20Dutch%20Private%20Rental%20Sector%20Review\\_3.pdf](http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The%20Dutch%20Private%20Rental%20Sector%20Review_3.pdf), zuletzt geprüft am 15.06.2017.
- Geymüller, Philipp; Christl, Michael (2014): Teurer Wohnen. Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände. Agenda Austria, Vereinigung für wissenschaftlichen Dialog und gesellschaftliche Erneuerung. Online verfügbar unter <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/110461/1/Agenda-Austria-Studie-Teurer-Wohnen.pdf>, zuletzt geprüft am 25.07.2017.
- Grönevall, Christer (2011): Soziales Mietrecht in Schweden. In: Paul Oberhammer, Andreas Kletečka und Andrea Wall (Hg.): Soziales Mietrecht in Europa. Vienna: Springer-Verlag Vienna, S. 181–201.
- Hammar, Magnus (2013): The Swedish Model- up till now. In: *Global Tenant* 10/2013, S. 12–13. Online verfügbar unter [http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/SwedishModel\\_GT\\_Dec\\_2013-4.pdf](http://www.iut.nu/FindOutMore/Europe/SwedishModel_GT_Dec_2013-4.pdf), zuletzt geprüft am 22.07.2017.
- Hartig, Frederik (2013): Wohnungsmarkt in den Niederlanden. Die Geschichte der Wohnungsbaugesellschaften. Westfälische Wilhelms-Universität Münster. Online verfügbar unter <https://www.uni-muenster.de/NiederlandeNet/nl-wissen/soziales/vertiefung/wohnungsmarkt/Wohnungsbaugesellschaften.html>, zuletzt geprüft am 17.06.2017.
- Haufe Gruppe (2016): Mietpreisbremse: Regelungen der Bundesländer. In diesen Städten gilt die Mietpreisbremse. Online verfügbar unter <https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/mietpreisbremse-in-diesen-staedten-gilt->

- sie/mietpreisbremse-regelungen-der-bundeslaender\_258\_334796.html, zuletzt geprüft am 31.07.2017.
- Kattenberg, Mark A. C.; Hassink, Wolter H. J. (2017): Who Moves Out of Social Housing? The Effect of Rent Control on Housing Tenure Choice. In: *De Economist* 165 (1), S. 43–66. DOI: 10.1007/s10645-016-9286-z.
- Koekstra, Joris; Cornette, F. (2014): ZERP Tenancy Law Project. National Report for France. Universität Bremen. Zentrum für europäische Rechtspolitik. Online verfügbar unter [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf), zuletzt geprüft am 20.07.2017.
- Lind, Hans (2014): The effect of rent regulations and contract structure on renovation: A theoretical analysis of the Swedish system. Royal Institute of Technology, Stockholm. Department of Real Estate and Construction Management. Online verfügbar unter <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:758315/FULLTEXT01.pdf>, zuletzt geprüft am 21.07.2017.
- Lindbeck, Assar; Samuelson, Paul A. (1971): The political economy of the new left. An outsider's view. New York, NY: Harper & Row Publ.
- Mankiw, Nicholas Gregory; Taylor, Mark P.; Wagner, Adolf; Herrmann, Marco (2012): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. 5., überarbeitete und erweiterte Auflage. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.
- MeilleursAgents (2015), zit. nach Paris Property Group (2015): Price Barometer 2015. Paris. Online verfügbar unter <https://parispropertygroup.com/blog/2015/months-on-effects-rent-caps-paris/>, zuletzt geprüft am 29.07.2017.
- Ministère de l'Europe et des Affaires étrangères (2014): Französische Botschaft. Neues französisches Mietrecht will Preisanstieg dämpfen. Online verfügbar unter <https://de.ambafrance.org/Neues-franzosisches-Mietrecht-will>, zuletzt geprüft am 20.06.2017.
- Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2014): Investing in the Dutch housing market. Useful facts and figures about the Dutch housing market and housing policy. Online verfügbar unter <http://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=722>, zuletzt geprüft am 10.06.2017.
- Nederlandse Rijksoverheid (2017): Wat is de huurliberalisatiegrens? Vraag en antwoord | Rijksoverheid.nl. Online verfügbar unter <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>, zuletzt geprüft am 01.06.2017.
- NRW Koalition (2017): Koalitionsvertrag für Nordrhein- Westfalen 2017 - 2022. NRW Koalition. CDU Landesverband NRW. Online verfügbar unter [https://www.cdu-nrw.de/sites/default/files/media/docs/vertrag\\_nrw-koalition\\_2017.pdf](https://www.cdu-nrw.de/sites/default/files/media/docs/vertrag_nrw-koalition_2017.pdf), zuletzt geprüft am 24.08.2017.
- Ochs, Jutta (2017): DB Research hält aktuelle Wohnungspolitik für gescheitert. Immobilien Zeitung- Fachzeitung für die Immobilienwirtschaft. Online verfügbar unter <http://www.immobilienzzeitung.de/1000045890/db-research-haelt-aktuelle-wohnungspolitik-fuer-gescheitert>, zuletzt geprüft am 23.08.2017.
- OECD (2016): Rental regulation- key findings. Online verfügbar unter <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>, zuletzt geprüft am 24.06.2017.
- Österreichische Nationalbank (2017): OeNB-Immobilienmarktmonitor April 2017: Der zuletzt mäßige Zuwachs in Wien und das Ende des Preisauftriebs im restlichen Bundesgebiet deuten auf eine Beruhigung am Immobilienmarkt hin. Online verfügbar unter



- <https://www.oenb.at/dam/jcr:83909101-a795-4aaf-ad7e-df13970cd1ed/OeNB-Immobilienmarktmonitor-April-2017.pdf>, zuletzt geprüft am 20.07.2017.
- O'Sullivan, Feargus (2016): The Rent Is Now Somewhat Less High in Paris. CitiyLab. Online verfügbar unter <https://www.citylab.com/equity/2016/08/paris-rent-control-laws-are-working/494282/>, zuletzt geprüft am 29.07.2017.
- Paris Property Group (2015a): Four months later, what are the effects of rent caps in Paris? Online verfügbar unter <https://parispropertygroup.com/blog/2015/months-on-effects-rent-caps-paris/>, zuletzt geprüft am 29.07.2017.
- Paris Property Group (2015b): The residential real estate market in Paris compared with the rest of France. Online verfügbar unter <https://parispropertygroup.com/blog/2015/residential-real-estate-market-paris-compared-rest-france/>, zuletzt geprüft am 23.06.2017.
- Paris Property Group (2017): Macron announces changes impacting real estate in Paris. Online verfügbar unter <https://parispropertygroup.com/blog/2017/macron-announces-changes-impacting-real-estate-in-paris/>, zuletzt geprüft am 31.07.2017.
- Psotta, Michael (2017): Wohnungsknappheit: Merkel erklärt Mietpreisbremse für gescheitert. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH. Online verfügbar unter <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/angela-merkel-erklaert-die-mietpreisbremse-fuer-gescheitert-15155951.html>, zuletzt geprüft am 18.08.2017.
- Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan; Focke, Christian (2016) Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut; in Schulte, Karl-Werner (Hrsg.) Immobilienökonomie Band I – Betriebswirtschaftliche Grundlagen, München: Oldenbourg-Verlag.
- Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung (2014): Vergleichende Studie zum Recht der Mietpreis- Findung und den Informationspflichten des Vermieters zum Mietpreis. Bundesamt für Wohnungswesen. Online verfügbar unter <http://www.isdc.ch/media/1339/avis-14042.pdf>, zuletzt geprüft am 18.07.2017.
- Statistics Sweden (2017): Increase in construction of dwellings. Online verfügbar unter <http://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/housing-construction-and-conversion/new-construction-of-residential-buildings/pong/statistical-news/new-construction-of-residential-buildings-started-dwellings-1st-quarter-2017/>, zuletzt geprüft am 17.07.2017.
- Statistisches Bundesamt (2017): Pressemitteilungen - Genehmigte Wohnungen im 1. Halbjahr 2017: – 7,3 % gegenüber Vorjahreszeitraum (Destatis). Pressemitteilung Nr. 283 vom 17.08.2017. Online verfügbar unter [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17\\_283\\_31111.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/08/PD17_283_31111.html), zuletzt geprüft am 18.08.2017.
- Swedish Association of Public Housing Companies (2013): Rent setting in Sweden. Online verfügbar unter [http://www.sabo.se/om\\_sabo/english/Documents/Rent%20setting%20in%20Sweden.pdf](http://www.sabo.se/om_sabo/english/Documents/Rent%20setting%20in%20Sweden.pdf), zuletzt geprüft am 16.06.2017.
- Vornholz, Günter (2013): Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft. Studentexte Real Estate Management Band 1. München: Oldenbourg.
- ZIA (2017a): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen. Zusammenfassung. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA). Online verfügbar unter [http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrsgutachten\\_2017\\_Zusammenfassung.pdf](http://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrsgutachten_2017_Zusammenfassung.pdf), zuletzt geprüft am 16.08.2017.
- ZIA (2017b): Rückgang der Zahl der Baugenehmigungen sorgt für Ernüchterung. Pressemitteilung. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Online verfügbar unter <http://www.zia->

[deutschland.de/pressemeldung/rueckgang-der-zahl-der-baugenehmigungen-sorgt-fuer-ernuechterung/](https://deutschland.de/pressemeldung/rueckgang-der-zahl-der-baugenehmigungen-sorgt-fuer-ernuechterung/), zuletzt geprüft am 18.08.2017.

## **Kurzbiografie der Autoren**

### **Timo Schmitt,**

studierte nach Erlangen der Fachhochschulreife Internationales Immobilienmanagement an der Hochschule Aschaffenburg. Im August 2017 schloss er sein Studium erfolgreich mit dem akademischen Grad Bachelor of Arts (B.A.) ab.

Derzeit absolviert Herr Schmitt zur beruflichen Orientierung ein Praktikum bei einem globalen Immobilienunternehmen in Frankfurt am Main. Dem zuvor kamen bereits berufliche Erfahrungen in Form von Praktika und Nebentätigkeiten in der Immobilienbranche während des Studiums.

Die im Rahmen seines Studiums unter der Betreuung von Herrn Prof. Dr. Lars Bernhard Schöne verfasste Bachelorthesis mit dem Titel „Wirkungsanalyse staatlicher Interventionen auf den Wohnimmobilienmarkt am Beispiel der Inhalte des Mietrechtsnovellierungsgesetzes im internationalen Vergleich“ diente als Grundlage für dieses Arbeitspapier.

### **Lars Bernhard Schöne,**

wurde im Mai 2016 zum Professor für Immobilien-Betriebswirtschaft an die Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule Aschaffenburg berufen. Seit April 2017 leitet er das Institut für Immobilienwirtschaft und -management.

Prof. Schöne, geb. 1971 in Celle; studierte nach seiner Ausbildung zum Schreiner das Bauingenieurwesen an der Bergischen Universität Wuppertal. Nach dem Diplom und aufbauend dem 1. Staatsexamen für die Sekundarstufe II, promovierte er extern bei Univ.-Prof. Dr.-Ing. Claus Jürgen Diederichs am Lehr- und Forschungsgebiet Bauwirtschaft.

Vor seinem Wechsel in die Wissenschaft zeichnete er als Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft für ein Investitionsvolumen von 3,5 Mrd. € bzw. Transaktionen von über 700 Mio. € verantwortlich. Nebenbei war er über zehn Jahre Lehrbeauftragter für das Fachgebiet Portfolio- und Asset Management an der Technischen Universität München.

Prof. Schöne ist Mitglied im Ausschuss ‚Transparenz und Benchmarking‘ des Zentralen Immobilienausschusses Deutschland und in weiteren Gremien engagiert. Auf der 6. internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien Expo-Real in München, wurde er für das Forschungsprojekt „Immobilien-Benchmarking für die Sparkassen-Finanzgruppe“, mit dem Anerkennungspreis der Immobilien-Fachpresse ausgezeichnet.

Prof. Schöne ist Co-Autor des BDI-Manifestes für Wachstum und Beschäftigung – Deutschland 2020 sowie einer Vielzahl qualifizierter Fachbeiträge. Im SpringerVieweg-Verlag ist er in 4. bzw. 3. Auflage Herausgeber der beiden Standardwerke ‚Real Estate und Facility Management‘ sowie ‚Immobilien-Benchmarking‘.



**Institut für  
Immobilienwirtschaft  
und -management**  
hochschule aschaffenburg

Hochschule für angewandte  
Wissenschaften Aschaffenburg  
Würzburger Straße 45  
D-63743 Aschaffenburg