

Bundesweiter Mietendeckel ist keine Lösung für knappen Wohnungsmarkt

Jeder Hobbykoch weiß: Ein gut abschließender Deckel macht Druck im Topf. Das ist das Prinzip des Schnellkochtopfes. Um im Bild zu bleiben: Der Inhalt des Topfes, hier die Anzahl der Wohnungen, bleibt gleich, aber der Druck bringt den Markt zum Überkochen. Genau das war in Berlin zu beobachten.

Der Berliner Mietendeckel war ein politisches Experiment, das gescheitert ist. Über ein Jahr lang waren die Mieten in Berlin gedeckelt. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht das Gesetz für verfassungswidrig, weil dem Land die gesetzgebende Kompetenz fehlt. Die neue Zusammensetzung des Bundestages wird das Thema wieder aufs Tablett bringen. Die Parteien haben ihre Statements bereits abgegeben.

Der rot-rot-grüne Berliner Senat will seine Idee bundesweit mit einer sogenannten Länderöffnungsklausel durchsetzen. Er will damit anderen Bundesländern ermöglichen, ebenfalls einen Mietendeckel einzuführen. Diese Methode war beim Streit der Länder über die neue Grundsteuer schon einmal erfolgreich, sorgt aber bundesweit für eine unterschiedliche Handhabung der Grundsteuer.

Nach einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) spricht nichts für eine bundesweite Einführung des Mietendeckels. Im Gegenteil: Neuer, bezahlbarer Wohnraum entsteht auf diese Weise nicht und die dringend notwendige ökologische Sanierung der Bestandsimmobilien gerät ins Stocken.

Untersuchungen hatten bereits vorher gezeigt: Durch den Mietendeckel verringerte sich das Wohnungsangebot in Online-Immobilienportalen um zehn Prozent. Mietwohnungen wurden entweder gar nicht mehr oder nur noch über private Kontakte angeboten. Menschen in Berlin hatten dadurch noch größere Schwierigkeiten, eine Mietwohnung zu finden.

Die neue IW-Studie ergab: In der Hauptstadt wird der Großteil aller Wohnungen von privaten Immobilieneigentümern angeboten. Aus der Befragung im Frühsommer 2021 ging hervor, dass 28 Prozent der Befragten lediglich über eine vermietete Wohnung verfügen. Die überwiegende Mehrheit der Befragten von 53 Prozent besitzt zwei bis maximal vier vermietete Wohnungen.

58 Prozent der Vermieterhaushalte haben ein Nettoeinkommen von unter 3.000 Euro im Monat. Vier Prozent der Befragten konnten aufgrund des Mietendeckels ihre Immobilienkredite nicht mehr bezahlen, 15 Prozent berichteten von starken finanziellen Einschränkungen. Private Vermieter:innen nutzen Wohneigentum häufig zur Altersvorsorge. Auch in diesem Punkt hatte der Mietendeckel gravierende Auswirkungen: Jeder Fünfte gab an, dass er infolge des Mietendeckels Nettoverluste aus dem Vermietungsgeschäft zu tragen hatte.

Neben diesen direkten Auswirkungen auf die finanzielle Situation gab es weitere: Über die Hälfte der Vermieter gab an, dass ihre Bereitschaft zu energetischen Sanierungen aufgrund des Mietendeckels stark abgenommen hat. Rund 45 Prozent der Befragten wollten auch kleinere Investitionen, wie Maler- oder Renovierungsarbeiten, nicht mehr durchführen.

Fazit: Der Mietendeckel verursacht Nachteile auf Mieter- und Vermieterseite und sorgt dafür, dass der Mietwohnungsmarkt noch mehr unter Druck gerät. Entlastung kann ausschließlich der forcierte Neubau von bezahlbaren Wohnungen schaffen.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Mieter und Eigentümer: zwei Wohnwelten, zwei ungleiche Gruppen, zwei Perspektiven*

Haben Sie Fragen zum Mietmarkt und zur Mietgesetzgebung in Schleswig-Holstein?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.