

# Der Mietendeckel in Berlin: Naivitäten, Populismus, Sozialismus

*Tino Schuppan*

In diesem Debattenbeitrag wird dargelegt, dass die heutige Situation im Politikfeld Wohnen weitestgehend staatlich verursacht ist. Das Themengebiet Wohnen zählt seit Jahren zu den strittigsten Themen in Politik und Gesellschaft. Vor allem die angedachten neuerlichen Mietregulierungen (so genannter Mietendeckel) in Berlin sind weder aus Sicht einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft noch zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geeignet. Zudem gibt es Bedenken, ob eine allzu starke Mietenregulierung einen unverhältnismäßig hohen staatlichen Erfüllungsaufwand mit sich bringen würde. Auch aus staatlicher Sicht wären andere Instrumente besser geeignet.

## Problemstellung

Geplant ist im Wesentlichen, in Berlin die Miethöhe – unabhängig von der aktuellen Höhe – ab 2020 für fünf Jahre festzuschreiben bzw. einzufrieren. Bisher liegt nur ein Eckpunktepapier seitens der Berliner Politik vor und noch kein Gesetzentwurf. Unabhängig davon, dass der Gesetzentwurf juristisch höchst umstritten ist (u.a. unzulässige Einschränkung der Vertragsfreiheit, Länder haben keine Regelungskompetenz), gibt es sachlich-inhaltliche Gründe, die den geplanten Mietendeckel auch als staatliches Steuerungsinstrument fragwürdig erscheinen lassen. Im vorliegenden Beitrag wird das Thema Wohnen mit Schwerpunkt auf der Rolle des Staates beleuchtet. Folgende Fragen sind dabei zumindest cursorisch zu behandeln:

- Ist Wohnen überhaupt eine öffentliche Aufgabe und wenn ja, was bedeutet das konkret für den Staat?
- Wie lassen sich die hohen Mietpreise erklären und welchen Anteil hat der Staat an den hohen (!?) Mietpreisen?
- Wie ist die Wirkung des angedachten Mietendeckels einzuschätzen?
- Welche alternativen (staatlichen) Steuerungsinstrumentarien kommen in Betracht?



**Prof. Dr. Tino Schuppan**

Professur für Public Management an der Hochschule der Bundesagentur für Arbeit, Schwerin.

## Wohnen als öffentliche Aufgabe

Zur Begründung öffentlicher bzw. staatlicher Aufgabe gibt es umfassende Literatur, die hier im Debattenbeitrag nicht

zitiert wird. Im Kern kann man aus ökonomischer Sicht, aus politikwissenschaftlicher Sicht oder z.B. auch aus systemtheoretischer Sicht argumentieren, ob eine Aufgabe öffentlich/staatlich sein soll oder nicht. Eine gängige, aber nicht unstrittige Argumentation ist, dass der Staat immer dann eine Aufgabe übernehmen soll, wenn der Markt nicht in der Lage ist, Güter angemessen bereitzustellen. Man würde beispielsweise die Lebensmittelkontrolle schwerlich einfach dem Markt überlassen, weil es auch einer gewissen Unabhängigkeit und Neutralität bedarf, die der Markt nicht ohne weiteres bieten kann. Das heißt, der Modus marktliche Bereitstellung wäre hier offensichtlich wenig geeignet. Aus Public-Management-Sicht ist die Differenzierung zwischen öffentlichen und staatlichen Aufgaben relevant. Klar ist, dass die Bereitstellung von Wohnraum keine staatliche Aufgabe ist, die exklusiv staatlichen Organisationseinheiten vorbehalten ist. Zudem: Bei Wohnraum handelt es sich durchaus um ein marktgängiges Gut, um ökonomisch zu argumentieren. Nimmt der Staat sich der Aufgabe Wohnen bzw. der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums an (was auch immer das im Detail bedeutet), kann er neben privaten Anbietern diese Aufgabe z.B. in Form der direkten Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch seine öffentlichen Wohnungsbauunternehmen umsetzen. Die politikwissenschaftliche Argumentation für Wohnen als öffentliche Aufgaben könnte sein, dass – wenn es politische Mehrheiten und damit Legitimation gibt – der Staat das Politikfeld entsprechend regulieren bzw. selbst günstige Wohnungen bereitstellen kann. Ob und inwieweit Wohnen eine öffentliche Aufgabe ist, stellt sich jedoch nicht so grundsätzlich, da Wohnen de facto seit längerem als eine solche angesehen wird. So ist das Politikfeld bereits stark reguliert, u.a. mit der so genannten Mietpreisbremse seit 2015, dem Mietspiegel mit diversen gesetzlichen Regelungen, der staatlichen Auflage für Investoren, einen bestimmten Anteil an Sozialwohnungen bereitzustellen.

Als bezahlbar gilt Wohnraum generell dann, wenn die Mietbelastungen für Haushalte nicht mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommen betragen. Praktisch ist jedoch schwer zu quantifizieren, was bezahlbarer Wohnraum bedeutet und ob damit eine bestimmte (Mikro-)Lage in einer Stadt verbunden ist. In München wird man das von der Miethöhe anders beurteilen müssen als beispielsweise in der Stadt Görlitz. Das bedeutet ganz praktisch, dass es keinen Anspruch gibt auf generell günstige Mieten, z.B. im „hippen“ teuren Viertel einer angesagten Stadt. Günstiger Wohnraum kann auch dort bereitgestellt wer-

den, wo ggf. ausreichende Verkehrsinfrastruktur bereitsteht, um zu Arbeitsplätzen zu gelangen. Das heißt, bezahlbares Wohnen ist überhaupt keine absolute Größe, sondern muss auf Lage, Einkommen und Vermietbarkeit in einer Stadt/Region etc. bezogen werden. Vor dem Hintergrund dieser Betrachtung könnte man bereits in Zweifel ziehen, ob der Mietendeckel, wie er in Berlin vorgesehen ist, überhaupt erforderlich ist, da hier die Durchschnittsmiethöhe bei 6,72 Euro liegt; in München ist sie dagegen fast doppelt so hoch. Auch werden Luxuswohnungen in Luxus(mikro)lagen anders zu beurteilen sein. Oder um eine Analogie herzustellen: Mobilität könnte man auch, wie Wohnen, als Grundrecht einordnen, was aber nicht bedeutet, dass man Anspruch auf ein Luxusauto hätte, das der Staat entsprechend bezuschusst. Das heißt, Wohnen als öffentliche Aufgabe oder als Grundrecht zu sehen, ist deutlich interpretations- und auslegungsbedürftig, was in der allgemeinen Debatte kaum stattfindet.

## **»Bezahlbares Wohnen ist keine absolute Größe, sondern muss auf Lage, Einkommen und Vermietbarkeit in einer Stadt/Region etc. bezogen werden.«**

Was bedeutet das konkret und welche baulichen Anforderungen ergeben sich hieraus für die öffentliche Hand? In der Stadt Görlitz kann man beispielsweise seinem Grundrecht auf Wohnen im schönsten Altstadtviertel für fünf Euro pro Quadratmeter freien Lauf lassen; Fachkräftemangel besteht mittlerweile auch hier, so dass es auch Beschäftigungsmöglichkeiten gäbe; ähnliches gilt z.B. für Chemnitz, Zwickau oder Hof.

### **Ursachen für hohe Mieten und die Rolle des Staates**

Zunächst kann man sehr differenziert sehen, was hohe Mieten sind bzw. bedeuten, weil die Miethöhe ins Verhältnis zum Einkommen und zur Lage sowie Ausstattung einer Immobilie zu setzen ist. In Deutschland sind die Mieten v.a. in den Ballungsräumen in den letzten zehn Jahren gestiegen; in vielen übrigen Lagen sind die Mieten stagniert oder nur moderat gestiegen, mitunter sogar gesunken. In Deutschland stehen gegenwärtig ca. 2 Mio. Wohnungen leer, so dass sich die Mietpreisfrage nicht überall gleichermaßen stellt. Außerdem steigen die Mieten nicht in allen Großstädten gleichermaßen, was die Mietpreise in Gelsenkirchen, Chemnitz, Dortmund oder Leipzig zeigen. V.a. in den so genannten big seven (Berlin, Frankfurt, München, Hamburg, Stuttgart, Köln/Bonn, Düsseldorf) gelten Mieten als hoch bzw. sind v.a. in den letzten Jahren deutlich gestiegen, wenngleich die bereits erwähnte Durchschnittsmiete in Berlin im Jahr 2019 mit 6,72 Euro fast „unwürdig“ niedrig für eine europäische Hauptstadt ist, was auch mit der historischen Entwicklung zu tun hat. Allerdings

ist festzustellen, dass die Neuvertragsmieten deutlich gestiegen sind, jedoch nicht unbedingt die Bestandsmieten. Zu Bedenken ist jedoch, dass es in den genannten Städten, v.a. aber in Berlin, schlichtweg Nachholeffekte gab, da die Mieten zuvor überhaupt nicht oder allenfalls nur sehr moderat gestiegen sind. Noch 2005 hatten Berliner Stadtteile, wie Neukölln Leerstandsquoten von zehn Prozent. (Im Übrigen war die Politik zu jener Zeit froh, ihren Wohnungsbestand für damalige Verhältnisse recht teuer verkauft zu haben.) Die Ursachen für hohe Mieten sind sehr unterschiedlich, jedoch wird deutlich, dass der Staat am Gesamttrend selbst einen gewichtigen Anteil hat.

### **Bevölkerungszuwachs**

Wesentliche Ursache für den Mietanstieg ist der Zuzug in die Ballungsräume, z.B. in Berlin jährlich ca. 40.000 Menschen. Der Zuzug erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, so dass die Mietpreise steigen. Dies geschieht nicht nur aus Arbeitsplatzgründen, sondern weil dem urbanen Lebensstil in Berlin wie auch in den anderen genannten Regionen ein hoher individueller Wert beigemessen wird.

### **Zinspolitik**

Als zweites ist der Niedrigzins der EZB zu sehen, was dazu führt, dass Vermietung zur Renditeschaffung attraktiv wird und viele Menschen die Chance nutzen, sich Eigentum zu kaufen, weil es besser finanzierbar wird. Die Angst vor einem Währungszusammenbruch mag eine zusätzliche Motivation sein. Es liegt an dem Investitionsgut Immobilie, dass ihr Preis relativ steigt, je niedriger die Zinsen für die Finanzierung ausfallen, weil damit die Finanzierungskosten sinken und die Rendite steigt. Zweifelsfrei ist, dass die Immobilienpreise durch den Niedrigzins der EZB gestiegen sind, der jedoch wesentlich staatlich verursacht ist. Die Immobilienkrise in den USA war der Auslöser für die Finanzkrise. Es gab in den USA ein Gesetz, das den Banken mehr oder weniger vorgeschrieben hat, Hauskredite auch an nicht-kreditwürdige Personen zu vergeben. Ohne Übertreibung kann man sagen, dass die Krise mit der Niedrigzinspolitik zumindest staatlich mitverursacht war. Dass die Banken aus den Schuldverschreibungen legal neue Produkte entwickeln und diese global verkaufen, ist marktwirtschaftlich legitim, in Deutschland haben gerade die Landesbanken und Sparkassen gern zugegriffen

### **Höhere Einkommen und gute wirtschaftliche Lage**

Der dritte Faktor für die hohen Immobilienpreise ist das gestiegene Einkommen der Bevölkerung in den letzten zehn Jahren. Der Preis einer Immobilie richtet sich nach dem so genannten Affordability-Index, der ebenso gestiegen ist. Ca. acht Jahreseinkommen für eine Immobilie auszugeben, gilt als leistbar. Mit anderen Worten, es stellt sich hier die Frage, wie erschwinglich eine Durchschnittsimmobilie für ein Durchschnittseinkommen ist. Das heißt, auch aufgrund der guten konjunkturellen Lage

und der positiven Arbeitsmarktsituation sind Immobilienpreise gestiegen, was nicht nur negativ zu werten ist. Der Immobilienwert richtet sich auch danach, wieviel „Haus“ man sich mit einem Durchschnittseinkommen leisten kann, was natürlich in vielen Metropolen mittlerweile deutlich über dem Affordability-Index liegt. Dagegen kann man ein Haus im Harz immer noch für zum Teil deutlich unter 100.000 Euro kaufen, wie auch in anderen Regionen. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt: Die positive wirtschaftliche Entwicklung ist wiederum zum großen Teil auf die Niedrigzinspolitik der EZB und nicht etwa auf Produktivitätsgewinne zurückzuführen. Das heißt, durch den Niedrigzins sind deutsche Produkte im Ausland billiger geworden, was nicht nur, aber wesentlich die deutsche Wirtschaftsstärke erklärt.

### Reduktion sozialer Wohnungsbau

Seit dem Jahr 2000 wurde der Sozialwohnungsbau in Deutschland um fast die Hälfte zurückgefahren und öffentliche Wohnungsbestände, wie in Berlin und Dresden, wurden noch in den 2000er Jahren massiv verkauft (Vermögensprivatisierung). Hier hat der Staat selbst unmittelbar zur Verknappung des Immobili-

tische Nachverdichtung ist kaum möglich, auch aufgrund zahlreicher Vetospieler. Selbst dort, wo ausreichend Platz wäre und Flächen leicht bebaut werden könnten, ist die Bevölkerung dagegen, wie die Abstimmung zur Bebauung des Tempelhofer Feldes in Berlin gezeigt hat. Das heißt, die Menschen, die bereits über Wohnraum verfügen, zeigen wenig Solidarität mit denen, die noch über keinen (bezahlbaren) Wohnraum verfügen. Letztere durften im Übrigen nicht mit abstimmen. Zudem: Die Anzahl der Baugenehmigungen nimmt stetig ab, selbst dort wo eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht.

- Letztlich hat der Staat selbst, respektive die Länder, über die Grunderwerbssteuer massiv die Baukosten erhöht. Auffällig ist, dass insbesondere in SPD-regierten Bundesländern, wie Brandenburg oder Berlin, die Grunderwerbssteuer mit 6,5 Prozent der Erwerbskosten am höchsten ist.

Damit wird deutlich, dass der Staat selbst einen gehörigen Anteil an hohen Mietkosten und/oder unmittelbar selbst zur Verknappung des Angebots beigetragen hat. Angesichts der vielfältigen Ursachen der Mietsteigerungen ist bereits klar, dass eine nachhaltige Mietendeckelung oder gar Mietpreissenkung auch auf Ursachenbekämpfung abzielen muss und ein entsprechender (staatlicher) Instrumentenmix gefragt ist.

## »Der Staat selbst hat einen gehörigen Anteil an hohen Mietkosten und/oder unmittelbar selbst zur Verknappung des Angebots beigetragen.«

enbestandes bei bezahlbaren Wohnungen beigetragen und damit zur heutigen Mietpreissteigerung. Zudem bauen heute öffentliche Wohnungsbauunternehmen viel zu wenig und die Politik selbst erweist sich nicht selten als unfähig, ihre eigenen Wohnungsbauunternehmen entsprechend zu steuern.

### Weitere Kostentreiber mit staatlichem Bezug

- Die Baukosten sind massiv gestiegen (zum Teil 40 Prozent und mehr im Einzelfall), weil es kaum noch ausreichend Handwerks- und Baufirmen gibt, die zudem über mangelnden Nachwuchs klagen. Kaum noch junge Leute wollen heute einen Handwerksberuf ergreifen, was auch mit der gesellschaftlichen Bewertung von handwerklicher „Bildung“ zu tun hat. Manuelle-haptische Intelligenz wird im deutschen Bildungssystem deutlich geringer bewertet als ein Studium. An der Handwerkerknappheit dürfte sich auch nach dem Bauboom nichts ändern.
- Der gesamte Bausektor gilt als völlig überreguliert, was DIN-Vorschriften, Baurecht, Planungsrecht etc. angeht. Deutschland ist das Land im internationalen Vergleich mit den höchsten Baukosten je Quadratmeter (ca. 1.800 Euro). Innerstäd-

### Welche bürokratischen und weiteren Wirkungen hätte eine Mietendeckelung?

#### Teilentzignung

Generell kann man in Frage stellen, ob eine Entscheidung über die pauschale Mietendeckelung nicht den grundlegenden marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen widerspricht, überhaupt so zu treffen

ist und bei entsprechenden Parteien politische Unterstützung findet. Es ist nicht verwunderlich, dass ein großer Bevölkerungsanteil in Berlin (Stichwort: Mieterstadt) für Mietendeckelung und ggf. Enteignung von Großkonzernen steht, da die Mehrheit der Bevölkerung eben kein Eigentum besitzt. Die Mietendeckelung wirkt jedoch für den Eigentümer wie eine teilweise Enteignung. Man besitzt zwar einen Vermögensgegenstand (Immobilie), kann aber darüber nicht mehr umfänglich verfügen, was eine marktgerechte Miethöhe und damit den Ertragswert angeht. Da der überwiegende Teil der Vermieter (nahezu 80 Prozent) einzelne Privatpersonen sind, nicht selten auch kleine Selbständige, die sich hierüber eine Altersversorgung aufbauen, trifft die jetzt geplante Mietendeckelung auch „normale Menschen“ und deren Altersvorsorge, so dass hier letztlich wieder der Staat einspringen müsste. Gleichfalls wird wahrscheinlich das Investitionsklima insgesamt in einer Stadt/einer Region abnehmen, wenn so massiv in Märkte eingegriffen wird, so dass hier Ausstrahlungseffekte auf andere Bereiche zu erwarten sind. Gerade eine Stadt wie Berlin, die viel zu wenig hochwertige (Industrie-)Arbeitsplätze aufweist, ist zwingend auch auf ausländische Direktinvestitionen angewiesen, die nun deutlich zurückgehen könnten. Immobilieninvestoren, auf die Kommunen angewiesen sind, würden sich

weiter zurückziehen, so dass der Bau neuer Wohnungen ebenfalls zurückgehen wird. Zu glauben, dass der Mietendeckel keine Auswirkungen auf den Neubau hätte, auch wenn dieser vom Mietendeckel-Gesetz (zunächst!?) ausgenommen sein soll, ist weltfremd. Investitionen finden nur in einem insgesamt sicheren und vorhersehbaren staatlichen Regulierungsrahmen statt, der marktliches Handeln ermöglicht und nicht verhindert.

### Verfall von Bestand

Weiterhin führt die geplante Mietendeckelung dazu, dass kein rationaler Investor seinen Immobilienbestand mehr pflegt und entwickelt, so dass hier Verfall droht. Neubau soll dagegen ausgenommen werden vom Mietendeckel. Das ist DDR: Dort ist ebenfalls der Immobilienbestand, insbesondere die historischen Stadtteile, verfallen bei gleichzeitigem (vielfach minderwertigem)

sie jede Gelegenheit nutzen, ihre finanzierten Immobilien abzuwerten, um ihren Kunden Kredite zu neuen Konditionen (dann natürlich mit höheren Zinsen) anbieten zu können. Das Vorgehen lassen die AGBs der Banken durchaus zu bzw. ist sogar so vorgesehen.

### Vorziehungs- und Nachholeffekte

Außerdem führt jegliche weitreichende Mietenregulierung zu so genannten Vorziehungseffekten, das heißt, Vermieter nutzen jede Gelegenheit, Mieten zu erhöhen; auch Vermieter, die unter Umständen ihre Miete Jahrzehnte nicht angepasst haben. Dies hat bereits die Einführung der so genannten Mietpreisbremse im Jahr 2015 gezeigt. Damit steigt insgesamt das Mietniveau vor der Einführung von entsprechenden Regulierungsinstrumenten massiv an. Der Mietendeckel soll fünf Jahre bestehen. Danach, so beispielsweise die Erfahrungen spanischer Städte mit dem Mietendeckel, steigen die Mieten umso schneller an.

**»Es müsste eine massive ‚Mietendeckelungsbürokratie‘ aufgebaut werden, weil sonst das Gesetz de facto ins Leere laufen würde.«**

### Hoher kaum abschätzbarer staatlicher Erfüllungsaufwand

Außerdem sind letztlich die Mietenregulierung wie auch schon die bisherige Mietpreisbremse mit hohem Erfüllungsaufwand verbunden. Es müsste eine massive „Mietendeckelungsbürokratie“ aufgebaut werden, weil sonst das Gesetz de facto ins Leere laufen würde. Mietervereine sollen bspw. ein Abmahnrecht bei zu hohen

Neubau. Die Wohnungsnachfrage war weiterhin hoch und der staatlich vorgeschriebene Mietpreis gering, was zudem Schwarzmärkte begünstigte.

### Risiko einer Immobilienkrise steigt deutlich an

Weiterhin wird ein wesentliches Problem unterschätzt und ist so gut wie nicht in der Debatte zur Mietenregulierung wahrnehmbar, dass nämlich der Immobilienwert wesentlich von seinem Ertragswert abhängig ist. Erwirtschaftet eine finanzierte Immobilie nicht den jeweiligen (Mindest-)Ertrag, dann würde die Bank die Immobilien deutlich geringer bewerten, so dass hier für Unternehmen wie Privatpersonen eine so genannte Nachschusspflicht besteht und das nicht nur bei voll finanzierten Objekten. Wenn also allein durch die Mietendeckelung der Vermögenswert bei vermieteten Objekten beispielsweise um ca. 25 Prozent sinkt, muss dieser Betrag unter Umständen voll mit vorhandener Liquidität ausgeglichen werden, was weder Privatpersonen noch Firmen ohne Weiteres leisten können. Das trifft auch für privat genutzte Immobilien zu, die in den letzten Jahren ausgehend von einem gestiegenen Wert auch im hohen Maße beliebt wurden (Ausschöpfung des Beleihungswerts). Mit anderen Worten: Der Mietendeckel hat im Ergebnis das Potenzial, eine handfeste Immobilienkrise auszulösen mit weitreichenden gesamtwirtschaftlichen Folgewirkungen. Da die Banken, nicht nur die Deutsche Bank, auch durch die Niedrigzinspolitik am wirtschaftlichen Limit arbeiten bzw. schon jahrelang Verluste einfahren, werden

hen Mieten erhalten, so dass mit einer massiven (Mehr-)Belastung von Gerichten zu rechnen sein wird, was ebenfalls den Erfüllungsaufwand erhöhen würde. Außerdem gäbe es für die Zeit der Mietendeckelung ein vermindertes Steueraufkommen für den Staat, was ebenfalls zu berücksichtigen wäre. Nicht zuletzt würden Vermieter jede (Gesetzes-)Lücke nutzen, die Mieten anzupassen, mit dem Risiko, dass der Staat selbst Schattenwirtschaft und Schwarzmärkte fördert. Überhöhte Ablösen für Mobiliar, die im Übrigen legal steuerfrei sind, Ausweichen auf Gewerbemietverträge, gewollter Leerstand etc., der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, zumal Wohnungen in nachgefragten Ballungszentren knapp bleiben werden, auch mit Mietendeckel. Im schlimmsten Fall würde, so wie es teilweise schon angedacht ist, eine „Anschwärm“- und Kontrollbürokratie geschaffen mit allen weiteren negativen Folgewirkungen für das gesellschaftliche Klima. Der Erfüllungsaufwand für die Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 wurde schon mit mehreren Milliarden seitens des Normenkontrollrats kalkuliert. Dies dürfte sich mit einem Mietendeckel nochmal deutlich erhöhen.

### Strukturpolitische Verwerfungen und Fehlanreize

Nicht zuletzt macht der Mietendeckel das Wohnen in Städten günstiger, was einen weiteren Wegzug vom Land in die Stadt zur Folge haben könnte. In diesem Worst-Case-Szenario würde eines der wenigen Argumente für Wohnen in Kleinstädten und ländlichen Räumen, nämlich günstige Mieten, de facto verloren gehen

und den Fortzug beschleunigen aufgrund der falschen Signalwirkung. Der Wohnraummangel in der Stadt und der Leerstand auf dem Land würden gleichermaßen beschleunigt werden mit erheblichen kaum abschätzbaren Folgekosten für den Staat. Am Ende wären nach einer Mietendeckelung die Verwerfungen umso schlimmer.

### Umverteilung

Letztlich wäre es nicht so, dass von den möglicherweise mit der Mietendeckelung eintretenden günstigen Mieten in Metropolen einkommensschwächere Schichten profitieren. Der Vermieter hat bislang das Recht, selbst über seine Mieter zu entscheiden und wird im Zweifelsfall lieber an das einkommensstarke Ärztehepaar als an die alleinerziehende Supermarkt-Kassiererin vermieten. Die Folge: Das Ärztehepaar hat (noch) mehr Geld zur Verfügung, obwohl es sich eigentlich eine teurere Wohnung gut leisten könnte. In der Endkonsequenz, um die Ziele der Mieten-

**»Der Einfluss eines Mietendeckels auf die Miethöhe dürfte kurzfristig sein, die strukturellen und weiteren gesamtstaatlichen Risiken sind enorm. Das gilt sowohl für den staatlichen Erfüllungsaufwand als auch für die strukturpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Risiken.«**

deckelung sicherzustellen, müsste sich der Staat für private Wohnungen ein Belegungsrecht geben lassen, was den staatlichen Erfüllungsaufwand massiv erhöhen würde. Im Gegenzug müsste der Staat dann auch haften, wenn die Mietzahlungen ausbleiben oder Beschädigungen in der Wohnung entstehen usw.

War die Mietpreisbremse aus dem Jahr 2015 bereits kritisch zu bewerten, so gilt dies umso mehr für eine pauschale Mietendeckelung, wie sie in Berlin angedacht ist. Der Mietmarkt ist per se ein schwer zu regulierendes Politikfeld, was die Miethöhe angeht; es gibt zu viele Schlupflöcher, deren Schließen hohe Bürokratiekosten zur Folge hätte. Der Einfluss eines Mietendeckels auf die Miethöhe dürfte allenfalls kurzfristiger Natur sein, die strukturellen und weiteren gesamtstaatlichen Risiken sind enorm. Das gilt sowohl für die staatlichen Verwaltungskosten/den staatlichen Erfüllungsaufwand als auch für die strukturpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Risiken. Der Staat selbst geht erhebliche Risiken für Folgekosten ein; er müsste letztlich die Folgekosten einer Immobilienkrise mit Zwangsversteigerungen etc. oder die Beschleunigung des Leerzugs ländlicher Räume tragen. Hinzukommt die Abschreckung ausländischer Investoren mit ausbleibenden Investitionen. Diese Kosten/Risiken müssten beim Erfüllungsaufwand hinzugerechnet werden, ebenso der Verfall von Bausubstanz und

ggf. die Abwertung von Wohngebieten und Wohnqualität. Nach vernünftiger Abwägung von unsicheren kurzfristigen Erfolgen und sehr wahrscheinlichen mittel- bis langfristigen Folgeschäden, auch für Mieter, kann eine rationale Politik den Mietendeckel aus staatlicher Steuerungssicht nur ablehnen, zumal die Mietsteigerungen in zahlreichen Metropolen weitestgehend ihren Peak erreicht haben und Mieten dort zum Teil rückläufig sind.

### Alternative Steuerungsmechanismen aus staatlicher Sicht

Hauptkritik ist, dass zu wenig in den nachgefragten Regionen gebaut wird. Die steigenden Mieten haben etwas mit dem mangelnden Angebot zu tun, insofern funktionieren hier marktliche Steuerungsmechanismen hervorragend. Es liegt kein Marktversagen vor. Will der Staat die Miethöhe reduzieren, müsste er selbst aktiv Wohnraum schaffen. Jahrelang haben Kommunen wie auch der Bund ihre Grundstücke zum Höchstpreis versteigert und damit selbst aktiv dazu beigetragen, die Baukosten zu erhöhen. Kommunen haben jedoch selbst die Möglichkeit durch ihre kommunalen Wohnungsbauunternehmen ihren Wohnungsbestand zu erhöhen und moderat zu vermieten. Hier hat der Staat letztlich auch ein Belegungsrecht. Außerdem wäre es für die kommunalen Wohnungsbauunternehmen viel leichter, in ihrem eigenen Wohnungsbestand nachzuverdichten: Parkplätze können überbaut, Dachgeschosse ausgebaut oder Häuser aufgestockt werden. Die Möglichkeiten sind zahlreich; auch serielles Bauen mit Typengenehmigung ist möglich und würde das Bauen selbst beschleunigen. Wenn der Staat auf seine vorhandenen Grundstücke baut, würde sich das selbst bei der Kreditaufnahme positiv auf die Vermögensbilanz des Staates auswirken. Es wären Investitionsschulden, die durch langfristige Einnahmen gedeckt sind und keine Konsumschulden, etwa für Personalkosten.

Stattdessen werden Leistungen wie Baukindergeld geschaffen, die nur zu neuen Mitnahmeeffekten führen und das Bauen letztlich verteuern, statt einfach für Familien, die erstmalig ein Haus kaufen, die Grunderwerbssteuer gänzlich abzuschaffen. Auch wäre hierfür der Verwaltungsaufwand deutlich geringer.

Weiterhin sind zu nennen: Deregulierung komplizierter Bauvorschriften (in Asien und auch in Finnland werden selbst Hochhäuser in Holzbauweise erstellt!), steuerliche Vergünstigung für Vermieter, wenn sie günstig vermieten, Förderung handwerklicher Bildung, schnellere Baugenehmigungen, länderübergreifende Anpassung des Baurechts etc.

Der Staat kann weitergehen und entsprechende (Wirtschafts-) Förderung in ländlichen Regionen/Kleinstädten betreiben, so dass dort attraktive Arbeits- und in Folge attraktive Wohnorte entstehen. Breitband ist nur ein Baustein. Weiterhin ist die Verbesserung von Mobilität zielführend, z.B. im Land Brandenburg

zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes. Beispielsweise weisen die von Berlin weiter entfernten Städte Brandenburg an der Havel, Eberswalde oder Cottbus zum Teil hohe Leerstandsquoten und entsprechend niedrige Mietpreise auf. Durch verbesserte Bahnverbindung – mit zeitgemäßer Bahntechnik beträgt die Fahrzeit von Berlin nach Cottbus nur 30 Minuten, nicht wie gegenwärtig bis zu zwei Stunden – wären diese Städte durchaus eine Alternative zu Berlin. Das hätte den Vorteil, dass der jetzige Speckgürtel von Berlin, der immer weiter nach außen geht, sich nicht völlig unkontrolliert ausdehnen und Landschaft durch die Ausweisung immer neuer Baugebiete nicht zersiedelt werden würde. Bürgermeister in weiteren Umlandgemeinden sprechen mittlerweile vom Speckgürtel 2.0 und freuen sich natürlich. Das Problem ist nur, dass niemand weiß, ob dort in 20 oder 30 Jahren Menschen oder die Nachkommen der heutigen Generation noch leben möchten, auch in Anbetracht der demografischen Entwicklung. Dort muss erst aufwändig Infrastruktur hingebacht werden, statt vorhandene Infrastruktur in den genannten Städten zu nutzen oder neu zu beleben. Dazu könnte der Staat Telearbeit ak-

ruf arbeiten, finanziell fördern: 10.000 Euro für jede Familie für jedes Jahr für maximal zehn Jahre. Würden 100 neue Familien in der Görlitzer Innenstadt wohnen, hätte das positive ökonomische Folgewirkungen, v.a. Reduktion des Leerstandes und Belebung der Stadt. Nur zum Vergleich: im Land Sachsen wurde in den 1990er Jahre jeder neu geschaffene Industriearbeitsplatz mit durchschnittlich 1 Mio. DM gefördert, so dass die vorgeschlagene Förderung vergleichsweise harmlos erscheint, zumal sie positive Nachahmereffekte auslösen könnte und deutlich billiger wäre als in Berlin neu zu bauen. Selbstverständlich ist jedes Instrument für sich genommen nicht durchschlagend in seiner Wirkung, es kommt auf den richtigen Mix an.

## Fazit

In der Summe zeugt der geplante Mietendeckel nicht nur vom mangelnden (makro)ökonomischen Sachverstand, sondern birgt in sich die Zutaten für unkontrolliert hohe Bürokratiekosten, Steigerung der Wohnkosten, Verfall von Bestandsimmobilien und

Verlust an Investitionssicherheit mit Ausstrahleffekten über den Immobiliensektor hinaus. In der Summe ist auch eine handfeste Immobilienkrise mit weitreichenden gesamtgesellschaftlichen Folgewirkungen nicht ausgeschlossen. Außerdem verkennt die Politik, dass es sich bei dem Thema Wohnen per se um ein schwer eng zu regulierendes Politikfeld handelt, insbesondere wenn es um die Mietendeckelung und deren administrative Durchsetzung/Überwachung geht. Die gesamtgesellschaftlichen und ordnungspolitischen Risiken sind ohnehin kaum hinnehmbar, so dass das Instrument der Mietendeckelung in der angedachten Form – bei vernünftiger Betrachtung – zweifelsfrei abzulehnen

ist. Die Politik argumentiert u.a. für den Mietendeckel, da sie sich Zeit verschaffen will, um während der Zeit des Mietendeckels mehr Wohnraum zu schaffen. Diese Vorstellung ist mehr als naiv, auch aus verwaltungswissenschaftlicher Sicht. Es ist eine veraltungspolitische Binsenweisheit, dass Reformen immer erst dann im Staat stattfinden, wenn der Druck hoch ist und es kein Ventil gibt. Der Reformdruck scheint mit dem Mietendeckel erst einmal raus aus der Politik zu sein, so dass das Wohnungsproblem in fünf Jahren, sollte der Mietendeckel Bestand haben, schlimmer sein wird als jetzt. Im Endeffekt ist dem Mietendeckel kaum etwas Positives abzugewinnen, auch nicht für die Mieter.

## **»Der geplante Mietendeckel birgt in sich die Zutaten für unkontrolliert hohe Bürokratiekosten, Steigerung der Wohnkosten, Verfall von Bestandsimmobilien und Verlust an Investitionssicherheit mit Ausstrahleffekten über den Immobiliensektor hinaus.«**

tiv fördern – auch für seine Beschäftigten. Es ist ein Unterschied, ob man nur an zwei oder drei Tagen oder jeden Tag an seinem (Berliner) Arbeitsplatz sein muss.

Auch Stadtentwicklung spielt eine Rolle: Wenn ausreichende Infrastruktur in kleinen Städten vorhanden ist und dort eine Art „urbanes Lebensgefühl“ durch entsprechende Stadtentwicklungskonzepte entsteht, sind das alles Bleibe- und ggf. auch Zuzugsargumente. Der Staat kann seine Behörden und Gerichte in strukturschwächeren Gebieten ansiedeln oder verlagern, was bisher nur sehr zögerlich geschieht. Das ist auch für den Staat günstiger, weil seine Mietkosten sinken.

Diese kursorisch aufgezählten Maßnahmen zeigen auf, dass der Staat eine ganze Reihe von Möglichkeiten hat, den Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen, ohne markverzerrenden Regulierungen, die zu deutlich mehr Kosten am Ende führen werden. Es braucht eine vernünftige Strategie aus unterschiedlichen Säulen und Elementen, die miteinander verzahnt sind. Oder, in Analogie zur Wirtschaftsförderung, den Zuzug in kleine Städte fördern: Warum nicht einer Familie, die (um bei dem Beispiel zu bleiben) nach Görlitz zieht und ein Elternteil in einem Mangelbe-