

Wie Mieterschutz Mieter verdrängt – Auswirkungen der Wohnungspolitik auf den Mietwohnungsmarkt

Untersuchung der Politikvorschläge
von SPD, Grüne, Linke und der
Berliner Landesregierung



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wie Mieterschutz Mieter verdrängt – Auswirkungen der Wohnungspolitik auf den Mietwohnungsmarkt

Untersuchung der Politikvorschläge von SPD, Grüne, Linke und der Berliner Landesregierung

Mietpreisbremse, Mietspiegelmanipulation oder der Mietendeckel – Regulierung der Mieten und Wohnungen verdrängt Mieter aus dem Mietwohnungsmarkt. Die Vorschläge der SPD, Grünen, Linkspartei und der Berliner Landesregierung zur Regulierung von Mietwohnungsmärkten senken das Angebot an Mietwohnungen und erschweren Mietern den Zugang zu diesen. Regulierung führt dazu, dass Eigentümer den Kern der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht mehr einlösen können, nämlich Wohnraum zur Miete bereitzustellen. Überbordende Regulierung ist weder sozial noch marktwirtschaftlich.



Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Warum verringern Maßnahmen zum Schutz der Mieter das Angebot an regulierten Mietwohnungen?

Wenn die Mieten und Wohnungsmärkte reguliert werden, geben Eigentümer ihre Mietwohnungen auf, sobald sich das Vermieten nicht mehr lohnt. Regulierte Wohnungen bleiben billig, die Mieter halten

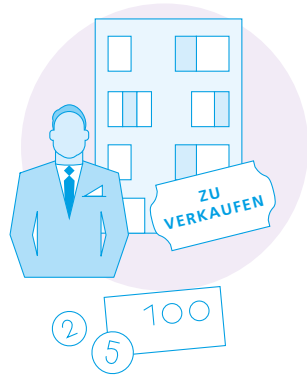
daran fest. Die Mieten der unregulierten Wohnungen schießen in die Höhe. Wohnungssuchende werden gezwungen auf Eigentumswohnungen auszuweichen.

Die Regulierung des Mietmarkts senkt die Mieterquote

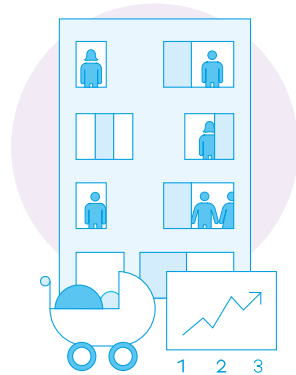
Mietwohnungen

Selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Die Mieten werden reguliert ...



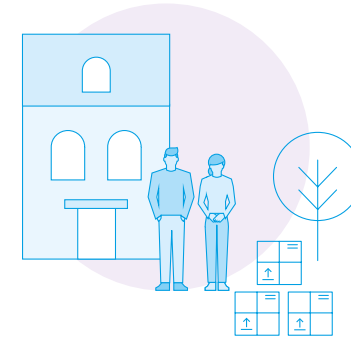
Vermieten wird weniger rentabel – Mietwohnungen werden als Eigentumswohnungen verkauft.



Bestandsmieter bleiben zur Miete wohnen, auch wenn sich ihre Haushaltssituation ändert.



Neue Mieter haben hohe Suchkosten.



Wohnungssuchende müssen auf Eigentumswohnungen ausweichen.

... Das Angebot an Mietwohnungen sinkt.

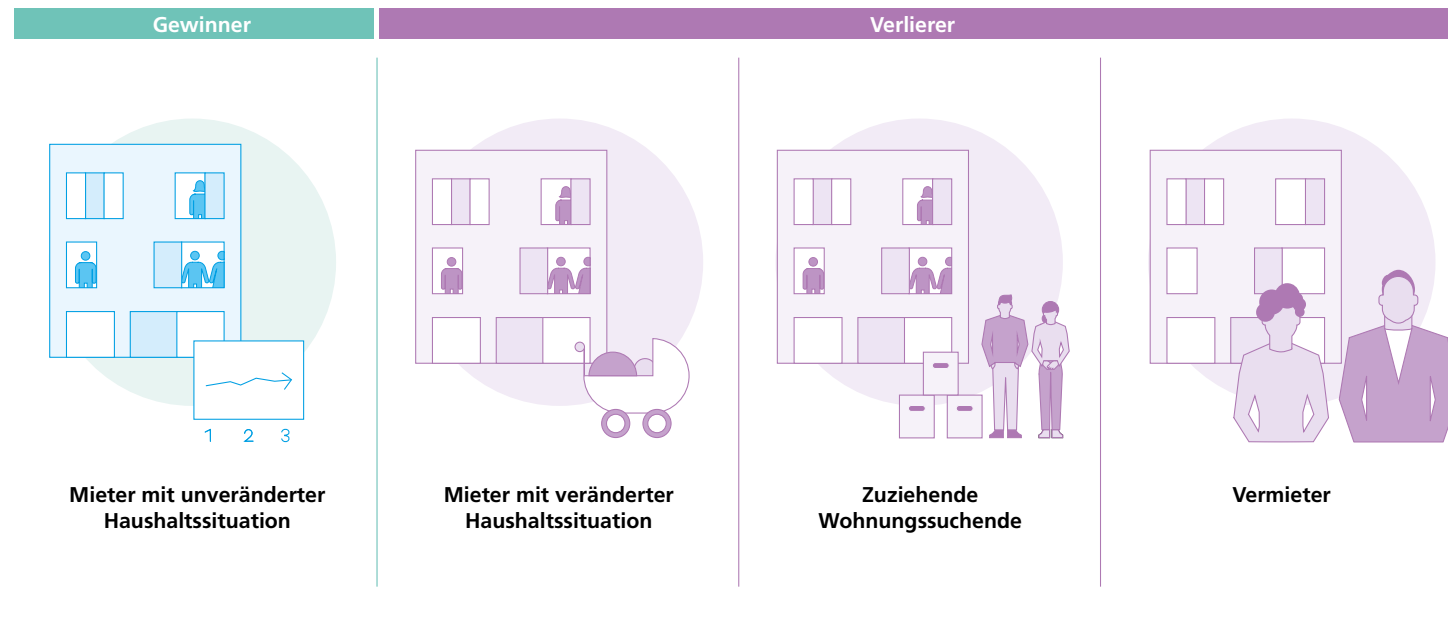
Mietwohnungen

Selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Wer profitiert von regulierten Mieten?

Gewinner sind nur Bestandsmieter. Aber schon sobald sich ihre Haushaltssituation verändert, können sie nur schwer ihre Wohnsituation entsprechend anpassen: Ehe oder Scheidung, Nachwuchs und Auszug erwachsener Kinder, körperliche Einschränkungen im Alter und Pflegebedürftigkeit oder der Tod eines Haushaltsmit-

glieds – die Gründe, seine Wohnungsgröße auf die aktuelle Haushaltssituation anzupassen, sind vielfältig. Zuziehende finden nur schwer eine regulierte Wohnung – Eigentumserwerb wird gezwungenermaßen zur Alternative. Ist Vermietung nicht mehr rentabel, wird sich der Vermieter zurückziehen.



Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Kholodilin und Kohl (2019)

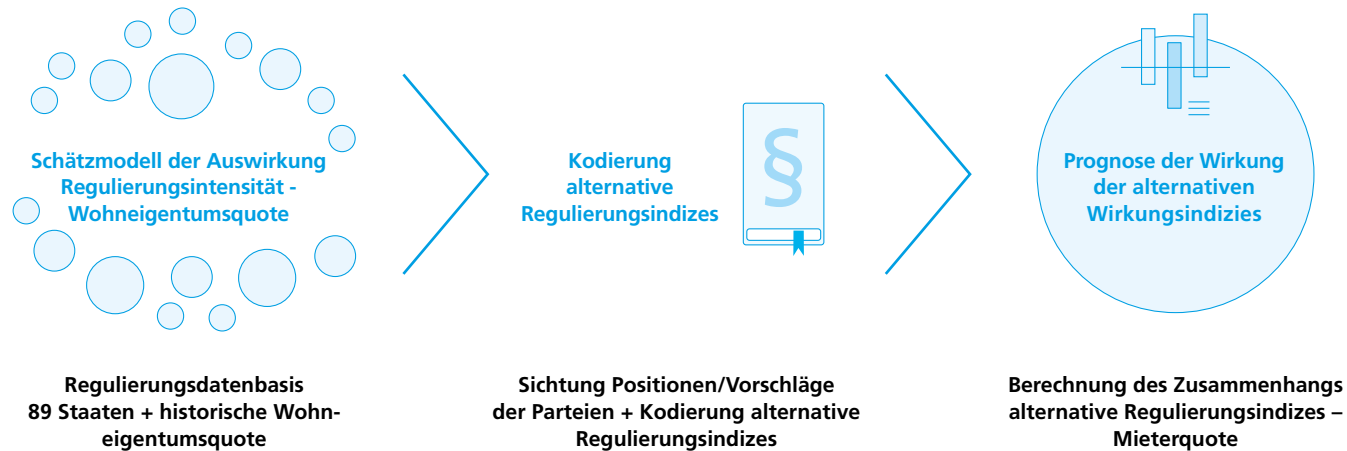


Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Was haben die Forscher vom DIW Econ genau untersucht?

Für ihre Untersuchung haben die Forscher bei DIW Econ den Zusammenhang zwischen Mietregulierung und der Mieterquote untersucht. Dafür konnten sie im ersten Schritt auf ein Modell zurückgreifen, das die Intensität der Wohnungsmarktregulierung mit einem Index

messbar macht. Die Regulierungsintensität der wohnungspolitischen Vorschläge der Parteien wurden entsprechend indiziert und mit der heutigen Lage in Deutschland verglichen. Im zweiten Schritt zeigen die Forscher, wie sich die Maßnahmen auf die Mieterquote auswirken.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Welche Veränderungen schlagen die Parteien vor?

Viele Vorschläge der Parteien verschärfen bestehende Regulierungsinstrumente für den Mietwohnungsmarkt. Sie bedeuten eine tatsächliche Verschärfung der bestehenden Regeln. Das Modell der Forscher vereinfacht und fragt nur, ob bestimmte Kategorien der Regulierung erfüllt werden.



Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Index	Regulierung	Grüne	Linke	SPD	Berlin
Mietpreiskontrolle	Realer Mietpreisstopp	✓	✓	✓	✓
	Nominaler Mietpreisstopp		✓		✓
	Mietobergrenze	✓	✓	✓	✓
	Mietpreisstopp nicht begrenzt auf Mietdauer				✓
	Keine Ausnahmen von Mietregulierungen		✓	✓	
	Spezifische Mietpreiskontrolle	✓	✓	✓	✓
Kündigungsschutz	Kündigungsschutz während Vertragslaufzeit	✓	✓	✓	✓
	Kündigungsschutz am Ende der Vertragslaufzeit	✓	✓	✓	✓
	Mindestmietdauer				
	Verbot von Kurzzeitvermietungen				
Wohnraumlenkung	Wohnraumregistrierung				
	Schutz von Wohnraum	✓	✓	✓	✓
	Schaffung von Wohnraum				
	Verpflichtung zur Wohnraumnutzung	✓		✓	✓
	Mobilitätsbeschränkung				
	Erhaltung der sozialen Zusammensetzung	✓	✓	✓	✓
	Obergrenzen für Wohnnutzung				
	Verstaatlichung von Wohnraum	✓	✓		



Regulierung liegt vor, keine Änderung der Regulierungsintensität im Modell



Regulierung liegt nicht vor, Änderung der Regulierungsintensität im Modell durch Vorschläge



Wie wirken sich die Maßnahmen der Parteien aus?

Eine besonders starke Verschärfung der **Mietpreiskontrolle** wird von der Linken und der Berliner Landespolitik verfolgt:

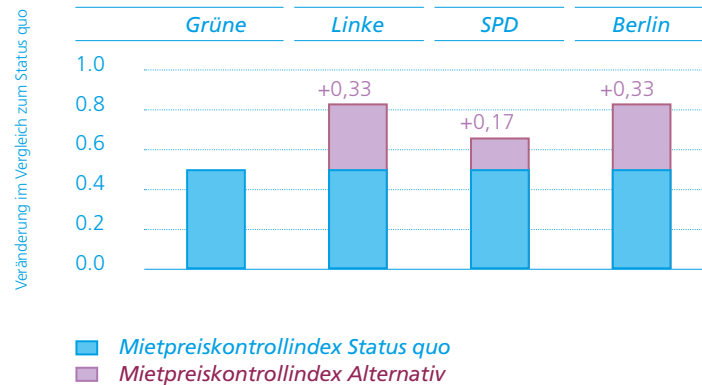
Mietendeckel und Co. bedeuten einen totalen Mietenstopp.

Die Verschärfungen der SPD zur Mietpreisbremse wirken da milder.

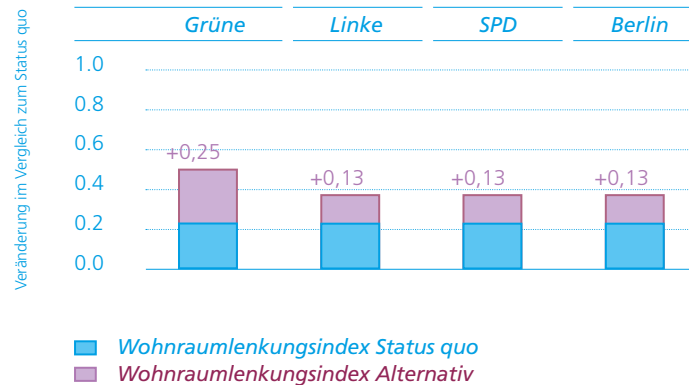
Die Politikvorschläge der Grünen zur Verschärfung der Mietpreiskontrolle haben keine Wirksamkeit im Index.

Bei der **Wohnraumlentung** planen alle Parteien Verschärfungen. Die Grünen setzen besonders stark auf staatliche Mangelverwaltung, um knappen Wohnraum umzuverteilen. So wirkt sich die verpflichtende Nutzung von Wohnraum insbesondere bei spekulativem Leerstand sowie die Möglichkeit der Vergesellschaftung von Wohnungen gegen Entschädigung auf den Index aus.

Alternative Regulierungsindizes „Mietpreiskontrolle“



Alternative Regulierungsindizes „Wohnraumlentung“

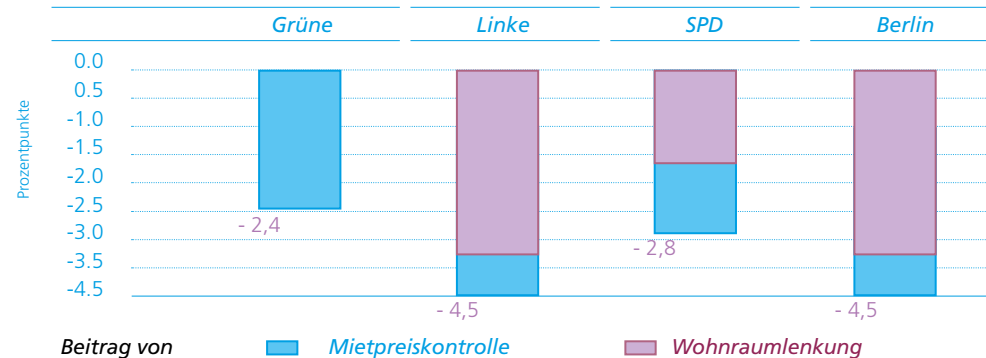




Wie verändern die Politikvorschläge die Mieterquote?

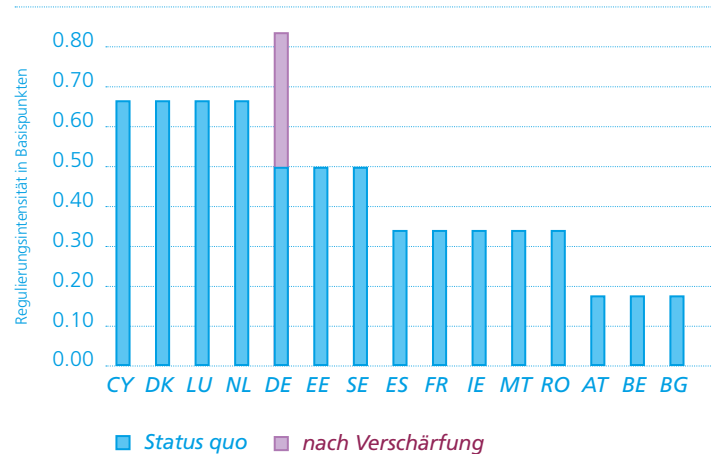
Alle Politikvorschläge führen dazu, dass die Mieterquote in den nächsten Jahren wahrscheinlich abnimmt. Um 4,5 Prozentpunkte würde die Mieterquote sinken, wenn die Politikvorschläge der Linken und des Berliner Senats für Deutschland gelten würden. Die Vorschläge der SPD würden zu einem Rückgang der Mieterquote um 2,8 Prozentpunkte und die der Grünen nur zu einer Reduktion von 2,4 Prozentpunkten führen.

Erwartete Veränderung der Mieterquote aufgrund alternativer Regulierungsindizes

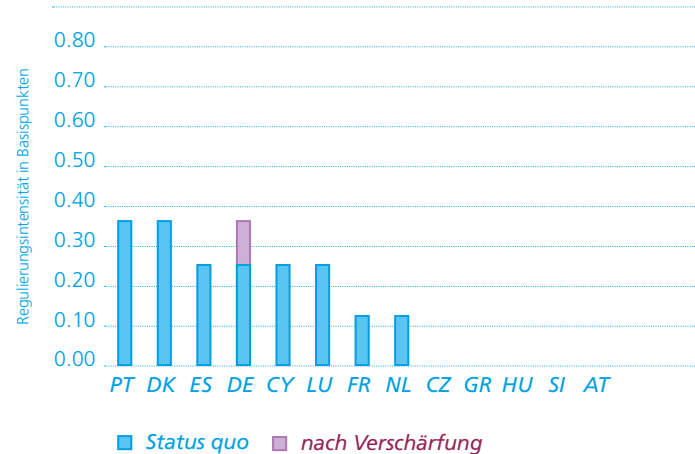




Regulierungsintensität bei Mietpreiskontrolle im europäischen Vergleich vor und nach Verschärfung



Regulierungsintensität bei Wohnraumlentung im europäischen Vergleich vor und nach Verschärfung



Warum ist der Mietwohnungsmarkt so wichtig?

Mietwohnungen haben eine wichtige sozialpolitische Funktion: Ob Studentenwohnung oder Altersruhesitz – der er Mietwohnungsmarkt stellt die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum sicher. Er ermöglicht Flexibilität und Mobilität. Mit hohen Standards der Wohnungsausstattung und einem im internationalen

Vergleich starken Mieterschutz ist der Mietwohnungsmarkt sozial akzeptierte und attraktive Alternative zum Eigentum. Die privaten Eigentümer und Vermieter sind die tragende Säule der Wohnraumversorgung: 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland werden von rund 3,9 Millionen Privatpersonen zur Verfügung gestellt.



Wieso nicht den Verkauf von Mietwohnungen verhindern?

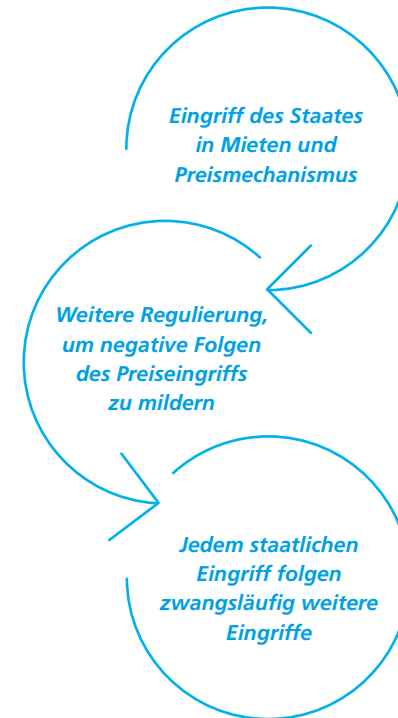
Alle Formen der Wohnraumlenkung, z.B. durch Umwandlungsverbote, sind Instrumente der Mangelverwaltung. Diese rigorosen Instrumente scheinen sozialpolitisch geboten. Sie versprechen, Wohnraum auf den Wohnungsmarkt zurückzuführen. Die Instrumente sind aber eigentlich die Reaktion auf Folgeprobleme politischer Ersteingriffe in den Preis. Das ist der Einstieg in eine immer weitreichendere staatliche Interventionsspirale. Das politische Ziel, leistbaren Wohnraum zu schaffen, wird hingegen verfehlt.

Sollte der Staat auf Regulierung verzichten?

Es kommt auf den fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern an. Ein überregulierter Eigentümer wird nicht vermieten, ein schlecht geschützter Wohnungssuchender wird nicht mieten, wenn er ins Eigentum ausweichen kann. Deswegen muss staatliche Regulierung Mieter schützen, ohne Vermietern die wirtschaftliche Grundlage zu entziehen.

Wenn Mietenregulierung nicht wirkt, was dann?

Hohe Mietpreise sind das soziale Problem, nicht aber seine Ursache. Denn hohe Mieten zeigen unmissverständlich an, dass es zu wenig Wohnraum gibt. Preiseingriffe schaffen keinen Wohnraum. Das Wohngeld hilft zielgerichtet und kurzfristig Haushalten, die von hohen Mieten überlastet sind. Langfristig hilft jedoch nur zusätzlicher und bezahlbarer Wohnungsbau, um die Wohnungsknappheit zu beenden.



Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine.

Als Gründungsmitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
F 030-20216-555
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de

Die ganze Studie „Abschätzung möglicher Auswirkungen neuer Mietregulierungen auf den Mietwohnungsmarkt in Deutschland“ von DIW Econ lesen Sie hier:

<https://diw-econ.de/publikationen/studien/mietregulierungen/>



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.