

Mietendeckel hat „dramatische“ Folgen für Neu-Berliner

Mit dem Gesetz sind die Mieten in der Stadt zwar um elf Prozent gesunken. Gleichzeitig hat sich das Angebot drastisch reduziert, zeigt jetzt eine DIW-Studie. VON RALF SCHÖNBALL



Wohnungen in Berlin sind gefragt. FOTO: IMAGO / PHOTOTHEK / THOMAS IMO

Neu-Berliner sind die Leidtragenden **des Mietendeckels**. Denn durch ihn hat sich das Angebot an freien Wohnungen in der Stadt halbiert. Gleichzeitig sind die Mieten in gut angebundenen Städten des Umlands wie Potsdam um bis zu zwölf Prozent gestiegen. Das geht aus einer Studie vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), die dem Tagesspiegel vorliegt.

„Die mit dem Mietendeckel einhergehende Angebotsverknappung ist alarmierend“, sagt Studienautor Konstantin Kholodilin. „Menschen, die umziehen müssen, weil sie zum Beispiel neu nach Berlin kommen oder sich familiär vergrößern, finden dadurch viel schwieriger als ohnehin schon eine Wohnung.“

Teuer erkaufte hat der Senat damit sein politisches Ziel: den Mietenwahnsinn zu stoppen. Eine abschließende Bewertung über die langfristigen Folgen des Mietenwohngesetzes sei noch nicht möglich, so die Autoren.

Sicher sei aber, dass zur Bekämpfung der Wohnungsnot „stattdessen mehr Anstrengungen in den Wohnungsneubau gesteckt werden“ sollten. Dazu sollten bürokratische Hürden abgebaut **und das fehlende Personal in den Bauämtern aufgefüllt werden**, damit Baugenehmigungen zügiger vergeben und Bauflächen schneller bereitgestellt werden.

In der stark wachsenden Hauptstadtregion seien aber gerade mehr Wohnungen durch Neubau nötig, um die vielen Zuzügler versorgen zu können.

Sieben bis elf Prozent weniger Miete

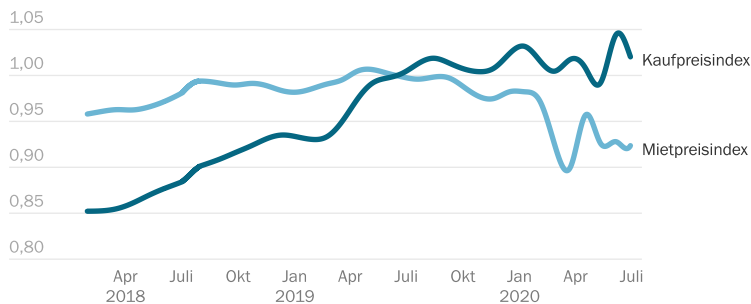
Untersucht hat das DIW „Wohnungsangebote in Zeitungen und auf Online-Plattformen vor und nach dem 23. Februar“, also vor und nach Einführung des Mietendeckels. Durch die Regulierung seien die Mieten um sieben bis elf Prozent gesunken. In diesem Punkt sei „also genau das von der Politik angestrebte Ziel eingetreten“.

Auffällig sei aber auch, dass „ein Großteil der annoncierten Mieten nicht den strengen Regeln entspricht“. Nur etwa ein Viertel der Anzeigen sei gesetzeskonform gewesen.

Von „erstaunlicher Kreativität“ bei der Umgehung des Mietendeckels hatte am Montag auch Wohnen-Senator Sebastian Scheel (Linke) berichtet. Teils verpflichteten Hauseigentümer Mieter zur Unterzeichnung eines zweiten Vertrags zur Möblierung der Wohnung, **um die eingebüßte Miete zu kompensieren**.

Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in Berlin

Indizes, normiert am Tag der Ankündigung des Mietendeckels (4.6.2019)



Grafik: Tagesspiegel/Rita Böttcher • Quelle: DIW Berlin 2021

Die DIW-Forscher gehen ebenfalls davon aus, dass vom Deckel betroffene Eigentümer versuchen „auf anderen Wegen mehr Ertrag mit ihren Immobilien zu erzielen“. Wer eine vor 2014 errichtete und damit gedeckelte Wohnung „substanziell renoviert“, könne von den Preisregulierungen ausgenommen werden, und höhere Mieten erzielen.

Bisher vermietete Wohnungen könnten alternativ in Eigentumswohnungen umgewandelt und zum Verkauf angeboten werden. Noch sei aber noch kein gestiegenes Angebot an Eigentumswohnungen festzustellen.

Die Halbierung des Wohnungsangebots sowie die steigenden Mieten im gut mit Bahn oder Auto erreichbaren Umland sind aus Sicht der Autoren ein Problem für die an Einwohner stark wachsenden Region. Zumal in der „Einwanderungsgruppe“ junge Menschen zwischen 18 und 35 die größte Gruppe bildeten - diese verfügten aber zugleich über „das geringste Einkommen“.

Ein Problem für die Berliner Wirtschaft

Die Neu-Berliner sind als Arbeitskräfte für die dynamische Berliner Wirtschaft unerlässlich. Und mit den Erfolgen im Kampf gegen die Pandemie wird sich der Zuzug und damit der Wettbewerb um den knappen Wohnraum in der Region verschärfen.

Stadtentwicklungssenator Scheel geht von erneut kräftigen Zuzug, zumal Konjunkturforscher damit rechnen, dass Deutschland besser aus der Krise hervorgeht als seine meisten europäischen Nachbarn – und dies werde Menschen in die Region ziehen.

Wie ungleich verteilt die Chancen zwischen Neu- und Alt-Berlinern mit langjährigem Mietvertrag am Wohnungsmarkt sind, zeigen auch diese Zahlen des DIW: Die „durchschnittlichen Kaltmieten für den gesamten Wohnungsmarkt stiegen zwischen 2010 und 2019 in Berlin um lediglich 18 Prozent“.

Mehr zum Thema



Streit über Mietendeckel, Wohnen und Bauen

Berlin braucht einen Plan – gegen den City-Frust und für die Metropolregion

Von Ralf Schönball

Das liege nur geringfügig über dem deutschen Durchschnitt (14 Prozent). Wer dagegen eine Wohnung im Jahr 2019 neu mieten musste, zahlte 51 bis 64 Prozent mehr als im Jahr 2010. Eine weitere Folge: Immer weniger Berliner ziehen in der Stadt um, wie der Wohnungsbericht der landeseigenen Förderbank IBB zuletzt festgestellt hatte.

Jetzt neu: Wir schenken Ihnen 4 Wochen Tagesspiegel Plus!