

Mietendeckel in Berlin beschlossen

## Warum Mietregulierung das Wohnungsproblem nicht löst

Ein Kommentar von Christoph Rottwilm



*Skyline von Berlin: Der Senat der Stadt will Mietsteigerungen verhindern.*

Ein Deckel auf die Wohnungsmieten, ganze fünf Jahre lang, so etwas gab es bundesweit bislang noch nie. Kein Wunder, schließlich ist die Maßnahme zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit vollkommen ungeeignet.

Dafür gibt es mindestens zwei Gründe. Erstens: Der Mietendeckel, den der rot-rot-grüne Berliner Senat am Dienstag beschlossen hat, ist rechtlich höchst umstritten. Der CDU-Bundestagsabgeordnete und Mietrechtsexperte Jan-Marco Luczak etwa teilte bereits mit, die Maßnahme vom Bundesverfassungsgericht überprüfen lassen zu wollen. In den kommenden Jahren dürften sich also Richter zunächst mal ausführlich mit dem Vorhaben beschäftigen - und die Mieter in Berlin wissen womöglich während der gesamten Zeit nicht, ob sie tatsächlich Geld aus verhinderten Mieterhöhungen einsparen, oder ob nicht das dicke Ende wie so oft zum Schluss kommt, etwa in Form von Nachzahlungen oder Ähnlichem.

Noch schwerer wiegt jedoch das zweite Argument gegen den Mietendeckel: Er verspricht auf lange Sicht überhaupt keine Lösung der Wohnungsprobleme. Im Gegenteil: Er könnte sie schlimmstenfalls sogar noch verschärfen.

Selbstverständlich ist das sprichwörtliche "Dach über dem Kopf" ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Ebenso besteht kein Zweifel daran, dass die Politik dafür sorgen muss, dass möglichst Jedem ein Stück Wohnraum zur Verfügung steht. Die Frage ist eben nur, mit welchen Mitteln die Politiker diese Aufgabe angehen.

Der Mietendeckel jedenfalls ist der falsche Ansatz, denn damit wird lediglich am Symptom angesetzt, nicht aber an der Ursache. Es ist richtig: Die Immobilienpreise und -mieten sind in Berlin in den

vergangenen Jahren besonders stark gestiegen. Das ergab auch eine jüngste Analyse des Immobilienverbandes IVD, einer Vereinigung also, die sicher nicht im Verdacht steht, der Mieterlobby leichtfertig Argumente in die Hände zu geben.

Selbst der IVD-Analyse zufolge ging es mit den Mieten in der Hauptstadt allein im vergangenen Jahr um 5 bis 6 Prozent nach oben. Das ist eine Steigerung, wie sie in keiner anderen der 14 deutschen Großstädte, die der Verband verglichen hat, zu beobachten war.

Was die Untersuchung jedoch ebenfalls deutlich macht: Absolut betrachtet befinden sich die Mieten in Berlin mit neun bis zwölf Euro je Quadratmeter im bundesweiten Vergleich noch auf einem durchschnittlichen Niveau. Zwar gibt es Städte wie Dortmund, Nürnberg oder Leipzig, wo Wohnraum günstiger gemietet werden kann. Metropolen wie Hamburg, Köln oder Frankfurt am Main weisen jedoch längst schon ein höheres Mietniveau auf als Berlin - von den süddeutschen Wirtschaftszentren Stuttgart und München ganz zu schweigen.

Der Punkt ist jedoch: Der Blick auf die Mieten führt ohnehin nicht zum Kern des Wohnungsproblems. Dazu eignet sich eine ganz andere Kennzahl, nämlich der Wohnungsleerstand, also der Anteil leerstehender Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand einer Stadt, viel besser. In Berlin betrug diese Leerstandsquote noch Anfang des Jahrtausends mehr als 5 Prozent und vor etwa zehn Jahren mehr als 3 Prozent. Inzwischen ist sie Daten der Immobiliendienstleister CBRE und Empirica zufolge auf weniger als 1 Prozent gesunken.

Daran lässt sich deutlich erkennen, woran es in Berlin - und nebenbei bemerkt auch in anderen Großstädten - tatsächlich mangelt: an verfügbarem Wohnraum. Dessen Knappheit lässt die Mieten steigen, und nicht umgekehrt.

Wer ein Problem wirklich in den Griff bekommen will, sollte an seiner Ursache ansetzen. Im Falle der Wohnungsmärkte heißt das: Die Politik sollte Maßnahmen ergreifen, die Investitionen in den Wohnungsmarkt steigern, die Bautätigkeit anregen und den Neubau beschleunigen. Wer dagegen die Mieten deckelt, erreicht im Zweifel das genaue Gegenteil: Investoren werden abgeschreckt, weil ihre Renditeaussichten sinken.