

## Wir haben ein gemeinsames Ziel

Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und  
Freunde des #Mietendeckels im Kern?

empirica-Paper Nr. 253



empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

**Autor**

Dr. Reiner Braun

**Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi253rb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi253rb.pdf)

März 2020

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

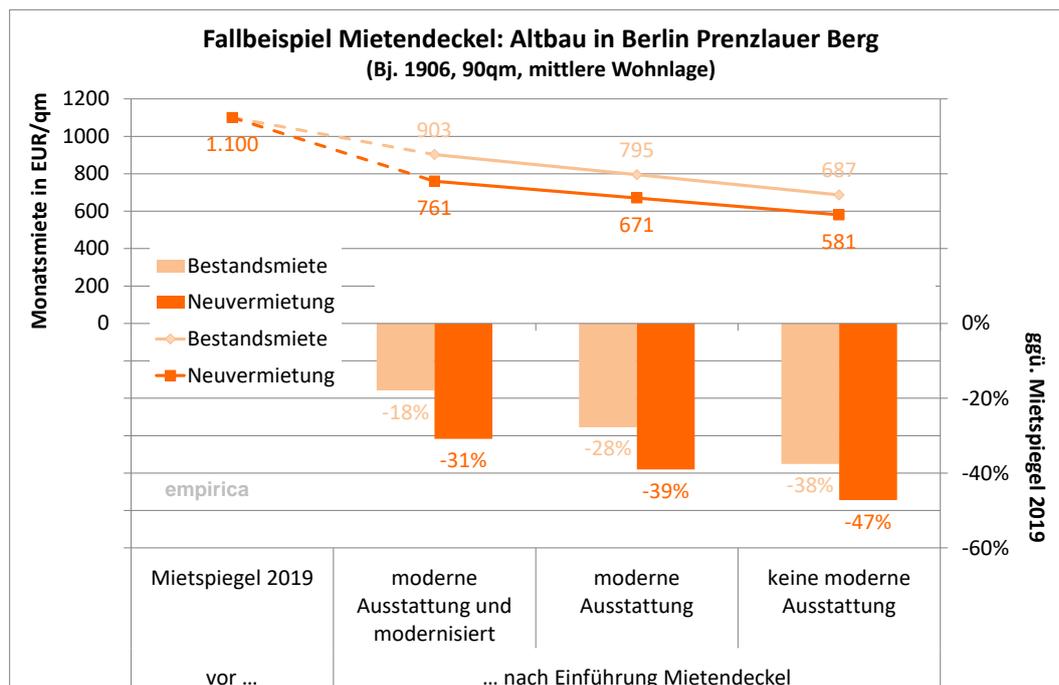
<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung zu Marktwirtschaft und Marktmechanismus.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Hintergrund: Der Mietendeckel versucht, den Spieß umzudrehen.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Der Deckel denkt vom Ergebnis, Marktwirtschaftler an Prämissen.....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Mietendeckel verkleinert das Mietwohnungsangebot .....</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>... beschützt zwar Bestandsmieter einfacher Wohnungen .....</b>	<b>2</b>
<b>6.</b>	<b>... erschwert aber die Wohnungssuche Hinzu- und Umziehender.....</b>	<b>2</b>
<b>7.</b>	<b>Neubau: Von manchen geschmäht, dank Sickereffekt Teil der Lösung.....</b>	<b>3</b>
<b>8.</b>	<b>Statt gegen den Markt zu schwimmen, seinen Mechanismus nutzen.....</b>	<b>3</b>
	<b>EMPIRICA WORKING PAPERS.....</b>	<b>4</b>

## 1. Vorbemerkung zu Marktwirtschaft und Marktmechanismus

Marktwirtschaft und Marktmechanismus werden oft verwechselt, sie sind aber so unterschiedlich wie Flussbett und Fluss. Marktwirtschaft ist das rahmengebende Flussbett, das regelt, wie Güter und Dienstleistungen angeboten und (gegen Geld) eingetauscht werden sollen. Marktmechanismus dagegen ist die ungestüme Kraft eines Flusses, der sich den Weg des geringsten Widerstandes durch sein Flussbett sucht und es dabei von Zeit zu Zeit auch mal verlässt. Dieser Mechanismus beschreibt den menschlichen Urtrieb, aus den vorhandenen Mitteln und unter den gegebenen Bedingungen stets das Beste zu machen. Man könnte ihn auch Erfindergeist, Einfallsreichtum oder Selbsterhaltungstrieb nennen. Diese Eigenschaften helfen auch und gerade in schwierigen Zeiten, Krisen schneller zu meistern: Betriebe produzieren Desinfektionsmittel statt Parfum, arbeitslos gewordene Messebauer stampfen provisorische Krankenhäuser aus dem Boden. Wer von den Früchten dieses Mechanismus profitieren oder seine Auswüchse regulieren will, sollte daher stets bedenken: Das Flussbett kann man begradigen oder einengen, die Energie des Flusses bleibt davon unberührt. Deswegen ist jeder gut beraten, niemals gegen seine Strömung zu schwimmen.

## 2. Hintergrund: Der Mietendeckel versucht, den Spieß umzudrehen

Die Verdoppelung der Mieten in Neuverträgen innerhalb der letzten zehn Jahre in Berlin war für so manch Alteingesessenen wie auch für Zuziehende eine Katastrophe. Die Umkehr, eine Halbierung der Mieten, könnte jetzt zur Katastrophe für private Kleinvermieter, aber auch für Wohnungssuchende werden. Denn nun wird der Spieß umgedreht: In Berlin gilt seit Ende Februar ein Mietendeckel. In nicht wenigen Fällen am Ku'damm oder im Prenzl'berg muss deswegen die Miete in bestehenden Verträgen um ein Drittel gesenkt und bei neuen Verträgen sogar halbiert werden (s. Abb.). Wie konnte es soweit kommen?



Drei Außenwanderungswellen aus Südeuropa, Osteuropa und dem Levante, eine bisher nicht gekannte Binnenwanderung in die Schwarmstädte sowie ein langanhaltender Wirtschaftsaufschwung haben die Wohnungsnachfrage gepusht. Gleichzeitig haben verschärfte gesetzliche Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz oder Energieeinsparung, verschleppte Baulandausweisung und Zusatzkosten für die Errichtung sozialer Infrastruktur den Neubau verteuert und damit ausgebremst und die Mieten befeuert.

### 3. Der Deckel denkt vom Ergebnis, Marktwirtschaftler an Prämissen

Jetzt sind die Fronten mehr als verhärtet: Mieter rufen nach Enteignung, Kleinvermieter fürchten um ihre Altersvorsorge. Dabei haben sie doch alle ein gemeinsames Ziel: Ausreichend Wohnungen – nicht zu viel und nicht zu wenig, und so, dass auch tragbare Mieten eine auskömmliche Verzinsung ermöglichen. Allerdings können die Wege, auf denen das Ziel erreicht werden soll, kaum unterschiedlicher sein: Die einen denken vom Ergebnis und wollen die Preise deckeln, die anderen denken an die Prämissen und wollen die Rahmenbedingungen für Neubau verbessern. Doch welcher Weg führt zum Erfolg?

### 4. Mietendeckel verkleinert das Mietwohnungsangebot ...

„Wenn ich beim Mieterwechsel die Miete halbieren muss, verkaufe ich lieber an einen Selbstnutzer“ ruft der private Kleinvermieter. Das wäre schlecht für Geringverdiener, denn dann gäbe es eine Mietwohnung weniger am Markt. Das Beispiel zeigt: Ohne Neubau ist der Mietendeckel rein quantitativ ein Nullsummenspiel. Qualitativ betrachtet aber wirkt der Deckel im Ergebnis unsozial, weil geringverdienende Mieter außen vor bleiben – die Prenzl'berg- oder Ku'damm-Wohnung kriegt der Gutverdiener – dank Deckel entweder zur halben Miete oder aber als Selbstnutzer.

### 5. ... beschützt zwar Bestandsmieter einfacher Wohnungen ...

„Aber das Einfrieren (und nicht das Absenken) der Mieten ist doch der Hauptbestandteil des Mietendeckels“ rufen die zermürbten Geringverdiener. Richtig, der Deckel senkt nicht nur Mieten von hochwertigen Wohnungen oberhalb der Deckelobergrenze, er verhindert ja auch Mieterhöhungen von einfachen Wohnungen unterhalb der Obergrenze. Kein Mieter muss jetzt mehr fürchten, dass durch neue Mietspiegelwerte oder ungewollte Modernisierungen die Miete weiter steigt. Das ist durchaus richtig und wichtig, hätte man aber auch durch eine Verschärfung bestehender Gesetze erreichen können – etwa einer Absenkung der Kappungsgrenze oder einer Begrenzung der Modernisierungsumlage. Dasselbe Ergebnis wäre dann ohne die aktuelle Rechtsunsicherheit durch Klagen beim Verfassungsgericht, ohne Absenkung bei ohnehin gutverdienenden Prenzl-Mietern und ohne faktische Enteignung von Kleinvermietern möglich gewesen. Auch die erst jüngst verschärfte Mietpreisbremse hatte noch keine Zeit zu wirken oder kontrolliert zu werden.

### 6. ... erschwert aber die Wohnungssuche Hinzu- und Umziehender

Was es außerdem zu bedenken gilt: Hinzuziehenden und anderen wohnungssuchenden Geringverdienern hilft der Mietendeckel gar nichts. Am Ku'damm kommen sie nicht zum

Zuge, am Stadtrand senkt der Deckel die ohnehin geringeren Mieten kaum. Und durch zunehmenden Verkauf an Selbstnutzer wird das Mietwohnungsangebot für Geringverdiener auch noch knapper. Wenn Jahr für Jahr mehr Menschen in der Stadt wohnen wollen, dann hilft am Ende eben nur Neubau.

## 7. Neubau: Von manchen geschmäht, dank Sickereffekt Teil der Lösung

Der Weg über den Neubau wird aber von vielen Enteignungsrufern geschmäht. Sie halten ihn sogar für unsozial, weil Neubaumieten so hoch sind. Das ist richtig, kann man aber durch mehr und damit preiswerteres Bauland entschärfen. Auch eine Lockerung des Baurechtes würde den Preisauftrieb im Neubau bekämpfen. Und last but not least gibt es den Sickereffekt: Die Neubauwohnung mag ein „Reicher“ beziehen, aber der macht eine andere Wohnung frei, in die ein anderer einzieht, der eine andere Wohnung frei macht ... und am Ende dieser Umzugskette findet dann ein Geringverdiener eine bezahlbare Mietwohnung. Das bisherige Argument der Deckelfreunde „ja schön, aber die frei werdende Mietwohnung wird doch teurer wiedervermietet“ – entfiele, denn wir hatten uns oben darauf geeinigt, Kappungsgrenze wie Mietpreisbremse zu verschärfen und die Modernisierungsumlage zu senken. Und Außerdem würde eine flankierende und "echt krasse" wie auch glaubwürdige Neubaustrategie das Angebot so weit vergrößern, dass Erhöhungen in Bestandsverträgen oder bei Neuvermietung gar nicht mehr so einfach durchsetzbar sind. Wie in den 2000er Jahren könnten die Mieter dann nämlich einfach wieder mit Auszug drohen.

## 8. Statt gegen den Markt zu schwimmen, seinen Mechanismus nutzen

Offenbar schießt der Mietendeckel also weit übers Ziel hinaus. Statt allein Bestandsmieter zu schützen, macht er das Leben von Wohnungssuchenden oder privaten Kleinvermietern schwerer und das der ohnehin Gutverdienenden leichter. Der Deckel-Weg ist rau und verleitet daher zu Umgehungen: Verkauf an Selbstnutzer oder hohe Ablöse für „wertlose“ Möbel und Einbauten. Das ist letztlich zum Schaden aller. Der Umweg über den Neubau mag in manchen Ohren unsozial klingen. Aber langfristig führt eh kein Weg daran vorbei: Man kann den Markt regulieren oder sogar verbieten, aber seinen Mechanismus kann man niemals bezwingen. Man mag vieles kritisieren an der Marktwirtschaft. Aber auch in der Planwirtschaft fließt das Wasser niemals bergauf. Besser ist es daher, mit ihm zu schwimmen und den Marktmechanismus für seine Ziele zu nutzen. Denn wir haben doch alle ein gemeinsames Ziel: Zufriedenheit bei Mietern und Vermietern gleichermaßen. Dazu brauchen wir ausreichend Wohnungen, die schaffen wir nur über Neubau. Sind weder Knappheit noch Leerstand zu groß, können Mieten tragbar und Vermietung gleichzeitig lohnend sein.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
<a href="#">252</a>	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
<a href="#">249</a>	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
<a href="#">241</a>	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
<a href="#">240</a>	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
<a href="#">239</a>	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
<a href="#">238</a>	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
<a href="#">237</a>	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
<a href="#">236</a>	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Miet-spiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?

- 
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
-

- 
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturochtopunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
-