

# Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen!

Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels

empirica-Paper Nr. 251

Keywords: Mietendeckel, Mietpreisbremse



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**

Ludger Baba

**Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi251lb.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi251lb.pdf)

August 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! .....	1
1 Es geht um Zielerreichung und nicht um Rachegefühle.....	1
2 Studentische WGs leisten sich künftig eher ein Wohnzimmer .....	1
3 Politischer Kamikaze sieht anders aus .....	1
4 Die Abschaffung, nicht die Einführung, wäre politischer Kamikaze.....	2
EMPIRICA WORKING PAPERS .....	3

## HÖRT ENDLICH AUF, EUCH WIE KLEINE KINDER ZU BENEHMEN!

### 1 Es geht um Zielerreichung und nicht um Rachegefühle

Was konnte man nicht alles in der Presse an Meinungen zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels lesen. Die Gegner des Vorhabens polemisieren mit der Wiedereinführung der sozialistischen Planwirtschaft. Man fühlt sich unweigerlich in das Jahr 1994 zurückversetzt, dem Beginn der Roten-Socken-Kampagne. Das ist natürlich genauso wenig ein Grund gegen den Mietendeckel wie die bockig-trotzige Argumentation mancher Befürworter, endlich den bösen hemmungslosen Kapitalisten, die Mietwucher betreiben, eins auszuwischen. Und die damit einen Kollateralschaden billigend in Kauf nehmen, weil die „fairen“ Vermieter sich ja nicht gegen die schwarzen Schafe der Branche zur Wehr setzen und deswegen selbst Schuld seien. Das ist eine Diskussion, die niemandem weiterhilft. Es geht um Zielerreichung und um Wirkungen des Instrumentes und nicht um „Rote Socken“ oder Befriedigung von Rachegefühlen.

**Jenseits dieses politischen Geplänkels interessieren zwei Aspekte: 1) Ist der Referentenentwurf politische Strategie oder Dummheit? 2) Was passiert auf dem Wohnungsmarkt nach Einführung eines solchen Mietpreisdeckels in ökonomischer Hinsicht?**

### 2 Studentische WGs leisten sich künftig eher ein Wohnzimmer

Auf die zweite Frage haben bei der Diskussion im empirica-Büro unsere Studierenden eine herrlich einfache Antwort gegeben: „Wenn die Miete so niedrig ist, nutzen wir bei uns in der WG das dritte Zimmer als Wohn- oder Gemeinschaftszimmer und vermieten es nicht mehr an einen dritten Mitbewohner oder eine dritte Mitbewohnerin.“ Das Beispiel beschreibt eine Reduzierung des Mietwohnungsangebotes auf der einen und einen Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnraum auf der anderen Seite. Ökonomisch betrachtet verschärft sich als Folge des Mietpreisdeckels das Problem mangelnden Mietwohnraumes in Berlin. Dummheit kann ausgeschlossen werden.

### 3 Politischer Kamikaze sieht anders aus

Aber politische Strategie? Gestern habe ich gelesen, der Referentenentwurf sei politischer Kamikaze. Bei einem Mieteranteil in Berlin von 85 % und einer geschätzten Quote von vielleicht 60 % der Mieterhaushalte, die ein berechtigtes Mietsenkungsbegehren stellen, würde jeder zweite Haushalt in Berlin von dem Mietendeckel profitieren. Politischer Kamikaze sieht anders aus. Es handelt sich eher um ökonomischer Kamikaze. Jenseits aller Umsetzungsprobleme (Wie sollen die Berliner Bezirke die Herkulesaufgabe stemmen?) verschärft der Mietendeckel das Problem. Auch das Argument einer „Verschnaufpause“, um den Wohnungsneubau zwischenzeitlich weiter anzukurbeln und so zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes beizutragen, scheint mir wenig stichhaltig. Zum einen werden private Investitionen in den Wohnungsbau mit Einführung des Mietendeckels eher zurückgefahren, zum anderen befinden wir uns in Berlin mittlerweile im 13. Jahr des Anstieges der Wohnungsmieten. Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin aus dem Jahr 2010 beschreibt deutlich die damalige dynami-

---

sche Mietpreisentwicklung. Zwischen 2007 und 2010 sind die Angebotsmieten in Berlin bereits um 25 %-Punkte gestiegen. Wie lange sollen wir noch warten? Und worauf? Die Wohnungsbaugenehmigungen in Berlin liegen schon in den letzten drei Jahren jeweils bei rd. 24.000 bis 25.000 Einheiten.

#### **4 Die Abschaffung, nicht die Einführung, wäre politischer Kamikaze**

So verständlich das politische Ziel einer Einführung des Mietdeckels ist, so bleibt es doch ökonomischer Irrsinn. Denn eins ist klar: Einmal eingeführt, wird der Mietendeckel auf Dauer nicht mehr abgeschafft (siehe Mietpreisbremse). Die Abschaffung, nicht die Einführung, wäre politischer Kamikaze für jede Regierungspartei egal welcher Couleur. Über fünf Jahre mögen die Folgewirkungen des Mietendeckels noch überschaubar sein, soweit die Härtefallregelung wirklich greift. Auf Dauer sind die Wirkungen für den Wohnungsmarkt aber verheerend. Und hier mag dann der Hinweis auf die negativen Folgewirkungen der sozialistischen Wohnungsmarktpolitik angemessen sein.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
<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 Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
<a href="#">235</a>	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 Konjunkturoberpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
-