

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael

Article

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter

IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2021) : Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter, IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, ISSN 1864-810X, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, Vol. 48, Iss. 3, pp. 45-67,
<https://doi.org/10.2373/1864-810X.21-03-03>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/240863>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



IW-Trends 3/2021

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Vorabversion aus: IW-Trends, 48. Jg. Nr. 3
Herausgegeben vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Verantwortliche Redakteure:

Prof. Dr. Michael Grömling, Telefon: 0221 4981-776

Holger Schäfer, Telefon: 030 27877-124

groemling@iwkoeln.de · schaefer.holger@iwkoeln.de · www.iwkoeln.de

Die IW-Trends erscheinen viermal jährlich, Bezugspreis € 50,75/Jahr inkl. Versandkosten.

Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie über
lizenzen@iwkoeln.de.

ISSN 0941-6838 (Printversion)

ISSN 1864-810X (Onlineversion)

© 2021 Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH

Postfach 10 18 63, 50458 Köln

Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln

Telefon: 0221 4981-452

Fax: 0221 4981-445

iwmedien@iwkoeln.de

www.iwmedien.de

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf private Vermieter

Pekka Sagner / Michael Voigtländer, August 2021

Zusammenfassung

Die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf den Berliner Wohnungsmarkt waren enorm. Das Angebot an Mietwohnungen ist während seines Bestehens um gut die Hälfte eingebrochen. Bisher ist wenig über die Folgen für die privaten Vermieter in Berlin bekannt. Die vorliegende Studie präsentiert die Ergebnisse einer Umfrage vom Frühsommer 2021 unter privaten Vermietern in Berlin hinsichtlich der Auswirkungen des Mietendeckels auf deren Vermietungsaktivitäten. Dabei wurden zum einen Vermieter im Rahmen eines Online-Panels befragt, zum anderen fand eine Erhebung in Kooperation mit Haus & Grund Berlin statt. Während der Geltungsdauer des mittlerweile vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärten Mietendeckels verringerte sich die durchschnittliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche in den von privaten Vermietern vermieteten Wohnungen um 6 Prozent. Die Rückgänge in den Mieteinnahmen führten bei 4 Prozent der befragten Vermieter zu Kreditausfällen, weitere 15 Prozent verzeichneten starke finanzielle Einschränkungen. Ein Fünftel der Befragten berichtete von negativen Vermögenseffekten aufgrund von Verlusten aus der Vermietung und knapp 60 Prozent gaben an, dass die Regulierung sich negativ auf die Bereitschaft zu großen Investitionen in deren Wohnungsbestände auswirkte. Zudem zeigt die Untersuchung, dass die Vermieter während der Wirksamkeit des Mietendeckels vermehrt private Kontakte anstatt Online-Inserate nutzten, um neue Mieter zu finden.

Stichwörter: Mietpreisregulierung, Mietendeckel, Wohnungsmarkt

JEL-Klassifikation: C31, R28, R52

DOI: 10.2373/1864-810X.21-03-03

Mietenregulierung in Berlin

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), das informell als Berliner Mietendeckel bekannt ist, wurde am 23. Februar 2020 eingeführt und mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 für nichtig erklärt, da es nicht mit dem Grundgesetz vereinbar war. Während seiner Gültigkeit führte das Gesetz in einer ersten Stufe zu einem Mietestopp und in einer zweiten Stufe zu einer Mietenabsenkung in Bestandsmietverträgen. Das Gesetz definierte feste Mietobergrenzen, die mitunter deutlich unter den marktüblichen Neuvertragsmieten in Berlin lagen. Es stellte damit in der jüngeren Geschichte in Deutschland einen in dieser Härte einzigartigen Eingriff in den Wohnungsmarkt dar. Der Mietendeckel ist eine Mietpreisregulierung erster Generation, die durch starre Regelungen und einen vollständigen Mietestopp gekennzeichnet ist (Turner/Malpezzi, 2003), wobei der Berliner Mietendeckel aufgrund der Durchsetzung von Mietensenkungen sogar darüber hinausgeht. Er galt grundsätzlich für alle Mietwohnungen in Berlin. Vom Gesetz explizit ausgenommen waren Wohnungen, die nach dem Jahr 2013 zum ersten Mal bezugsfertig wurden, Wohnungen in Wohnheimen, Sozialwohnungen und Trägerwohnungen. Seine Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot waren deutlich erkennbar und es gab intendierte wie auch nicht beabsichtigte Effekte. So sind die Neuvertragsmieten zwar gesunken, was als gewünschte Folge des Mietendeckels zu interpretieren ist, jedoch ist ebenfalls das Mietwohnungsangebot eingebrochen (Dolls et al., 2021; Hahn et al., 2021; Sagner/Voigtländer, 2021).

Zu den Auswirkungen des Mietendeckels auf Bestandshalter ist nur wenig bekannt. Die vorliegende Studie zeigt die Ergebnisse einer Befragung unter privaten Vermietern in Berlin. Dabei wurden zum einen Vermieter im Rahmen eines Online-Panels befragt, zum anderen in Kooperation mit Haus & Grund Berlin. Diese Ergebnisse tragen zum weiteren Verständnis der Effekte des Berliner Mietendeckels auf die Akteure an den Wohnungsmärkten bei. Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Zunächst werden methodische Hinweise zur Erhebung der Daten gegeben. Danach werden Informationen zur sozioökonomischen Situation und den allgemeinen Vermietungsaktivitäten der privaten Vermieter in Berlin dargelegt. Daraufhin werden die finanziellen Auswirkungen des Mietendeckels auf die privaten Vermieter illustriert. Die Studie schließt mit einer Einordnung der Kernergebnisse, auch mit Blick auf weitere Regulierungsvorhaben im Mietwohnungsmarkt.

Methodik der Datenerhebung

Die im Folgenden präsentierten Ergebnisse stammen aus einer Befragung privater Vermieter, die mindestens eine Wohnung in Berlin vermieten. Sie wurden hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation und ihrer Aktivitäten als Vermieter befragt. Der Fokus der Befragung lag auf den Auswirkungen des Berliner Mietendeckels. Die Erhebung fand im Auftrag des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Zeitraum vom 8. April bis 5. Juni 2021 statt und wurde als Online-Befragung durchgeführt. Das Umfragezentrum Bonn (uzbonn) hat hierfür ein Online-Tool umgesetzt. Um möglichst viel Rücklauf bei der Befragung zu erhalten, wurde auf zwei Befragtenpools zurückgegriffen. In einer ersten Welle rekrutierte das uzbonn ein Panel von Berliner Vermietern. Diese wurden noch vor Verkündung des Bundesverfassungsgerichtsurteils zur Nichtigkeit des Mietendeckels befragt. In einer zweiten Befragungswelle wurden Mitglieder von Haus & Grund Berlin befragt, die mindestens eine Wohnung in Berlin vermieten. Diese wurden unmittelbar nach der Abschaffung des Mietendeckels befragt, sodass hier bereits Einschätzungen und Reaktionen der Vermieter auf das Urteil berücksichtigt werden konnten. Nach Prüfung und Bereinigung der Daten verblieben Informationen zu 283 privaten Vermietern, darunter 66 Vermieter aus dem vom uzbonn rekrutierten Panel und 217 Vermieter aus dem Kreis der Mitglieder von Haus & Grund Berlin. Die Konzeption der Befragung lässt keinen Anspruch auf vollständige Repräsentativität zu. Die Anzahl der Befragten sowie die gute Übereinstimmung mit soziodemografischen Merkmalen einer Referenzgruppe, welche auf Basis der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP v36) gebildet wurde, machen die erhobenen Informationen dennoch aussagekräftig.

Sozioökonomische Merkmale der Vermieter

In Deutschland wohnen 22 Millionen oder 53 Prozent aller Haushalte zur Miete. Die Gruppe der privaten Vermieter bedient dabei rund 60 Prozent dieses Mietwohnungsmarktes. Damit stellen sie die mit Abstand größte Gruppe am Mietwohnungsmarkt dar (Cischinsky et al., 2015). Im Jahr 2019 wohnten gemäß eigener Berechnungen auf Basis des SOEP rund 13,6 Millionen Mieterhaushalte in einer von einem privaten Eigentümer vermieteten Wohnung. Dem gegenüber stehen rund 5,2 Millionen Haushalte, die Einkommen aus Vermietung und Verpachtung („private Vermieter“) erzielen, was 12,6 Prozent aller Haushalte in Deutschland entspricht.

Der Mietwohnungsmarkt ist besonders in urbanen Räumen und damit auch in der Bundeshauptstadt von großer Relevanz. Der Wohnungsbestand in Berlin liegt bei 1,97 Millionen Wohnungen, von denen 1,66 Millionen vermietet werden. Das entspricht rund 84 Prozent (IBB Berlin, 2021). In den Großstädten stellen öffentliche und private Wohnungsunternehmen einen größeren Anteil des Mietwohnungsangebots als im Bundesdurchschnitt. Berechnungen von Savills Deutschland (2019) auf Basis des Zensus bestimmen für Berlin einen Anteil von 40 Prozent des Mietwohnungsmarktes, der von Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern („privaten Vermietern“) bereitgestellt wird. Diese Gruppe ist somit auch in Berlin ein wichtiger Teil der Angebotsseite des Mietwohnungsmarktes.

Bisher war nur wenig über die sozioökonomische Struktur der privaten Vermieter in der Hauptstadt bekannt (Trautvetter, 2020). Deshalb werden im Folgenden einige sozioökonomische Daten zu den Befragten präsentiert sowie Informationen zu deren Aktivitäten als Vermieter in Berlin dargelegt.

Alter: Die Befragten waren im Durchschnitt 55 Jahre alt, ein Viertel war jünger als 46 Jahre und ein Viertel älter als 65 Jahre. Damit sind die befragten Berliner Vermieter etwas jünger als private Vermieter im bundesdeutschen Durchschnitt auf Basis der Daten des SOEP. Dies ist voraussichtlich zu einem gewissen Teil darauf zurückzuführen, dass die Befragung als Online-Erhebung stattfand, an der sich verhältnismäßig mehr digitalaffine jüngere Menschen beteiligt haben. Denn im Vergleich zu den bundesdeutschen Auswertungen auf Basis des SOEP sind jüngere private Vermieter hier überrepräsentiert und ältere Vermieter unterrepräsentiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass private Vermieter in Berlin auch strukturell jünger sind als im bundesdeutschen Mittel. Der Berliner Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren große Aufmerksamkeit von internationalen und nationalen Investoren erfahren und das Transaktionsgeschehen war hoch (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, 2019), sodass es durchaus plausibel erscheint, dass der private Vermietermarkt überproportional viele junge Neueinsteiger aufweist.

Wohnort: Drei Viertel der Befragten haben selbst ihren Erstwohnsitz in Berlin, 7 Prozent in Brandenburg und jeweils 4 Prozent in Nordrhein-Westfalen und Bayern, die verbleibenden 11 Prozent verteilen sich auf die weiteren Bundesländer. Dass

Berliner den größten Anteil der privaten Vermieter in Berlin stellen, ist plausibel, da für Privatanleger im Wohnungsmarkt Ortskenntnisse oft ein ausschlaggebendes Kriterium sind. Jedoch wird der Anteil der Berliner an den privaten Investoren im Berliner Mietwohnungsmarkt an dieser Stelle vermutlich überschätzt, da ein großer Teil der Befragten durch die Unterstützung von Haus & Grund Berlin rekrutiert wurde und deren Mitglieder typischerweise auch dort wohnen.

Wohneigentumsstatus: Der überwiegende Anteil der privaten Vermieter wohnt im selbstgenutzten Wohneigentum. Von den befragten Berliner Vermietern wohnen 73 Prozent im Wohneigentum und 27 Prozent zur Miete. Der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer ist geringer, als es die Daten des SOEP für den bundesdeutschen Durchschnitt ausweisen. Laut SOEP wohnen 84 Prozent der Haushalte mit Einnahmen aus Miete und Pacht im selbstgenutzten Wohneigentum, 16 Prozent sind Mieter. Zum Vergleich: Von den Haushalten, die keine Einnahmen aus Miete und Pacht haben, wohnen 42 Prozent im selbstgenutzten Wohneigentum, von allen Haushalten in Deutschland sind es knapp 47 Prozent.

Haushaltszusammensetzung: In den Haushalten der befragten privaten Vermieter in Berlin wohnen im Durchschnitt 2,6 Personen. Am häufigsten wohnen sie in Zweipersonenhaushalten (46 Prozent), darauf folgen Haushalte mit einer Person und mit vier Personen mit jeweils 16 Prozent der Befragten. Im Vergleich zu den Berechnungen auf Basis des SOEP sind die Berliner Vermieterhaushalte damit etwas größer, denn die durchschnittliche Haushaltsgröße im SOEP liegt bei 2,2 Personen. Einpersonenhaushalte sind mit 16 Prozent in der Befragung relativ zu 31 Prozent in den Daten des SOEP unterrepräsentiert. Der größte Teil der Befragten wohnt mit dem Ehepartner oder Partner aus einer eingetragenen Lebenspartnerschaft zusammen (64 Prozent), 22 Prozent sind ledig, knapp die Hälfte davon wohnt allein, die andere Hälfte in einer festen Partnerschaft. In der Vergleichsgruppe spiegelt sich die Verteilung des Familienstands weitgehend wider. Auf Basis des SOEP ist der Anteil an verheirateten und zusammenlebenden Vermietern geringer (59 Prozent), stellt aber immer noch die mit Abstand größte Gruppe dar. Im Vergleich zur Gruppe der befragten Berliner Vermieter sind die Anteile der Geschiedenen (10 Prozent) und Verwitweten (15 Prozent) indes größer. Unter den Befragten wohnen in 44 Prozent der Fälle Kinder unter 18 Jahren mit im Haushalt, durchschnittlich sind es 0,6 Kinder je Haushalt. In den Vermieterhaushalten auf Basis

des SOEP sind Haushalte ohne minderjährige Kinder deutlich häufiger vertreten (80 Prozent), im Durchschnitt sind es lediglich 0,3 minderjährige Kinder je Vermieterhaushalt. Sowohl der geringere Anteil an Einpersonenhaushalten, die Unterschiede im Familienstand als auch der höhere Anteil an minderjährigen Kindern unter den befragten Berliner Vermietern stehen wahrscheinlich in engem Zusammenhang mit dem ebenfalls geringeren Anteil an älteren Vermietern im Vergleich zum SOEP. In älteren Haushalten ist die Anzahl minderjähriger Kinder naturgemäß geringer. Außerdem treten Einpersonenhaushalte häufiger auf und die Anzahl an Scheidungen und Verwitwungen nimmt auf Basis des SOEP ebenfalls zu.

Bildung: Im Vergleich zur Referenzgruppe aus dem SOEP weisen die befragten Berliner Vermieter höhere Bildungsabschlüsse auf. 70 Prozent haben einen Abschluss mit Allgemeiner Hochschulreife erlangt. Auch in den Daten des SOEP bilden die Vermieter mit Abitur die größte Gruppe, jedoch ist der Anteil mit 36 Prozent nur halb so hoch wie in der Gruppe der hier Befragten. Dafür sind niedrigere Schulabschlüsse wie Haupt- (22 Prozent) und Realschulabschluss (27 Prozent) im SOEP relativ häufiger vertreten. Mehrere Aspekte könnten diesen Befund erklären. Zum einen sind die befragten Berliner Vermieter, wie gezeigt, jünger als die Referenzgruppe auf Basis des SOEP. Die Quote derjenigen, die die Allgemeine Hochschulreife erlangt haben, ist im Zeitverlauf gestiegen, aktuell liegt sie bereits bei 35 Prozent eines Jahrgangs (Statistisches Bundesamt, 2020). Dies spricht also für strukturelle Unterschiede im Bildungsgrad, die auf Altersunterschiede zurückzuführen sind. Darüber hinaus wohnt ein großer Anteil der privaten Vermieter selbst auch in Berlin. In Großstädten ist die Quote derjenigen, die die Schule mit einem höheren Schulabschluss verlassen haben, überdurchschnittlich hoch, sodass sich damit ebenfalls ein Teil der Unterschiede im Bildungsniveau zwischen Befragten und Vergleichsgruppe erklären lässt. Der relativ zur Referenzgruppe höhere Schulbildungsgrad überträgt sich ebenfalls auf den höchsten erreichten tertiären Bildungsabschluss. Unter den Befragten verfügen 68 Prozent über einen Hochschulabschluss, der größte Teil davon hat ein Diplom oder einen Magisterabschluss erlangt (36 Prozent), 13 Prozent haben eine Promotion oder Habilitation abgeschlossen. Mit 18 Prozent verfügt ein beträchtlicher Anteil über eine abgeschlossene Berufsausbildung. Unter den Vermieterhaushalten auf Basis des SOEP ist die Quote derjenigen mit einem Hochschulabschluss mit 41 Prozent geringer.

Haushaltseinkommen: Die Nettoeinkommen der Haushalte werden auf Basis des Nettoäquivalenzeinkommens (neue OECD-Skala) verglichen. Das Nettoäquivalenzeinkommen erlaubt einen Vergleich der Nettoeinkommen unter Berücksichtigung der Haushaltszusammensetzung. Das durchschnittliche Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen der befragten Vermieter in Berlin liegt bei 3.140 Euro pro Monat, im Median sind es 2.667 Euro. Damit liegt das Einkommen der Befragten über dem der privaten Vermieter auf Basis des SOEP. Der Durchschnitt liegt dort bei 2.883 Euro (9 Prozent Differenz), der Median bei 2.476 Euro (8 Prozent Differenz). Wie bei allen Vergleichen muss beachtet werden, dass zwischen der Befragung der Vermieter in Berlin im Jahr 2021 und den Werten aus dem SOEP (2019) zwei Jahre liegen. 31 Prozent der Befragten verfügen über ein monatliches Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen von 2.000 bis unter 3.000 Euro. Für 58 Prozent der Befragten liegt das Einkommen unter 3.000 Euro, bei lediglich 10 Prozent der Befragten liegt es bei 6.000 Euro und mehr pro Monat. Die Verteilung der Einkommen deckt sich weitgehend mit den Auswertungen auf Basis des SOEP. Dort liegt das Einkommen der Vermieter in 66 Prozent der Haushalte unter 3.000 Euro. Unter allen Haushalten in Deutschland lag das durchschnittliche Nettoäquivalenzeinkommen zuletzt bei etwas mehr als 2.000 Euro, der Median bei 1.800 Euro. Die moderat höheren durchschnittlichen Einkommen der befragten privaten Vermieter in Berlin relativ zur Vergleichsgruppe sind unter anderem auf die Unterschiede in der Alterszusammensetzung zurückzuführen. Der Anteil der nicht mehr Erwerbstätigen ist auf Basis des SOEP deutlich größer – typischerweise sinkt das Nettoeinkommen mit dem Renteneintritt. Außerdem ist der Bildungsgrad der Befragten deutlich höher als im bundesdeutschen Durchschnitt der befragten Vermieter. Mit einem höheren Bildungsniveau ist in der Regel auch ein höheres Einkommen verbunden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die höheren Einkommen der privaten Vermieter in Berlin auf höhere Mieteinnahmen zurückzuführen sind. Dagegen spricht allerdings, dass das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstadtreionen, besonders im Bestand, günstig ist.

Vermietungsaktivitäten

Nach dieser Beschreibung der sozioökonomischen Charakteristika der privaten Vermieter in Berlin wird im Folgenden ein kurzer Blick auf deren Vermietungsaktivitäten geworfen.

Anzahl der vermieteten Wohnungen: 28 Prozent der befragten privaten Vermieter vermieten in Berlin lediglich eine Wohnung, mehr als die Hälfte (53 Prozent) vermietet bis zu maximal vier Wohnungen und ein Fünftel der Befragten mehr als 20 Wohnungen. Unter den privaten Vermietern befindet sich damit ein großer Anteil von Vermietern mit nur wenigen Wohnungen, aber auch ein nicht geringer Anteil, der mehrere Einheiten vermietet.

Aktivität nach Stadtteilen: Die befragten Vermieter konzentrieren ihre Vermietungsaktivitäten in 81 Prozent der Fälle auf einen Stadtteil, 15 Prozent der Befragten vermieten Wohnungen in zwei Stadtteilen, 3 Prozent in drei Stadtteilen. Damit sind die privaten Vermieter eher lokal aktiv als breit über die Berliner Stadtteile gestreut. Die meisten sind dabei in den Stadtteilen Neukölln (18 Prozent), Mitte (17 Prozent) und Pankow (14 Prozent) vertreten. Nur wenige der Befragten vermieten eine Wohnung in Marzahn-Hellersdorf (2 Prozent).

Baualtersklassen der vermieteten Wohnungen: 81 Prozent der Befragten vermieten Wohnungen, die aus nur einer Baualtersklasse stammen, und 11 Prozent Wohnungen aus zwei verschiedenen Altersklassen. Die privaten Vermieter vermieten überproportional häufig Altbauwohnungen. Die mit 51 Prozent am häufigsten genannte Baualtersklasse beinhaltet Gebäude mit einem Baujahr vor 1918. Relativ zum Berliner Gebäudebestand ist diese Baualtersklasse damit um mehr als das Doppelte überrepräsentiert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018). Lediglich 8 Prozent der befragten privaten Vermieter vermieten eine Wohnung in einem Neubau (Baujahr ab 2014). Es ist davon auszugehen, dass sie in nahezu allen Fällen vom Berliner Mietendeckel betroffen waren.

Einstieg in den Berliner Mietwohnungsmarkt: Die befragten privaten Vermieter haben ihre erste Wohnung in Berlin im Durchschnitt vor 13 Jahren vermietet, ein Viertel ist seit weniger als sechs Jahren im Markt aktiv, 35 Prozent seit mehr als 20 Jahren. Der weiter anhaltende Immobilienpreiszyklus begann im Jahr 2009, also vor zwölf Jahren. Exakt die Hälfte der Befragten ist frühestens seitdem im Berliner Mietwohnungsmarkt als Vermieter aktiv, die andere Hälfte bot bereits zuvor Wohnungen in Berlin zur Miete an.

Aktivität als Vermieter in anderen Bundesländern: Ein Drittel der Befragten ist nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen Bundesländern als Vermieter aktiv. Unter ihnen vermieten wiederum 30 Prozent nur eine weitere Wohnung in einem anderen Bundesland, weitere 28 Prozent zwei bis drei Wohnungen anderswo. Für die meisten der befragten privaten Berliner Vermieter tragen damit die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Berliner Wohnungen den Hauptanteil zu ihren gesamten Mieteinnahmen bei, in zwei Drittel der Fälle stellen sie sogar die alleinigen Mieteinnahmen dar.

Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot

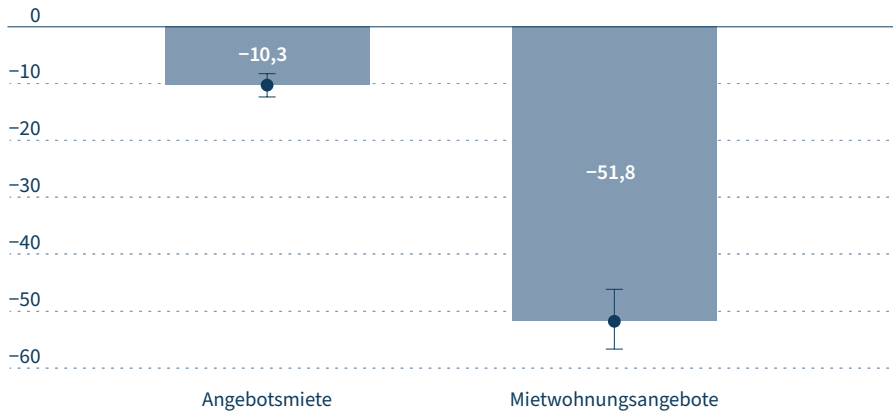
Nachdem in den beiden vorangegangenen Abschnitten sozioökonomische Kennzahlen zu den befragten privaten Vermietern sowie deren Aktivität als Vermieter näher beleuchtet wurden, werden im Folgenden die Auswirkungen des Mietendeckels auf verschiedene Bereiche betrachtet. Sie werden dabei entlang der finanziellen Effekte, der Veränderungen in der Vermietungsaktivität und der Investitionsbereitschaft der Vermieter beleuchtet. Motiviert sind diese Kanäle durch empirische Studien aus anderen Ländern, die die Auswirkungen von Mietpreisregulierungen erforschen (Diamond et al., 2019) sowie eigenen Berechnungen auf Basis von Inseratsdaten zu den Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf das Wohnungsangebot.

Um zu bestimmen, wie der Berliner Mietendeckel auf das Mietwohnungsangebot wirkte, wurde eine kontrafaktische Analyse durchgeführt. Hierbei wurde ausgenutzt, dass er nur für bestimmte Wohnungen in Berlin galt. Die Konstruktion des Gesetzes erlaubt es, den einfachen Differenzen-in-Differenzen-Ansatz zur Bestimmung kausaler Effekte einer Intervention um eine weitere Differenz zu erweitern (Berck/Villas-Boas, 2016). Hierbei bilden Wohnungen in Berlin, die vom Mietendeckel betroffen sind (z. B. Wohnungen mit Baujahr bis einschließlich 2013) die Behandlungsgruppe. Wohnungen, die nicht von ihm betroffen sind (z. B. Wohnungen mit Baujahr ab 2014) und/oder die nicht in Berlin stehen, bilden eine Kontrollgruppe. Hierfür wurden Daten von Wohnungsinseraten in Berlin und sechs weiteren A-Städten (Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) genutzt. Näheres zur Methodik findet sich in Sagner und Voigtländer (2021).

Effekte des Berliner Mietendeckels auf Angebotsmiete und Wohnungsangebote

Abbildung 1

Veränderung der Angebotsmieten und der Anzahl der Mietwohnungsangebote sowie Schätzfehler in Prozent



Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/onig7wmnikX26ds>

Mittels dieser Dreifachen-Differenzen-Regressionsanalyse zeigt sich, dass der Berliner Mietendeckel dazu geführt hat, dass die Angebotsmieten während seiner Gültigkeit um 10,3 Prozent gesunken sind (Abbildung 1). Bei den Angebotsmieten handelt es sich um die Miethöhe, die für neu zu vermietende Wohnungen angesetzt wird (Neuvertragsmieten auf Basis von Inseraten). Dieser Rückgang in den Angebotsmieten war von einem fünfmal höheren Rückgang der Anzahl der angebotenen Mietwohnungen begleitet (-51,8 Prozent). Andere Studien kommen zu ähnlichen Ergebnissen (Dolls et al., 2021; Hahn et al., 2021). Während der Mietendeckel also die von den Befürwortern gewünschten dämpfenden Wirkungen auf die Angebotsmieten hatte, waren die nicht beabsichtigten Auswirkungen auf das Mietwohnungsangebot enorm.

Auswirkung auf die Mieteinnahmen der privaten Vermieter

Die angebotsseitigen Auswirkungen auf Basis von Online-Wohnungsinseraten sind nur ein Teil der Folgen des Berliner Mietendeckels. Auch für die befragten privaten Vermieter brachte er Einschnitte.

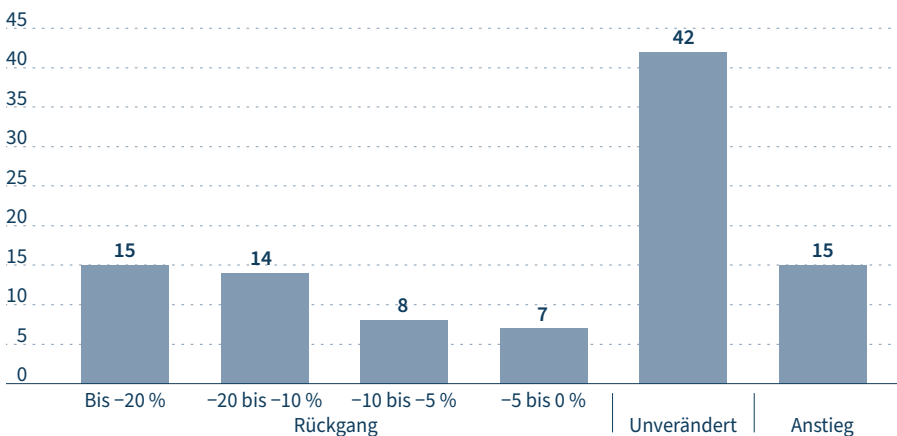
Die durchschnittlichen Einnahmen der befragten Vermieter aus der Nettokaltmiete lagen im Januar 2020 – dem letzten Monat vor der Einführung des Berliner Mietendeckels – bei durchschnittlich 725 Euro je Wohnung, der Median belief sich auf 600 Euro. Im März 2021 lagen die Mieteinnahmen je Wohnung bei 666 Euro (Durchschnitt) und 520 Euro (Median). Das entspricht einem Rückgang von 8 und 13 Prozent.

Im Durchschnitt sank die Nettokaltmiete je Wohnung von privaten Vermietern im Lauf der Gültigkeit des Mietendeckels um 6 Prozent. Die Veränderung der Mieteinnahmen der befragten Kleinvermieter bewegt sich somit auf ähnlichem Niveau wie die Veränderung der Neuvertragsmieten auf Basis von Inseratsdaten (Abbildung 1). Bei 43 Prozent der befragten Vermieter lag die durchschnittliche Nettokaltmiete je Wohnung im März 2021 unter der im Januar 2020, bei 42 Prozent blieb sie unverändert und bei den verbleibenden 15 Prozent war die Veränderung positiv (Abbildung 2). Nicht berücksichtigt sind hierbei ausgebliebene Mietpreiserhöhungen während der Gültigkeit des Mietendeckels. Diese waren per Definition des Gesetzes verboten. Der große Anteil der unveränderten Mieten könnte auf diesen Umstand zurückzuführen sein. Jedoch erhöhen private Vermieter nur in seltenen

Veränderung der Mieteinnahmen durch den Berliner Mietendeckel

Abbildung 2

Anteil der Vermieter, deren durchschnittliche Mieteinnahmen je Wohnung sich im Zeitraum Januar 2020 bis März 2021 im jeweiligen Ausmaß veränderten, in Prozent



Basis: 283 befragte Vermieter in Berlin.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/879iDkeXFBR4LJL>

Fällen regelmäßig die Miete (Cischinsky et al., 2015), weshalb der implizit mietsenkende Effekt ausgebliebener Mieterhöhungen wahrscheinlich gering ausfällt.

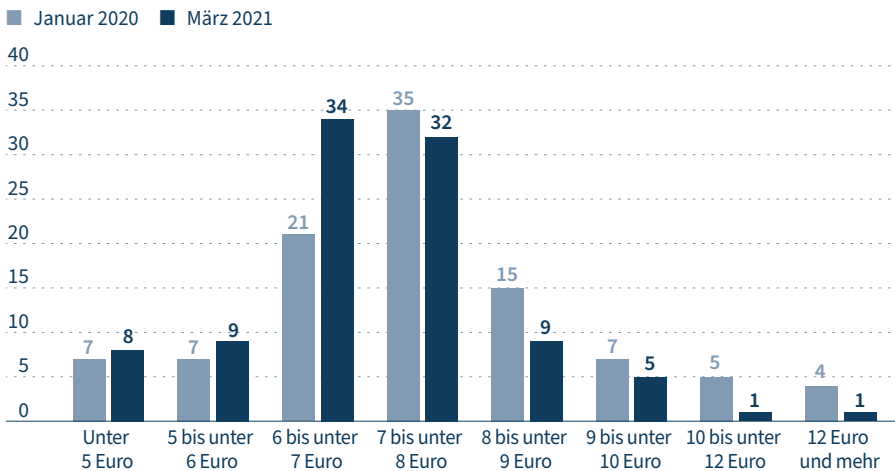
Die laut Berliner Mietendeckel zulässigen Miethöhen wurden je Quadratmeter Wohnfläche definiert. Um seine Auswirkungen auf die durchschnittliche Miethöhe je Quadratmeter Wohnfläche abschätzen zu können, wurden die privaten Vermieter deshalb auch hinsichtlich ihrer durchschnittlichen Mieteinnahmen (netto kalt) je Quadratmeter Wohnfläche befragt. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen je Quadratmeter Wohnfläche wurden mit der Anzahl der vermieteten Wohnungen je Vermieter gewichtet. Dieses Vorgehen wird gewählt, da Miethöhen nicht auf Objektebene, sondern die Durchschnittswerte je Vermieter erfragt wurden.

Im Januar 2020, also vor Einführung des Mietendeckels, lag die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter in den von den privaten Vermietern vermieteten Wohnungen bei 7,43 Euro. Bis März 2021 hatten sich die durchschnittlichen Mieten um 6 Prozent auf 6,96 Euro reduziert. Der Rückgang der durchschnittlichen Miethöhe bleibt damit unter den Rückgängen, die auf Basis von Inseratsdaten für Neu-

Verteilung der Miethöhe in Berlin

Abbildung 3

Anteile der Nettokaltmieten (je Quadratmeter in Euro) in Prozent



Durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter je Vermieter gewichtet mit der Anzahl der vermieteten Wohnungen. Basis: 283 befragte Vermieter in Berlin.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/dCwqZXFdRGisyAo>

vertragsmieten bestimmt wurden, er fällt aber dennoch deutlich aus. Die Verteilung der durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt. Sowohl vor Einführung des Mietendeckels (56 Prozent) als auch nach Einführung (66 Prozent) waren die meisten Wohnungen der privaten Vermieter zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6 bis unter 8 Euro vermietet.

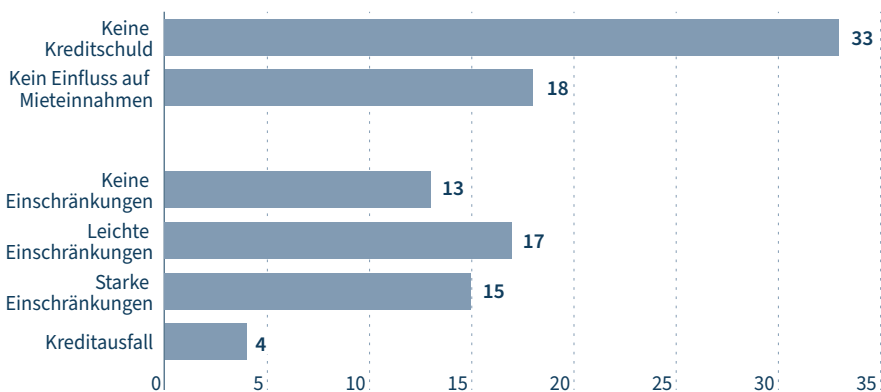
Auswirkungen auf die Kreditfinanzierung

Der Erwerb von Wohneigentum wird in der Regel zu einem großen Teil mittels eines Immobilienkredits fremdfinanziert. Wird eine Wohnung zum Zweck der Vermietung erworben, ist es besonders bei privaten Vermietern üblich, dass die entstehenden Zinskosten und der Tilgungsanteil zumindest teilweise direkt aus den Mieteinnahmen bedient werden. Unerwartete Rückgänge in den Mieteinnahmen können demnach die Finanzierung des Kredits gefährden. Unter den Befragten bedienen zwei Drittel einen Immobilienkredit (Abbildung 4). 4 Prozent der Befragten gaben an, dass der Mietendeckel und die damit verbundenen Mietabsenkungen zu einem Kreditausfall geführt haben, da die aufzubringende Rate nicht mehr bedient werden könne. Zur Einordnung: Die Berliner Senatsverwaltung schätzt, dass rund

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf den Schuldendienst

Abbildung 4

Anteil der befragten Berliner Vermieter nach dem Ausmaß der finanziellen Einschränkungen durch den Mietendeckel in Prozent



Zugrunde liegende Frage: Welche Auswirkungen hatten Mietabsenkungen aufgrund des Berliner Mietendeckels auf Ihre Fähigkeit, Immobilienkredite zu bedienen? Basis: 283 befragte Vermieter in Berlin.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/fixJz5RdWASY2cZ>

40.000 Mieterhaushalte die aufgrund des Mietendeckels entstandene Mietdifferenz zwischen Mietendeckel- und Marktmiete nicht nachzahlen könnten, was knapp 3 Prozent der Mieterhaushalte entspricht (Jericho, 2021). Während für diese in Not geratenen Mieter ein Sicher-Wohnen-Fonds eingerichtet wurde (Staatskanzlei und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2021), gab es für die Vermieterseite keinen entsprechenden Fonds. Weitere 15 Prozent der befragten Vermieter gaben an, dass der Mietendeckel dazu führte, dass sie starke anderweitige finanzielle Einschränkungen hinnehmen mussten, um die Immobilienkredite zu bedienen, 17 Prozent waren gemäß der vorliegenden Umfrage von leichten finanziellen Einschränkungen betroffen.

Auswirkungen auf die Vermögensbildung

Ein häufig genanntes Argument für den Erwerb von Wohneigentum ist der Beitrag zur Altersvorsorge (Kempermann et al., 2021, 36). Dieses Motiv gilt für Selbstnutzer wie auch für Vermieter. Aufseiten der Selbstnutzer stehen die deutlich geringeren Wohnkosten im Vergleich zu Mietern, sofern die selbstgenutzte Immobilie im Alter abbezahlt ist, sowie der Vermögenswert der Immobilie. Für private Vermieter sind es die Mieterträge, welche netto ebenfalls höher ausfallen, falls die Immobilie im Alter abbezahlt ist und zudem ebenfalls der Wert der Immobilie. Der Tilgungsanteil, der bei der Finanzierung eingebracht wird, ist direkt vermögensbildend. Bei Vermietern gilt, unter sonst gleichen Bedingungen, dass die Vermögensbildung mit der Höhe der Mieteinnahmen steigt.

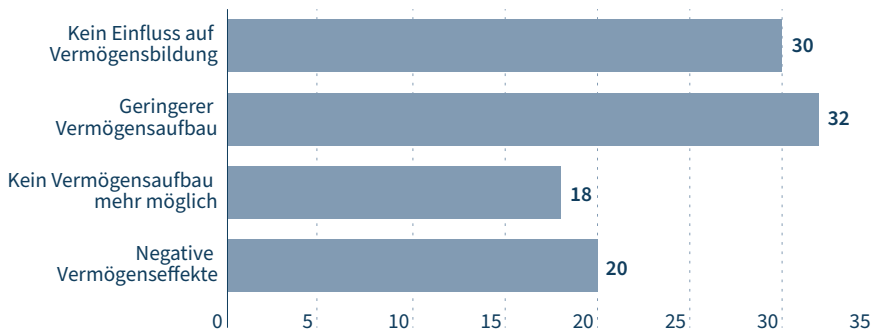
Die Verringerung der Mieteinnahmen während des Mietendeckels hatte für ein Fünftel der Befragten zur Folge, dass sie Nettoverluste aus dem Vermietungsgeschäft zu tragen hatten (Abbildung 5). Dies bringt für die Betroffenen negative Vermögenseffekte mit sich. Für weitere 18 Prozent der Befragten war ein Vermögensaufbau nicht mehr möglich und ein Drittel gab an, dass der Vermögensaufbau geringer ausfiel. Für die verbleibenden 30 Prozent der befragten Vermieter blieb die Möglichkeit zum Vermögensaufbau während der Gültigkeit des Mietendeckels unverändert, da die Mieteinnahmen nicht beeinflusst wurden.

Auswirkungen auf die Investitionsentscheidungen

Eine negative Folge unflexibler Mietpreisregulierungen erster Generation, wie es der Berliner Mietendeckel war, ist ein Rückgang der Investitionen in den Wohnungs-

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf die Vermögensbildung Abbildung 5

Anteil der befragten Berliner Vermieter nach den Auswirkungen des Mietendeckels auf ihre Vermögensbildung in Prozent



Zugrunde liegende Frage: Welche Auswirkungen hatten Mietabsenkungen aufgrund des Berliner Mietendeckels auf Ihre Fähigkeit, Vermögen aufzubauen? Basis: 283 befragte Vermieter in Berlin.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 5: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/FY3HXMzBKtPHHdE>

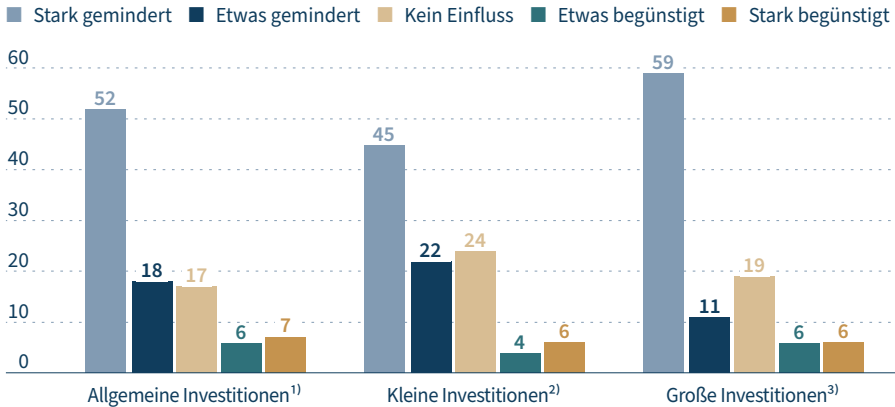
bestand. Unzureichende Investitionen führen nicht nur dazu, dass der Wert der Immobilien sinkt, sondern sie können schließlich auch dazu führen, dass ganze Wohneinheiten unbewohnbar werden. Ein anschauliches Beispiel waren Wohnungen in Teilen Ostdeutschlands vor der Wiedervereinigung (Pfeiffer et al., 2000). Der Mietendeckel war selbstverständlich nicht lange genug gültig, um langfristige Effekte auf den Zustand der Berliner Mietwohnungsbestände zu haben. Gleichwohl lassen die vorliegenden Befragungsergebnisse möglicherweise Rückschlüsse auf potenzielle Auswirkungen zu, wäre der Mietendeckel länger in Kraft gewesen. Die privaten Vermieter wurden gefragt, ob die Einführung des Mietendeckels allgemeinen Einfluss auf ihre Entscheidung hatte, in ihre Wohnungsbestände zu investieren. Außerdem wurde zwischen großen Investitionen, hierunter fallen umfassende Modernisierungen, wie energetische Sanierungen und Investitionen zur Hebung des Wohnstandards, und kleinen Investitionen, zum Beispiel Maler- und Renovierungsarbeiten, unterschieden.

Der Großteil (52 Prozent) der privaten Vermieter gab an, dass der Mietendeckel die allgemeine Investitionsbereitschaft in ihre Wohnungsbestände stark gemindert habe (Abbildung 6). Große Investitionen waren laut Einschätzung der Vermieter während seiner Gültigkeit noch unattraktiver: 59 Prozent der Befragten gaben an,

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Investitionsentscheidungen

Abbildung 6

Anteil der befragten Berliner Vermieter nach den Auswirkungen des Mietendeckels auf ihre Investitionsentscheidungen in Prozent



1) Zugrunde liegende Frage: Hatte die Einführung des Mietendeckels allgemeinen Einfluss auf Ihre Entscheidung, in Ihre Wohnungsbestände zu investieren? 2) Zugrunde liegende Frage: Hatte die Einführung des Mietendeckels Einfluss auf Ihre Entscheidung, kleinere Investitionen, wie zum Beispiel Malerarbeiten und andere Renovierungsarbeiten, durchzuführen? 3) Zugrunde liegende Frage: Hatte die Einführung des Mietendeckels Einfluss auf Ihre Entscheidung, größere Investitionen, wie zum Beispiel umfassende Modernisierungen (energetische Sanierung, Hebung des Wohnstandards), durchzuführen? Basis: 283 befragte Vermieter in Berlin.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 6: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/69gWsyncJFEMxP6A>

dass der Mietendeckel ihre Bereitschaft für Investitionen in umfassende Modernisierungen stark gemindert habe. Im Fall kleinerer Investitionen gaben wiederum 45 Prozent der Befragten an, dass ihre Investitionsbereitschaft durch die Mietenregulierung stark gemindert sei. Dieses deutliche Ergebnis ist besonders vor dem Hintergrund der Konstruktion des Gesetzes zu interpretieren. Das Gesetz bot explizit die Möglichkeit, die Mieten nach Modernisierung im Sinn des Gesetzes um maximal 1 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. MietenWoG Bln, 11.2.2020). Für einen Großteil der befragten privaten Vermieter scheint diese Grenze zu gering gewählt, um Investitionen weiterhin attraktiv zu machen.

Auswirkungen auf das Vermarktungsverhalten

Wie bereits in Abbildung 1 dargestellt, ist die Anzahl an inserierten Mietwohnungen in Berlin aufgrund der Einführung des Mietendeckels um mehr als 50 Prozent gesunken. Die Anreize durch diese Mietenregulierung machten einen Umzug für

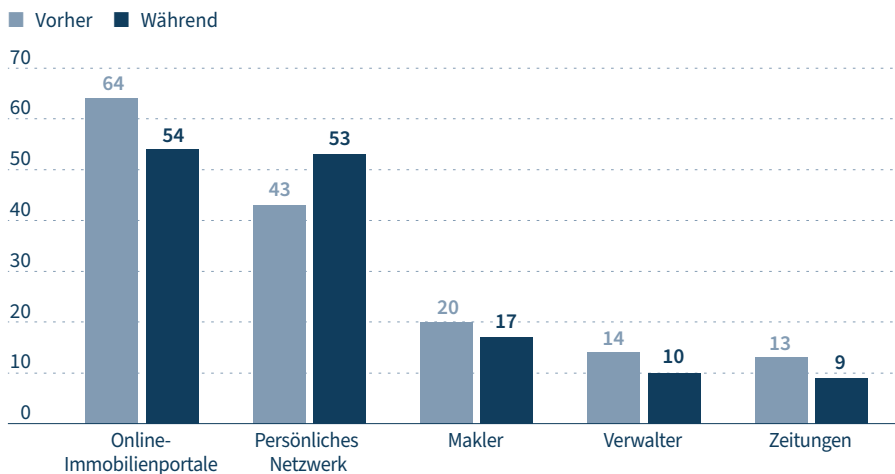
Mieter während dessen Gültigkeit unattraktiv. Diejenigen, die auf der Suche nach einer Wohnung waren, sahen sich indes einem deutlich geringeren Angebot gegenüber. Nach Auswertungen von ImmobilienScout24 erhöhte sich das Kontaktaufkommen je Wohnungsinserat während des Mietendeckels um 67 Prozent (ImmobilienScout24, 2021). Es ist dabei nicht auszuschließen, dass ein Teil des Rückgangs in der Anzahl der Online-Inserate auf Veränderungen im Vermarktungsverhalten auf Vermieterseite zurückzuführen ist. Bei einer nochmals deutlich gestiegenen Unwucht aus Angebot und Nachfrage, könnten aktive Vermarktungssuche via Online-Immobilienplattformen, Inserate in Zeitungen oder Makler für Vermieter an Relevanz verlieren, da eine Neuvermietung der Wohnungen über private Netzwerke mit einem geringeren Aufwand verbunden ist.

Für 44 Prozent der befragten Vermieter kam es in mindestens einer ihrer Wohnungen während der Gültigkeit des Mietendeckels zu einem Mieterwechsel. Diese Vermieter wurden zu ihren gewählten Vermarktungskanälen vor Inkrafttreten des Mietendeckels und während dessen Gültigkeit befragt, Mehrfachantworten waren möglich. Die Befragung zeigt Veränderungen in der Wahl der Vermarktungskanäle der Befragten (Abbildung 7). Vor Einführung des Mietendeckels nutzten 64 Prozent der Vermieter Online-Immobilienportale, um ihre Wohnungen zu vermieten. Dieser Anteil ging während seiner Gültigkeit um 10 Prozentpunkte zurück. Im selben Ausmaß stieg hingegen der Anteil der Vermieter, die ihre Wohnung durch private Netzwerke (Freunde, Bekannte, Nachbarn) neu vermietet haben, und zwar von 43 Prozent auf 53 Prozent. Auch die anderen Kanäle außerhalb des privaten Netzwerks verloren während des Mietendeckels an Relevanz. Dieser Befund legt nahe, dass er nicht nur mit Blick auf die Gesamtzahl der Mietwohnungsinserate die Insider-Outsider-Problematik verschärft hat. Ein höherer Anteil an nicht öffentlich zugänglichen Wohnungsinseraten, wie ihn die Befragungsergebnisse darlegen, bedeutet, dass besonders Ortsfremde ohne eigenes Netzwerk in Berlin (Outsider) während der Gültigkeit des Mietendeckels schwerer eine Mietwohnung fanden als Ansässige mit einem breiteren sozialen Netz in der Stadt (Insider). Gleichzeitig bedeutet dies, dass der Rückgang der Mietinserate auf Basis der Online-Inserate den tatsächlichen Rückgang des Mietwohnungsangebots überschätzt.

Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf die Vermarktungskanäle

Abbildung 7

Anteil der befragten Berliner Vermieter, die während der Gültigkeit des Mietendeckels einen Mieterwechsel meldeten, nach den Auswirkungen des Mietendeckels auf ihre Vermarktungswege vor der Einführung und während der Gültigkeit des Mietendeckels in Prozent



Mehrfachantworten waren möglich. Basis: 124 befragte Vermieter in Berlin.
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 7: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/fEnnGFFXZQAQyDF>

Reaktionen der Vermieter nach Abschaffung des Mietendeckels

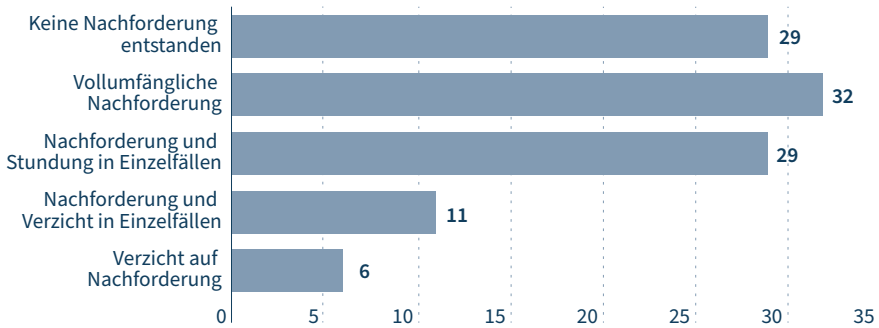
Kurz nach Bekanntwerden des Bundesverfassungsgerichtsurteils reagierten erste Wohnungsunternehmen und verkündeten, wie sie mit eventuellen Mietnachforderungen umgehen wollten. Der Immobilienkonzern Vonovia verzichtet vollständig auf Mietnachzahlungen. Die Deutsche Wohnen indes bietet ihren Mietern unterschiedliche Möglichkeiten, die von ihnen unverschuldet entstandenen Mietrückstände zu begleichen, zum Beispiel durch Einmal- oder Ratenzahlungen sowie Stundungen (Wenzel, 2021). Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen bekräftigte, dass eventuelle Mietrückzahlungen in sozialverträglicher Weise abgewickelt werden müssten.

Auch unter den befragten privaten Vermietern im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zeigt ein großer Teil, dass ihnen ein sozialverträglicher Umgang mit ausstehenden Mietnachforderungen wichtig ist. Der überwiegende Teil der Befragung fand kurz nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der es

Umgang mit Mietnachforderungen in Berlin

Abbildung 8

Anteil an Berliner Vermietern, der nach der Verkündung des Bundesverfassungsgerichts-urteils zum Berliner Mietendeckel befragt wurde, in Prozent



Zugrunde liegende Frage: Das Bundesverfassungsgericht hat den Mietendeckel für nichtig erklärt. Wie gehen Sie als Vermieter mit den daraus entstandenen Mietdifferenzen und eventuellen Nachforderungen um? Mehrfachantworten waren möglich. Basis: 217 befragte Vermieter in Berlin.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 8: <http://dl.iwkoeln.de/index.php/s/afcWajpo95MEqFP>

den Mietendeckel für nichtig erklärte, statt (Bundesverfassungsgericht, 2021). Damit konnten auch Einschätzungen der privaten Vermieter in Berlin hinsichtlich des Urteils sowie deren Verhalten bezüglich eventueller Mietrückzahlungen erfragt werden (Abbildung 8). 29 Prozent gaben an, dass sie die Miete grundsätzlich einfordern werden und in Einzelfällen Stundungen möglich seien, 11 Prozent fordern die Miete ein, räumen in Einzelfällen jedoch den Verzicht auf Rückzahlungen ein, 6 Prozent der Vermieter verzichteten vollständig auf Nachzahlungen. Nur 32 Prozent der Befragten gaben an, die Miete vollumfänglich einzufordern, ohne Ausnahmeregelungen treffen zu wollen.

Fazit

Das Ziel des Berliner Mietendeckels war es, den Mietern in Berlin eine Atempause zu verschaffen (SZ, 2021). Die unmittelbaren Effekte für Wohnungssuchende waren jedoch enorm. Zwar sind die Neuvertragsmieten während der Gültigkeit des Mietendeckels um 10 Prozent gesunken, demgegenüber steht allerdings ein fünfmal größerer Rückgang des Mietwohnungsangebots. Der Berliner Mietendeckel hatte jedoch nicht nur unmittelbare Auswirkungen für die Mieter, sondern auch für die Vermieter. Die Rückgänge in den Mieteinnahmen der privaten Vermieter von durchschnittlich 6 Prozent haben sich negativ auf deren Fähigkeit, noch ausstehende

Immobilienkredite zu bedienen, ausgewirkt, die Investitionsbereitschaft in die Wohnungsbestände gesenkt sowie den Anteil der Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert werden, verringert.

Die befragten privaten Vermieter begrüßen die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich der Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels, 93 Prozent bewerten das Urteil als positiv. Die Vermieter wurden auch nach ihrer Einschätzung hinsichtlich zukünftiger vergleichbarer wohnungspolitischer Maßnahmen befragt. Auf die Frage, wie die Vermieter die Chancen einschätzen, dass auf Bundesebene die Möglichkeit geschaffen wird, regionale Mietenregulierungen einzuführen, waren die Antworten gemischt. Ein Fünftel der Befragten bewertet die Chancen eines bundesweiten Mietendeckels als gering und 6 Prozent als sehr gering. Dagegen können sich gut 40 Prozent der privaten Vermieter in Berlin vorstellen, dass die Möglichkeit auf Bundesebene geschaffen wird – davon schätzen 11 Prozent die Möglichkeit eines bundesweiten Mietendeckels sogar als sehr hoch ein.

Trotz der weitreichenden Erfahrungen mit solchen starren Mietpreisregulierungen ist es politisch nach wie vor en vogue, Mietstopps zu fordern. Im aktuellen Bundestagswahlkampf finden sich sowohl bei der Partei Die Linke, bei der SPD als auch bei Bündnis 90/Die Grünen Forderungen nach einem Mietstopp. Bündnis 90/Die Grünen will dies durch eine Entfristung der Mietpreisbremse und eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums des Mietspiegels auf 20 Jahre erreichen. Damit würde die Mietpreisbremse zu einem Mietstopp werden. Dies wäre aber der falsche Weg, denn wie Literaturüberblicke (z. B. Turner/Malpezzi, 2003) zeigen, können gerade atmende Mietpreisregulierungen die Steigerungen begrenzen, jedoch nicht verbieten. In einer Übergangsphase, bis der Wohnungsbau nachzieht, kann dies ein erfolgreiches Instrument sein. Die Mietpreisbremse ist aber gerade aufgrund ihrer Koppelung an den Mietspiegel ungeeignet, den Markt zu steuern (Deschermeier et al., 2016). Insofern sollte sich die nächste Bundesregierung vor allem auf die Ausweitung des Wohnungsbaus konzentrieren und sich nachrangig um eine Reform der Mietpreisbremse bemühen. Solche Instrumente verschlimmern die Lage am Wohnungsmarkt nachweislich – wie die vorliegende Untersuchung auch zeigt.

Literatur

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, 2019, Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/150193> [20.7.2021]

Berck, Peter / Villas-Boas, Sophia B., 2016, A note on the triple difference in economic models, in: Applied Economics Letters, 23. Jg., Nr. 4, S. 239–242

Bundesverfassungsgericht, 2021, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021, BVerfG - 2 BvF 1/20, Rn. 1–188

Cischinsky, Holger et al., 2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2015/DL_ON022015.pdf?__blob=publicationFile&v=5 [20.7.2021]

Deschermeier, Philipp / Haas, Heide / Hude, Marcel / Voigtländer, Michael, 2016, A first analysis of the new German rent regulation, in: International Journal of Housing Policy, 16. Jg., Nr. 3, S. 293–315

Diamond, Rebecca / McQuade, Tim / Qian, Franklin, 2019, The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco, in: American Economic Review, 109. Jg., Nr. 9, S. 3365–3394

Dolls, Mathias / Fuest, Clemens / Neumeier, Florian / Stöhlker, Daniel, 2021, Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt?, in: ifo Schnelldienst, 74. Jg., Nr. 3, S. 26–29

Hahn, Anja M. / Kholodilin, Konstantin A. / Waltl, Sofie R., 2021, Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels: Wohnungen günstiger, aber schwieriger zu finden, in: DIW Wochenbericht, Nr. 8, S. 117–124

IBB Berlin, 2021, Wohnungsmarktbericht 2020. Schwerpunktthema: 30 Jahre gemeinsamer Berliner Wohnungsmarkt, https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf [20.7.2021]

ImmobilienScout24, 2021, Mietendeckel-Analyse zum einjährigen Bestehen, <https://www.immobilien-scout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/mietendeckel-analyse-zum-ein-jaehrigen-bestehen/> [20.7.2021]

Jericho, Dirk, 2021, Senat will nach dem Mietendeckel-Aus in Not geratene Mieter unterstützen. Ein Darlehen soll helfen, in: Berliner Woche, 26.4.2021, https://www.berliner-woche.de/mitte/c-politik/senat-will-nach-dem-mietendeckel-aus-in-not-geratene-mieter-unterstuetzen_a307935 [20.7.2021]

Kempermann, Hanno / Ewald, Johannes / Sagner, Pekka / Zink, Benita, 2021, Wohnen in Deutschland 2021, Sparda-Studie, Frankfurt am Main

Pfeiffer, Ulrich / Simons, Harald / Porsch, Lucas, 2000, Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2021, Supply side effects of the Berlin rent freeze, Manuskript unter Begutachtung beim International Journal of Housing Policy

Savills Deutschland, 2019, Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt, SPOTLIGHT Savills Research, <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-2019/spotlight-eigentumerstruktur-am-wohnungsmarkt.pdf> [20.7.2021]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018, Gebäudealter der Wohnbebauung, <https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/gebaeudealter/2016/abbildungen-tabellen/> [20.7.2021]

Staatskanzlei und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2021, Sicher-Wohnen-Hilfe kann beantragt werden, Pressemitteilung, 26.4.2021, <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1078953.php> [20.7.2021]

Statistisches Bundesamt, 2020, Schulen – Absolventen/Abgänger nach Abschlussart und Geschlecht, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bildung-Forschung-Kultur/Schulen/Tabellen/liste-absolventen-abgaenger-abschlussart.html> [20.7.2021]

SZ – Süddeutsche Zeitung, 2021, Müller verteidigt Berliner Mietendeckel als „Atempause“, in: Süddeutsche Zeitung, 23.2.2021, <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bau-berlin-mueller-verteidigt-berliner-mietendeckel-als-atempause-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-210223-99-558520> [20.7.2021]

Trautvetter, Christoph, 2020, Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt, https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt.pdf [20.7.2021]

Turner, Bengt / Malpezzi, Steven, 2003, A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control, in: Swedish Economic Policy Review, 10. Jg., Nr. 1, S. 11–56

Wenzel, Frank-Thomas, 2021, Aus für Mietendeckel: Vonovia fordert keine Nachzahlung, Deutsche Wohnen schon, in: Redaktionsnetzwerk Deutschland, 15.4.2021, <https://www.rnd.de/wirtschaft/aus-fur-mietendeckel-so-gehen-vonovia-und-deutsche-wohnen-mit-dem-urteil-aus-karlsruhe-um-7D75N5UVRVDNRADOSBTS42GWVQ.html> [20.7.2021]

How the Berlin Rent Cap Affected Private Landlords

The effects of the Berlin rent cap on the city's housing market were wide-reaching, with the supply of rental accommodation falling by more than half while the cap was in force. However, to date little was known about the consequences of the measure for the capital's private landlords. This study presents the results of a survey conducted in the early summer of 2021 among private landlords in Berlin regarding the effects of the rent cap on their letting activities. The survey was conducted in two ways: as part of an online panel, and in the form of a poll carried out in cooperation with Haus & Grund Berlin, an association of local property owners. The rent cap has now been declared void by the Federal Constitutional Court, but while it was in force the average rent per square metre of floor space in apartments let by private landlords fell by 6 per cent. This decline in rental income led to loan defaults for 4 per cent of the letters surveyed, and another 15 per cent experienced severe financial constraints. One-fifth of respondents reported a drop in their net wealth due to losses from rentals, and nearly 60 per cent indicated that the regulation had had a negative impact on their willingness to make large investments in their housing stock. In addition, the survey shows that while the rent cap was in force landlords increasingly used private contacts instead of online advertisements to find new tenants.