

Bach, Stefan; Michelsen, Claus; Schmandt, Marco David

Article

Eine Mietensteuer in Berlin könnte 100 000 Wohnungen bezahlbar machen

DIW aktuell, No. 75

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Bach, Stefan; Michelsen, Claus; Schmandt, Marco David (2021) : Eine Mietensteuer in Berlin könnte 100 000 Wohnungen bezahlbar machen, DIW aktuell, No. 75, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/251207>

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.

Eine Mietensteuer in Berlin könnte 100 000 Wohnungen bezahlbar machen

Von Stefan Bach, Claus Michelsen und Marco Schmandt

DIW aktuell

Nachdem der Berliner „Mietendeckel“ gescheitert ist, sollen nun große private Wohnungsunternehmen enteignet werden. Dies ist ein weiterer fragwürdiger Versuch, den steigenden Wohnungsmieten in der Hauptstadt etwas entgegenzusetzen. Eine interessante Alternative wäre eine Mietensteuer, die alle ImmobilienbesitzerInnen moderat über die Steuer „enteignet“ – bevorzugt solche, die hohe Mieten nehmen und damit von den erheblichen Preissteigerungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt profitiert haben. Eine progressive Mietensteuer mit Grenzbelastungen von 10 bis 30 Prozent auf Nettokaltmieten oberhalb von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete könnte ein Aufkommen von 201 Millionen Euro im Jahr für Berlin erzielen. Damit könnten beispielsweise die Mieten von 100 000 Wohnungen um 2,50 Euro je Quadratmeter und Monat gesenkt oder jährlich 7 500 neue Wohnungen finanziert werden.

Die Berliner Wahlbevölkerung hat entschieden: Deutsche Wohnen und Co. sollen enteignet werden. Der im Volksentscheid angenommene Vorschlag sieht vor, alle gewinnorientierten Immobiliengesellschaften mit mehr als 3 000 Wohnungen zu enteignen, die Bestände in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen und damit dauerhaft in öffentlichem Eigentum zu halten. Immerhin 243 000 Wohnungen fordert die Initiative auf diesem Weg zu vergesellschaften. Ein ziemlich kostspieliges Vorhaben, je nachdem, welche Modalitäten der Entschädigung bei diesem Unterfangen notwendig werden.

Üblicherweise orientiert sich die Entschädigungssumme am Marktwert der Wohnungen. Erst jüngst wurden 14 750 Wohnungen der Vonovia an das Land Berlin verkauft – zum stolzen Preis von 2,46 Milliarden Euro.¹ Nimmt man den durchschnittlichen Preis dieser Wohnungen als Anhaltspunkt für die Höhe der erforderlichen Entschädigungen, dann erreicht man überschlägig die Summe von 40 Milliarden Euro, die für eine Enteignung aufzuwenden wäre. Nur als Vergleich: Der Berliner Landeshaushalt im Jahr 2021 beläuft sich auf rund 32 Milliarden Euro.

Mit dem Scheitern des Mietendeckels und den anderen mäßig erfolgreichen politischen Maßnahmen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist dies ein weiterer fragwürdiger Versuch, den seit nunmehr gut zehn Jahren deutlich steigenden Wohnungsmieten in der Hauptstadt etwas entgegenzusetzen. Den großen Immobilienunternehmen wird vorgeworfen, die Not ihrer MieterInnen auszunutzen und damit den Mietenanstieg in besonderer Weise anzuschieben. Unabhängig davon, ob die

¹ Ralf Schönball (2021): Diese Wohnungen erhält Berlin von Vonovia und Deutsche Wohnen. Tagesspiegel vom 17. September 2021 ([online verfügbar](#), abgerufen am 4. November 2021. Dies gilt für alle Onlinequellen in diesem Bericht).

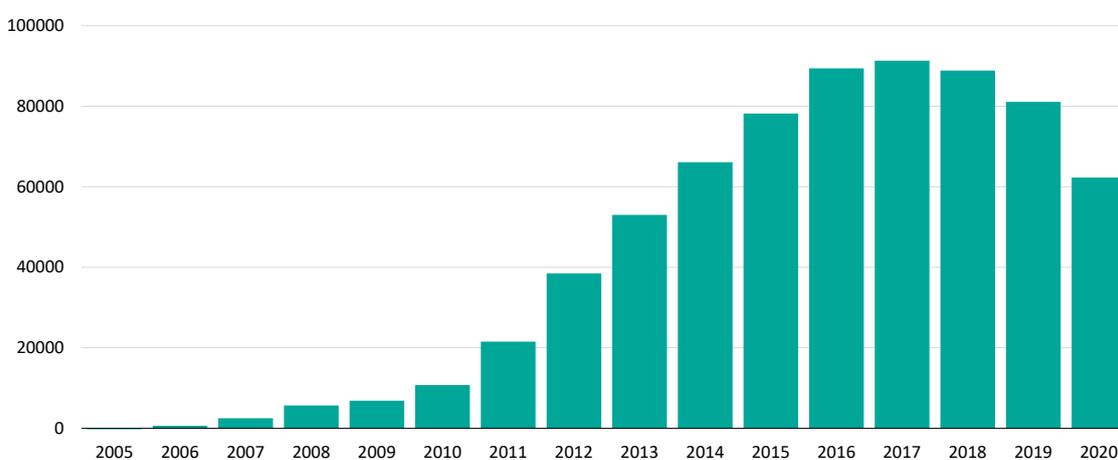
Praktiken der großen Konzerne oder das Gebaren einzelner Glücksritter gegen die guten Sitten verstoßen, kann festgehalten werden, dass ImmobilieneigentümerInnen zu den großen GewinnerInnen der Immobilienmarkthausse der vergangenen Jahre zählen. In Berlin haben sich die Preise für Eigentumswohnungen und Mietshäuser seit 2010 mehr als verdoppelt, in begehrten Innenstadtlagen teilweise verdreifacht. Die Angebotsmieten für Wohnungen haben seitdem um 60 Prozent zugelegt, und auch die Bestandsmieten steigen.

Viele EigentümerInnen dürften dabei von ihrem Glück überrascht worden sein – noch Mitte der 2000er Jahre erwartete die Senatsverwaltung Berlin bis in das Jahr 2020 eine schrumpfende Einwohnerzahl. Mittlerweile ist die Einwohnerzahl um eine Viertelmillion größer als in der optimistischsten Variante der Bevölkerungsvorausrechnung vor knapp 20 Jahren.² Entsprechend rar sind Wohnungen heute (Abbildung 1).

Abbildung 1

Rechnerischer Wohnungsmangel in Berlin

Anzahl der fehlenden Wohnungen auf dem Markt



Anmerkungen: Dargestellt ist die Differenz aus neu errichteten Wohnungen und Entwicklung der Zahl der Haushalte, überschlägig aus der Bevölkerungszahl ermittelt. Die Zahl fehlender Wohnungen ist eine Richtgröße, keine umfassende Bedarfsabschätzung.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2021

Wohnungsmärkte haben die Eigenheit, dass sie nicht unmittelbar mit einer Mengenausweitung auf eine gestiegene Nachfrage reagieren: Der Erschließungs-, Planungs- und Umsetzungsvorlauf bei Wohnungsbauprojekten beträgt zwischen drei und fünf Jahren. In Berlin dürfte es tendenziell noch länger dauern. Es fehlte bisher der klare politische Wille, Bauflächen oder die Nachverdichtung im Bestand auszuweiten sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. In der Zwischenzeit trifft eine hohe Nachfrage auf ein nahezu gleichbleibendes Angebot. Die Mieten und Immobilienpreise steigen entsprechend, was zu beträchtlichen Vermögenswertsteigerungen bei den BestandseigentümerInnen führt, ohne viel dafür getan zu haben. Auch WohneigentümerInnen können sich über deutliche Wertzuwächse ihrer Objekte freuen.

Mietensteuer kann bezahlbaren Wohnraum finanzieren

Die ökonomische Theorie sagt in solchen Fällen, dass eine Besteuerung der steigenden Bodenrente und den damit verbundenen Zufallsgewinnen weder die Leistungsanreize senkt, noch die Gefahr

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – IA11 – (2004): Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002–2020 ([online verfügbar](#)).

besteht, dass längerfristig größere Teile der Steuerlast auf die MieterInnen überwältigt werden. Schon vor knapp 100 Jahren wurde das Instrument einer Mietensteuer ausgiebig genutzt, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Mit der sogenannten Hauszinssteuer in Preußen sowie ähnlichen Abgaben in den übrigen Ländern wurden ab 1924 inflationsbedingte Schuldnergewinne der ImmobilienbesitzerInnen abgeschöpft.³ Diese Steuern erzielten in der zweiten Hälfte der 1920er Jahre ein sehr hohes Aufkommen von bis zu zwei Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr. Die Einnahmen wurden weitgehend für den Wohnungs- und Städtebau eingesetzt, was eine beträchtliche Steigerung der Investitionen in diesen Bereichen ermöglichte. Die heute klassischen Siedlungen des Neuen Bauens entstanden mit diesen Mitteln, in Berlin etwa die Hufeisensiedlung in Britz, die Weiße Stadt in Reinickendorf oder die Waldsiedlung Zehlendorf.⁴

Eine entsprechende Sonderabgabe könnte auch heute das Land Berlin erheben, zusätzlich zur Einkommen- und Körperschaftsteuer, um die hohen Zugewinne auf dem Wohnungsmarkt moderat zu besteuern.⁵ Die Einnahmen könnten verwendet werden, um entweder Belegungsrechte für Sozialwohnungen zu kaufen, Mieten für bestimmte Haushaltsgruppen zu subventionieren oder sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Aus steuer- und wirtschaftstheoretischer Sicht wäre eine Bodenwert- oder Bodenwertzuwachssteuer die „natürliche“ Kandidatin für eine solche Abgabe. Damit könnte man die Bodenwertsteigerungen belasten, die sich zum Beispiel seit 2010 ergeben haben. Dies ließe sich mit den Bodenrichtwerten leicht umsetzen. Diese werden derzeit auch für die Neuerhebung der Grundsteuer aufbereitet. Der wesentliche Nachteil dieses Modells ist aber, dass eine solche Bodenwertbesteuerung nicht realisierte Vermögenswertsteigerungen belastet. Deren Besteuerung kann bei höheren Steuersätzen leicht zum Problem werden, sofern keine Liquidität vorliegt. Ferner trifft die Besteuerung auch faire VermieterInnen, die in den guten Lagen noch moderate Mieten nehmen und die Erhöhungsspielräume nicht ausnutzen – also die Bodenrente nicht realisieren. Diese würden dann tendenziell die Mieten anheben, um die Abgabe zu refinanzieren, was das Vergleichsmietensystem auch erlaubt. Dadurch würden die Durchschnittsmieten im Bestand weiter steigen.

Eine Mietensteuer würde dieses Problem deutlich verringern. Eine einfach zu realisierende Basisvariante wäre eine einheitliche proportionale Mietensteuer in Höhe von zum Beispiel drei Prozent auf die Nettokaltmieten aller Wohnungen in Berlin. Diese müssten die ImmobilienbesitzerInnen bezahlen – sowohl die großen kommunalen und privaten Immobilienunternehmen, die Genossenschaften, aber auch die KleinvermieterInnen. Eine formale Weitergabe in die Nebenkosten – wie bei der Grundsteuer – ist nicht vorgesehen, die Abgabe soll ja die Mieterhöhungen der letzten Jahre abschöpfen. Dabei könnte man auch die WohneigentümerInnen einbeziehen, die eine (fiktive) Miete versteuern müssen, die aus Vergleichsmieten abgeleitet wird. Damit hätte man eine breite Bemessungsgrundlage, bei der auch ein niedriger Abgabensatz ein nennenswertes Aufkommen erzielt. Diese Abgabe wäre auch relativ leicht zu erheben; bei den WohneigentümerInnen könnte man die fiktiven Mieten heranziehen, die für die Neuerhebung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden.

Die einheitliche proportionale Mietensteuer hat aber den Nachteil, dass sie faire VermieterInnen mit günstigen Mieten und „Miethaie“ gleichbehandelt, obwohl erstere die Vorteile des Berliner Wohnungsmarktes nicht realisieren. Auch in diesem Fall werden die günstigen Bestandsmieten tendenziell steigen, allerdings muss dieser Effekt nicht sehr groß sein, wenn der Steuersatz niedrig ist.

³ Diese Steuern belasteten in der Regel die Bruttomiete, die Steuersätze wurden jedoch nach der Höhe der Verbindlichkeiten vor der Inflation differenziert, dazu Arthur Cohen (1931): Die Hauszinssteuer (Steuer zum Geldentwertungsausgleich, Gebäudeentschuldungssteuer). Finanzarchiv 48, S. 124-156 ([online verfügbar](#)); Peter-Christian Witt (1979): Inflation, Wohnungszwangswirtschaft und Hauszinssteuer. Zur Regelung von Wohnungsbau und Wohnungsmarkt in der Weimarer Republik. In: Lutz Niethammer (Hrsg.): Wohnen im Wandel. Beiträge zur Geschichte des Alltags in der bürgerlichen Gesellschaft. Wuppertal: Hammer, S. 385-407.

⁴ Bernd Hunger (2009): Wohnensembles als Welterbe – das Vermächtnis ist aktuell wie nie. Siedlungen der Berliner Moderne. Die Wohnungswirtschaft 8/2009 ([online verfügbar](#)).

⁵ Eine solche Mietensteuer des Landes Berlin dürfte sich (finanz-)verfassungsrechtlich im Rahmen der Landeskompetenzen zum Wohnungswesen und zur Wohnungsbauförderung darstellen lassen, entweder als Sonderabgabe mit Abschöpfungsfunktion oder als Vorteilsabschöpfungsabgabe, analog zur Fehlbelegungs-Abgabe, dem Grundwasserentnahmeentgelt oder Bergrechtlichen Förderabgaben. Anders als bei den Sonderabgaben ist bei den Vorteilsabschöpfungsabgaben die Mittelverwendung weniger restriktiv, sie sollte jedoch aus politischen Gründen für die Wohnungsversorgung eingesetzt werden. Bemessungsgrundlage ist die Nettokaltmiete; Betriebsausgaben oder Werbungskosten können nicht abgezogen werden. Die Mietensteuer selbst würde aber von der Bemessungsgrundlage der Einkommen- und Körperschaftsteuer abgezogen, sie würde also das Aufkommen dieser Steuern mindern.

Dagegen würde eine progressive Mietensteuer Anreize schaffen, keine überzogenen Mietforderungen zu stellen. So könnten Mieten bis zu 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete steuerfrei bleiben. Übersteigende Mietanteile würden dann progressiv belastet. Zum Beispiel könnte man die Mietanteile oberhalb von 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete mit zehn Prozent belasten, Mietanteile oberhalb von 120 Prozent mit 20 Prozent und Mietanteile oberhalb von 130 Prozent mit 30 Prozent. Bei einem solchen Steuerkonzept würde die von den VermieterInnen realisierte Bodenrente gezielt herangezogen. Ferner wäre es kaum möglich, die Mietensteuer auf die MieterInnen zu überwälzen, da sich die Mieten ohnehin nahe oder oberhalb der Marktmieten bewegen. Auch das Vergleichsmietenrecht verhindert in diesen Fällen eine Mieterhöhung. Ein Nachteil ist allerdings, dass für die progressive Mietensteuer die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden muss. Dies ist in der Praxis im Hinblick auf die wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmale recht aufwendig und streitanfällig, da hierfür zahlreiche individuelle Merkmale der Wohnung erhoben werden müssen.⁶ Hierzu muss man sich auf wesentliche wertbestimmende Merkmale beschränken.

Progressive Mietensteuer könnte rund 200 Millionen Euro im Jahr erzielen

Um das Aufkommen der Berliner Mietensteuer zu berechnen, werden die Berliner Einzeldaten des amtlichen Mikrozensus 2018 verwendet, der in diesem Jahr einen Erhebungsschwerpunkt zur Wohnsituation durchführte. Dieser erfasst die Wohnkosten und Haushaltsnettoeinkommen⁷ der Berliner Bevölkerung detailliert und repräsentativ. Für die Mieterhaushalte werden die örtüblichen Vergleichsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2019 bestimmt.⁸ Wohnwerterhöhende oder wohnwertmindernde Merkmale werden vernachlässigt.

Berlin ist eine Mieterstadt (Tabelle 1). 82 Prozent der Haushalte (ohne Untermieter) leben in einer Mietwohnung, nur 18 Prozent in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. In den unteren Einkommensgruppen sind deutlich über 90 Prozent der Haushalte MieterInnen, selbst im obersten Einkommensdezil sind es noch 58 Prozent, in den guten Wohnlagen des Mietspiegels 72 Prozent. Die Nettokaltmieten lagen in Berlin im Jahr 2018 bei durchschnittlich 7,30 Euro je Quadratmeter und Monat, die Bruttowarmmieten bei 9,70 Euro. Bei den Nettokaltmieten reicht die Spanne von gut 6,70 Euro je Quadratmeter und Monat im untersten Einkommensdezil bis zu 9,40 Euro im obersten Dezil. Der Anteil der kalten und warmen Nebenkosten ist in den höheren Einkommensgruppen geringer. Bezogen auf die Haushaltsnettoeinkommen geben die unteren Einkommensgruppen fast die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus, im obersten Einkommensdezil sind es nur noch 18 Prozent. Günstige Mieten nehmen die öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, private VermieterrInnen und Wohnungsunternehmen sind im Durchschnitt spürbar teurer.

⁶ Berliner Mieterverein e.V. (2021): Prüfung der Miethöhe nach § 558 BGB mit dem Mietspiegel 2021 ([online verfügbar](#)).

⁷ Im Mikrozensus werden Nettoeinkommen auf Haushaltsebene klassiert in 24 Klassen erfasst. Um „spitze“ Einkommenswerte zu berechnen wurde jeweils eine Gleichverteilung innerhalb der Einkommensklasse angenommen und für die Beobachtungen ein Einkommenswert simuliert. Zur Berechnung des Personen-Äquivalenzeinkommens wurde dieser „spitze“ Wert durch das Äquivalenzgewicht (neue OECD-Skala) geteilt. Die Dezile der Einkommensverteilung berechnen sich dann gewichtet mit den Mikrozensus Gewichtungsfaktoren, bezogen auf die gesamte Bevölkerung.

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang ([online verfügbar](#)), S. 16. Dazu werden die Tabellenwerte für die „normale“ Ausstattung nach den Wohnflächenklassen, den Baujahresklassen und der Wohnlage in den Datensatz eingelesen. Wohnungen mit Baujahr zwischen 1973 und 1990 können im Mikrozensus anhand der Informationen zu den Ortslagen dem ehemaligen West- und Ostberlin zugeordnet werden. Die Zuordnung der Wohnlagen des Mietspiegels ist im Mikrozensus 2018 erstmals über 100m Rasterzellen möglich, die durch die Geoservice-Abteilung (RBS) des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg bereitgestellt wurden. Die Baualtersklassen im Berliner Mietspiegel 2019 und im Mikrozensus 2018 stimmen weitgehend überein, für nicht übereinstimmende Klassen wurde der Durchschnitt der Vergleichsmieten der beiden Klassen aus der Mietspiegeltabelle angenommen. Für fünf Prozent der Mieterhaushalte ließ sich keine Vergleichsmiete zuordnen. Ferner gibt es zehn Prozent der Mieterhaushalte keine Angaben zur Nettokaltmiete, so dass für insgesamt 15 Prozent der Mieterhaushalte keine Vergleichsmiete ermittelt werden kann.

Tabelle 1

Private Haushalte und Mieten in Berlin 2018

| | Haus- halte insge- samt | Mieter- Haus- halte | Netto- kaltmiete | Bruttowarmmiete | | Mieterhaushalte mit Nettokaltmiete in Relation zur orts- üblichen Vergleichsmiete | | | |
|---|----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|----------|---------------|---------|
| | ohne Untermieter- Haushalte | | | | | k.A. und < 90 % | 90–110 % | 110– 130 % | > 130 % |
| | 1 000 | Prozent | Euro/Quadratmeter/ Monat | % Haus- haltsnetto- einkommen | Prozent Mieterhaushalte insgesamt | | | | |
| Nach Dezilen Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen¹ | | | | | | | | | |
| 1. Dezil | 170 | 95,7 | 6,7 | 9,1 | 49,5 | 3,8 | 3,3 | 2,2 | 2,0 |
| 2. Dezil | 168 | 93,7 | 6,8 | 9,2 | 43,2 | 3,2 | 3,2 | 2,3 | 2,2 |
| 3. Dezil | 171 | 91,4 | 6,8 | 9,3 | 37,4 | 3,2 | 3,5 | 2,0 | 2,1 |
| 4. Dezil | 178 | 89,6 | 6,7 | 9,2 | 32,9 | 3,2 | 3,9 | 2,3 | 1,7 |
| 5. Dezil | 191 | 86,0 | 6,9 | 9,3 | 29,7 | 3,3 | 3,6 | 2,5 | 1,9 |
| 6. Dezil | 181 | 84,2 | 7,0 | 9,5 | 27,5 | 2,9 | 3,4 | 2,2 | 2,1 |
| 7. Dezil | 176 | 80,5 | 7,0 | 9,5 | 24,9 | 2,8 | 3,2 | 2,0 | 1,8 |
| 8. Dezil | 175 | 76,7 | 7,5 | 10,0 | 23,1 | 2,3 | 3,1 | 1,7 | 2,2 |
| 9. Dezil | 173 | 67,2 | 8,1 | 10,5 | 21,0 | 2,0 | 2,0 | 1,7 | 2,3 |
| 10. Dezil | 173 | 57,7 | 9,4 | 11,9 | 18,0 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 2,7 |
| Gesamt | 1 756 | 82,3 | 7,3 | 9,7 | 31,8 | 28,1 | 30,5 | 20,4 | 21,0 |
| Nach Wohnlagen des Berliner Mietspiegels² | | | | | | | | | |
| Einfach | 601 | 85,4 | 7,0 | 9,4 | 32,8 | 9,4 | 10,3 | 8,1 | 9,0 |
| Mittel | 822 | 83,0 | 7,1 | 9,6 | 30,7 | 12,0 | 17,2 | 10,1 | 9,6 |
| Gut | 279 | 71,6 | 8,2 | 10,7 | 32,4 | 4,1 | 4,1 | 2,9 | 3,2 |
| Gesamt | 1 703 | 82,0 | 7,3 | 9,7 | 31,8 | 25,6 | 31,5 | 21,1 | 21,8 |
| Nach EigentümerIn des Hauses oder der Wohnung³ | | | | | | | | | |
| Priv.VermieterIn | 362 | 100,0 | 7,9 | 10,3 | 31,4 | 7,8 | 5,8 | 4,5 | 7,0 |
| Priv. Unternehmen | 540 | 100,0 | 7,5 | 10,0 | 32,4 | 9,5 | 11,0 | 8,2 | 8,6 |
| Öff. Einrichtung | 133 | 100,0 | 6,5 | 8,9 | 31,4 | 2,5 | 3,6 | 1,9 | 1,3 |
| Genossenschaften o.ä. | 411 | 100,0 | 6,5 | 9,0 | 31,4 | 8,3 | 10,1 | 5,8 | 4,2 |
| Gesamt | 1 445 | 100,0 | 7,3 | 9,7 | 31,8 | 28,1 | 30,5 | 20,4 | 21,0 |

1 Äquivalenzgewichtet mit der neuen OECD-Skala, bezogen auf die Bevölkerung in Privathaushalten.

2 Nur Fälle mit Angaben zur Wohnlage

3 Ohne Eigentümer-Haushalte

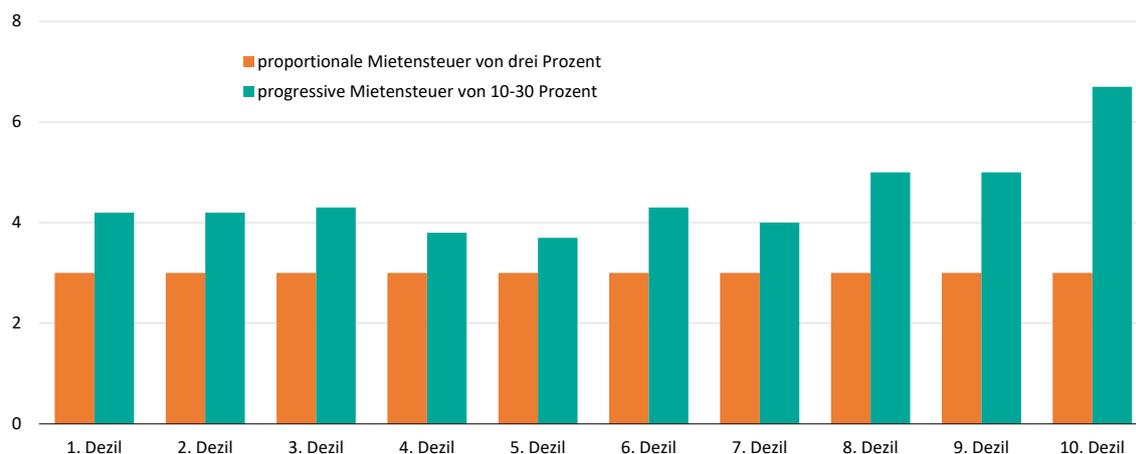
Quellen: Mikrozensus 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

© DIW Berlin 2021

Die Auswertung der Haushalte nach der Miethöhe in Relation zur ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt, dass immerhin gut 41 Prozent der Berliner Mieterhaushalte eine Miete von über 110 Prozent der Vergleichsmiete zahlen. Über die Einkommensklassen sind die Anteile der Haushalte mit Mieten oberhalb der Vergleichsmieten relativ gleich verteilt. Auch viele Geringverdienende oder Mittelschicht-haushalte zahlen häufig hohe Mieten, etwa wenn sie erst vor Kurzem eingezogen sind. Zugleich würden auch viele Besser- und Hochverdienende von einer Mietenregulierung wie dem früheren Mieten-deckel profitieren. Bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften gibt es nur wenige Fälle mit Mieten deutlich oberhalb der Vergleichsmiete.

Abbildung 2

Steueraufkommen bei einer proportionalen und einer progressiven Mietensteuer in Berlin In Prozent der Nettokaltmiete pro Jahr nach Einkommensdezilen der MieterInnen (Stand 2018)



Quellen: Mikrozensus 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

© DIW Berlin 2021

Eine proportionale Mietensteuer in Berlin in Höhe von drei Prozent auf die Nettokaltmieten könnte einschließlich der Haushalte mit Wohneigentum ein jährliches Aufkommen von 346 Millionen Euro im Jahr erzielen (Tabelle 2). Das entspricht zwei Prozent der Berliner Steuereinnahmen des Jahres 2018 oder 0,2 Prozent des Berliner BIP 2018. Auf die Mieterhaushalte entfiel ein Aufkommen von 252 Millionen Euro. Die Mietensteuer würde im Durchschnitt 197 Euro je Wohnung im Jahr kosten. Bezogen auf die Nettoeinkommen der Haushalte würde sie durchschnittlich 0,6 Prozent ausmachen, bei den Geringverdienenden über ein Prozent. Zwar bezahlen zunächst die VermieterInnen die Steuer. Längerfristig dürfte die Mietensteuer aber bei den günstigen Mieten häufig auf die MieterInnen überwältigt werden, so dass die ausgewiesenen Einkommenseffekte in diesen Fällen relevant werden können.

Die progressive Mietensteuer mit Grenzbelastungen von zehn bis 30 Prozent auf Nettokaltmieten oberhalb von 110 der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt ein Aufkommen von 201 Millionen Euro im Jahr. Das entspricht 1,2 Prozent der Berliner Steuereinnahmen 2018 oder 0,1 Prozent des Berliner BIP 2018. Besteuert würden die Mieten von rund 600 000 Berliner Wohnungen. Aufgrund der höheren Steuersätze und der geringeren Fallzahlen ist das Aufkommen je Wohnung oder in Relation zur Nettokaltmiete höher als bei der proportionalen Steuer auf alle Wohnungen (Abbildung 2). Die potenziellen Einkommenseffekte wären bei den betroffenen MieterInnen entsprechend höher. Allerdings ist es beim progressiven Szenario sehr unwahrscheinlich, dass die Mietensteuer auf die MieterInnen überwältigt wird, so dass die Belastung weitestgehend von den VermieterInnen getragen wird.

Tabelle 2

Besteuerte Wohnungen und Aufkommen einer Mietensteuer in Berlin 2018

| | Szenario proportionale Mietensteuer von drei Prozent der Nettokaltmiete (inkl. Wohneigentümer) | | | | | Szenario progressive Mietensteuer auf Nettokaltmieten oberhalb 110 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete | | | | |
|---|--|------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---|------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| | Wohnungen | Steueraufkommen | | | | Wohnungen | Steueraufkommen | | | |
| | 1 000 | Millionen Euro im Jahr | Euro je Wohnung im Jahr | % Nettokaltmiete | % Haushaltsnettoeinkommen | 1 000 | Millionen Euro im Jahr | Euro je Wohnung im Jahr | % Nettokaltmiete | % Haushaltsnettoeink. |
| Nach Dezilen Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen¹ | | | | | | | | | | |
| 1. Dezil | 170 | 22 | 127 | 3,0 | 1,1 | 61 | 13 | 211 | 4,2 | 1,7 |
| 2. Dezil | 168 | 25 | 148 | 3,0 | 0,9 | 65 | 15 | 235 | 4,2 | 1,4 |
| 3. Dezil | 171 | 27 | 156 | 3,0 | 0,8 | 59 | 15 | 261 | 4,3 | 1,3 |
| 4. Dezil | 178 | 29 | 160 | 3,0 | 0,7 | 58 | 13 | 227 | 3,8 | 1,0 |
| 5. Dezil | 191 | 32 | 169 | 3,0 | 0,7 | 64 | 15 | 236 | 3,7 | 0,9 |
| 6. Dezil | 181 | 33 | 185 | 3,0 | 0,6 | 62 | 18 | 295 | 4,3 | 1,0 |
| 7. Dezil | 176 | 35 | 197 | 3,0 | 0,6 | 55 | 15 | 281 | 4,0 | 0,8 |
| 8. Dezil | 175 | 38 | 219 | 3,0 | 0,5 | 57 | 22 | 390 | 5,0 | 1,0 |
| 9. Dezil | 173 | 44 | 257 | 3,0 | 0,5 | 58 | 26 | 444 | 5,0 | 0,9 |
| 10. Dezil | 173 | 61 | 354 | 3,0 | 0,4 | 60 | 47 | 782 | 6,7 | 1,0 |
| Gesamt | 1 756 | 346 | 197 | 3,0 | 0,6 | 599 | 201 | 335 | 4,7 | 1,0 |
| Nach Wohnlagen des Berliner Mietspiegels² | | | | | | | | | | |
| Einfach | 601 | 107 | 178 | 3,0 | 0,6 | 239 | 75 | 313 | 4,9 | 1,1 |
| Mittel | 822 | 154 | 187 | 3,0 | 0,6 | 275 | 88 | 320 | 4,5 | 1,0 |
| Gut | 279 | 70 | 251 | 3,0 | 0,6 | 85 | 38 | 447 | 4,9 | 1,1 |
| Gesamt | 1 703 | 331 | 194 | 3,0 | 0,6 | 599 | 201 | 335 | 4,7 | 1,0 |
| Nach EigentümerIn des Hauses oder der Wohnung³ | | | | | | | | | | |
| Priv. VermieterIn | 362 | 76 | 209 | 3,0 | 0,6 | 165 | 80 | 484 | 5,5 | 1,2 |
| Priv. Unternehmen | 540 | 95 | 177 | 3,0 | 0,6 | 244 | 81 | 334 | 4,8 | 1,1 |
| Öff. Einrichtung | 133 | 20 | 148 | 3,0 | 0,6 | 45 | 10 | 213 | 3,7 | 0,8 |
| Genossenschaften o.ä. | 411 | 61 | 148 | 3,0 | 0,6 | 145 | 30 | 206 | 3,5 | 0,8 |
| Gesamt | 1 445 | 252 | 174 | 3,0 | 0,6 | 599 | 201 | 335 | 4,7 | 1,0 |

¹ Äquivalenzgewichtet mit der neuen OECD-Skala, bezogen auf die Bevölkerung in Privathaushalten.

² Nur Fälle mit Angaben zur Wohnlage

³ Ohne Eigentümer-Haushalte

Quellen: Mikrozensus 2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

© DIW Berlin 2021

Die Berliner Mietensteuer würde die Belastung der VermieterInnen mit Einkommen- und Körperschaftsteuer verringern, da sie von der Bemessungsgrundlage dieser Steuern abgezogen wird. Das Berliner Steueraufkommen wäre davon aber nur insoweit betroffen, als die VermieterInnen in Berlin steuerpflichtig sind und eine positive Steuerbelastung haben. Zudem ist das Land Berlin nur mit gut der Hälfte am Aufkommen der Einkommen- und Körperschaftsteuer beteiligt. Ferner können Anpassungs- und Ausweichreaktionen der VermieterInnen das Aufkommen der Mietensteuer mindern. Vor allem die progressive Variante dürfte das Mietenniveau aber mittelfristig senken, zumal, wenn mit dem Aufkommen der Wohnungsbau gestärkt wird. Das kommt dann den MieterInnen in der Stadt zugute.

Fazit: Berliner Mietensteuer kann bis zu 100 000 bezahlbare Wohnungen finanzieren

Eine Berliner Mietensteuer als Sonderabgabe wäre in mehrererlei Hinsicht eine charmante Alternative zu den verbreiteten Regulierungs- und Enteignungsplänen in der Stadtpolitik. Aus drei Gründen kommt vor allem die progressive Variante in Frage, die Mieten bis zu 110 Prozent der Vergleichsmiete abgabefrei stellt, dafür aber übersteigende Mieten progressiv belastet. Erstens würden nicht pauschal Unternehmen enteignet, egal ob sich diese gegenüber ihren MieterInnen fair oder aggressiv verhalten. Zweitens würden nur Mieteinnahmen oberhalb des ortsüblichen Niveaus belastet, die auch Gegenstand des gescheiterten Mietendeckels waren. „Enteignet“ – jede Steuer ist eine kleine Enteignung, auch die Einkommensteuer oder die Mehrwertsteuer der gebeutelten Mittelschichten – würden vor allem die leistungslosen Zufallsgewinne der Bodenrente. Drittens werden beträchtliche Einnahmen generiert, die für die Linderung der Berliner Wohnungsknappheit verwendet werden sollten.

Mit einem jährlichen Aufkommen von 201 Millionen Euro könnten beispielsweise die Mieten in 100 000 Wohnungen um 2,50 Euro je Quadratmeter und Monat gesenkt werden (bei der Durchschnittsgröße der Berliner Mietwohnungen von 66 Quadratmetern). Haushalte mit einer besonders hohen Mietbelastung könnten damit erhebliche Unterstützung erfahren, ohne dass sie sich in die Lotterie um eine enteignete oder anderweitig subventionierte Wohnung begeben müssten. Das Aufkommen könnte alternativ als Eigenkapital eingesetzt werden, um rund 7500 Wohnungen jährlich auf kommunalem Grund zu errichten (bei einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent). Dies entspricht immerhin knapp 50 Prozent der aktuellen Bautätigkeit in Berlin oder rund 125 Prozent der Bautätigkeit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Dies würde den Wohnungsmarkt in Berlin entspannen und dadurch die Mieten für alle BerlinerInnen senken.

Stefan Bach ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Staat am DIW Berlin | sbach@diw.de

Claus Michelsen war Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin und ist derzeit Geschäftsführer Wirtschaftspolitik beim Verband forschender Arzneimittelhersteller

Marco Schmandt ist Masterstudent an der Humboldt-Universität | schmandm@hu-berlin.de

Impressum

DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

Tel. +49 (30) 897 89-0

Fax +49 (30) 897 89-200

<http://www.diw.de>

Redaktion: Pressestelle des DIW Berlin

Pressekontakt: Claudia Cohnen-Beck

Tel.: +49 (30) 89789-252

Mail: presse@diw.de

ISSN: 2567-3971

Alle Rechte vorbehalten

© 2021 DIW Berlin

Abdruck oder vergleichbare
Verwendung von Arbeiten
des DIW Berlin ist auch in
Auszügen nur mit vorheriger
schriftlicher Genehmigung
gestattet.