

**Zusammenfassung der F+B-Vergleichsstudie über  
die Auswirkungen des Berliner Mietendeckels  
anhand eines Städtevergleichs Berlin-Hamburg**

## Zusammenfassung der Studienergebnisse

Die F+B-Studie hat das Ziel, etwas mehr als ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) auf der Grundlage aktueller Daten und Untersuchungen eine empirisch fundierte Analyse und einen **Vergleich der Mietpolitik in Berlin und Hamburg** und deren Wirkungen vorzunehmen.

Beide Städte haben im Kern eine völlig unterschiedliche Wohnungspolitik verfolgt: **Berliner unter anderem mit seinem „Mietendeckel“, Hamburg mit seinem „Bündnis für Wohnen“**. Die Auswirkungen beider verfolgter Politikstile arbeitet die Studie heraus.

So gehören zu den **Auswirkungen des Mietendeckels** laut Studie zwar **„aus Mietersicht zunächst eine unmittelbare Entlastungswirkung“**, wenn eine Wohnung tatsächlich zum „gedeckelten“ Preis angemietet werden konnte. Allerdings nahm das sichtbare Angebot in Berlin auch deutlich ab. Daneben gab es noch weitere nachteilige Folgen des Mietendeckels, sowohl für Mieter als auch für Vermieter:

### I. Folgen des Mietendeckels für die Nachfrage (Mieter)

- Von der Mietabsenkung profitierten laut Studie „zumeist Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen“, wodurch die **„Verteilungswirkung des Mietendeckels... regressiv gewesen sein“** dürfte.
- Eine deutliche Angebotsverknappung der Neuangebote um „rund ein Drittel“. Besonders betroffen waren jene, **die eine neue Wohnung suchten**, z.B. weil sie in Berlin eine Arbeit gefunden haben oder dort studieren wollten, aber auch Haushalte, die z.B. aufgrund von Nachwuchs, Scheidung, fehlender Barrierearmut umziehen mussten.
- So wurde die Existenz **persönlicher Netzwerke** für die Vermittlung einer Wohnung immer wichtiger. Menschen von außerhalb, gar aus dem Ausland, haben da **kaum noch eine Chance** oder werden in das relativ zum Bestandsmietniveau immer **teurere Neubausegment** oder in das Segment der deutlich weniger regulierten **möblierten Wohnungen** abgedrängt.
- nach dem Urteil aus Karlsruhe: Problem der **Nachforderungen** der zu wenig gezahlten Miete. Obwohl der Senat hier an die Berliner Mieterschaft immer wieder appelliert hat, das Mietdelta bis zur Klärung dieser Frage als Sicherheitsreserve auf einem Konto zu parken, haben sich viele nicht an diese Empfehlungen halten (können). Das war und ist laut Studie eine **„Gefahr für den Mietfrieden“** in Berlin
- Auch die leicht unter dem Hamburger Niveau (über 3%) befindliche **Leerstandsquote** von unter 3% deutet auf einen Wohnungsmarkt in Berlin hin, der aktuell eine zu geringe Fluktuationsreserve besitzt: „Eine Leerstandsquote von über 3% wird aber gemeinhin zum reibungslosen Funktionieren des Wohnungsmarktes als erforderlich angesehen“, so die Studie.

## II. Folgen des Mietendeckels für das Angebot (Investoren, Vermieter)

- Die Studie argumentiert, dass sowohl das IW als auch das DIW und andere Forschungsinstitute eine **Verlagerung des Wohnungsangebotes** zu Lasten der Miet- und **zu Gunsten der Eigentumswohnungen** konstatieren.
- Völlig unterschiedliche **Entwicklung des Volumens des Wohnungsangebots** in Hamburg und Berlin, Berlin mit deutlichen Rückgängen.
- **Wirtschaftsplanung** der Eigentümer wurde „über den Haufen geworfen“, insbesondere dann, wenn die Nettomiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten die Annuität (Finanzierungskosten) nicht mehr deckt
- Anlass zur Sorge geben auch die mittlerweile das Hamburger Niveau überschreitenden **Neubaumieten in Berlin**, die – bei vergleichbaren Grundstückspreisen – auf hohe bauplanungsrechtliche Vorgaben z. T. weit über das gesetzliche Maß hinaus hindeuten.
- Besondere Beachtung verdient laut Studie „die Begrenzung von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auf maximal 1 €/m<sup>2</sup>. Das IW vermutet in seinem Gutachten, dass die Modernisierung von Wohnungen reduziert und die Instandsetzung vernachlässigt werden. Damit **gefährde der Mietendeckel nicht nur die Klimaschutzpläne, sondern führe auch zu einem qualitativ deutlich schlechteren Wohnungsangebot**“.

## III. Weitere Studienergebnisse zur Wohn- und Mietenpolitik beider Städte:

- **Sozialer Wohnungsbau:** Durch das verzögerte Wiederanlaufen der Berliner Wohnungsbauförderung 2014 liegt die Bauleistung hier immer noch um rund 50 % unter der von Hamburg. Aber Berlin unternimmt hier aner kennenswerte Anstrengungen, gegenzusteuern.
- **Bauleistung und Regulierung:** 2019 verzeichnete Berlin eine Fertigstellungsquote von 4,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Damit bildet sich der Trend jährlich kontinuierlich steigender Fertigstellungszahlen in Berlin ab, der auch wachsende Einwohnerzahlen mehr als kompensiert. Die Bundeshauptstadt schließt damit in Bezug auf die Versorgungsleistung zu Hamburg 4,9 Wohnungen auf 1.000 Einwohner auf. Probleme bereitet die **über viele Jahre deutlich unterdurchschnittliche Bauleistung in Berlin**, die den Nachfrageüberhang signifikant hat ansteigen lassen. Die Gründe sind vielfältig. Dazu gehört z.B. die **Verwaltungsstruktur**. Die Landesverfassung misst den Bezirken der Stadt eine zentrale politische Rolle im Ablauf des Baugeschehens zu, demgegenüber führt In Hamburg eine konsequente Erschließung potenzieller Bauflächen im Vertrag mit den Bezirken zu der Möglichkeit, mehr Wohnungen plangemäß neu zu bauen.

- Das **Bündnis für Wohnen und der Hamburg-Vertrag** zwischen dem Senat und den Bezirken haben sich als „**deutlich effizienter und zielorientierter** erwiesen, als alle vergleichbaren Vereinbarungen in Berlin“.
- Aber auch die besondere **Form der Partizipation und die direkte und indirekte Einflussnahme des Senats auf Bürger- und Anwohnerinitiativen** führt zu unterschiedlichen Resultaten. So stellt die Studie z.B. über Hamburg fest: „Hier wurden die Mittel der Partizipation zwar auch eingesetzt, aber eben auch zum Zwecke des Wohnungsbaus gesteuert, wie dies sich beispielsweise in einem Bebauungsplan in Langenhorn im Bezirk Hamburg-Nord gezeigt hat. **In Berlin hingegen wurden zahlreiche Formen der Partizipation eingeführt, die es so in vergleichbaren Städten nicht gibt.**“
- Ein weiterer Unterschied beider Städte liegt laut Studie in den städtebaulichen und sozialen Erhaltungsgebieten, die in Berlin weitaus mehr ausgewiesen sind als in Hamburg. **So lebten in Berlin über 27% der Bevölkerung in „Milieuschutzgebieten“, in Hamburg nur 17%.**

## Ansprechpartner:



### **Oliver Wittke**

Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 14

E-Mail: [Oliver.Wittke@zia-deutschland.de](mailto:Oliver.Wittke@zia-deutschland.de)

### **Dr. Alexander Eschbach**

Senior Referent Wohn- und Mietropolitik

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 31

E-Mail: [Alexander.Eschbach@zia-deutschland.de](mailto:Alexander.Eschbach@zia-deutschland.de)

