

## DIW-Wochenbericht 24.2.2021- Kritik Mietendeckel

[https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.811698.de/publikationen/wochenberichte/2021\\_08\\_3/die\\_unmittelbaren\\_auswirkungen\\_des\\_berliner\\_mietendeckels\\_wohnungen\\_guenstiger\\_aber\\_schwieriger\\_zu\\_finden.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.811698.de/publikationen/wochenberichte/2021_08_3/die_unmittelbaren_auswirkungen_des_berliner_mietendeckels_wohnungen_guenstiger_aber_schwieriger_zu_finden.html)

von

Gaby Gottwald, MdA

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen; Sportausschuss

Fraktion DIE LINKE im Abgeordnetenhaus von Berlin

Das DIW konstatiert in seinem Wochenbericht vom 24.2.2021 eine Abnahme des Wohnungsangebots um mehr als die Hälfte aufgrund des Mietendeckels. Dieses in der Presse viel beachtete Ergebnis einer Kurzstudie basiert ausschließlich auf einer Auswertung von Wohnungsangeboten (Online oder Print) innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten des Gesetzes (23.2. bis 21.3. 2020). So wurden zwar die Angebote insgesamt vom 7.Mai 2019 bis 21.3.2020 erfasst, die Halbierung der Offerten setze jedoch erst mit der Gesetzgebung ein. (Reiner Wild wies am 6.3.21 in der RBB-Abendschau bereits auf diesen kurzen Zeitraum hin).

Die Kurzstudie basiert auf einem Diskussionspapier (Vorwärts in die Vergangenheit Nr.1928) von Anfang des Jahres. Darin wurden die Angebotsmieten auf Grundlage einer Datenbank von EMPIRICA erfasst (Datengrundlage bis 8/2020). Die Mietabsenkung ab November 2020 ist nicht Gegenstand der Betrachtung. Faktisch wurde lediglich das Anzeigeverhalten von Vermietern minutiös nachvollzogen, nicht aber die reale Mietentwicklung, da sie gar nicht untersucht wurde.

Das DIW stellt zudem fest, dass die Angebotsmieten sinken im „regulierten Bereich“; im übrigen Bereich hingegen nicht. Es wird behauptet, dass die angewandte Methode erlaube, für jede angebotene Wohnung die gesetzlich konforme Angebotsmiete zu bestimmen und die Abweichungen zur Offerte zu berechnen. Dies kann getrost bezweifelt werden, da Wohnungsangebote keineswegs immer die genaue Adresse beinhalten und auch die Ausstattung oft fraglich ist.

Beim Abgleich mit der höheren Angebotsmiete im nicht regulierten Bereich ist ein echter Faux Pas unterlaufen. So weist die „Kontrollgruppe“ nicht nur Neubauwohnungen ab 2014 aus, sondern auch umfassend sanierte. Das ist komplett falsch, wie ein Blick ins Gesetz klärt: Paragraph 1. Absatz 3 umfasst auch „im Einzelfall sonst *dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum*, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird.“ Auch dass Leerstand nicht geahndet werde, ist falsch.

Alle weiteren Schlussfolgerungen über den Mietenmarkt sind reine Spekulation und daher korrekterweise im Konjunktiv gehalten. Ob Umwandlungen und Verkäufe zunehmen oder der Mietendeckel für steigende Angebote in Potsdam verantwortlich ist, wird geschlussfolgert, da die Verfasser:innen grundsätzlich der Ansicht sind, dass Marktregulierung nicht zu empfehlen sei, da sie Vermieter verunsichere und die „gesunde Dynamik“ aus dem Markt nehme. Fest steht, es müsse mehr gebaut werden.

Bis dato gibt es keinerlei Analyse der realen Wirkung des Mietendeckels- schon deswegen nicht, da stets nur die Entwicklung der Angebotsmieten (auf Onlineportalen) nachvollzogen wird. Es gibt nicht mal eine Erklärung dafür, warum die Wohnungsangebote sich vermeintlich so drastisch reduziert hätten (Der BBU streitet dies für seinen Bereich ab).

Es wird einfach konstatiert, der Mietendeckel sei die Ursache. Was die DIW-Studie von anderen Beiträgen zum Thema unterscheidet ist, dass sie noch schlechter ist, als die

gewagten „Analysen“ von Instituten oder Unternehmen, die als weitaus marktfreundlicher gelten als das DIW. Allen gemeinsam ist, dass sie keinerlei Aussage über die reale Mietentwicklung (Zahlmiete) seit Einführung des Mietendeckels treffen, da sich damit nicht befasst wird. Es wird nur rumspekuliert und das mit großem medialen Echo.