

## «Mietendeckel: Eine weltweit gescheiterte Idee»

Unter dem Titel «Mietendeckel: Eine weltweit gescheiterte Idee» erschien auf der Webseite der Deutschen Welle 2020 ein interessanter Artikel von Lisa Hänel. Er untersucht die Auswirkungen von Mietendeckeln und staatliche Regulierungen des Wohnungsmarktes weltweit. Dies sind ihre wichtigsten Erkenntnisse.

### Steigende Mieten weltweit

In vielen Metropolen der Welt explodieren die Mieten. In fast jeder Grossstadt, ob in den USA, in Schweden oder Deutschland, klagen die Menschen über zu knappen Wohnraum und steigende Mieten. Um dem Einhalt zu gebieten, haben viele Städte zu Mietendeckeln gegriffen. Ein internationaler Vergleich zeigt aber, dass die Massnahmen kontraproduktiv waren.

In Berlin, wo sich die Mieten in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt haben, sollten die Mieten für fünf Jahre auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren werden. Vor diesem Stichtag waren in Berlin nochmals viele Mieterhöhungen ausgesprochen worden. Dazu sollte eine Mietobergrenze bei zu hohen Mieten kommen. Ausgenommen davon wurden Sozialwohnungen und Neubauten, die nach 2014 erstmals bezogen wurden. Inzwischen hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass der Mietendeckel verfassungswidrig war.

### Mehr Schaden als Nutzen

Wie in Berlin sind Städte auf der ganzen Welt einen ähnlichen Weg gegangen. Mit den immer gleichen verheerenden Konsequenzen.

Selten waren die Meinungen von Wirtschaftswissenschaftlern so einhellig wie beim Thema Mietpreiskontrollen: Sie richten langfristig mehr Schaden an, als dass sie Nutzen bringen. Das konservative «Manhattan Institute for Policy Research» in den USA beispielsweise stellt Mietpreiskontrollen ein vernichtendes Urteil aus. Sie seien weder geeignet, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, noch seien sie eine Lösung in der Bekämpfung von Armut, Ungerechtigkeiten und Segregation innerhalb von Städten.

Viele Ökonomen erkennen einen Widerspruch zwischen Mietendeckel und Marktlogik. Die Mieten werden zwar kurzzeitig stabilisiert, Investoren werden aber gleichzeitig abgeschreckt. Dadurch stagniert der Wohnungsmarkt. Vermieter können es sich dann nicht mehr leisten, ihre Wohnungen zu modernisieren. Gleichzeitig entstehen kaum neue Wohnungen, da Investoren fehlen.

### Verheerende Folgen allzu starker Eingriffe

Trotz seines fast durchweg schlechten Rufs bei Ökonomen verordnen Regierungen immer

wieder Mietendeckel. Städte verfügen über ein ganzes Instrumentarium an Mietpreis-  
kontrollen. Die Folge allzu starker Eingriffe zeigt das Beispiel New York, wo die Mieten  
eingefroren wurden: Vermieter konnten und wollten ihre Wohnungen nicht mehr  
modernisieren, ganze Stadtviertel verfielen.

Die Autorin geht auch auf die Situation in Basel ein: «Basels Wohnschutz-Initiative  
wurde in Abgrenzung zu Genf entwickelt. Genf hat seinen Wohnungsmarkt stark reguliert  
und dadurch dazu beigetragen, dass die Mieten steigen und Investitionen ausbleiben. Die  
Denkfabrik «Avenir Suisse» analysiert, dass die strikte Mietpreispolitik diejenigen  
bevorzugt, die lange in ihren Wohnungen bleiben. Mit anderen Worten: «Wer in Genf  
umzieht, verliert». Davon fühlen sich die Basler abgeschreckt und suchen deshalb eine  
wirtschaftsfreundliche Lösung». Diese wäre allerdings nur möglich, wenn das neue  
Wohnschutzgesetz am 1.1.2022 tatsächlich in Kraft treten kann. Wird die extreme  
Initiative angenommen, werden wir in Basel ähnliche Zustände wie in Genf erleben.

### **Schlechte Erfahrungen in Schweden**

Schweden gehörte lange Zeit zu den Ländern, die am stärksten ihre Mietpreise  
kontrollieren. Mit wenig Erfolg, die Mieten steigen unaufhörlich, und Wohnraum wird  
knapp. Die Folge: Während die Mieten auf dem unregulierten Markt steigen, ist die  
Nachfrage nach Wohnungen mit einer gedeckelten Miete riesig. In Schweden kann sich  
jeder, der eine solche Wohnung haben möchte, in eine Liste eintragen. Die Warteliste hat  
600 000 Interessenten bereits überschritten; im Schnitt dauert es elf Jahre bis man so eine  
Wohnung bekommt. Vor allem in Stockholm ist die Lage gravierend.

Insbesondere einkommensschwache Familien und Neubürger sind benachteiligt. Sie  
können nicht jahrelang auf eine Wohnung warten und sich aber auch kein Eigentum  
leisten. In Schweden blüht inzwischen ein Schwarzmarkt mit illegalen  
Untermieterverträgen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und  
Entwicklung (OECD) hat deshalb Schweden in einer Studie aufgefordert, die  
Mietpreiskontrollen zu lockern. Die schwedische Regierung hat bereits mit einer  
Deregulierung begonnen.

### **Fazit**

Mietpreisdeckel sind eine politische Massnahme, um das Grundrecht auf Wohnen sichern  
zu können. Er verspricht eine scheinbar sozialverträgliche und schnell umsetzbare  
Lösung. Tatsächlich bewirken rigorose Eingriffe in den Markt das Gegenteil. Es werden  
weniger Wohnungen gebaut, die Wohnsubstanz wird vernachlässigt und  
einkommensschwache Mieter und Mieterinnen und Neuzuzüger finden keine geeignete  
Wohnung. Mieten auf dem unregulierten Markt steigen überproportional. Eine  
Regulierung der Mietpreise ohne Anreize, neue Wohnungen zu bauen, widerspricht also  
fundamental den Interessen der Mieterinnen und Mieter.

Zusammengefasst von Andreas Zappalà, Geschäftsführer HEV Basel-Stadt