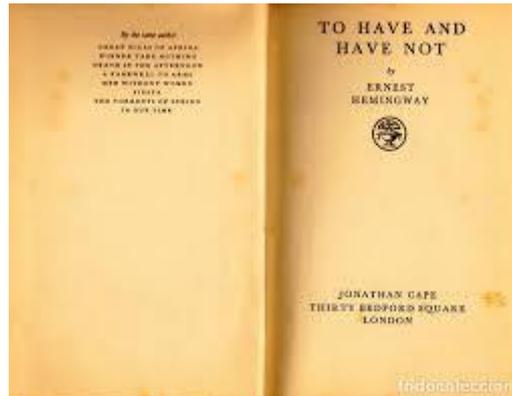


Der Mietendeckel – To Have and Have Not



Nun hat die Berliner Mietendeckel-Begeisterung auch die CSU erfasst. Zwar will die Partei nicht so radikal wie in Berlin vorgehen, aber ein bisschen Mietendeckel darf's schon sein. So angenehm solche Töne in den Ohren der Mieterinnen und Mieter klingen mag, sie haben einen Missklang im Gefolge. Denn geschützt werden nur jene, die eine Wohnung gemietet haben – sie werden diesen Vorteil nach Möglichkeit zu wahren suchen. Daher befürchten Kritiker, dass die Fluktuation am Wohnungsmarkt zurückgeht. Jene, die neu auf den Wohnungsmarkt drängen – seien sie junge Leute, die einen Hausstand gründen wollen, seien sie jene, die beruflich in die Stadt ziehen wollen, haben das Nachsehen. Denn das Gut „günstiger Wohnraum“ ist extrem knapp.

Der übliche Mechanismus, um Knappheitsprobleme zu bewältigen, der Preis, ist in diesem Fall außer Kraft gesetzt. Der Mietendeckel zeigt daher eine problematische Folge: Er begünstigt die „Haves“ gegenüber den „Have Nots“. Da die „Haves“ aber einen Großteil der Wählerschaft stellen, finden ihre Interessen im politischen Prozess naturgemäß mehr Aufmerksamkeit. Ein wenig erinnert das an das Syndrom, dass die Alteingesessenen die Politik im Ort bestimmen, welches die Schweizer als „Niederdorfpolitik“ (<https://www.avenir-suisse.ch/niederdorfpolitik-fuer-die-global-city/>) bezeichnen.

Solange das Angebot – vor allem durch öffentlich geförderten Wohnungsbau – nicht steigt, entsteht ein anderes typisches Knappheitssyndrom: Die Warteschlange. In einem Beitrag von Christopher Gatz für die Friedrich-Ebert-Stiftung (<https://www.ipg-journal.de/rubriken/soziale-demokratie/artikel/trautes-heim-glueck-allein-3739/>) wird u.a. auf die Situation in Schweden verwiesen, wo der öffentlich geförderte Wohnungsbau seit den 90er Jahren deutlich zurückgefahren wurde. Wartezeiten auf eine vergünstigte Wohnung können dort inzwischen schon 10 Jahre erreichen. In einer solchen Situation etablieren sich leicht andere Mechanismen - Schwarzmarkt, Beziehungen, Korruption. Die Versuchung ist groß, nicht auf das langsame Vorrücken auf der Warteliste zu setzen sondern sich mit anderen Mitteln auf der Liste „nach vorne zu arbeiten“. Es wäre notwendig, sich bei Vorschlägen zur Regulierung der Mietpreise auch solcher (möglichen) Konsequenzen bewusst zu sein.

Wie eine Mietpreisregulierung erfolgreich funktionieren kann, zeigt das Beispiel der Stadt Wien. Dort dominiert der kommunale bzw. kommunal beeinflusste

Wohnungsbau den Markt. Er ist – anders als in vielen anderen Städten – auch nie in Frage gestellt oder drastisch reduziert worden. Indem preisgünstiger Wohnraum „nachgebaut“ wird, kann die Kluft zwischen den „Haves“ und den „Have nots“ einigermaßen überbrückt werden. Zum Mietendeckel gehört daher unabdingbar auch ein langfristig angelegter und quantitativ wirksamer öffentlicher Wohnungsbau. Allerdings: Bis es gelingt, einen merklichen Anteil am Wohnungsmarkt (zurück)zugewinnen, dürften in vielen deutschen Städten viele Jahre vergehen.

Oktober 2019