



Bundesweiter Mietendeckel

Wohl nur unter einer (unwahrscheinlichen) grün-rot-roten Bundesregierung – aber auch dann würde das Wasser noch immer nicht bergauf fließen

19. April 2021

Autor

Jochen Möbert

+49(69)910-31727

jochen.moebert@db.com

www.dbresearch.de

Deutsche Bank Research Management

Stefan Schneider



Nachdem der Berliner Mietendeckel durch das Bundesverfassungsgericht kassiert wurde, diskutiert ganz Deutschland die Folgen. Eine der am häufigsten und potenziell wichtigsten Fragen für viele Vermieter und Mieter lautet, kommt nach der Bundestagswahl im September ein bundesweiter Mietendeckel?

Die Linke fordert in ihrem Wahlprogramm einen Mietendeckel nach Berliner Vorbild für das gesamte Bundesgebiet. Danach dürften Mieten nur noch mit der Inflation steigen und würden bei 2% pro Jahr gedeckelt. Besonders hohe Mieten sollen vermutlich auch nach dem Vorbild des Berliner Mietendeckels abgesenkt werden.

Die Absicht der Grünen hätte eine ähnliche Wirkung wie ein bundesweiter Mietendeckel. Allerdings sind deren Vorschläge komplexer: Mietpreisbremse weiter verschärfen, Mieterhöhungen auf 2,5% pro Jahr „innerhalb des Miet spiegels“ begrenzen und hierbei zur Berechnung des Mietenspiegels den Betrachtungszeitraum auf 20 Jahre erweitern. Zur Einordnung: Laut bundesweitem Verbraucherpreisindex sind die Mieten in den letzten 20 Jahren um lediglich 1,2% pro Jahr gestiegen. Die 20-Jahre-Regel könnte in vielen Regionen von größerer Bedeutung sein als die 2,5%-Regel. Je nach Ausgestaltung könnte dies für einige Regionen sogar Mietsenkungen implizieren.

Auch die SPD möchte den Betrachtungszeitraum des Mietenspiegels, der in der aktuellen Legislaturperiode bereits von vier auf sechs Jahre erhöht wurde, nun auf acht Jahre verlängern. Auch möchte sie die Mietpreisbremse weiter verschärfen. Zudem fordert die SPD eine zeitlich befristete Deckelung des Mietanstiegs in Höhe der Inflationsrate. Dass derartige Befristungen häufig die Tendenz zur Perpetuierung Richtung Sankt-Nimmerleins-Tag haben, konnten wir zuletzt beim Soli und der Mietpreisbremse beobachten.

Fazit: Alle drei Parteien planen eine massive Verschärfung der Mietenregulierung. Eine rot-rot-grüne Bundesregierung dürfte neben einem bundesweiten Mietendeckel die Regulierungsschraube kräftig anziehen. So planen die drei Parteien, die Modernisierungskostenumlage abzusenken. Dazu kommen weitere potenzielle Belastungen durch die Energiewende, die vornehmlich die Vermieter treffen dürften. Allerdings könnte Grün-Rot-Rot im Bund eben so wenig wie im Berliner Senat verhindern, dass eine weitere Reduzierung der Mietrenditen Investitionen ausbremst und damit die Knappheit am Wohnungsmarkt weiter verschärft. Bei aller Skepsis der Akteure gegenüber Märkten sollten sie doch die fundamentalste ökonomische Logik akzeptieren, dass geringere Renditen das Angebot reduzieren. Da nach der Corona-Krise die



Bundesweiter Mietendeckel

Zuwanderung wieder kräftig steigen und die Binnenwanderung Richtung Ballungsräume anhalten dürfte, drohen noch mehr soziale Spannungen.

Stimmen im Bundestag laut aktuellen Umfragen

Koalition	%
Schwarz-Grün	52.7
Ampel ●●●	51.6
Rot-rot-grün	49.5
Schwarz-Rot	45.9

Quelle: Deutsche Bank Research

So wahrscheinlich die weiteren Verschärfungen des Mietenrechts unter Grün-Rot-Rot im Bund wären, so verpasst diese Konstellation nach aktuellen Prognosen jedoch eine Mehrheit im nächsten Bundestag knapp. Eine Ampelkoalition (Grüne, SPD, FDP) könnte dagegen eine Mehrheit haben und für die Liberalen dürfte eine weitere Verschärfung des Mietenrechts eine rote Linie sein. Hier würden wir folglich erwarten, dass das aktuelle Mietenrecht eingefroren würde. Am wahrscheinlichsten bleibt

trotz des Sinkflugs der Konservativen in den jüngsten Umfragen eine Koalition zwischen CDU und Grünen. Hier dürften die Grünen den Klimaschutz priorisieren und die CDU nicht gewillt sein, eine weitere Verschärfung des Mietenrechts mitzutragen. Bis zum 26. September müsste es zu weiteren politischen Verwerfungen insbesondere bei der CDU kommen, damit sich an dieser Lage etwas ändert. Daher halten wir die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels für eher unwahrscheinlich.

Englische Fassung vom 19. April 2021: "German rent cap: Probably only under a green-red-red federal government (which seems unlikely) – but even then, water would still not flow uphill"



Bundesweiter Mietendeckel

© Copyright 2021. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.