

## Deutschland-Check Nr. 38



### **Wohnkosten**

Ergebnisse des IW-Expertenvotums

Bericht der  
IW Consult GmbH

Köln, 10. Juni 2013

Ansprechpartner:  
IW Consult GmbH  
André Volkmer  
Referent  
E-Mail: [volkmer@iwkoeln.de](mailto:volkmer@iwkoeln.de)  
Tel.: 0221 4981-857  
[www.iwconsult.de](http://www.iwconsult.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1 Der Hintergrund</b>	<b>6</b>
<b>2 Die Befragung</b>	<b>6</b>
<b>3 Meinung der Experten</b>	<b>7</b>
<b>Über das IW-Expertenvotum</b>	<b>11</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ökonomen lehnen Deckelung von Neumieten ab, bei Bestandsverträgen ergibt sich ein ausgeglichenes Meinungsbild.....	7
Tabelle 2: Übertreibung auf den Wohnungsmärkten wird durch Deckelung von Neumieten nicht entgegengewirkt .....	8
Tabelle 3: Bei Deckelung von Neumieten erwarten Ökonomen einen Rückzug der Investoren .....	9
Tabelle 4: Befürwortung verschiedener Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten .....	10

## Zusammenfassung

Das Thema „bezahlbares Wohnen“ bleibt in der politischen Diskussion aktuell. Unter anderem wird kontrovers diskutiert, ob zur Begrenzung steigender Mieten auch bei Neuverträgen eine Deckelung eingeführt werden sollte. Bei bestehenden Verträgen wurde mit dem neuen Mietrecht, das seit dem 1. Mai gilt, bereits eingegriffen: Um den Anstieg der Wohnkosten in Grenzen zu halten, wurde eine Absenkung der sogenannten Kappungsgrenze beschlossen. So haben die Bundesländer die Möglichkeit, auf angespannten Wohnungsmärkten die Erhöhung der Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen, und zwar auf maximal 15 Prozent in drei Jahren. Bei neuen Mietverträgen ist die Preisbildung nach wie vor frei. Zu diesem Thema wurden in der Zeit vom 21. bis zum 31. Mai 2013 insgesamt 91 Professoren für Wirtschaftswissenschaften befragt.

Die wesentlichen Ergebnisse lauten wie folgt:

- Bei Neuverträgen spricht sich eine Mehrheit der befragten Professoren gegen eine Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen aus. Lediglich 21 Professoren befürworteten eine Deckelung von Neumieten, 68 Professoren lehnen dies ab. Die Frage nach der Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen bei Bestandsverträgen ergibt dagegen ein ausgeglichenes Meinungsbild: 47 Professoren befürworten eine solche Maßnahme, 42 Professoren sprechen sich dagegen aus (Tabelle 1).
- Die mehrheitliche Ablehnung einer Deckelung von Neumieten zeigt sich auch in den nächsten beiden Aspekten. So stimmen lediglich 24 Ökonomen der Argumentation zu, dass durch eine Deckelung von Neumieten einer Übertreibung auf den Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden kann. Demgegenüber können 67 Ökonomen dieser Argumentation nicht folgen (Tabelle 2). Zudem glauben die befragten Professoren mehrheitlich, dass sich Investoren zurückziehen, wenn Neumieten gedeckelt werden, und dadurch letztendlich weniger neue Wohnungen gebaut werden: Hier stimmen 70 Professoren zu. Dagegen können 16 Professoren dieser Argumentation nicht folgen, fünf Professoren haben sich enthalten (Tabelle 3).
- Abschließend wurden die teilnehmenden Professoren gefragt, inwieweit sie verschiedene Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten befürworten. Die höchsten Zustimmungswerte erhalten Maßnahmen für eine stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus (61 Professoren befürworten diese Maßnahme), zum Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW bei Neubauten (57 Befürwortungen) und zur Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung (56 Befürwortungen) (Tabelle 4).

## 1 Der Hintergrund

Das Thema „bezahlbares Wohnen“ bleibt in der politischen Diskussion aktuell. Unter anderem wird kontrovers diskutiert, ob zur Begrenzung steigender Mieten auch bei Neuverträgen eine Deckelung eingeführt werden sollte. Bei bestehenden Verträgen wurde mit dem neuen Mietrecht, das seit dem 1. Mai gilt, bereits eingegriffen: Um den Anstieg der Wohnkosten in Grenzen zu halten, wurde eine Absenkung der sogenannten Kappungsgrenze beschlossen. So haben die Bundesländer die Möglichkeit, auf angespannten Wohnungsmärkten die Erhöhung der Mieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen, und zwar auf maximal 15 Prozent in drei Jahren. Bei neuen Mietverträgen ist die Preisbildung nach wie vor frei. Diesem Thema ist das vorliegende IW-Expertenvotum gewidmet.

## 2 Die Befragung

Die Befragung für das vorliegende IW-Expertenvotum fand in der Zeit vom 21. bis zum 31. Mai 2013 statt und wurde online durchgeführt. Insgesamt wurden 400 Professoren für Wirtschaftswissenschaften angeschrieben, die an Universitäten in Deutschland tätig sind; 91 Professoren haben sich an der Befragung beteiligt. Im Einzelnen wurde die Einschätzung der Experten zu folgenden Punkten erhoben:

- „Befürworten Sie die Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen bei ...
  - ... Bestandsverträgen?“
  - ... Neuverträgen?“
- „Es wird argumentiert, dass mit der Deckelung der Miete bei Neuverträgen Übertreibungen auf den Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden könne. Inwieweit stimmen Sie dieser Argumentation zu?“
  - ... „Stimme voll und ganz zu“, „Stimme eher zu“, „Stimme eher nicht zu“ oder „Stimme überhaupt nicht zu“
- „Es wird argumentiert, dass sich Investoren zurückziehen, wenn Neumieten gedeckelt werden, und dass dadurch letztendlich weniger neue Wohnungen gebaut werden. Inwieweit stimmen Sie dieser Argumentation zu?“
  - ... „Stimme voll und ganz zu“, „Stimme eher zu“, „Stimme eher nicht zu“ oder „Stimme überhaupt nicht zu“
- „Befürworten Sie die folgenden Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten?“
  - ... „Anpassung des Wohngelds an die Mietpreisentwicklung (u. a. Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses für Wohngeldempfänger)“
  - ... „Förderung von Neubauten durch verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (u. a. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung)“
  - ... „Stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus“
  - ... „Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bei Neubauten“

- ... „Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus (d. h. des staatlich geförderten Baus von Wohnungen für sozial schwache Gruppen)“
- ... „Senkung der Anforderungen an Neubauten (u. a. im Rahmen der Energieeinsparverordnung)“

Zudem hatten die Experten am Ende der Befragung die Möglichkeit, ein Statement zum Thema Wohnkosten abzugeben.

Auf Basis der Aussagen und Statements lässt sich – dem Ziel des IW-Expertenvotums entsprechend – ein Stimmungsbild erheben, ohne die Experten zeitlich zu stark zu beanspruchen. Eine tiefergehende Beschäftigung mit den angesprochenen Aspekten würde naturgemäß eine differenzierte Analyse erfordern. Zusätzlich ist anzumerken, dass diese Kurzbefragung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Nicht alle Aspekte zum Thema Wohnkosten konnten detailliert behandelt werden.

### 3 Meinung der Experten

#### Ökonomen sprechen sich bei Neuverträgen gegen eine Deckelung der Mieten aus, bei Bestandsverträgen ergibt sich ein ausgeglichenes Meinungsbild

Die Frage nach der Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen bei Bestandsverträgen ergibt ein ausgeglichenes Bild. 47 Professoren befürworten eine solche Deckelung, 42 Professoren sprechen sich dagegen aus. Bei Neuverträgen dagegen wird eine Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen mehrheitlich von den Ökonomen abgelehnt. Lediglich 21 Professoren befürworten eine Deckelung von Neumieten, 68 Professoren sprechen sich dagegen aus (Tabelle 1).

**Tabelle 1: Ökonomen lehnen Deckelung von Neumieten ab, bei Bestandsverträgen ergibt sich ein ausgeglichenes Meinungsbild**

„Befürworten Sie die Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen bei ...?“

Anzahl der Experten

	Bestandsverträgen	Neuverträgen
Ja	47	21
Nein	42	68
Keine Angabe	2	2
Gesamt	91	91

Quelle: IW-Expertenvotum, Mai 2013; 91 Experten

Die Ablehnung einer Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen wird u.a. damit begründet, dass dies einen Eingriff in den Marktmechanismus bedeuten würde. Dies verdeutlichen folgende Statements der Professoren:

- „Nach dem 2. Weltkrieg haben sich viele Staaten in Europa lange abgemüht, ineffiziente Regulierungen auf dem Wohnungsmarkt abzubauen, und dem Marktmechanismus Raum zu geben. Mit großem Erfolg. Jetzt will man die Uhr rückwärts drehen.“
- „Der Ausgabenanteil für Wohnen ist in Deutschland verglichen mit anderen Ländern eher unterdurchschnittlich hoch. .... Staatliche Eingriffe in den Preismechanismus erhöhen die Knappheit anstatt sie zu lindern. Man sollte von solch populistischen Maßnahmen absehen.“
- „Es gibt kein Substitut für Angebot! Wohnungspreise werden nachhaltig nur niedrig bleiben können, wenn genügend neue Wohnungen und Häuser gebaut werden.“

Es gibt aber auch Stimmen, die sich für eine Deckelung von Mieten bzw. Mieterhöhungen aussprechen:

- „Gebremste Mietsteigerungsmöglichkeiten können auch Blasenbildungen im Wohnungsmarkt erschweren. Sie bremsen die Immobilienpreisentwicklungen.“

### **Professoren glauben nicht, dass einer Übertreibung auf den Wohnungsmärkten durch Deckelung von Neumieten entgegengewirkt werden kann**

Die mehrheitliche Ablehnung einer Deckelung von Neumieten zeigt sich auch in dem nächsten Aspekt. So stimmen lediglich 24 Ökonomen der Argumentation zu, dass durch eine Deckelung von Neumieten einer Übertreibung auf den Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden kann. Davon stimmen fünf Professoren dieser Aussage voll und ganz zu, 19 Professoren stimmen eher zu. Demgegenüber glauben insgesamt 67 der befragten Ökonomen nicht, dass durch eine Deckelung der Miete bei Neuverträgen einer Übertreibung auf den Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden kann. Hier stimmen 26 Professoren dieser Argumentation überhaupt nicht zu, 41 stimmen eher nicht zu (Tabelle 2).

**Tabelle 2: Übertreibung auf den Wohnungsmärkten wird durch Deckelung von Neumieten nicht entgegengewirkt**

„Es wird argumentiert, dass mit der Deckelung der Miete bei Neuverträgen Übertreibungen auf den Wohnungsmärkten entgegengewirkt werden könne. Inwieweit stimmen Sie dieser Argumentation zu?“  
Anzahl der Experten

Stimme voll und ganz zu	5
Stimme eher zu	19
Stimme eher nicht zu	41
Stimme überhaupt nicht zu	26



keine Angabe	0
Gesamt	91
Quelle: IW-Expertenvotum, Mai 2013; 91 Experten	

### Ökonomen erwarten Rückzug der Investoren bei Deckelung von Neumietverträgen

Der Einführung von Mietobergrenzen bei Neumietverträgen wird oft entgegengesetzt, dass sich Investoren zurückziehen und dadurch letztendlich weniger neue Wohnungen gebaut werden. Die befragten Ökonomen folgen mehrheitlich dieser Argumentation: So geben hier 70 Professoren ihre Zustimmung. Davon stimmen 31 Professoren voll und ganz zu, 39 Professoren stimmen eher zu. Insgesamt 16 Professoren glauben nicht, dass sich bei einer Deckelung von Neumieten Investoren zurückziehen und dadurch letztendlich weniger neue Wohnungen gebaut werden. Hier stimmen 15 Professoren dieser Aussage eher nicht zu, 1 Professor stimmt überhaupt nicht zu. Bei dieser Frage haben sich fünf Professoren enthalten (Tabelle 3).

#### **Tabelle 3: Bei Deckelung von Neumieten erwarten Ökonomen einen Rückzug der Investoren**

„Es wird argumentiert, dass sich Investoren zurückziehen, wenn Neumieten gedeckelt werden, und dass dadurch letztendlich weniger neue Wohnungen gebaut werden.

Inwieweit stimmen Sie dieser Argumentation zu?“

Anzahl der Experten

Stimme voll und ganz zu	31
Stimme eher zu	39
Stimme eher nicht zu	15
Stimme überhaupt nicht zu	1
keine Angabe	5
Gesamt	91

Quelle: IW-Expertenvotum, Mai 2013; 91 Experten

## Befürwortung verschiedener Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten

Abschließend wurden die teilnehmenden Professoren gefragt, inwieweit sie verschiedene Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten befürworten. Diese Maßnahmen sollen sowohl das Angebot (hier den Wohnungsbau bzw. Neubau) stärken, als auch die Nachfrage stabilisieren (hier die Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung).

Den höchsten Zustimmungswert erhält eine stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus: Insgesamt 61 Professoren befürworten diese Maßnahme (17 Professoren haben mit „voll und ganz“ geantwortet, 44 Professoren mit „eher ja“). Ähnlich hohe Zustimmungswerte erhalten Maßnahmen zum Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW bei Neubauten und zur Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung: 57 Professoren befürworten einen Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW bei Neubauten (10 Professoren haben mit „voll und ganz“ geantwortet, 47 Professoren mit „eher ja“), 56 Professoren befürworten eine Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung (16 Professoren haben mit „voll und ganz“ geantwortet, 40 Professoren mit „eher ja“).

Die weiteren Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten erhalten geringere Zustimmungswerte: Während Maßnahmen zur Förderung von Neubauten durch verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten noch von etwas mehr Professoren befürwortet als abgelehnt werden (46 Befürwortungen zu 42 Ablehnungen), verkehrt sich dieses Verhältnis bei den Maßnahmen zur Senkung der Anforderungen an Neubauten und zur Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus. Hier werden die Maßnahmen jeweils von etwas mehr Professoren abgelehnt als befürwortet (42 Befürwortungen zu 45 Ablehnungen bzw. 41 Befürwortungen zu 48 Ablehnungen) (Tabelle 4).

**Tabelle 4: Befürwortung verschiedener Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten**

„Befürworten Sie die folgenden Maßnahmen gegen eine steigende Belastung von Mietern durch die Wohnkosten: ...“

Anzahl der Experten

	Voll und ganz	Eher ja	Eher nicht	Überhaupt nicht	Keine Angabe	Gesamt
Anpassung des Wohngeldes an die Mietpreisentwicklung (u. a. Wiedereinführung des Heizkostenzuschusses für Wohngeldempfänger)	16	40	21	8	6	91
Förderung von Neubauten durch verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (u. a. Wiedereinführung der degressiven Abschreibung)	13	33	30	12	3	91

Stärkere Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus	17	44	18	7	5	91
Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bei Neubauten	10	47	19	12	3	91
Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus (d. h. des staatlich geförderten Baus von Wohnungen für sozial schwache Gruppen)	13	28	30	18	2	91
Senkung der Anforderungen an Neubauten (u. a. im Rahmen der Energieeinsparverordnung)	15	27	28	17	4	91

Quelle: IW-Expertenvotum, Mai 2013; 91 Experten

## Über das IW-Expertenvotum

Für das IW-Expertenvotum werden drei Mal im Jahr Professoren für Wirtschaftswissenschaften, die an Universitäten in Deutschland tätig sind, als Experten zu aktuellen wirtschaftlichen und politischen Vorgängen online befragt. Konzipiert wird die Befragung von der IW Consult, einer Tochtergesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln.