

Gegen kräftige Mieterhöhungen spricht aber auch die Mietregulierung, zumindest bei Wohnungen im Regelungsbereich der Mietpreisbremse. Denn der schon von vier auf sechs – und nach den Regierungsplänen auf sieben Jahre – verlängerte Rückblick der Mietspiegel dämpfte die ortsübliche Vergleichsmiete als Basis für Mieterhöhungen. Im Frühjahr 2023 dürfte zudem das Thema Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen auf die Tagesordnung zurückkehren, wenn die Berliner „Enteignungskommission“ ihre Ergebnisse präsentieren will.

Auch Regulierung dämpft den Mietanstieg

Trotz solider Wohnungsnachfrage sind die Aussichten für den Wohnungsmarkt von hoher Unsicherheit geprägt. Dazu zählen das Ausmaß des Zuzugs, der Einbruch beim Neubau, die Entwicklung der Heizkosten und die Folgen der Rezession. Wir erwarten, dass die Mieten bis Ende 2023 nur moderat und damit erneut langsamer als die Verbraucherpreise steigen. Bei neu gebauten und jungen Wohnungen mit guter Energieeffizienz und entsprechend günstigen Heizkosten dürfte das Mieterinteresse ausgeprägter ausfallen. Hier bremst aber das schon hohe Niveau der Kaltmieten.

Mieten werden weiter steigen, aber wohl nur moderat