

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Merkmale eines sozial verantwortlichen Vermieters	1
3. Marktaspekte und Konsequenzen	2
3.1. Derzeitige Marktsituation insbesondere in Ballungsräumen.....	2
3.2. Konsequenzen für sozial verantwortliche Vermieter.....	2
4. Langfristige Folgewirkungen	3

1. Einleitung

Mit der Kombination aus Ausweitung des Betrachtungszeitraumes und des Bindungszeitraumes wird das System der Preisbildung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete einschl. der Spiegelung im Mietspiegel ausgehöhlt und Preisdämpfung betrieben. Dadurch wird vor insbesondere die Stellung sozial verantwortlich handelnder Vermieter geschwächt.

2. Merkmale eines sozial verantwortlichen Vermieters

Ein sozial verantwortlicher Vermieter ist grundsätzlich folgendermaßen gekennzeichnet:

- Er bewegt sich im Gesamtmarkt und bietet sowohl im unteren als auch im oberen Preissegment an.
- Seine Preisstrategie nimmt im besonderen Maße auf die Mietbelastungsfähigkeit von einkommensbenachteiligten Haushalten Rücksicht.
- Er verhält sich eben nicht marktorientiert bzw. Chancen-nutzend, sondern entgegen gesetzt.
- Seine Mietpreisstrategie bleibt in der Regel im Durchschnitt unter dem Niveau, das durch die ortsübliche Vergleichsmiete oder durch das Angebotsmietenniveau gegeben ist,

Es gibt im Markt zwei Arten von sozial verantwortlichen Vermietern:

- Gruppe A (vor allem Wohnungsbaugenossenschaften): Solche, die grundsätzlich eine moderate Preispolitik in allen Segmenten fahren und nur punktuell auf bspw. das untere Preissegment für einkommensbenachteiligte Haushalte ein besonderes Augenmerk legen. Hier sind überdurchschnittlich häufig Wohnungsbaugenossenschaften aktiv, die mit Blick auf die Förderung der Interessen ihrer Mitglieder grundsätzlich eine gemäßigte Mietenpolitik betreiben. Sie setzen ein niedriges Preisniveau fest (bspw. im Neubau) und passen ihre Mieten über alle Segmente hinweg moderat an.
- Gruppe B (vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften): Solche, die zwar generell eine moderate Preispolitik betreiben, aber lediglich im Durchschnitt unterhalb des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Diese generelle Orientierung führt dazu, dass sie bspw. im freifinanzierten Segment im Neubau oder im hochwertig modernisierten Altbau ein durchaus hohes Preisniveau (leicht unter OVM) anbieten, aber dort durchaus die Mietensteigerung des Marktes nachvollziehen. Dagegen passen sie im unteren (oder mittleren) Preissegment eher moderat an.

3. Marktaspekte und Konsequenzen

3.1. Derzeitige Marktsituation insbesondere in Ballungsräumen

Derzeit ist in verschiedenen Märkten auf der Grundlage von Markteinschätzungen zu beobachten, dass insbesondere im unteren bzw. preisgedämpften Marktsegment überdurchschnittliche Steigerungsraten zu beobachten sind, weil bei generell hoher Nachfrage dieses Segment besonders stark Angebotslücken aufweist.

Je stärker die Preisbildung an den Mietspiegel gekoppelt wird, desto weniger ist der Mietspiegel noch Spiegel der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern wird vom Spiegel zum Preisbildungsinstrument.

Gesetzliche Maßnahmen, die eine Koppelung der Mietpreisbildung (Neuvermietung, Anpassungen im Bestand) an den Mietspiegel vornehmen, führen zu einem selbstreferenzierenden System.

3.2. Konsequenzen für sozial verantwortliche Vermieter

Gesetzliche Maßnahmen wirken sich grundsätzlich in allen Segmenten des Mietspiegels aus. Dadurch werden beide Gruppen sozial verantwortlicher Vermieter ausgebremst:

- Die Gruppe (A), die generell ein niedrigeres Mietenniveau setzt und Mieten nur moderat anpasst, kann das anfängliche niedrige Mietenniveau gerade im Neubau nicht aufrecht erhalten. Diesen Vermietern bleibt keine andere Möglichkeit, als bspw. im Neubau bei Erstvermietung mit höheren Mieten einzusetzen und danach die maximal mögliche Mietanpassung im Markt zu realisieren.
- Die Gruppe (B), die sich im oberen Preissegment nahe an der Marktentwicklung bewegt, aber im unteren Preissegment entgegenwirkt, wird ebenfalls ausgebremst, weil der Ausgleich zwischen den Segmenten nicht mehr möglich ist. Im unteren Preissegment kann nicht moderat angepasst werden, obwohl das dort aufgrund der unterdurchschnittlichen Entwicklung der Einkommen einkommensbenachteiligter Haushalte erforderlich wäre.

4. Langfristige Folgewirkungen

Die derzeit zu beobachtenden Veränderungen am Preisbildungsmechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete (hier vor Dämpfung und immer stärkere Kopplung an den Mietspiegel) führt dazu, dass sich die Entwicklung der Mieten von anderen realwirtschaftlichen Einflussgrößen entkoppelt: von der Entwicklung der Baupreise und Baukosten (einschl. der Kosten für Instandhaltung und Modernisierung) sowie von der Lohn- und Gehaltskostenentwicklung.

Bezüglich der Entwicklung der Löhne und Gehälter wird eine völlig paradoxe Situation erzeugt, die schon bei der Mietendeckelung in Berlin deutlich wurde:

- Haushalte mit hohem sozialen Status, hohem Einkommen und einer Wohnkostenbelastung deutlich unter 40 Prozent profitieren von einem Mietendeckel und einer erheblichen Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete, obwohl es nicht notwendig wäre.
- Sozialverantwortlich handelnde Vermieter können in den Wohnungsmarktsegmenten, in denen aufgrund der Lohn- und Gehaltsentwicklung der Mieterhaushalte eine moderate Mietensteigerung möglich wäre, durch die Dämpfung des Anstiegs in der ortsüblichen Vergleichsmiete die eigenen Preis- und Kostensteigerungen nicht mehr kompensieren.
- Kommt durch die vorgesehenen Maßnahmen noch eine starke Dämpfung des Anstiegs auch im unteren Preissegment hinzu, so können sozial verantwortliche Vermieter den eigenen Preis- und Kostenanstieg nicht mehr angemessen kompensieren.

- Sozial verantwortlich handelnde Vermieter haben dann nur die Möglichkeit, die maximal mögliche Mietpreissteigerung umzusetzen, die bei der prognostizierten Dämpfung jedoch nicht mehr ausreichen wird, um die Preis- und Kosteneffekte zu kompensieren. Insbesondere dann nicht, wenn das Zinsniveau zur Finanzierung von Neubau- und Bestandsmaßnahmen ansteigt.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird das Instrument des Mietspiegels ausgehöhlt, bis zur Unkenntlichkeit verzerrt und ad absurdum geführt. Letztlich handelt es sich dann nicht mehr um Preisbildung, sondern Preisfestsetzung unterhalb des Anstiegs des Preis- und Kostenniveaus auf der Beschaffungsseite der Wohnungsunternehmen.

Im Grunde ist dies der Ausstieg aus dem Vergleichsmietensystem, das sich an den fünf Wohnwertmerkmalen orientiert, hin zu einer Mietentwicklung, die sich an einer Kombination aus der Entwicklung der Verbraucherpreise, der Bauleistungspreise und der Lohn- und Gehaltsentwicklung orientieren muss, um eine angemessene Mietentwicklung sicherzustellen. Kritisch wird die Ersteinstuflung bei Neubau und Modernisierung. Längerfristig gibt es die Tendenz zu einer „Einheitsmiete“ in weiten Teilen des Altbaus, in der ein Mietspiegel keine Unterschiede mehr nach Wohnwertmerkmalen beobachten kann. Mit fatalen Folgen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes einschl. der Maßnahmen der energetischen Modernisierung.

Pointiert formuliert wird mit Maßnahmen am bewährten Preismechanismus des Mietspiegels übertüncht, dass im unteren Preissegment Wohnraum nicht in ausreichender Zahl vorhanden ist.

Pointiert formuliert, betreibt der Staat im Segment der Transferleistungsempfänger für die Kommunen Preispolitik in eigener Sache, in dem der Anstieg der Mieten im Segment der angemessenen Kosten der Unterkunft begrenzt wird. Das löst weitere Folgen aus, weil es Beobachtungen gibt, dass bestimmte Vermietergruppen Wohnungen im KdU-Segment leer stehen lassen bzw. knapp darüber anbieten, weil sie dieser Mietergruppe, teils aus nachvollziehbaren, teils aus nicht rationalen Gründen nicht versorgen wollen, sie damit aber das Angebot weiter verknappen.

Anstatt des Preismechanismus der ortsüblichen Vergleichsmiete auszuhebeln, wäre es wichtig, die tatsächliche Notwendigkeit in den Fokus zu rücken und durch die Kombination der bereits vorhandenen Instrumente zur Objekt- und Subjektförderung für diejenigen Haushalte Entlastung zu schaffen, die aufgrund

ihres niedrigen Einkommens mit einer höheren Wohnkostenbelastung konfrontiert sind.

Michael Neitzel,

Bochum, den 14.05.2021