

MIETPREISE IN DEUTSCHLAND

Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann

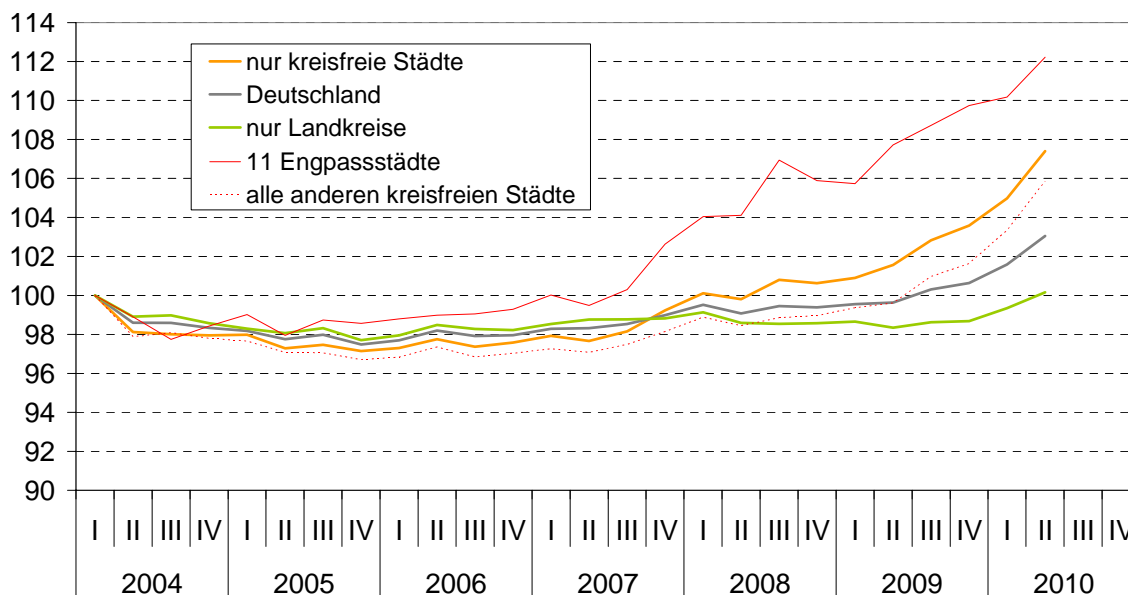
Dr. Reiner Braun

September 2010
empirica paper Nr. 192
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi192rb.pdf>

Bis Ende 2007 stagnierten oder fielen die Neuvertragsmieten im Bundesdurchschnitt. Seit Ende 2007 zeigt sich zunächst eine leichte, seit Anfang 2010 eine deutliche Aufwärtsbewegung. Zunächst nur in den Engpaß-Städten, dann in anderen kreisfreien Städten und allmählich auch in den Landkreisen. Es handelt sich also nicht um eine bundesweit homogene Entwicklung. Wenn die Mieten eher in den Städten als in den Landkreisen und vor allem in den Wachstumsregionen steigen, dann folgt dieser Miettrend dem normalen Wachstumsmuster und ist kein Zeichen für Reurbanisierung: die Menschen wandern überregional dorthin, wo Arbeitsplätze entstehen.

Abbildung 1: empirica Mietpreisindex (Q1/2004=100)

Entwicklung der Neuvertragsmieten (hedonische¹ Angebotsmieten; 60-80qm, Baujahr ab 2000, gehobene Ausstattung)



Engpaß-Städte: München, Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe, Baden-Baden, Heidelberg, Aachen, Bonn, Mainz, Trier, Hamburg, Flensburg (Definition: niedriger Leerstand, demographischer Zuwachs hoch, Neubau gering).

Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN Immodaten GmbH)

Allerdings dürfen die Mietpreiserhöhungen nicht überschätzt werden. In vielen Städten und Regionen sind die Mieten in den letzten Jahren noch leicht gesunken. Deswegen haben die Landkreise jetzt gerade mal wieder das Niveau des Jahres 2004 erreicht. In den kreisfreien Städten war dieser Break Even (Index=100) schon Anfang 2008 geschafft, in den Engpaß-Städten schon 2007. Seither sind die Mieten dort im Schnitt um knapp 8% gestiegen – in den Engpaß-Städten um 12%. Allerdings sind die Kosten der Lebenshaltung (die Inflationsrate) seit 2004 sogar um knapp 10% gestiegen. So gesehen befinden sich die durchschnittlichen Mieten inflationsbereinigt vielerorts immer noch auf dem Rückzug!

Wer ist betroffen?

Betroffen sind vor allem die jüngeren und mobileren Haushalte: Studenten und Auszubildende, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen, junge Familien, die eine größere Wohnung suchen und alle, die beruflich bedingt umziehen müssen. Ältere Haushalte, vor allem Rentnerhaushalte, wohnen meist schon seit Jahrzehnten in derselben Wohnung und ziehen nur selten noch mal um.

Hintergrund: Bestandsmieten werden meist nicht oder nur moderat erhöht. Insbesondere private Vermieter scheuen die Konflikte mit ihren Mietern, ein weiteres Hindernis stellen die gesetzlichen Regelungen dar, die den Erhöhungsspielraum einschränken. Deswegen erhöhen die Vermieter immer dann, wenn die Wohnung neu vermietet wird.

Was sind die Ursachen?

Steigende Nachfrage und kaum Angebotszuwachs. Trotz sinkender Einwohnerzahlen steigen die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage. Hintergrund: durch die Alterung gibt es mehr ältere Singles, junge Menschen (auch Paare) wohnen heute öfter in getrennten Wohnungen. Dies betrifft alle Regionen. Die Wachstumsregionen profitieren zusätzlich von arbeitsplatzbedingten Zuzügen aus anderen deutschen Regionen.

Das Wohnungsangebot ist in den letzten Jahren kaum gestiegen. Einige potentielle Investoren wurden verschreckt durch die demographische Entwicklung (weniger und ältere Einwohner) und haben nicht erkannt, dass die Zahl der Haushalte dennoch steigt. Noch wichtiger ist der Umstand, dass die Kommunen immer zurückhaltender bei der Ausweisung von neuem Bauland sind. Man will die Zersiedlung am Stadtrand verhindern, aber fördert damit gleichzeitig die Zersiedlung im weiteren Umland und nimmt eine steigende Zahl an Pkw-Einpendlern in Kauf. Wenn doch Bauland ausgewiesen wird, ist die Baugenehmigung oft an zusätzliche Auflagen gebunden. Dies sind zum einen ökologische Auflagen, die über die Energieeinsparverordnung hinaus gehen (z.B. Nullenergiehaus). Oder soziale Auflagen wie den Bau eines Kinderspielplatzes/Kindergartens oder

¹ Zur Methodik der hedonischen Preisbereinigung vgl. empirica paper Nr. 193.

Mietdeckelung für einen Teil der neuen Wohnungen. Das alles kostet potentielle Investoren zusätzliches Geld. In der Folge werden sie teurer verkaufen/vermieten oder gar nicht bauen. Das Ergebnis ist dasselbe: die Mieten steigen.

Warum gerade jetzt?

Gemessen an der Zunahme der Wohnungsnachfrage werden schon seit einigen Jahren zu wenige neue Wohnungen gebaut. Es war also nur eine Frage der Zeit, bis die Mieten (und später dann auch die Kaufpreise) steigen werden. Durch die Finanzkrise in den letzten beiden Jahren konnte der Nachfragedruck noch gebremst werden. Jetzt scheint die Krise überwunden, Lohnsteigerungen sind in Aussicht und die Stimmung hellt auf. Eine gute Gelegenheit für den Kessel, endlich Dampf abzulassen!

Was ist zu tun?

Echte Knappheiten am Wohnungsmarkt gibt es nur regional und sind überwiegend hausgemacht. Der „Klassiker“ pauschaler Steuererleichterungen für Investoren hilft daher wenig. Er erhöht die Zahlungsbereitschaft der Investoren und verpufft angesichts eines starren Baulandangebotes nahezu vollständig in höheren Preisen. Ein Investitionsanreiz ist nur dort erfolgreich, wo keiner investieren will. Wenn aber mangels Bauland nicht mehr investiert werden kann, ist der Anreiz müßig. Wenn Kommunen keine Flächen haben, müssen sie sich mit den Gemeinden entlang bestehender Verkehrsachsen arrangieren. Zur zügigen Bebauung von Brachflächen, der Revitalisierung minder genutzter Grundstücke und der umfassenden Nachverdichtung könnten höhere Grundsteuern Wunder wirken. Voraussetzung wäre eine Neubewertung der veralteten Einheitswerte.

Die politische Forderung einer erhöhten AfA mag in Deutschland eine reflexartige Routine sein. Sie greift aber zu kurz und packt das Übel nicht an der Wurzel. Die Wohnungsmärkte sind differenzierter als gestern, dasselbe muss für die politischen Forderungen gelten. Das Schwert der flächendeckenden AfA ist heute stumpf.