



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 143/01.12.2023

Forderungen nach einem Mietenstopp - man sollte das Thema bitte auch zu Ende denken

Editorial von Prof. Stephan Kippes in der Fachzeitschrift „IMMO PROFESSIONAL“ des IVD Süd (Ausgabe 4/23)

Das Thema Mietenstopp gibt es in einer Reihe von Städten beziehungsweise dort wird darüber diskutiert. Da die SPD im Sommer 2023 sogar einen „bundesweiten Mietenstopp“ forderte, soll das Thema hier einmal exemplarisch für München und die dortigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften näher behandelt werden. Im Jahr 2018 rief die Stadt München auf Betreiben der SPD und speziell OB Dieter Reiter einen 2019 beginnenden Mietenstopp für die Wohnungen aller kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aus, der Mietenstopp begann somit im Vorfeld der OB-Wahl im März 2020. Der beschlossene Mietenstopp umfasste einen Zeitraum von immerhin fünf Jahren. Eine gute Sache sollte man meinen - aber man sollte das Thema bitte auch zu Ende denken.

Wir hatten allein in den Jahren 2019 - 2022 eine Inflation von 12%, für 2023 ist eine Inflation von mindestens 6% zu erwarten und im Jahr 2024 dürfte es nicht viel besser werden. Insofern ist ein Mietenstopp für die begünstigten Mieter ein enormes Zugeständnis, speziell wenn man bedenkt, dass die Gehälter in diesem Zeitraum zwar nicht so stark gestiegen sind wie die Inflation, es aber durchaus bemerkenswerte Anstiege gab.

Man könnte versuchen den Mietenstopp mit den massiv gestiegenen Energiekosten im Gefolge des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine zu begründen, aber damit lässt sich ein derart beachtliches Zugeständnis nicht rechtfertigen. Nur zum Vergleich: Neubauwohnungen, die in 2023 auf den Münchner Markt kamen, liegen gemäß den Analysen des IVD Instituts 17,3% über dem Niveau von 2019, während bei Bestandswohnungen ein Anstieg von 14% verbucht wurde und auch in 2024 von steigenden Mieten auszugehen ist. Das soll nicht heißen, dass dies der Maßstab für Anstiege bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sein sollte, es zeigt vielmehr, wie sich die Neuvermietungsmieten am freien Markt nach oben bewegt haben. Derzeit wird speziell seitens der SPD im Stadtrat versucht, diesen Mietenstopp um weitere fünf Jahre oder unbefristet zu verlängern. Ein Mietenstopp ist aber nicht nur eine soziale Leistung gegenüber den Mietern, sondern auch ein finanzielles Entgegenkommen, das irgendwo refinanziert werden muss.

Jetzt gibt es hier unterschiedliche Möglichkeiten: entweder die Mieten waren zuvor völlig überhöht, so dass fünf oder mehr Jahre Miet-Moratorium dies wieder ausgleichen sollten - das war ganz sicher nicht der Fall, die Mieten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind keine Mieten in den oberen Bandbreiten des Marktes. Oder aber die Unternehmen, die jetzt unter großem Rumpeln zur „Münchner Wohnen“ fusioniert werden sollen, arbeiten so produktiv, dass sie fünf oder mehr Jahre konstanter Mieten trotz steigender Personal-, Energiekosten etc. locker wegstecken können - dies ist wohl auch nicht der Fall. Oder aber diese Unternehmen verzichten auf einen Teil der möglichen Investitionen in dringend benötigten Wohnungsbau, oder in die energetische Modernisierung, oder gar in die Modernisierung des Gebäudebestandes insgesamt, oder die Stadt übernimmt bei Bedarf etwaige Defizite der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Und jetzt sind wir beim eigentlichen Problem: Fünf Jahre Mietstopp sind eine immense Belastung für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, speziell wenn allein im Jahr 2022 eine Inflationsrate von 6,9 % zu Buche schlug und Baumaterialien wie auch Handwerkerleistungen massiv gestiegen sind und auch die eigenen Personalkosten deutlich zulegten. Ein Mietstopp lässt sich für eine Gesellschaft nicht aus der Portokasse erwirtschaften.

Sieht man von der Gefahr ab, dass die Stadt die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften dann möglicherweise selbst stützen muss, reduziert der Mietstopp die Finanzkraft der Unternehmen massiv. Jetzt könnte man argumentieren, diese wären nicht dazu da, Gewinne zu agglomerieren, dies ist richtig. Aber München leidet seit jeher an einem massiven Mangel an Wohnraum und speziell an bezahlbarem. Wenn man durch ein Mietstopp die finanziellen Möglichkeiten in dringend benötigten neuen Wohnraum zu investieren beschneidet, leistet man der Sache einen Bärendienst.

Gelegentlich wird argumentiert, der Mietstopp würde zu einer Dämpfung der Mietspiegelmieten führen. Es ist aber auch nur ein sehr dünnes und teures Argument, einen Mietstopp auszurufen, um hier die Zahlenbasis des Mietspiegels künstlich zu beeinflussen. Das Geld des Mietstopps in mehr bezahlbare Wohnung zu investieren, hätte auch Einfluss auf den Mietspiegel, hätte aber auch einen echten Entlastungseffekt durch zusätzlichen Wohnraum.

Es gibt aber noch ein grundlegendes Problem: Die Stadt schafft hier eine beachtliche mietfreie Zeit nach dem Gießkannenprinzip: die Vorteile über fünf oder mehr Jahre frei von Mietsteigerungen leben zu dürfen, erreicht gleichermaßen Menschen, die sozial höchst darauf angewiesen sind, wie auch Menschen, die letztendlich finanziell so gut gestellt sind, dass es hier keinen Mietstopp braucht - das macht überhaupt keinen Sinn.

Es gibt viele, die wegen ihrer relativ günstigen Mieten bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften mieten wollten, aber keine Wohnungen erhielten. Für diese ist es eine Ungerechtigkeit, dass ihnen Mietsteigerungen ins Haus flattern, während die Mieter von Wohnungsbauunternehmen zumeist deutlich weniger Miete zahlen und Dank dem Mietstopp über fünf Jahre oder mehr von Mieterhöhungen verschont bleiben. Soweit kommunale Wohnungsbaugesellschaften dann auf Grund zu geringer Mieteinnahmen von der Stadt unterstützt werden müssen, zahlt derjenige, der keine Wohnung bei diesen Gesellschaften erhielt, über seine Steuern trotzdem für die Defizite mit.

Fazit: Statt den Mietenstopp für die Mieter aller kommunalen Wohnungsbaugesellschaften weiter zu verlängern, ist es besser nach Bedürftigkeit vorzugehen und denen zu helfen, die dies benötigen. Unpräzise soziale Wohltaten jenseits aller Bedürftigkeit helfen nicht weiter, die Bedürftigkeit muss im Mittelpunkt stehen. Das heißt in Einzelfällen sogar die Mieten nicht nur stabil zu halten, sondern gezielt zu senken. Zudem ist es sinnvoller, das Geld eines weiteren Mietensstopps in einer höheren Bautätigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu investieren.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net