

## Miet-Preis-Spirale

## Sie beginnt sich zu drehen

Die Schlagzeile hat für Aufregung gesorgt: Die seit Jahren in der Kritik stehende Vonovia hat angekündigt, wegen der aktuell hohen Inflation deutliche Mieterhöhungen durchsetzen zu wollen. Immerhin zählt die Vonovia zu Deutschlands größten Vermietern und so wird diese Meldung von vielen als Fingerzeig dafür gesehen, was in den kommenden Monaten auf Mieter:innen zukommen könnte: Die „Miet-Preis-Spirale“. Doch ganz so schnell wird sich die Spirale nicht drehen. Die Wohnungsmieten gehören traditionell zu den stabilen Größen in der Messung des Preisniveaus. Dies liegt vor allem daran, dass Bestandsmieten reguliert sind – der Deckel ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die nicht überschritten werden darf. Große Preissprünge können in der Regel nur bei einem Mieterwechsel vollzogen werden. Der echte Teuerungsschub entsteht bei den Heizkosten.

Potenzial für Mieterhöhungen bieten wegen der Regulierung nur die Wohnungen, die deutlich unterhalb des ortsüblichen Niveaus liegen. Es stellt sich die Frage, weshalb die Vonovia die rechtlichen Möglichkeiten der Mieterhöhung in den letzten Jahren nicht vollständig ausgenutzt hat. Eine Erklärung ist die schwelende Debatte über eine Vergesellschaftung des Unternehmens. Eine andere, dass der Markt diese Mieterhöhungen nicht zugelassen hat. Auch wenn Mietende in der Regel wegen der hohen Kosten vor Umzügen zurückschrecken, gibt es auch hier eine Schmerzgrenze beim Preis zu gegebener Qualität. Vermieter:innen können also nicht, selbst wenn es die rechtliche Möglichkeit gäbe, beliebige Mieterhöhungsrunden drehen. Diese bergen das Risiko eines Mieterwechsels, damit verbunden Leerstand und Kosten bei der Wiedervermietung. Zumindest bei großen Wohnungsunternehmen deuten unausgeschöpfte Mieterhöhungspotenziale daher auf qualitative Mängel der Wohnungen hin.

In der derzeitigen Situation könnte sich eine aggressive Mieterhöhungspolitik nicht nur für Haushalte, sondern vor allem auch für Unternehmen negativ auswirken: *Erstens* ist die Ankündigung Wasser auf die Mühlen derjenigen, die ohnehin schärfere Regulierungen der Wohnungsmärkte fordern. Die Argumente steigender Kapital-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten eignen sich nur bedingt als Begründung für eine breite Mieterhöhung, denn Mieten bilden sich am Markt und kommen nicht „vom

Amt“. Steigen die Kapitalkosten, dann sollte sich dies bei gegebenen Erträgen primär in der Bewertung der Immobilien niederschlagen. Der Kostendruck in der Verwaltung dürfte angesichts der Lohnentwicklung und Preissteigerungen bei Dienstleistungen äußerst überschaubar sein – die Teuerung findet vor allem bei Energie- und Nahrungsmitteln statt. Bleiben die Handwerksleistungen, deren Preise in der Tat kräftig angezogen haben. Die Aufwendungen für die Instandhaltung werden aber im Rahmen der Abschreibungen berücksichtigt. Angesichts dessen mit besonders kräftigen Mieterhöhungen zu winken, gerade wenn kräftige Heizkostennachzahlungen zu erwarten sind, ist kommunikativ nicht besonders klug und dürfte kaum helfen, das ramponierte Image der Wohnungswirtschaft aufzupolieren. *Zweitens* ist alles andere als klar, ob die Unternehmen ihren Aktionär:innen tatsächlich bessere Bilanzen vorlegen können, wenn sie jetzt die Mieten kräftig erhöhen. Werden diese in Beständen erhöht, bei denen ohnehin qualitative Nachteile vermutet werden müssen, könnte dies für die Unternehmen nach hinten losgehen. Wahrscheinlich ist, dass sich in Anbetracht der erwartbar hohen Heizkosten und der gestiegenen Kaltmiete zahlreiche Haushalte ihre Wohnungen nicht mehr leisten können und gezwungenermaßen die Verträge kündigen. Es gibt mittlerweile umfangreiche empirische Evidenz dafür, dass sich die Energieeffizienz eines Gebäudes deutlich auf die Vermarktungsdauer und die Höhe der Mieten niederschlägt. Beispielsweise zeigen Untersuchungen für Berlin, dass einen Euro höhere Heizkosten rund 20 Cent geringere Kaltmieten zur Folge haben – ermittelt in Zeiten relativ niedriger Energiepreise. Der aktuelle Energiepreisschock kann sich bei einer unbedachten Mietenpolitik daher massiv auf der Kosten- und Ertragsseite auswirken. Im Ergebnis kann es also sein, dass die Unternehmen Kosten des Leerstands zu tragen haben bei Ungewissheit hinsichtlich der Höhe zukünftiger Mietzahlungen. *Drittens* sorgt all dies auch für erhebliche Kosten bei den Mietenden – sei es für Umzüge oder für Schulwechsel – die sozialen Kosten sind hoch.

Eine „Miet-Preis-Spirale“ könnte unterbrochen werden, wenn sich auch auf dem Wohnungsmarkt alle auf dauerhaft höhere Energiepreise einstellen würden. Dies würde massive Investitionen in die Energieeffizienz zur Folge haben, für die auch Mietende mittlerweile eine deutlich gestiegene Zahlungsbereitschaft aufweisen dürften. Für die Wohnungsunternehmen würde dies den Werterhalt der Gebäude bringen, für die Mietenden eine größere Sicherheit gegenüber Energiepreisschwankungen und gesamtwirtschaftlich eine niedrigere Abhängigkeit von russischem Öl und Gas.

© Der/die Autor:in 2022. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht ([creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de)).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.