

Steigende Mieten, steigende Preise. Was nun?

Dr. Andreas Mense

Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, insb. Sozialpolitik, Friedrich-Alexander Universität

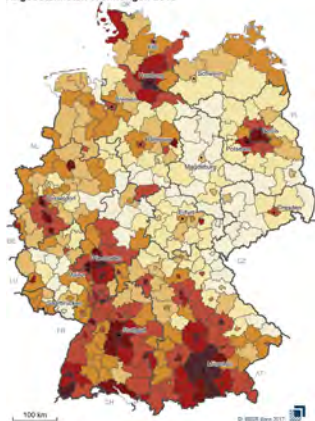
Erlangen-Nürnberg

Würzburg, 31.03.2017



Nettokaltmieten je m² in Deutschland (40-130 m², nicht möbliert)

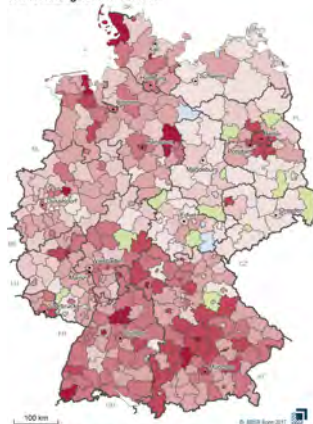
Angebotsmieten Wohnungen 2016



Erst- und Wiedervermietungsnettomieten
(Angebotsmieten nettokalt) 2016 in € je m²



Entwicklung der Angebotsmieten
von Wohnungen 2015 bis 2016



Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsnettomieten
(Angebotsmieten nettokalt) 2015 bis 2016 in %



Die Mietpreisbremse



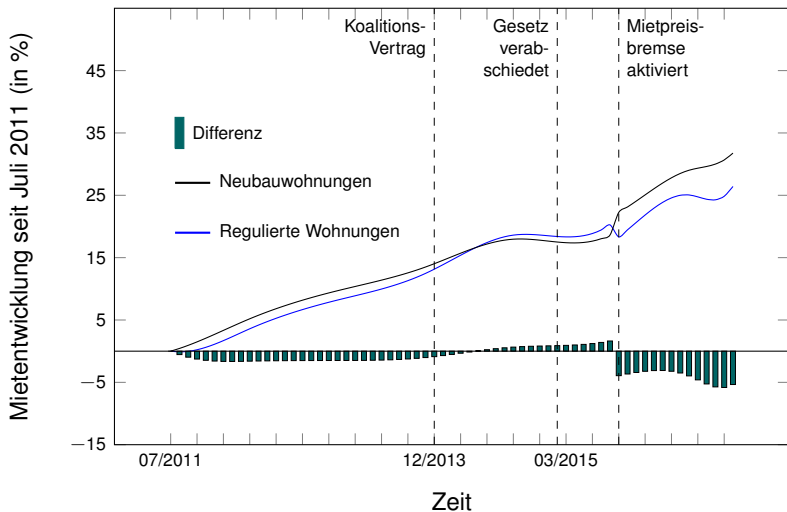
Regulierung

Beschränkung der Neuvertragsmiete auf maximal 110% der Neuvertragsmieten vergleichbarer Wohnungen, die in den letzten vier Jahren vermietet wurden.

Ausnahmen

1. Neubauten
2. Erstvermietungen nach Sanierung
3. in der Vergangenheit teurer vermietete Objekt

Die Mietpreisbremse wirkt. Aber..



..nicht überall.

Beispiel 1: "Kuschelige 2Z-Wg.", 55m², München-Zentrum

	2013	2014	2015	2016
	1000,-	1040,-	1080,-	1120,-
Ø	$4240/4 = 1060,-$			
110% × Ø	1166,-			

Beispiel 2: "Schöne 2Z-Wg.", 73m², Würzburg-Altstadt

	2013	2014	2015	2016
	600,-	640,-	680,-	720,-
Ø	$2640/4 = 660,-$			
110% × Ø	726,-			

Die Miete vergleichbarer Wohnungen muss **innerhalb der letzten vier Jahre um knapp 20%** gestiegen sein, damit die Mietpreisbremse greift.

..nicht überall.

Beispiel 1: "Kuschelige 2Z-Wg.", 55m², München-Zentrum

	2013	2014	2015	2016
	1000,-	1040,-	1080,-	1120,-
Ø	$4240/4 = 1060,-$			
110% × Ø	1166,-			

Beispiel 2: "Schöne 2Z-Wg.", 73m², Würzburg-Altstadt

	2013	2014	2015	2016
	600,-	640,-	680,-	720,-
Ø	$2640/4 = 660,-$			
110% × Ø	726,-			

Die Miete vergleichbarer Wohnungen muss **innerhalb der letzten vier Jahre um knapp 20%** gestiegen sein, damit die Mietpreisbremse greift.

..nicht überall.

Beispiel 1: "Kuschelige 2Z-Wg.", 55m², München-Zentrum

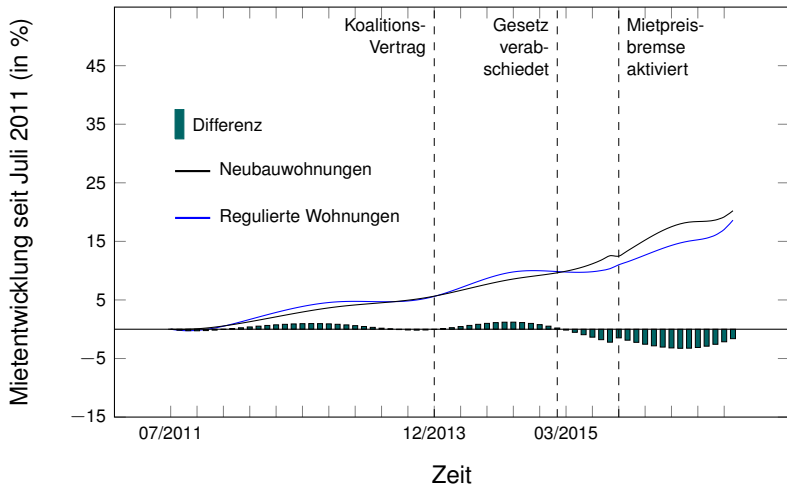
	2013	2014	2015	2016
	1000,-	1040,-	1080,-	1120,-
Ø	$4240/4 = 1060,-$			
110% × Ø	1166,-			

Beispiel 2: "Schöne 2Z-Wg.", 73m², Würzburg-Altstadt

	2013	2014	2015	2016
	600,-	640,-	680,-	720,-
Ø	$2640/4 = 660,-$			
110% × Ø	726,-			

Die Miete vergleichbarer Wohnungen muss **innerhalb der letzten vier Jahre um knapp 20%** gestiegen sein, damit die Mietpreisbremse greift.

In Gebieten mit vergleichsweise niedrigen Mietsteigerungen wirkt sie nicht.



Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

0%. Null Prozent: Kleve, Offenburg, Trier, Aschaffenburg, Bayreuth, Bamberg, Jena, Bad Reichenhall, , Konstanz, Ravensburg, Heidelberg, Erfurt, Kiel, Wiesbaden, **Frankfurt am Main, Hamburg.**

5 bis 10%: Karlsruhe, Bremen, Bielefeld, Aachen, Bonn/Düsseldorf/Köln (10%, ohne Umland: 6/14/11%).

11 bis 30%: Ulm, Kempten, München (28%, ohne Umland: 35%), Stuttgart (28%, ohne Umland: 41%).

31 bis 50%: Münster, Bocholt, Heilbronn, Nürnberg/Fürth/Erlangen (35%, ohne Umland: 31/40/50%), Freiburg im Breisgau, Regensburg.

51 bis 99%: Kampen (Sylt), Landshut, Augsburg, Kassel, Berlin (68%, ohne Umland: 77%).

Hitliste

In wie vielen PLZ greift die Mietpreisbremse?

Würzburg: 100%

Wie hoch ist die “ortsübliche Vergleichsmiete”?



Alternativen?

Wohngeld, Sozialwohnungsbau, Deregulierung

- **Wohngeld** Pro Euro Unterstützungsleistung steigen die Mieten um 40-66 Cent (Gibbons und Manning 2006, Fack 2006, Collinson und Ganong 2016).
- **Sozialwohnungen** befördern Kriminalität und verschlechtern Chancen auf Arbeitsplätze (Aliprantis und Hartley, 2015; Verdugo, 2016)
- **Deregulierung** Flächenverbrauch contra sinnvoller(er) Einsatz von Flächen

Alternativen?

Wohngeld, Sozialwohnungsbau, Deregulierung

- **Wohngeld** Pro Euro Unterstützungsleistung steigen die Mieten um 40-66 Cent (Gibbons und Manning 2006, Fack 2006, Collinson und Ganong 2016).
- **Sozialwohnungen** befördern Kriminalität und verschlechtern Chancen auf Arbeitsplätze (Aliprantis und Hartley, 2015; Verdugo, 2016)
- **Deregulierung** Flächenverbrauch contra sinnvoller(er) Einsatz von Flächen

Alternativen?

Wohngeld, Sozialwohnungsbau, Deregulierung

- **Wohngeld** Pro Euro Unterstützungsleistung steigen die Mieten um 40-66 Cent (Gibbons und Manning 2006, Fack 2006, Collinson und Ganong 2016).
- **Sozialwohnungen** befördern Kriminalität und verschlechtern Chancen auf Arbeitsplätze (Aliprantis und Hartley, 2015; Verdugo, 2016)
- **Deregulierung** Flächenverbrauch contra sinnvoller(er) Einsatz von Flächen

Alternativen?

Wohngeld, Sozialwohnungsbau, Deregulierung

- **Wohngeld** Pro Euro Unterstützungsleistung steigen die Mieten um 40-66 Cent (Gibbons und Manning 2006, Fack 2006, Collinson und Ganong 2016).
- **Sozialwohnungen** befördern Kriminalität und verschlechtern Chancen auf Arbeitsplätze (Aliprantis und Hartley, 2015; Verdugo, 2016)
- **Deregulierung** Flächenverbrauch contra sinnvoller(er) Einsatz von Flächen

Alternativen?

Wohngeld, Sozialwohnungsbau, Deregulierung

- **Wohngeld** Pro Euro Unterstützungsleistung steigen die Mieten um 40-66 Cent (Gibbons und Manning 2006, Fack 2006, Collinson und Ganong 2016).
- **Sozialwohnungen** befördern Kriminalität und verschlechtern Chancen auf Arbeitsplätze (Aliprantis und Hartley, 2015; Verdugo, 2016)
- **Deregulierung** Flächenverbrauch contra sinnvoller(er) Einsatz von Flächen

Energetische Sanierung

(Sehr) Hohe Anforderungen im Neubau treiben die Baukosten nach oben. Gleichzeitig gibt es..

...riesige Potentiale im Bestand.

Energetische Sanierung

(Sehr) Hohe Anforderungen im Neubau treiben die Baukosten nach oben. Gleichzeitig gibt es..

...riesige Potentiale im Bestand.