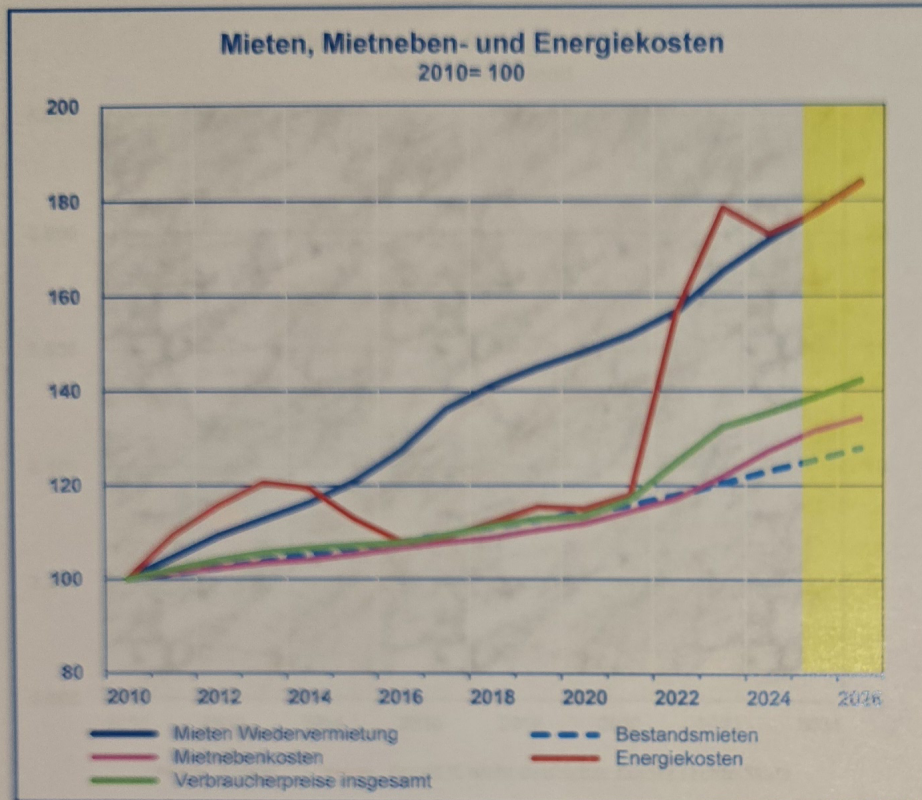


# Mietwohnungsmarkt: Durch Flüchtlingszustrom aus den Fugen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank, Bulwiengesa, eigene Berechnungen

Für die letzten 15 Jahre weist das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Nettokaltmieten (Bestandsmieten) von lediglich 25% aus, dies ist schwächer als der Anstieg der Verbraucherpreise insgesamt. Andere Quellen, auf die auch die Bundesbank verweist, beziffern die Mietsteigerungen bei Neubau- und Wiedervermietung auf 80-90% und spiegeln die Markteinge realistischer wider.

Auf die rund 22 Mio. Wohnungen im Geschößwohnungsbau entfallen etwa 10 Mio. auf private Kleinanbieter die übrigen auf professionell gewerbliche Wohnungsunternehmen, davon auf die sieben börsennotierten Konzerne mit lediglich 1,1 Mio. Wohnungen. Trotz des begrenzten Marktanteils dieser Konzerne und anderer großen Mietwohnungsanbietern, geht von ihnen eine beachtliche Preissetzungsmacht aus. Dieses Phänomen bezeichnet man in der Theorie als „Stackelberg-Oligopol“. Der größte Konzern – z.B. etwa Vonovia als sogenannte „dominant firm“ – handelt dabei wie ein Monopolist, die anderen passen sich mit leichtem Abstand bestmöglich an.

Die überdurchschnittlichen Preissteigerungen versuchte der Staat durch interventionistische Reglementierungen entgegenzuwirken etwa mit Mietspiegeln, Mietpreisbremse, Energieeffizienzstandards, Kostenumlagebegrenzungen. Der Erfolg blieb aber begrenzt.

Während sich der Anstieg der Mietnebenkosten wie Wasser, Müllabfuhr, Grundsteuer sich in Grenzen hielten, verteuerten sich die Energiekosten seit 2021 dramatisch. Nach Aussagen des Mieterverein sind allerdings die Nebenkostenabrechnungen etwa zur Hälfte falsch und überhöht. Dabei sind die großen Immobilienunternehmen prominent vertreten