



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



## Grundlegende Mietrechtsreform – Kann so das Wohnen bezahlbar bleiben ?

Prof. Dr. Steffen Sebastian  
KoWo-Frühjahrstagung 2024  
12. April 2024

# Disclaimer

---

Äußerungen im Rahmen dieses Vortrags sind meine persönliche Meinung und nicht die von gif, ZEW, IREBS, oder der Universität Regensburg. Sie geben ausschließlich meinen eigenen Standpunkt wieder.

# „Bezahlbares Wohnen“ = Luxusproblem?

**Wichtig:** Belegungsrechte für „Problemgruppen“

- durch Objektförderung (inkl. Subvention der Miete)
- durch Kauf von Belegungsrechten (freiwillig)
- durch Kauf/Auktion von Belegungsrechten (Zwang)

**Unwichtig:** Miethöhe

- fast immer nur durch Subjektförderung bezahlbar



Deutscher Mietwohnungsmarkt ist wertvolle, schützenswerte Errungenschaft der Bundesrepublik Deutschland!

- **Probleme:**
- Viele Mieter bezahlen eine zu hohe Miete.
- Viele Mieter befürchten unbezahlbare Mieterhöhungen.
- Viele Mieter finden keinen bezahlbaren Wohnraum.

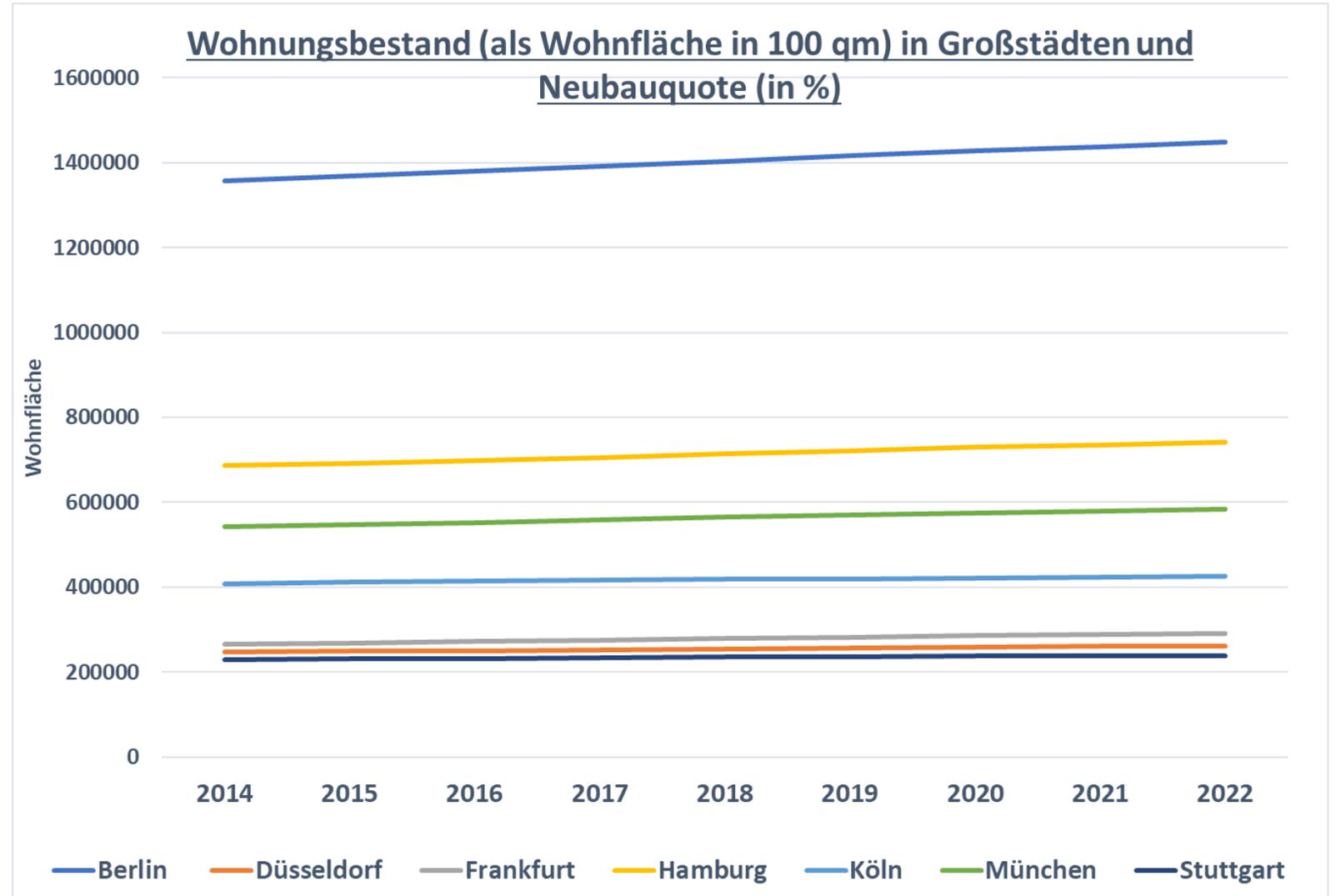
- **Probleme:**
- Viele Mieter bezahlen eine zu hohe Miete.
- Viele Mieter befürchten unbezahlbare Mieterhöhungen.
- Viele Mieter finden keinen bezahlbaren Wohnraum.

## **Lösung ???**

- Bauen, bauen, bauen!
- Mehr Mieterschutz!

# Neubauquote 2022

Berlin	0,77%
Hamburg	1,01%
München	0,85%
Köln	0,40%
Frankfurt	0,54%
Düsseldorf	0,59%
Stuttgart	0,35%
<b>TOP7</b>	<b>0,74%</b>



Quelle: Statistisches Bundesamt

- Günstige Mieten bei Neubau kaum möglich (Grundstückspreise, Baukosten).
- Ausweitung ökologisch kaum vertretbar!
- Angebotsausweitung um 0,86% senkt Mieten?
- **Aber: Anteil des Neubaus am Transaktionsmarkt?**
- Sickereffekte vorhanden, aber unspezifisch/unklar.
  - Effekte kommen nur bei einem Teil der Bedürftigen an.

→ Wirkung erst sehr langfristig / unklar.

→ Kommt (akut) bei Bedürftigen nicht an.

# Sozialwohnungen, Genossenschaftsmodelle & kommunaler Wohnungsbestand

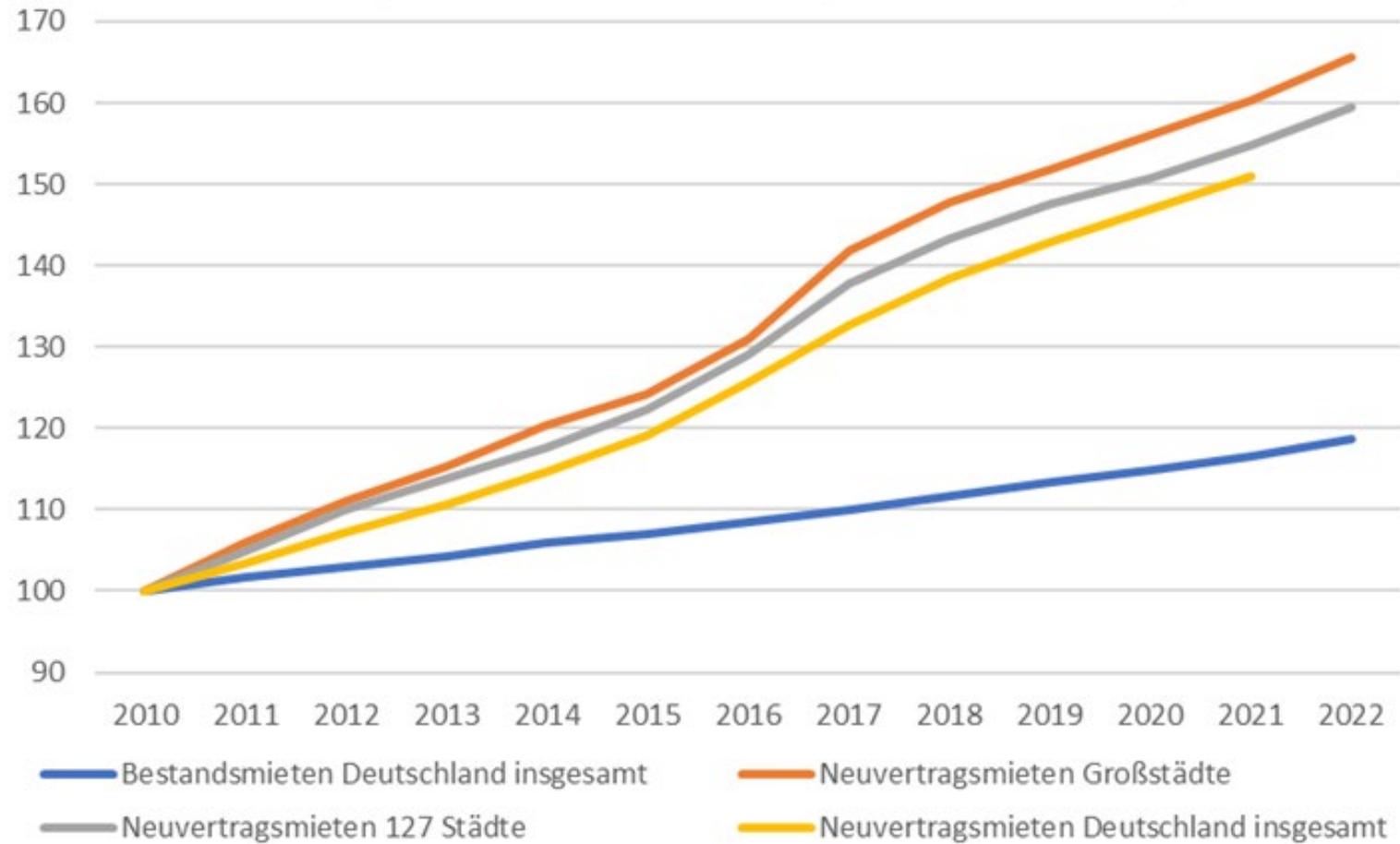
Gleiche Probleme wie Neubau, zusätzlich:

- Fördert nur einen (kleinen) Teil („happy few“) der Bedürftigen.
- Fördert auch ehemals Bedürftige; Fehlbelegungsabgabe ineffizient/nicht vorhanden = **unsozial**
- Sehr kapitalintensiv, wenig flexibel
- Unpräzise, bürokratisch: Wohngeld zusätzlich erforderlich.

→ **Zu teuer, ineffiziente Lenkungswirkung**

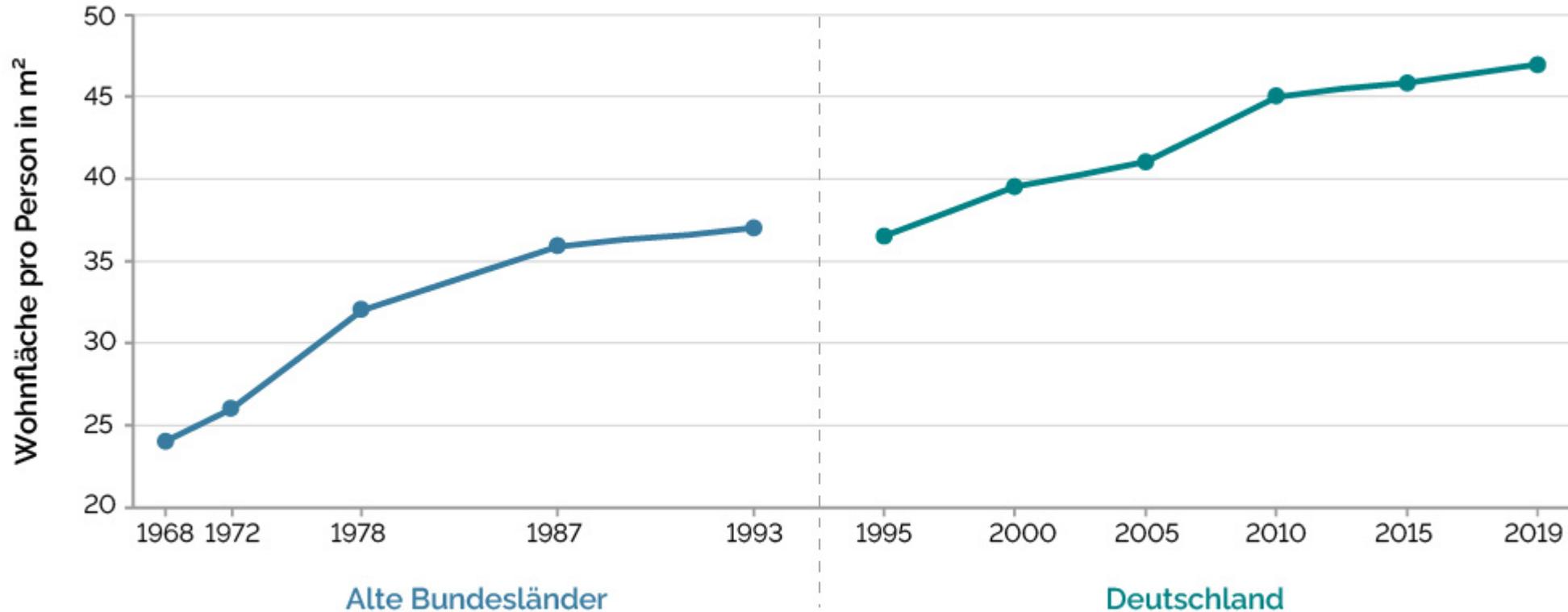
→ **Kommt nur bei einem Teil der Bedürftigen an.**

# Mieterschutz nur im Bestand



# Verbrauch von Wohnraum steigt

## Entwicklung der Wohnfläche pro Person



Die Punkte in der Abbildung repräsentieren Ergebnisse der Einkommens- und Verbraucherstichproben des statistischen Bundesamtes für die alten Bundesländer bzw. für Deutschland. Die Spannen zwischen den Punkten wurden interpoliert.

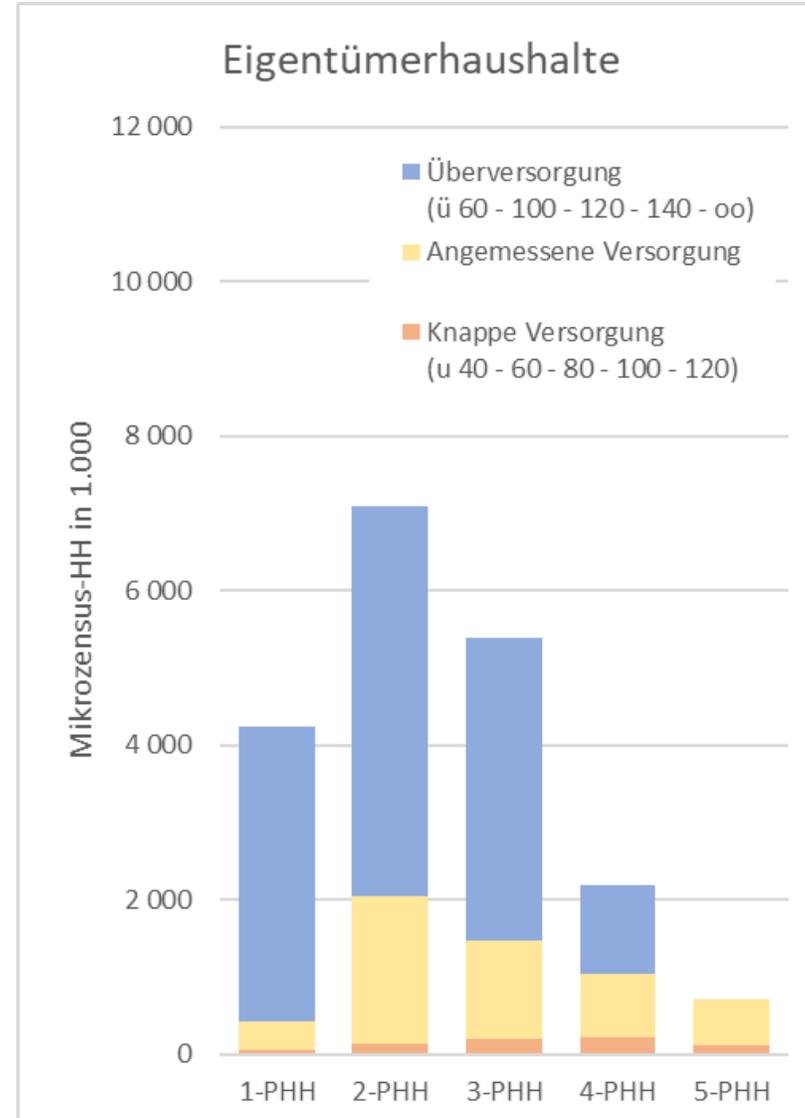
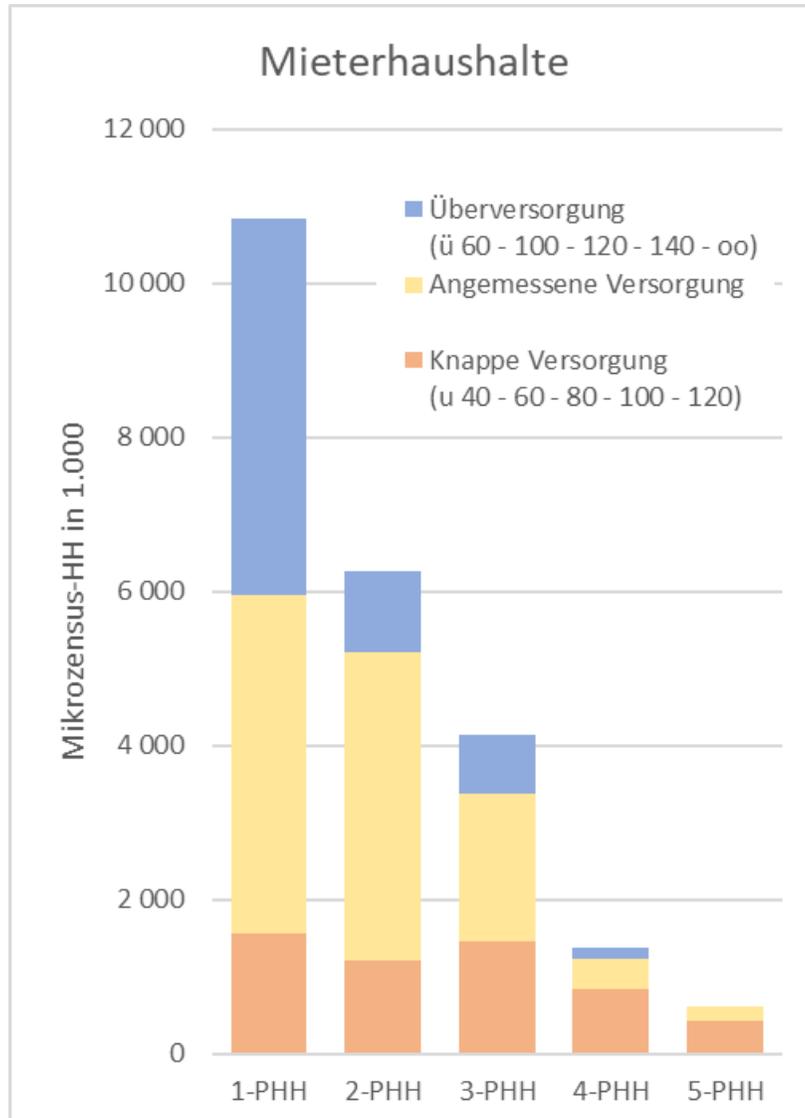
# „Hortung“ von Wohnraum

<b>Einwohnerzahl</b>	<b>Wohnfläche pro Kopf (m<sup>2</sup>)</b>
<b>500.000 und mehr</b>	38
<b>100.000 bis 500.000</b>	38
<b>20.000 bis 100.000</b>	40
<b>unter 20.000</b>	45
<b>Eigentümer</b>	48
<b>Mieter</b>	35
<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>	
<b>unter 2.000€</b>	48
<b>2.000€ bis 4.000€</b>	40
<b>4.000€ bis 6.000€</b>	38
<b>6.000€ und mehr</b>	43

Alle Angaben Median

Quelle: P. Sakka, IW Köln; SEOP

# „Hortung“ von Wohnraum



## Zur Mietrechtsreform:

- [„Plötzlich sind die alten Leute schuld an der Wohnungsnot“ – Bild, 5.4.2023](#)
- [„Plötzlich sind die Alten schuld an der Wohnungsnot“ – B.Z. 5.4.2023](#)
- [„Kommentar zur Wohnungsnot: Plötzlich sind die Alten Schuld!“ – Bild, 6.4.2023](#)
- [„Vor allem Rentner wären betroffen: Höhere Mieten gegen Wohnungsnot? Forscher machen fragwürdigen Vorschlag“ – Focus Online, 10.4.2023](#)
- [„Miete rauf – weil SIE dringend Wohnraum brauchen! Geht es jetzt Altmietern an den Kragen?“ – Der Westen, 12.4.2023](#)
- [„Linkspartei regt Wohnungstausch von Senioren und Familien an“ – Junge Freiheit, 17.4.2023](#)
- [„Kampf gegen die Wohnungsnot: Immo-Branche macht radikalen Vorschlag – der vor allem ältere Menschen betrifft“ – Frankfurter Rundschau, 25.4.2023](#)
- [„Unterbelegung und die Folgen für den Wohnungsmarkt: Jetzt geraten die Senioren ins Visier“ – Immobilien Aktuell, 28.4.2023](#)
- [„Wohnungsnot: Immo-Experten machen radikalen Vorschlag - und nehmen dabei Rentner ins Visier“ – Merkur, 28.4.2023](#)
- [„Experten äußern radikalen Vorschlag gegen Wohnungsnot - und nehmen Rentner ins Visier“ – HNA, 28.4.2023](#)
- [„Rentner im Visier: Experten äußern radikalen Vorschlag gegen Wohnungsnot“ – tz, 28.4.2023](#)

**GUNNAR SCHUPELIUS – MEIN ÄRGER**

# Plötzlich sind die alten Leute schuld an der Wohnungsnot

**Senioren sollen Wohnung räumen, wenn sie zu groß ist**

POLITIK

## Miete rauf – weil SIE dringend Wohnraum brauchen! Geht es jetzt Altmietern an den Kragen?



von **Alexander Riechelmann**  
12.04.2023 - 15:39 Uhr

## Verfügbare Wohnfläche pro Person (Männer und Frauen nach Altersjahren, 2010)

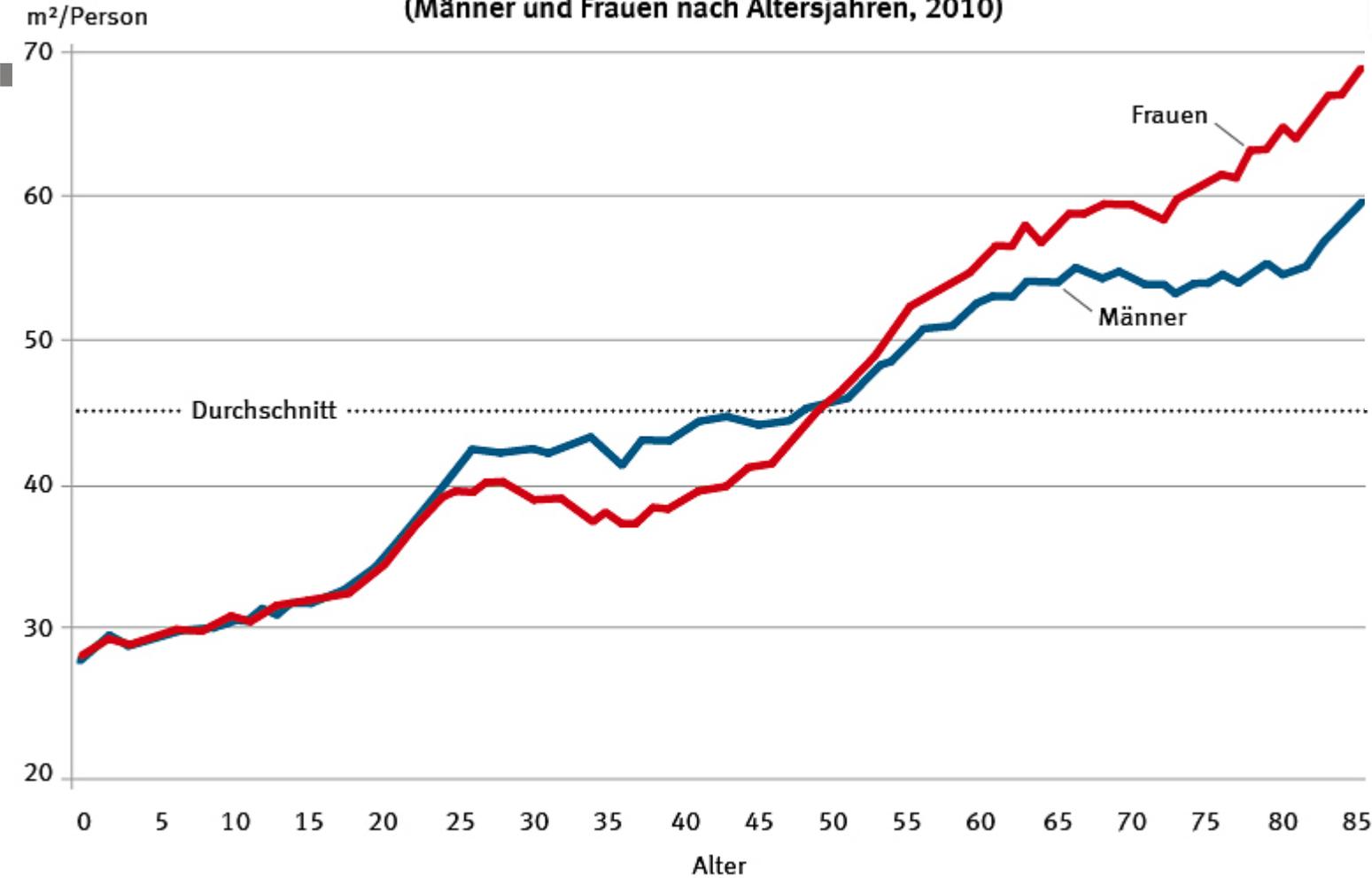


BILD > Regional > Berlin > Gunnar Schupelius: Plötzlich sind die Alten schuld an der Wohnungsnot

**GUNNAR SCHUPELIUS – MEIN ÄRGER**

# Plötzlich sind die alten Leute schuld an der Wohnungsnot

Senioren sollen Wohnung räumen, wenn sie zu groß ist



Datenquelle: Mikrozensus; Berechnungen BiB

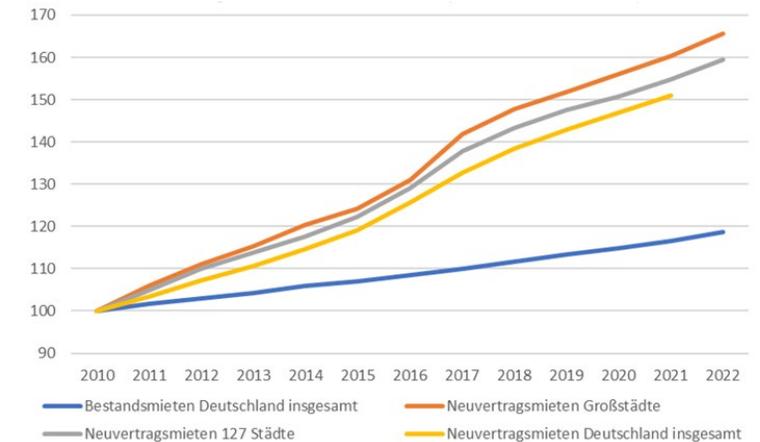
# Mietspiegel + Mietpreisbremse + Kappungsgrenze

- Bestandsmieter werden (steuerfrei) subventioniert.
- Vermieter werden (ökonomisch) besteuert.

→ kein Bezug zum Einkommen (Mieter / Vermieter)

Mieter mit niedrigen Mieten werden besonders geschützt!

Mietsuchende werden nicht geschützt.



# Mietspiegel + Kappungsgrenze

- Mietspiegel + Kappungsgrenze begünstigt Bedürftige und Nicht-Bedürftige gleichermaßen  
= **unsozial**
- teuer (Steuerausfall)
- Mietpreis verbilligt, Nachfrage steigt!
- Nachfrage steigt insbesondere bei Nicht-Bedürftigen.

## Regulierung bei Marktversagen

- gut: Kündigungsschutz
- schlecht: Mietpreisregulierung („Gießkanne“)

→ Marktversagen durch Regulierung!

→ „Hortung“ von Wohnraum

→ Bezahlbares Wohnen weiter ungelöst.

# Was ist „bezahlbares Wohnen“?

- Miete inklusive Betriebskosten dauerhaft nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens?
- Mindestbetrag zur Lebensführung übrig
  - 1 Personen-Haushalt: 670 EUR
  - 2 Personen-Haushalt: 1.005 EUR
  - 3 Personen-Haushalt: 1.234 EUR
  - 4 Personen-Haushalt: 1.463 EUR
- Anforderungen der Familie angemessen (Größe und Lage)

Quelle: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen  
der Landeshauptstadt Potsdam, 2018

# Was ist „bezahlbares Wohnen“ **nicht**?

- ortsübliche Vergleichsmiete
- 10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete (Mietpreisbremse)
- 15 % unter ortsüblicher Vergleichsmiete („Gemeinwohlwohnungen“)
- Bestandsmiete + 11 % (neue Kappungsgrenze)

**Widerspruch:** kein Bezug zum Haushaltseinkommen.

# Was ist „bezahlbares Wohnen“ **auch nicht**?

- 18 EUR / m<sup>2</sup>
- 12 EUR / m<sup>2</sup>
- 8 EUR / m<sup>2</sup>
- 6 EUR / m<sup>2</sup>

**Widerspruch:** kein Bezug zum Haushaltseinkommen.

1. Gerechte Subvention nach Bedürftigkeit:  
**Wohngeld (ausweiten!)**
2. Gerechte Besteuerung nach Leistungsfähigkeit:  
**Vermieter-Soli**
3. Abbau ungerechter Subventionen und ungerechter Besteuerung:  
**Angleichung von Bestands- und Neuvertragsmieten**

# Wohngeld

---

- Erfasst alle Bedürftigen
- Erfasst nur Bedürftige, Mieten für Nicht-Bedürftige bleiben hoch → Nachfrage sinkt.
- Flexibel anpassbar, schnell wirksam, treffgenau.

→ **Wohngeld kommt an!**

→ **Sofort und bedarfsgerecht (Bezug zum Einkommen)**

# Reformvorschlag von Prof. Dr. Jürgen Kühling, Prof. Dr. Steffen Sebastian und Prof. Dr. Sebastian Siegloch (IREBS/ZEW)

1. Substantielle Ausweitung des Wohngeldes
  - auch mittlere Einkommen
  - höhere Wohngeldzahlungen
  - Bürokratie-Abbau !
2. Umlage auf Vermieter durch **Vermieter-Soli**  
(Zuschlag zur Einkommensteuer für Mieteinnahmen)
3. keine zusätzliche ökonomische Vermieter-Steuer  
keine Subventionen für Nicht-Bedürftige → **Nachfrage sinkt.**
  - Abschaffung der Kappungsgrenze
  - Härtefälle im Wohngeld ermöglichen
  - Mietspiegel = nur Neuvermietungen der letzten 6 Jahre + Mietpreisbremse
  - Abschaffung § 559 BGB (Modernisierung-Mieterhöhung)

- **Keine einfachen Lösungen für komplexe Fragen, aber Regulierung mit dem Markt, nicht dagegen:**
- Direkte Umverteilung durch den Staat.
- Preis- und Mengenfindung (stärker) durch soziale Marktwirtschaft

→ **Starker Staat, stärkere Marktwirtschaft**

→ **Keine Subventionen für Nicht-Bedürftige**

→ **Wohngeld kommt an!**

- Politische wie wissenschaftliche Herausforderung:  
Festsetzung der Parameter der Besteuerung und der Umverteilung
  - Höhe der Förderung in Abhängigkeit des Einkommens
  - Härtefallregelungen
  - Höhe des staatlichen Anteils am Wohngeld
  - Höhe des Zuschlags zur Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer
  - die Festlegung der Bemessungsgrundlage



Prof. Dr. Steffen Sebastian  
Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung

Universitätsstraße 31  
D-93040 Regensburg

Telefon: 0941 - 943 5081  
Telefax: 0941 - 943 815080  
[Steffen.Sebastian@irebs.de](mailto:Steffen.Sebastian@irebs.de)  
[www.sebastian.irebs.de](http://www.sebastian.irebs.de)

Für den Inhalt dieser Präsentation ist allein Prof. Dr. Steffen Sebastian verantwortlich.



## **Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL. M., Universität Regensburg**

Jürgen Kühling ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht, Universität Regensburg. Er ist zudem Vorsitzender der Monopolkommission und Mitglied der gif-Mietspiegelkommission. Mit seiner Zugehörigkeit zur Fakultät für Rechtswissenschaft sowie seiner Anbindung an das IREBS-Institut für Immobilienwirtschaft ist sein Lehrstuhl interdisziplinär ausgerichtet. Kühling forscht seit vielen Jahren zu Regulierungsfragen und besonders zu den rechtlichen Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte und insbesondere den Anforderungen an eine sinnvolle Mietenregulierung. Er berät die öffentliche Hand umfassend in seinen Forschungsgebieten.

[www.kuehling.irebs.de](http://www.kuehling.irebs.de)



## **Prof. Dr. Steffen Sebastian, Universität Regensburg und Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)**

Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Er ist zudem Research Associate des ZEW und dort in immobilienbezogenen Forschungs- und Beratungsprojekten tätig. Professor Sebastian ist Mitglied des Vorstands und Past President der European Real Estate Society (ERES) sowie Mitglied des Vorstands der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. und Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission.

[www.sebastian.irebs.de](http://www.sebastian.irebs.de)



**Prof. Dr. Sebastian Siegloch, Zentrum für Europäische  
Wirtschaftsforschung (ZEW) und Universität Mannheim**

Sebastian Siegloch ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der Universität Köln. Sieglochs Forschungsschwerpunkt liegt auf der Schnittstelle zwischen Finanzwissenschaften, Arbeitsmarkt- sowie Regionalökonomik. In seinen aktuellen Arbeiten beschäftigt er sich etwa mit den Effizienz- und Verteilungswirkungen regionaler Steuern und Subventionen.

<https://www.zew.de/team/ssi>