

Warum Mieten-Regulierung ökonomisch sinnvoll ist

Januar 26

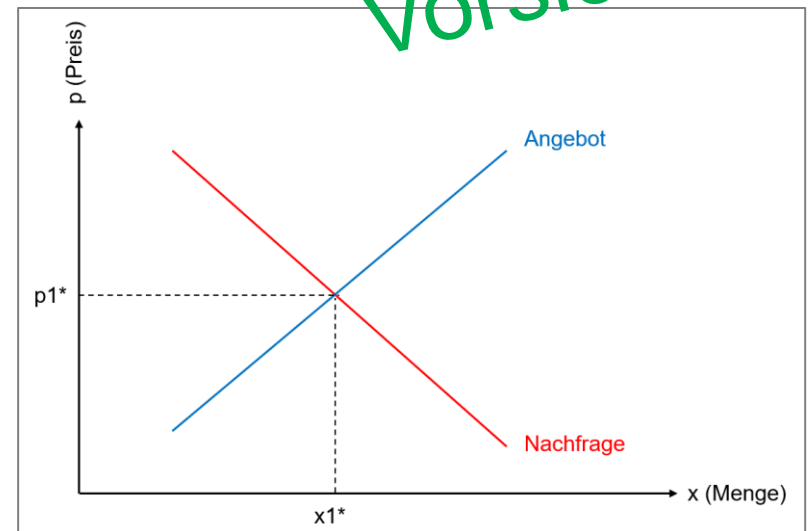


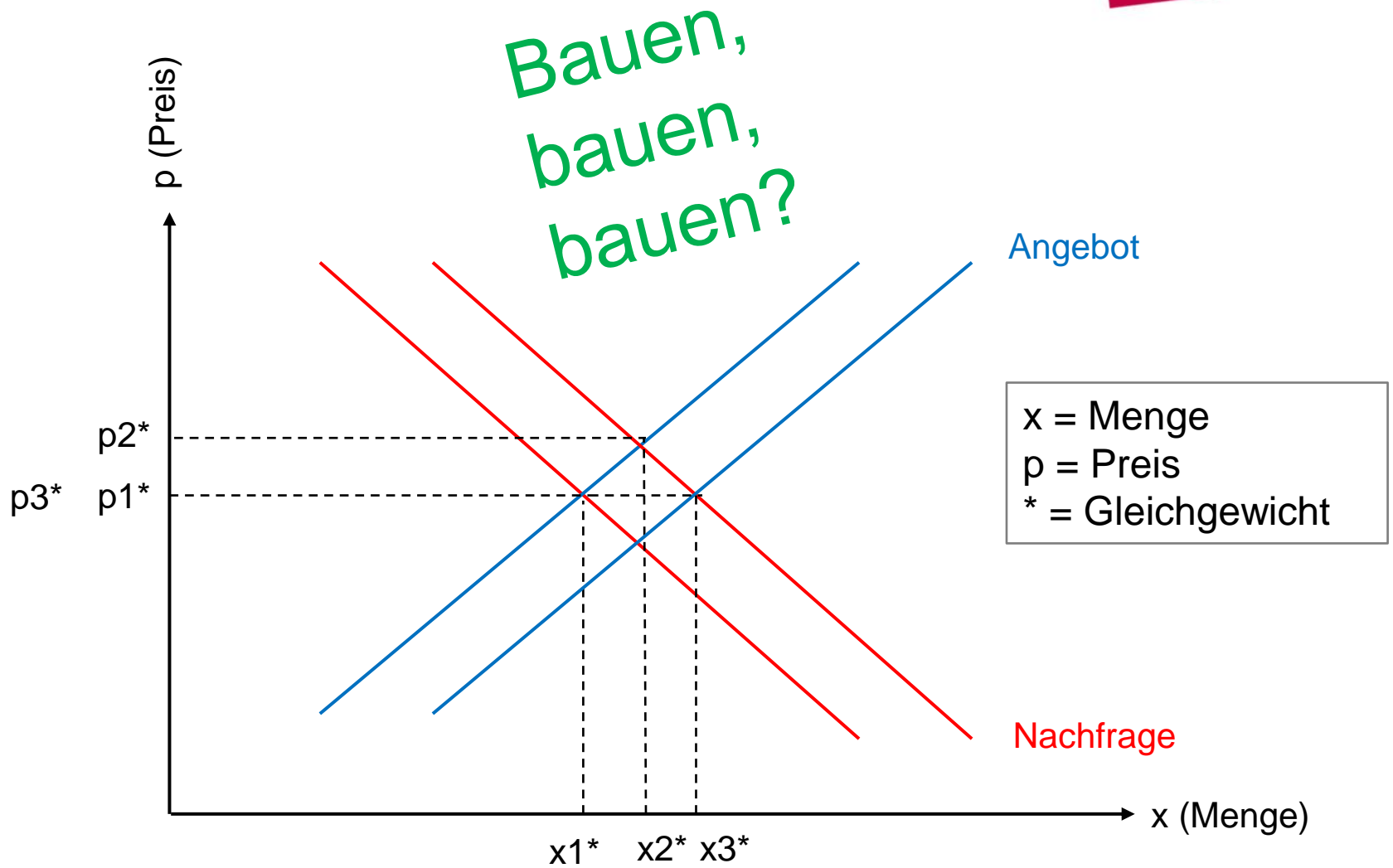
Dr. Patrick Schreiner
ver.di Bundesverwaltung
patrick.schreiner@verdi.de

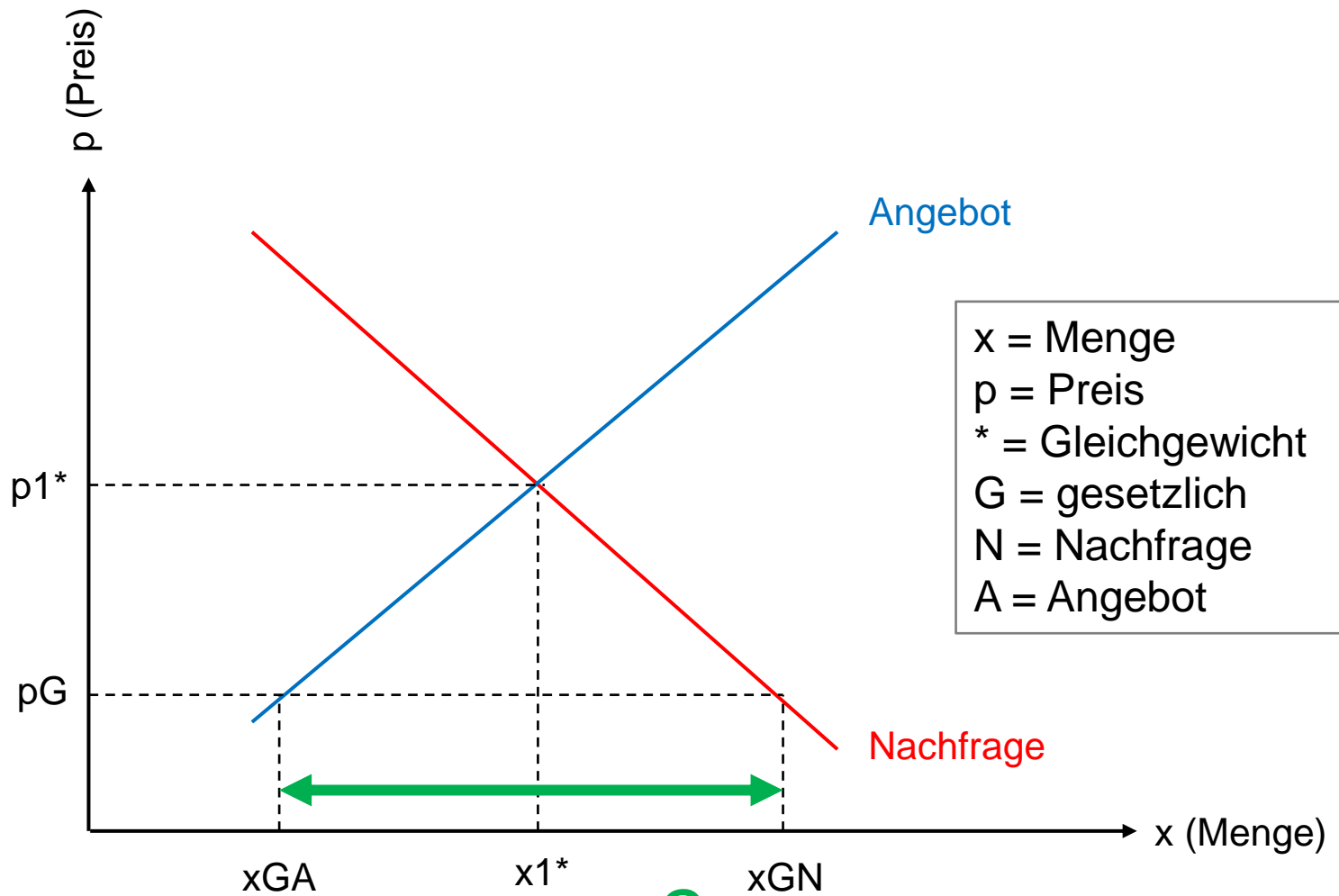
**Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft**

Angebot-Nachfrage-Diagramm

- (Unrealistische!) Grundannahmen
 - Homogenität der Güter
 - Markttransparenz
 - Keine Präferenzen (Nachfragende und Anbietende)
 - Vollständige Konkurrenz
 - Nutzen- bzw. Gewinnmaximierendes Handeln
 - Tendenz zum Marktgleichgewicht (Gleichgewichtspreis)



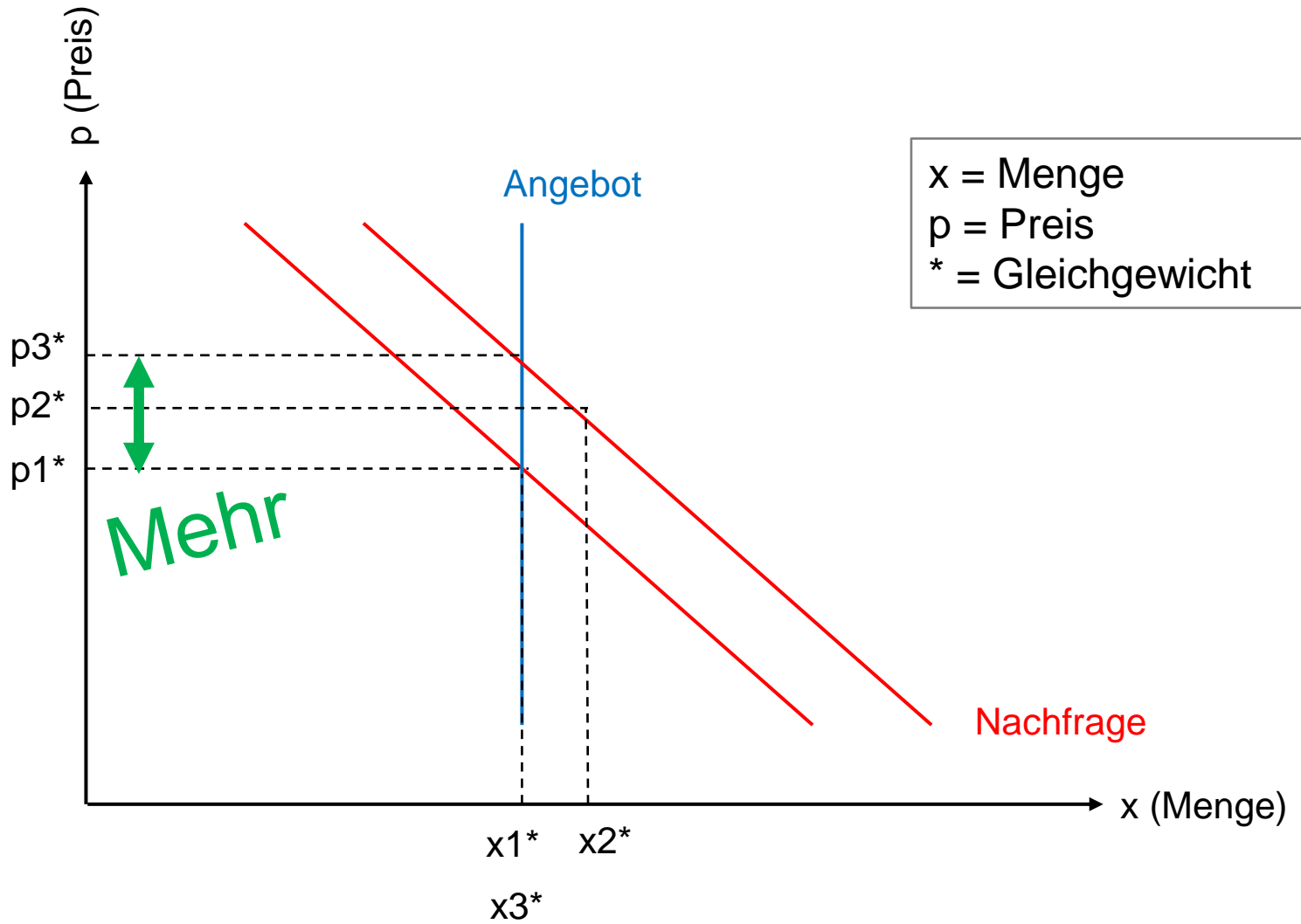




Problem?

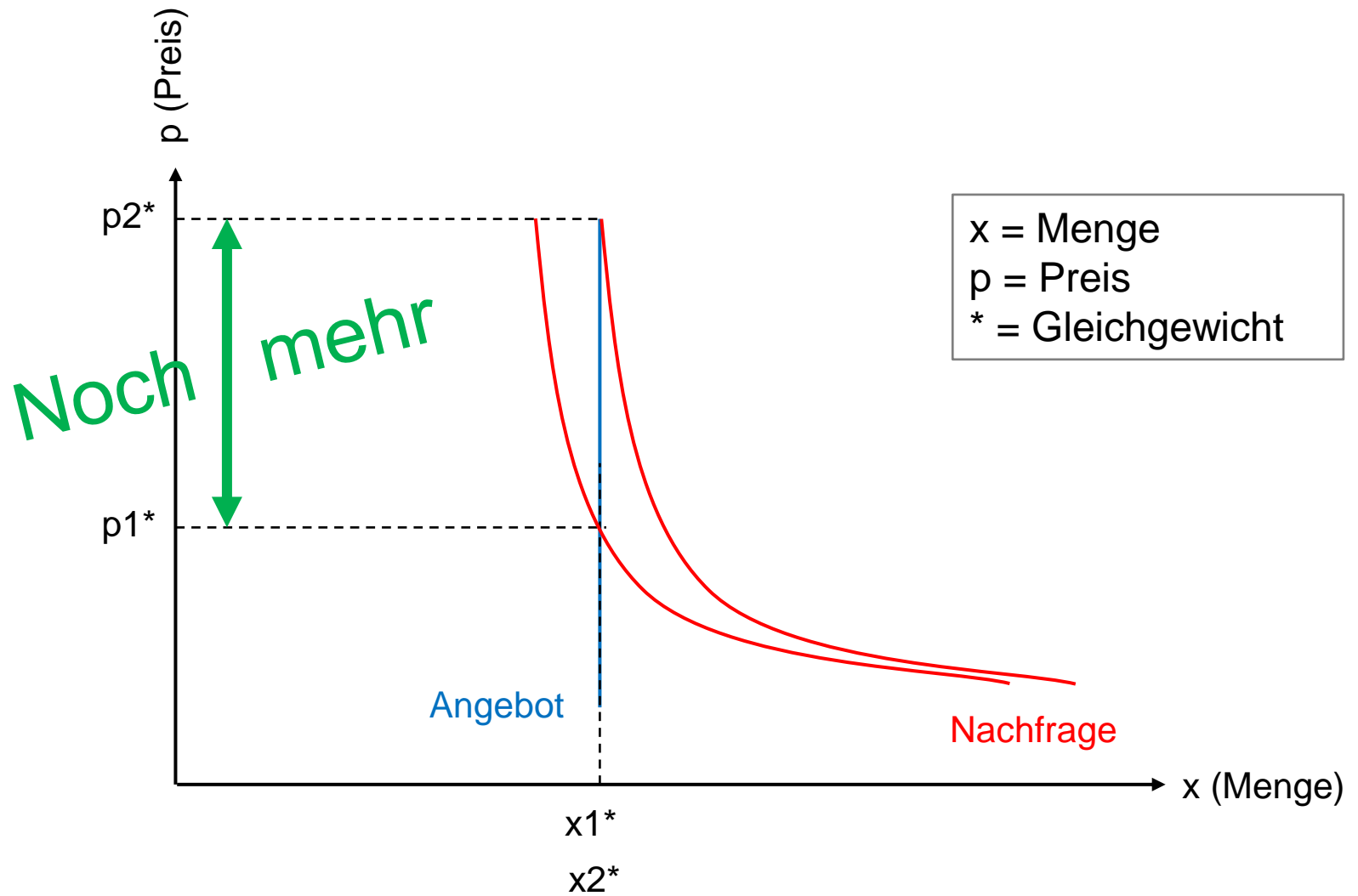
1. Besonderheit am Mietwohnungsmarkt

- Das Angebot ist „unelastisch“
 - Kurz- und mittelfristig nicht auszuweiten
 - In angespannten Wohnungsmärkten selbst langfristig nur unzureichend auszuweiten
 - Bodenknappheit, Bodenpreise, Immobilität
 - Relative Sicherheit von Immobilieninvestitionen
 - → Spekulation
 - Für Vermietende besteht selbst bei Preisen unterhalb der Kosten kein Anreiz zum kurz- und mittelfristigen Verringern des Angebots



2. Besonderheit am Mietwohnungsmarkt

- Die Nachfragekurve verläuft hyperbolisch
 - Haushalte können bei steigendem (oder auch sinkendem) Mietpreis nicht einfach umziehen
 - Unelastisches Angebot
 - Hohe Transaktionskosten (Aufwand)
 - Mietwohnung hat kaum Substitutionsgüter
 - Erst bei hohen Mietpreis-Unterschieden lohnt sich der Umzug

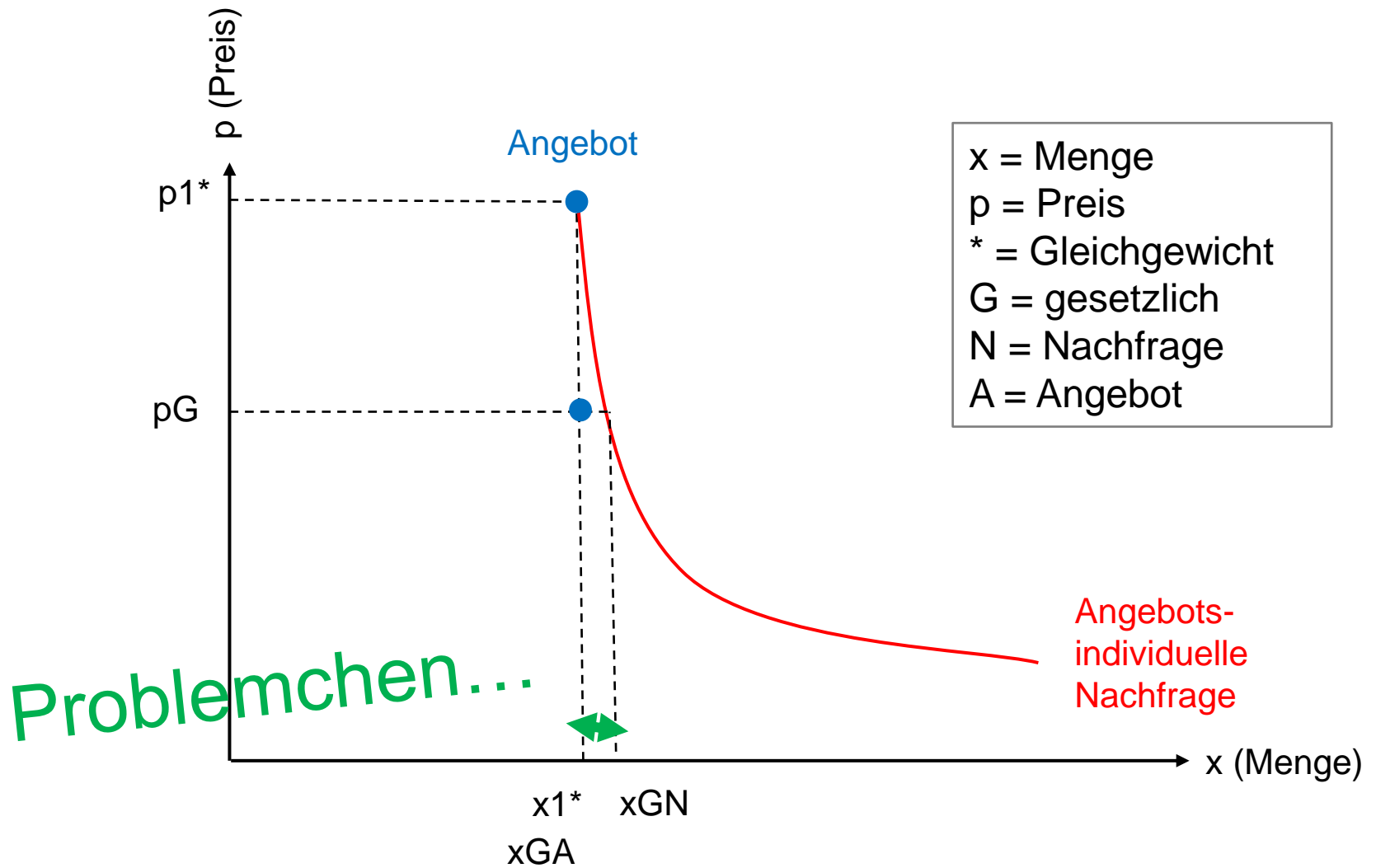


3. Besonderheit am Mietwohnungsmarkt

- Wohnungen sind nicht homogen
 - (Fast) jede Wohnung ist anders als eine andere
 - Lage
 - Ausstattung
 - Zustand
 - Lokale externe Effekte
 - Stark von subjektiver Lage und Situation abhängig
 - Nähe zu Beruf, Schule, Kita, Verwandtschaft
 - Gesundheit, Pflegebedürftigkeit

4. Besonderheit am Mietwohnungsmarkt

- Wohnungen sind nur kurzfristig im Angebot
 - Vermietete Wohnungen sind nicht am Markt verfügbar
 - Marktaktiver Leerstand (empirica, einschließlich mittelfristig aktivierbarem) Ende 2024: 2,2 Prozent
 - → In angespannten Wohnungsmärkten: Nachfrage trifft nur auf kleines Angebot



Schlussfolgerung: Gesetzliche Preissetzung ist sinnvoll

- Quasi-Monopol in angespannten Märkten: Vermietende können Höchstmiere auf Nachfragekurve verlangen → Miete deutlich über Kosten
- An „idealem“ Markt: Höhere Mietpreise → mehr Investitionen → Angebot nimmt zu → Mietpreise sinken. Aber: An Mietwohnungsmärkten nur zeitverzögert möglich, in angespannten gar nicht
- Gesetzliche Preissetzung erhöht die nachgefragte Menge an Wohnraum nur begrenzt
 - Es braucht öffentlichen Wohnungsbau

Weitere ökonomische Gründe für Mietpreis-Regulierung

- Verdichtetes Wohnen in urbanen Räumen steigert die Produktivität – setzt Leistbarkeit für viele voraus
 - Geringere Kosten von Markttransaktionen
 - Netzwerkeffekte
 - Besseres Job-Matching
 - Schnelleres und umfassenderes Lernen
- Eigentum an Mietwohnungen ist konzentriert:
Überhöhte Mieten = Umverteilung zu Gunsten Reicher = Schwächung volkswirtschaftlicher Nachfrage wegen höherer Sparquote

Vielen Dank!

