

VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Breitner

Verbandsdirektor

VNW · Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg



Offener Brief

Herrn
Prof. Marcel Fratzscher
Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58
10117 Berlin

14. April 2026

Zeit-Kolumne Fratzschers Verteilungsfrage vom 20. März 2026 Wir brauchen eine radikale Wende in der Wohnungspolitik Gedanken der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft

Sehr geehrter Herr Prof. Fratzscher,

wie viele andere beschäftigen Sie sich in Ihrer oben genannte Kolumne mit der Wohnungsfrage als einer der drängendsten unserer Zeit. Dazu fordern Sie eine radikale Wende in der Wohnungspolitik.

Zitat: „Eine radikale, aber sozial gerechtere Alternative wäre, den Mietspiegel auf das Niveau eines Stichtages, zum Beispiel den 1. Januar 2014, zu senken. ... Danach würden sie jährlich mit dem nominalen Wirtschaftswachstum steigen. Eigentümer würden am Wohlstandsgewinn der Gesellschaft beteiligt, aber nicht überproportional profitieren. Die Mieterhöhung hätte seit 2014 somit drei bis vier Prozent betragen, statt in manchen Ballungsräumen zehn Prozent oder mehr. Ausnahmen wären notwendig für Immobilien, die nach diesem Stichtagerworben wurden, sowie für solche, bei denen Eigentümer weit über den üblichen Erhalt hinaus investiert haben. Zusätzlich könnte eine starke Besteuerung von Wertsteigerungen bei Immobilien den Markt regulieren. Beide Instrumente zusammen – Absenkung des Mietspiegels und Besteuerung der Immobiliengewinne – würden den Wert von Wohnimmobilien reduzieren. Eigentümer, vor allem Spekulanten, hätten starke Anreize, zu verkaufen. ... Zusätzlich braucht es eine deutlich höhere Grundsteuer, die zumindest für die nächsten zehn Jahre nur zu einem kleinen Teil auf Mieter und Mieterinnen umgelegt werden kann, sowie mehr sozialen Wohnungsbau. Denn selbst bei niedrigeren Mieten wird es durch die steigende Altersarmut immer mehr Menschen geben, die sich ihre Wohnung nicht leisten können. ... Ein wirklicher Durchbruch bei der Wohnungskrise erfordert mutige Reformen auf mehreren Ebenen: ein faires Mietrecht, mehr Wohnungsbau, sozialen Wohnungsbau und innovative Eigentumsmodelle. ...“. Zitat Ende.

Ohne selbst in der Verantwortung für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zustehen, haben viele vieles dazu gesagt bzw. gefordert. In bester Absicht umgesetzt wurden dazu zahlreiche politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt (u.a. MietRÄndG, Miet-NovG, MietAnpG, CO2KostAufG). Alle zielen auf das Mietrecht. Alle dienen der Dämpfung der Mietenentwicklung bei bestehenden Mietverträgen.

Die Entwicklung dieser Bestandsmieten wird u.a. über Mietspiegel gemessen. Zwischen 2014 -2025 lag der Anstieg hier laut Destatis bei Ø 1,6% p.a., die allgemeine Inflation bei Ø 2,3%. Die vom Vermieter zu tragenden Instandhaltungskosten von Wohngebäude n sind um Ø 6,5% p.a. gestiegen. Die Bauwerkskosten legten um Ø knapp 8% p.a. zu. Auf die Entwicklung der Personalkosten der an Tarifverträge gebundenen Wohnungswirtschaft und die der Finanzierungskosten sei nur hingewiesen. Das nominale Wirtschaftswachstum, von Ihnen als Maß der Mietenentwicklung ange-regt, lag bei Ø 4%.

Als Direktor eines vor 126 Jahren von den ersten Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland gegründeten Verbandes, der auch heute gemeinwohlorientierte Bestandhalter mit 775.000 Wohnungen in Norddeutschland vertritt, möchte ich Ihnen sagen, dass es unseren Unternehmen nicht darum geht, „*überproportional (zu) profitieren*“. Es geht darum, langfristig die Kosten des eigenen Tuns zu decken, also den Wohnungsbestand und die sich kümmernden Unternehmen zu erhalten. Die hier anfallenden Kosten steigen aus den auch Ihnen vertrauten Gründen seit langem dynamisch. Im Neubau genauso wie bei der Erhaltung, Bewirtschaftung, der Modernisierung bzw. Sanierung des Bestandes.

Für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist Wohnraum ein Sozialgut. Das ergibt sich schon aus den Unternehmenssätzen. Leider ist das Sozialgut ohne das Produkt nicht zu haben. Die dafür zwangsläufig anfallenden Produktkosten sollten über den Produktpreis mindestens gedeckt werden können - in unserem Fall aus den laufenden Mieten. Ein Produkt, das seine Kosten im Markt auf Dauer nicht decken kann, ist nicht vorstellbar. Deshalb irritiert auch Ihr Vorschlag, die Grundsteuer „*deutlich*“ zu erhöhen, die Umlage über die Wohnnebenkosten aber nur zu „*einem kleinen Teil*“ zu erlauben.

Als Präsident eines Wirtschaftsforschungsinstituts wissen Sie um den Zusammenhang, ebenso wie darum, dass eine die Kostenseite ignorierende künstliche „*Absenkung des Mietspiegels und Besteuerung der Immobiliengewinne*“ den Beleihungswert von Immobilien reduzieren würde. Die Fähigkeit auch der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft in den Erhalt ihrer Bestände bzw. den benötigten Neubau zu investieren, würde

schwinden. Sie argumentieren, „Eigentümer, vor allem Spekulanten, hätten (dann) starke Anreize, zu verkaufen.“ Ich frage mich, wem das nützen sollte?

Die Mietspiegel der Städte Hamburg, Kiel und Lübeck haben zuletzt einen jährlichen Anstieg der Bestandsmieten zwischen 0,6% und 1,85% gemessen. Ihre Kritik richtet sich aber gegen Mieterhöhungen „in manchen Ballungsräumen (von) zehn Prozent oder mehr“. Sie sprechen damit die Entwicklung der Angebotsmieten an, mit denen Wohnungssuchende oft konfrontiert sind. Was erklärt, warum Menschen vergleichsweise günstige und mietrechtlich bestens geschützte Bestandsmietverträge immer seltener aufgeben. Das Ergebnis ist vielfach ein eingefrorener Wohnungsmarkt. Auch Ihr Kollege Clemens Fuest vom Münchner Ifo-Institut hat darauf hingewiesen. Wohnungssuchenden bleibt dann nichts anderes, als auf das auf den Markt kommende Neubauangebot oder den nach Sanierung in die Wiedervermietung gehenden Wohnungsbestand zurückzugreifen. Beides ist den heutigen Bauwerks- und Finanzierungskosten geschuldet deutlich teurer als der Bestand.

Fraglos gibt es auch auf dem Wohnungsmarkt einzelne schwarze Schafe, die die Lage unter Missachtung des geltenden Rechts für sich nutzen. Konsequenz wäre, das geltende Recht anzuwenden, statt reflexartig weitere Verschärfungen zu fordern. Die bisherigen Mietrechtseingriffe und deren durchaus problematische Wechselwirkungen haben erkennbar nicht zur Verbesserung der Lage beigetragen.

Zum Schluss: Die Messung der Angebotsmieten findet auf Grundlage der Daten einschlägiger Immobilienportale statt. Dort sind u.a. die VNW-Mitgliedsunternehmen in der Regel nicht vertreten. Belegbar bewegen sich die Angebots- bzw. tatsächlichen Neuvertragsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen konstant deutlich unterhalb des Preisniveaus der Immobilienportale. Das zeigt der Mietmonitor der Investitionsbank Schleswig-Holstein ebenso wie die CRES-Studien zum Hamburger Wohnungsmarkt.

Freundliche Grüße



Andreas Breitner
Verbandsdirektor