

## **Stand der Transformation der Wohnungswirtschaft in den mittel- und osteuropäischen Ländern am Beispiel Polens**

erschienen in: Hochschule Zittau / Görlitz (Hrsg.): Wohnungsmärkte in Grenzräumen, Tagungsband zum 9. Zittauer Immobilientag, Zittau 13.-15.5.2004, Wissenschaftliche Berichte Nr. 2077-2089, Heft 83 / 2004, S. 22-32.

Autor: Stefan Kofner

### **1 Charakterisierung der Wohnungspolitik**

Der Stellenwert der Wohnungspolitik ist in allen neuen Beitrittsländern Mittel- und Osteuropas relativ niedrig zu veranschlagen. Der Wohnungsbau wird wirtschaftspolitisch eher als ein **konsumtiver Bereich** wahrgenommen, von dem keine nennenswerten gesamtwirtschaftlichen Wachstumseffekte erwartet werden. Die Politik neigt dazu, die Lösung der Probleme der Wohnungsmärkte und der Wohnungsversorgung so lange aufzuschieben, bis dafür günstigere gesamtwirtschaftliche Voraussetzungen geschaffen worden sind.

Auf der Ebene der Europäischen Union gibt es keine Förderprogramme zur Transformation der Wohnungswirtschaft oder zur Angleichung der Wohnverhältnisse. Die Wohnungswirtschaft war auch in den Beitrittsverhandlungen kein Verhandlungsgegenstand. Die Bedeutung der Wohnverhältnisse für die Einhegung zukünftiger Wanderungsbewegungen ist noch nicht in hinreichendem Maße erkannt worden. Absehbar ist aber, daß im Rahmen der Neuausrichtung der EU-Strukturfonds Mittel für die Städtebauförderung zur Verfügung gestellt werden.

Wegen der jahrelangen Vernachlässigung dieses Politikbereichs droht die Wohnungspolitik zum Stiefkind der Transformation zu werden. Inzwischen hat sich in einigen Ländern ein beachtliches Problempotential angehäuft. Die Fortschritte bei

der Einführung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Wohnungswirtschaft sind größtenteils nur bescheiden.

Die Wohnungswirtschaft ist wegen der langen Amortisationszeiten wohnungswirtschaftlicher Investitionen mehr als andere Branchen auf **verlässliche politische Rahmenbedingungen** angewiesen. Auf diesem wichtigen Feld sind aber in allen Beitrittsländern mehr oder weniger große Defizite zu verzeichnen.

In den MOE-Ländern trifft man nur vereinzelt auf eine langfristig angelegte Wohnungspolitik. In vielen Ländern scheint die Wohnungswirtschaft zum „Spielball der Politik“ geworden zu sein. Kurzsichtige populistisch geprägte Entscheidungen und die Neigung zu Wahlgeschenken haben zu politischen Konjunkturzyklen geführt. Nach jedem Regierungswechsel muß sich die Wohnungswirtschaft auf unkalkulierbare Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen gefaßt machen. Entsprechend groß ist die Unsicherheit unter den Investoren.

Spürbare Fortschritte sind in Mittel- und Osteuropa im wesentlichen nur im Bereich der Wohneigentumsbildung erzielt worden. Das im Wohnungssektor investierte Kapital fließt ganz überwiegend in Eigentumsmaßnahmen. Weit weniger günstig verläuft die Entwicklung dagegen im Mietwohnungsbau. Sowohl für den Neubau als auch für Bestandsmaßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung fließt derzeit noch kaum privates Kapital.

Den kurzfristigen Politikansätzen entsprechend sind auch die Mietenpolitiken in den Beitrittsländern nicht langfristig kalkulierbar. Damit werden aber die Einzahlungsströme aus wohnungswirtschaftlichen Investitionen unberechenbar. Außerdem beeinträchtigt die **unsichere Mietenentwicklung** natürlich auch die Bereitschaft der Banken zu Kreditengagements im Mietwohnungsbau.

Das Niveau der Mieten ist in den MOE-Ländern von der **Kostendeckung** noch mehr oder weniger weit entfernt, z.T. haben die Mietpreise immer noch ein lediglich symbolisch niedriges Niveau. Auch im sozialen Wohnungsbau sind kostendeckende Mieten die Ausnahme.

Auf der anderen Seite hat man in den meisten Ländern die Regulierung und Subventionierung auf dem Gebiet der Betriebskosten aufgegeben. Damit befindet sich die Belastung der Mieter mit Betriebskosten durchaus auf „Marktniveau“.

## 2 Das Beispiel Polen

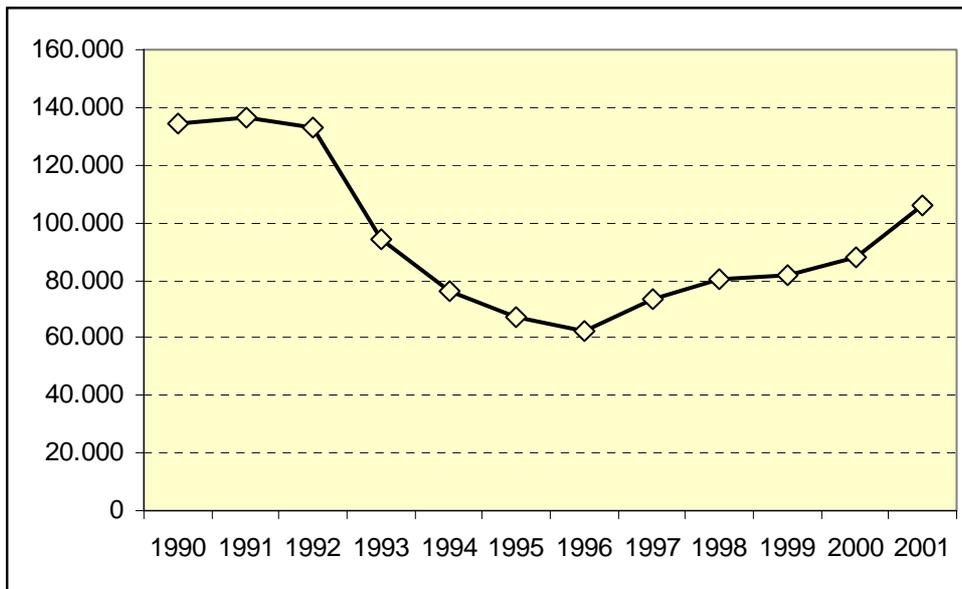
### 2.1 Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung

Das rechnerische Wohnungsdefizit in Polen liegt nach Angaben des staatlichen Büros für Wohnungsbau und Stadtentwicklung (Umirm) bei 1,5 Mio. Wohnungen. Andere Quellen sprechen von bis zu 2 Mio. fehlenden Wohnungen. Es herrscht nach unseren Begriffen Wohnungsnot. Viele Wohnungen sind überbelegt. Nur ein Drittel der jungen Paare hat eine eigene Wohnung. Der Rest lebt gezwungenermaßen bei den Eltern. 10 Mio. Wohnungen werden von Umirm als Substandardwohnungen bezeichnet (Tab. 2.1).

<b>Städtische Regionen</b>	
- Wasseranschluß	97,6
- Abwasseranschluß	89,4
- Badezimmer	87,9
- Gasanschluß	76,4
- Zentralheizung	80,3
<b>Ländliche Regionen</b>	
- Wasseranschluß	82,1
- Abwasseranschluß	62,6
- Badezimmer	66,4
- Gasanschluß	15,1
- Zentralheizung	53,3

**Tab. 2.1** Ausstattung der bewohnten Wohnungen mit Installationen im Jahr 1999 (in Prozent des Gesamtbestandes)  
Quelle: Statistisches Hauptamt, Warschau

Die Neubautätigkeit bewegt sich in Polen zur Zeit auf einem Niveau von etwa 2,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Die Zunahme des Wohnungsbestandes konzentriert sich auf die städtischen Regionen. Obwohl die Zahl der Wohnungsfertigstellungen seit 1997 kontinuierlich zugenommen hat (Bild 2.1), reicht die Fertigstellungszahl derzeit noch nicht, um den Nachfrageüberschuß spürbar zu verringern.



**Bild 2.1** Wohnungsfertigstellungen in Polen  
Quelle: Statistisches Hauptamt, Warschau

Deutlich zugenommen hat im Zeitablauf der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften (TBS) an den gesamten Fertigstellungen. Der gemeinnützige Wohnungsbau profitiert von Steuervorteilen und speziellen zinsverbilligten Krediten. Ein „sozialer „Wohnungsbau“ nach deutschem Verständnis kennt man dagegen in Polen nicht. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden ausschließlich Gemeinschaftsunterkünfte für Obdachlose gefördert.

Jahr	Tschechien	Ungarn	Polen	Slowakei	Rußland
1989	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1990	80,9	85,0	89,3	74,0	84,1
1991	75,7	64,5	91,1	62,3	75,7
1992	66,1	50,1	88,9	49,1	54,9
1993	57,2	40,6	62,8	41,9	54,9
1994	33,0	40,6	50,7	20,1	49,2
1995	23,0	48,0	44,7	18,6	48,7
1996	26,3	55,0	41,3	18,7	38,8
1997	30,4	54,6	49,1	21,6	34,6
1998	40,3	39,4 <sub>a</sub>	53,7	24,9	31,2
Durchschnitt 1990-1998	48,1	53,1	63,5	36,8	52,5

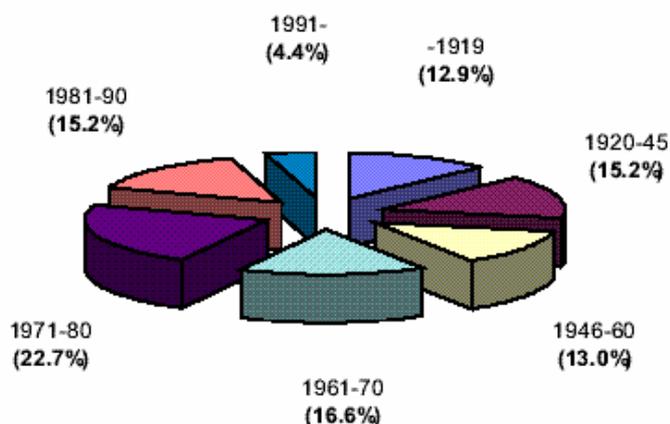
**Tab. 2.2** Wohnungsfertigstellungen in verschiedenen Transformationsländern  
Quelle: The Urban Institute: The Transition in Housing Finance in Central Europe and Russia 1989-1999

Verglichen mit anderen wichtigen Transformationsländern ist die Fertigstellungszahl in Polen aber noch am wenigsten eingebrochen. Im Zeitraum von 1990 bis

1998 wurden im Durchschnitt immerhin noch 63,5 Prozent der Fertigstellungen des Jahres 1989 erreicht. Kein anderes der betrachteten Transformationsländer hat bei diesem Kriterium wesentlich mehr als 50 Prozent erreicht, die Slowakei sogar nur 36,8 Prozent (Tab. 2.2).

## 2.2 Instandsetzungsstau

Die Probleme werden verschärft durch einen enormen Instandsetzungsstau. Davon sind sowohl die Vorkriegswohnungen (etwa ein Drittel des Gesamtbestandes) als auch die in der sozialistischen Periode errichteten Wohnungen betroffen. Der Zustand der meisten Vorkriegswohnungen ist so schlecht, daß sie bei weiter ausbleibenden Sanierungsmaßnahmen schon bald als unbewohnbar aus dem Bestand ausscheiden müssen. Doch auch bei den Nachkriegswohnungen und darunter besonders den Plattenbauwohnungen ist ein enormer Instandsetzungsbedarf aufgelaufen (nicht zuletzt wegen der Verwendung minderwertiger Baumaterialien). Umirm schätzt, daß derzeit nur etwa ein Drittel des zur Bestandserhaltung notwendigen Volumens investiert wird.

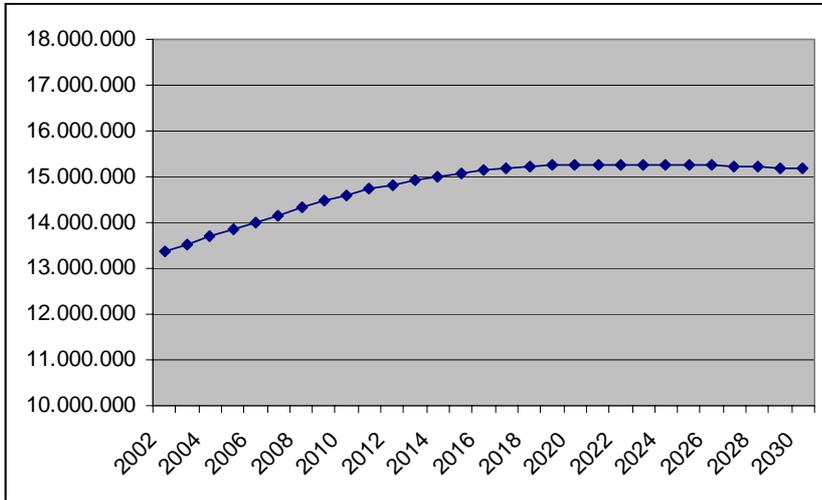


**Bild 2.2** Altersstruktur des polnischen Wohnungsbestands  
Quelle: Statistisches Hauptamt, Warschau

## 2.3 Entwicklung der Wohnraumnachfrage

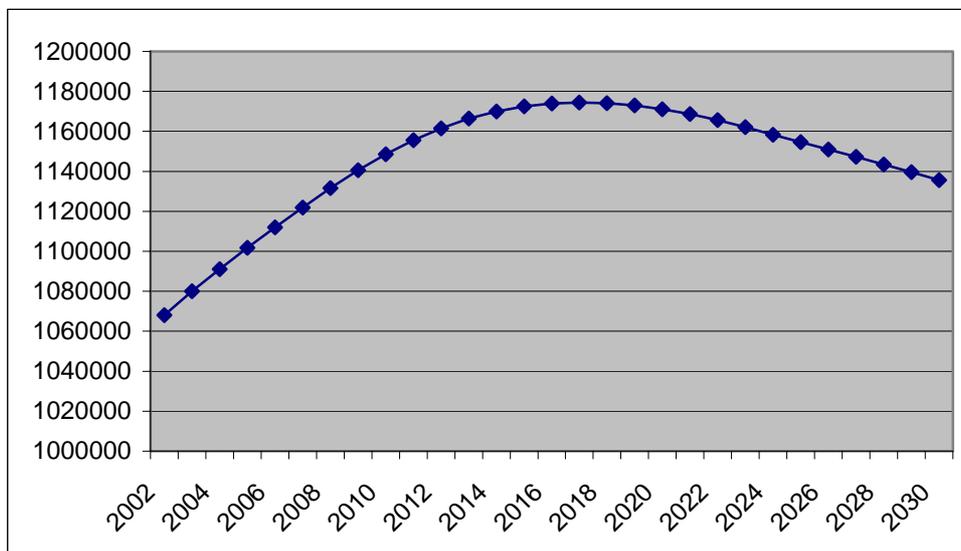
Der beschleunigte Abgang von Altbauwohnungen wird ab 2005 aufgrund der demographischen Entwicklung (Haushaltsneugründungen der „zweiten Nachkriegsgeneration“) auf eine stark steigende Wohnungsnachfrage treffen (Bild 2.3). Damit droht eine weitere Zunahme des Wohnungsdefizits. Die Zahl der Haushalte wird

nach der Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Hauptamtes bis 2015 um 12 Prozent zunehmen. Die Zuwachsrate nimmt allerdings im Zeitablauf immer mehr ab.



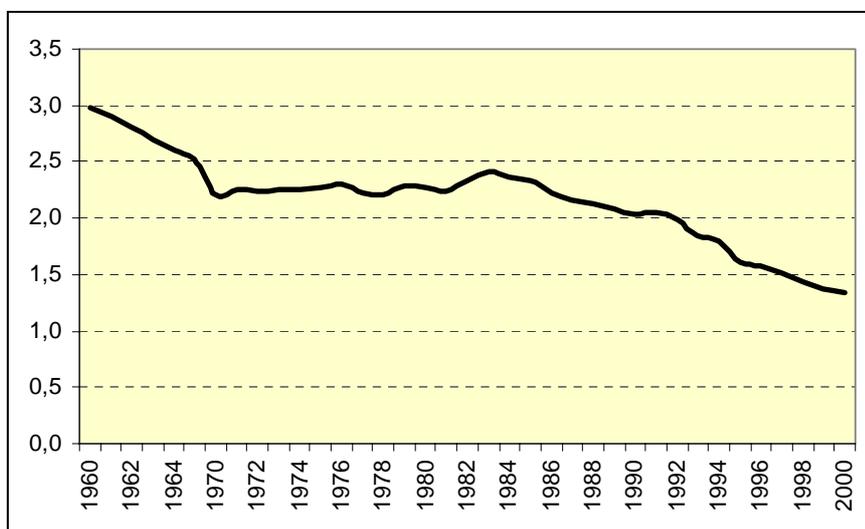
**Bild 2.3** Entwicklung der Zahl der Haushalte in Polen bis 2030 in Tsd.  
Quelle: Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Hauptamtes, Warschau

Für die Wojewodschaft Niederschlesien wird bis 2015 eine ähnliche Entwicklung der Zahl der Haushalte prognostiziert. Während in ganz Polen für den Zeitraum 2015-2030 eine stagnierende Haushaltszahl prognostiziert wird, soll die Zahl der Haushalte in Niederschlesien in diesem Zeitraum bereits deutlich abnehmen.



**Bild 2.4** Entwicklung der Zahl der Haushalte in der Wojewodschaft Niederschlesien bis 2030 in Tsd.  
Quelle: Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Hauptamtes, Warschau

Auf lange Sicht wird auch in Polen die sehr niedrige Geburtenrate ähnlich wie heute schon in Deutschland die Entwicklung immer mehr bestimmen. Die Fertilitätsrate fällt seit Mitte der 80er Jahre. Ein scharfer Rückgang auf inzwischen nur noch 1,3 Kinder pro Frau war seit Mitte der 90er Jahre zu verzeichnen. Damit ist die Geburtenrate vom Reproduktionsniveau weit entfernt. Langfristig drohen die bekannten Folgen (Überalterung, schließlich absolute Schrumpfung der Bevölkerung).



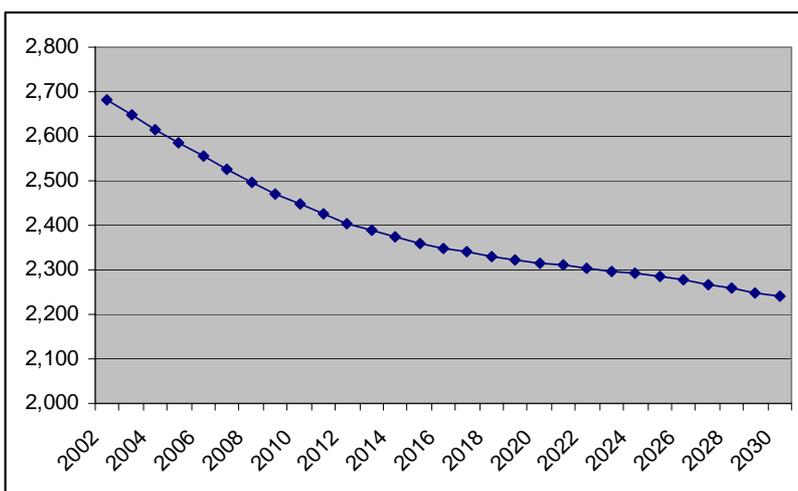
**Bild 2.5** Entwicklung der Fertilitätsrate von 1960-2000  
Quelle: Statistisches Hauptamt, Warschau

Die Bevölkerungszahl wird nach der Prognose des Statistischen Amtes bis 2020 auf einem Niveau von 37 Mio. Personen mehr oder weniger konstant verharren. Die Altersstruktur wird sich in diesem Zeitraum allerdings erheblich verschieben. Für die Jahre nach 2020 wird dann eine spürbare Abnahme der Bevölkerungszahl vorausgesagt, nicht aber der Zahl der Haushalte. Die prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahl ist ganz wesentlich der ständigen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Prognosezeitraum geschuldet.



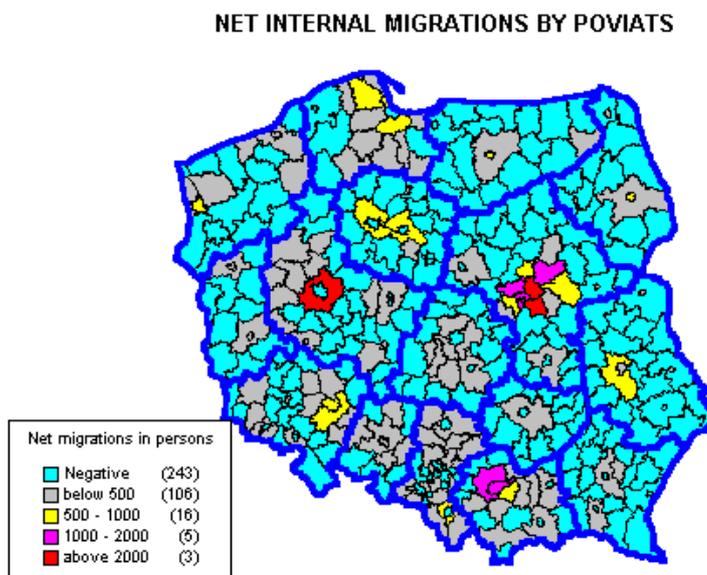
**Bild 2.6** Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Polen bis 2030  
 Quelle: Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Hauptamtes, Warschau

Damit wird Polen mit einigen Jahren Verspätung einer ähnlichen demographischen Entwicklung wie Westdeutschland ausgesetzt sein. Der säkulare Rückgang der Fertilitätsrate wird zunächst noch nicht zu einer Schrumpfung der Bevölkerung führen, sondern lediglich zu einer Verschiebung des Altersaufbaus. Die Wohnungsnachfrage wird aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen zunächst sogar noch deutlich zunehmen. Ab etwa 2020 wird dann allerdings die Bevölkerung spürbar abnehmen und ab etwa 2030 auch die Zahl der Haushalte.



**Bild 2.7** Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Wojewodschaft Niederschlesien bis 2030  
 Quelle: Haushaltsvorausschätzung des Statistischen Hauptamtes, Warschau

Die große Unbekannte in den Prognosen ist die Außenwanderung. Zwischen 2006 und 2011 wird die unbeschränkte Freizügigkeit mit dem gesamten EU-Raum hergestellt sein. Bei unzureichenden Konvergenzfortschritten könnten nach den vorliegenden Prognosen in den ersten Jahren schlimmstenfalls bis zu 2 Mio. Menschen gen Westen auswandern.



**Bild 2.8** Binnenwanderungen in Polen

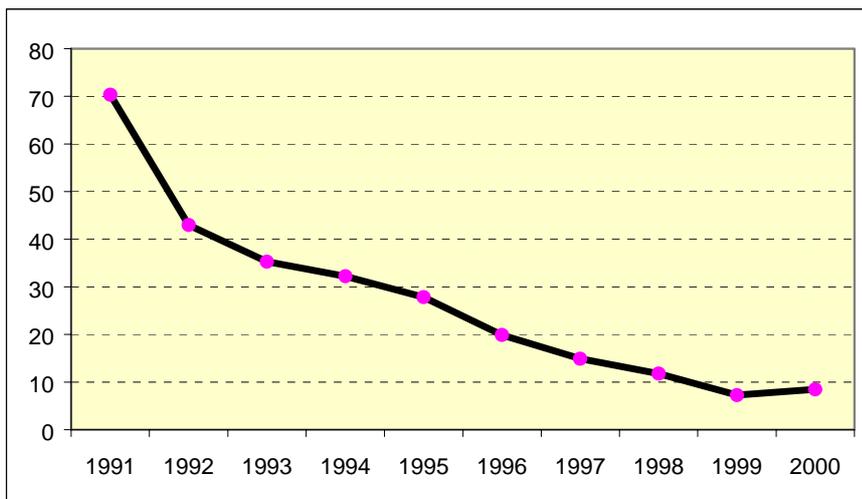
Genau beobachtet werden sollte auch die **Binnenwanderungen** innerhalb Polens. Bild 2.8 zeigt die Konzentration der Binnenwanderung auf einige wenige Wachstumspole (z.B. Posen, Warschau). Eine ähnliche Entwicklung wie bei den sog. „DDR-Entwicklungsstädten“ (z.B. Weißwasser, Hoyerswerda) wird für diejenigen polnischen Städte befürchtet, die während der sozialistischen Zeit insbesondere durch schwerindustrielle Ansiedlungsprojekte einen rasanten Aufschwung bei Produktion und Bevölkerungszahl erlebt haben. Der Wegfall von Arbeitsplätzen durch Rationalisierungen und Betriebsschließungen könnte eine weitere Abwanderungswelle in die wachstumsstarken Ballungsräume nach sich ziehen.

## 2.4 Wohnungsbaufinanzierung und makroökonomische Stabilität

Die bescheidenen Konvergenzfortschritte auf dem Gebiet der Wohnungspolitik in den 90er Jahren sind im Falle Polens zu einem wesentlichen Teil auf die vorherrschende **makroökonomische Instabilität** zurückzuführen. Unter den Bedingungen

einer Hyper- bzw. einer galoppierenden Inflation kann sich kein Markt für langfristige Kredite entwickeln.

Der enge Zusammenhang zwischen Inflationsrate und Kapitalmarktzins hat während der 90er Jahre für ein entsprechend hohes Zinsniveau gesorgt. Mit hohen und schwankenden Inflationsraten sind stets enttäuschte Erwartungen der Wirtschaftssubjekte und gesamtwirtschaftliche Wohlfahrtsverluste verbunden. Jede längerfristige Festlegung (etwa über die Zinsbindungsdauer) wird in einem solchen Umfeld zum Vabanque-Spiel.



**Bild 2.9** Inflationsentwicklung Polens in den 90er Jahren  
Quelle: Bank Austria East-West Report 1/2000

Die Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Wohnungsbauinvestitionen sind aufgrund der deutlich gefallenen Inflationsraten (Bild 2.9) inzwischen größtenteils überwunden. Die Realzinsen liegen nicht mehr wesentlich über dem Niveau im Euroraum und die Kreditvergabe wird weniger restriktiv gehandhabt. Auch die langfristigen Refinanzierungsmöglichkeiten in der Landeswährung haben sich nach der Verabschiedung eines Hypothekensbankgesetzes durch das Parlament verbessert. Bei entsprechender Entwicklung der Pro-Kopf-Einkommen sind speziell für die Wohneigentumsbildung die Aussichten auf mittlere Sicht günstig. Die absehbare Expansion der Nachfrage nach Bauleistungen wird allerdings durch die Mehrwertsteuererhöhung auf Baumaterialien und -stoffe von 7 auf 22 Prozent zum Beitrittsdatum gebremst. Für Bauleistungen und Wohnungsverkäufe gilt hier aber eine Übergangsfrist bis 2007.

Für die polnische Wohnungswirtschaft ist die nachhaltige Absicherung der erreichten makroökonomischen Stabilität von mindestens ebenso großer Bedeutung wie die staatliche Wohnungsbauförderung. Zu einem makroökonomischen Stabilisierungsprogramm gehört eine strenge **Budgetdisziplin**, die auch nicht durch großzü-

gige Förderprogramme zugunsten der Wohnungswirtschaft aufgeweicht werden darf. Wenn es in der Folge zu einem neuerlichen Inflationsschub kommen würde, dann wäre der Schaden solcher Förderprogramme weit größer als der Nutzen.

## 2.5 Entwicklung der Mietpreise

Die Bestandssanierung wird nicht nur von den Finanzierungsproblemen, sondern auch von der **restriktiven Mietenpolitik** im Bestand behindert. Die jährliche Grundmiete darf nicht mehr als drei Prozent des Wiederbeschaffungswertes betragen.<sup>1</sup> Doch wird diese Grenze in der Regel weit unterschritten, da die Gemeinden für die Festlegung der Höchstmieten verantwortlich sind. Diese handhaben dieses Instrument restriktiv, weil sie Wohngeldansprüche nach Möglichkeit vermeiden wollen. Tatsächlich sind die Mieteinnahmen von einer Vollkostendeckung weit entfernt. Sie reichen noch nicht einmal zur Deckung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen. Das niedrige Mietenniveau hemmt nicht nur die Instandsetzungstätigkeit, es wirkt auch mobilitätshemmend und schwächt die Anreize zum Wohneigentumserwerb.

Frei finanzierte Neubauwohnungen unterliegen dagegen nicht der Mietpreisbindung. Das Angebot in diesem Segment ist jedoch noch gering und wenig differenziert. Damit herrscht auch in Polen die für die mittel- und osteuropäischen Transformationsländer typische Marktpaltung. Mit einem gespaltenen Wohnungsmarkt kann man sich allenfalls als mittelfristige Übergangslösung abfinden. Es ist gerade die scharfe Scheidung bei der Mietpreisbildung zwischen den Marktsegmenten (symbolische Mieten versus völlig freie Preisbildung), die für viele negative ökonomische Begleiterscheinungen verantwortlich ist.

## 3 Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation

Die Transformation einer Wohnungswirtschaft von den Bedingungen zentraler Planung hin zu marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist ein komplexer Prozeß, der verschiedene Regelungsbereiche betrifft, u.a. Wohnungsbauförderung, Sozialer Wohnungsbau, Wohneigentumsförderung, Vermögenszuordnung und Restitution, Privatisierung der Wohnungsbestände. An dieser Stelle wird exemplarisch die Anpassung des Mietrechts herausgegriffen. Diese Vorgehensweise kann mit der zentralen Rolle der Miet-Preise für die investiven Anreize gerechtfertigt werden.

---

<sup>1</sup> Im gemeinnützigen Wohnungsbau ist die jährliche Grundmiete auf vier Prozent des Wiederbeschaffungswertes beschränkt.

### 3.1 Das Leitbild für das Mietrecht am Ende des Transformationsprozesses

Jedes postsozialistische Land muß zunächst das Leitbild für das Mietrecht nach Abschluß der Transformation definieren. Wegen der besonderen Eigenschaften des Wohnungsmarktes erscheint es nicht selbstverständlich, den Parteien beim Abschluß von Wohnraummietverträgen **völlige Vertragsfreiheit** zu gewähren.

Auf der anderen Seite bedarf es auf dem Gebiet des Mietpreisrechts eines flexiblen, marktorientierten Preisfindungssystems, das auf mittlere bis lange Sicht die Preisfunktionen nicht beeinträchtigt, das aber auf kurze Sicht ein ineffizientes Überschießen der Mieten verhindert. Dafür bietet sich das Modell der **Vergleichsmiete** als Ausgangspunkt an. Um die Effektivität der Vergleichsmiete zu sichern sind dann allerdings **Eingriffe in das Kündigungsrecht** der Vermieter unumgänglich. An die Stelle eines freien Kündigungsrechts muß ein abschließender Katalog von zulässigen Kündigungsgründen treten („berechtigtes Interesse“ an der Kündigung). Kündigungen der Vermieter, die allein dadurch motiviert sind, mit einem anderen Mietbewerber eine höhere Miete zu vereinbaren, müssen ausgeschlossen sein.

Mit der Definition des Leitbildes der Rechtsfortentwicklung ist es aber nicht getan. Mindestens ebenso wichtig ist die Frage, wie man dieses Leitbild zu möglichst geringen gesellschaftlichen Kosten ansteuern kann.

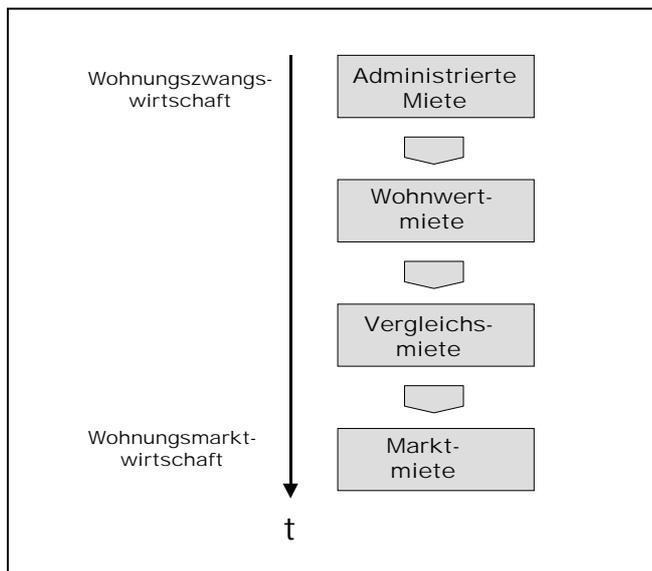
### 3.2 Der optimale Zeitpunkt für die Freigabe der Mietpreise

Grundsätzlich sollten die Preise möglichst rasch freigegeben werden. Das gilt um so mehr, wenn man vom Leitbild her nicht die totale Preisfreiheit, sondern die umfassende Einführung eines Vergleichsmietensystems anstrebt, denn die Vergleichsmiete wirkt auf kurze bis mittlere Sicht mietbegrenzend, ohne aber bei marktorientierter Ausgestaltung die langfristige Anpassung der Mietpreise an ein marktgerechtes Niveau zu verhindern.

Auf der anderen Seite kann man in einer extremen Wohnungsmangelsituation die Preise auch nicht in einem Schritt freigeben. Wenn Wohnungsnot herrscht, akzeptieren die Menschen nicht, daß allein die individuelle Zahlungsfähigkeit den Ausschlag darüber gibt, wer mit wieviel Wohnraum versorgt wird.

Eine gestreckte, schrittweise Freigabe der Mieten empfiehlt sich auch, weil der Aufbau eines leistungsfähigen Systems der Subjektförderung den meisten Transformationsländern schwerfallen dürfte. Es kommt hinzu, daß man bei der Einführung eines Vergleichsmietensystems auf ein gewisses Ausmaß an Preisdifferenzierung angewiesen ist, da ansonsten die unzureichend differenzierten Mieten auf Jahre festgeschrieben würden. Es muß also zuerst eine **wohngerechte Preisdifferenzierung** wenigstens ansatzweise hergestellt werden. Alles in allem sollte das

Mietpreisrecht im Wege einer schrittweisen Anpassung und Differenzierung der Mietpreise transformiert werden.



**Bild 3.1** Zeitliche Abfolge der Mietensysteme beim Übergang zur Wohnungsmarktwirtschaft

### 3.3 Abbau der Preisvorschriften

Die Annäherung an ein mietpreisrechtliches Leitbild kann aus einer Situation mit extremem Wohnungsmangel heraus nur schrittweise vollzogen werden. Da man auf der anderen Seite die Investitionsanreize für Neubauwohnungen möglichst nicht beeinträchtigen will, ist eine vorübergehende **Marktspaltung** zwischen Neubau- und Altbaumieten typisch für einen wohnungswirtschaftlichen Transformationsprozeß.

Die administrierten Altbaumieten müssen nicht nur **im Einklang mit der Einkommensentwicklung** schrittweise angehoben, sondern auch so weit **ausdifferenziert** werden, wie das auf dem Verordnungswege möglich ist. Die Administration muß also eine Art von **Marktsimulation** mit Hilfe von **Richtsatzmieten** betreiben.

Der Übergang von den Richtsatzmieten zur Vergleichsmiete kann auf zweierlei Arten vollzogen werden. Die eine Möglichkeit ist eine Art „**Sprung**“ in die Marktwirtschaft: Man stellt alle Wohnungen zu einem bestimmten Schlußtermin von den Preisvorschriften frei – und nimmt dabei in Kauf, daß zumindest an einigen Teilmärkten noch rechnerische Wohnungsdefizite vorhanden sind. Die andere Möglichkeit ist ein **differenziertes Vorgehen**: Man stellt zunächst nur ausgewählte Teilwohnungsbestände frei.

Bei der schrittweisen Freistellung stellt sich die Frage nach den **Freistellungskriterien**. In der wechselvollen Geschichte des deutschen Mietpreisrechts hat man auf diesem Gebiet im Laufe des 20. Jahrhunderts alle denkbaren Varianten – auch kombiniert – eingesetzt. An Erfahrungen fehlt es also auf diesem Gebiet nicht. Grundsätzlich kann man bei der Freistellung regional nach **statistischen Kriterien**, nach **Wohnungstypen** oder nach der **Vertragslaufzeit** differenzieren.

Nimmt man die politischen Unwägbarkeiten des wohnungswirtschaftlichen Transformationsprozesses in der Demokratie ins Bild und strebt man den raschen, reibungslosen und umfassenden Übergang zur Vergleichsmiete als mietpreisrechtliches Leitbild an, so empfiehlt sich die folgende pragmatische Vorgehensweise:

- Anhebung der Bestandsmieten auf dem Verordnungswege im Einklang mit der Zunahme der Durchschnittseinkommen (mindestens Deckung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten),
- dabei spürbare Differenzierung nach grundlegenden Ausstattungsmerkmalen, baulichem Zustand und im Ansatz auch nach der Gemeindegröße,
- Ergänzung durch ein Zuschlagsystem in Abhängigkeit von den investierten Sanierungskosten,
- Freistellung aller Wohnungen von den Preisvorschriften auf einmal zu einem bestimmten Stichtag.