

## **Stellungnahme zu dem Antrag der SPD-Fraktion im Landtag NRW**

vom 29.11.2022, Drucksache 18/1872

„In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieter vor Wucher und Inflation schützen“

Der Antrag versucht anhand von Einzelfällen aus Düsseldorf und Kamen eine dramatische Situation des gesamten Mietmarktes in NRW abzuleiten.

Als Sachverständiger, der dazu Stellung zu beziehen hat, möchte ich einige Fakten allgemeiner Natur zur Versachlichung der Lage vorausschicken:

- 96 % der Mieter sind mit ihrer Mietsituation, also auch mit der Miethöhe, in Deutschland zufrieden.
- Die Höhe der Belastung der Mieter durch den Faktor Wohnen beträgt durchschnittlich unter einem Drittel des zur Verfügung stehenden Einkommens der Bürger.
- Rund die Hälfte aller vermieteten Wohnungen werden von Privatpersonen vermietet, denen weniger an einer Gewinnmaximierung als an einem kontinuierlichen Mietverhältnis gelegen ist.

Das sind die positiven Seiten des Mietmarktes. Es gibt aber auch Faktoren, die den Markt und damit auch schlussendlich die Mieter negativ beeinflussen:

- Aufgrund von fehlendem Bauland, einer Vervielfachung von Vorschriften am Bau in den letzten 20 Jahren von rund 5.000 auf rund 25.000 und den damit verbundenen Kosten ist Deutschland noch nicht einmal in der Lage, den Ersatzbedarf für wegfallenden und veralteten Wohnungsbestand in Höhe von 2 Prozent des Bestandes zu errichten.
- Breiten Schichten der Bevölkerung, die aus der Miete in das Eigentum flüchten wollen, wird der Weg durch den Wegfall staatlicher Förderung oder die Erschwerung der Finanzierung versperrt. Diese verbleiben im Mietmarkt und entlasten diesen nicht.
- Zusätzlich werden von staatlicher Seite Millionen von Menschen nach Deutschland geholt, ohne dass diesen Menschen ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht.

Diese Faktoren führen zu einem zwangsläufigen Anstieg der Mieten. Staatliche Regulierungen wie z. B. Mietpreisbremsen werden diese Faktoren nicht außer Kraft setzen, sondern sie nur noch verstärken.

Nach der Zinsentwicklung des Jahres 2022, deren Ende noch nicht absehbar ist, ist der Kauf von Wohnungen und somit auch von Mietwohnungen eingebrochen.

Die Zeiten der Nullzinspolitik der EZB dürften vorbei sein und so strömen Kapitalanleger nicht mehr wie die Lemminge zum Wohnungsmarkt. Lösungen sind daher nicht weitere Markteingriffe der Politik, wie Mietpreisbremse, Mietmoratorien, o. ä., die zu weniger Wohnungsbau und damit höheren Mieten führen, sondern Neubau, Neubau und noch einmal Neubau.

Dazu sei angemerkt, dass dieser Neubau auch kapitalmarktgängig sein muss. Renditen von 3 Prozent gehören der Vergangenheit an, wenn dies schon der Ausgangszinssatz der EZB ist. 4,5 Prozent Rendite auf das eingesetzte Kapital müssen erzielt werden, da sich das Kapital sonst andere Wege als den deutschen Wohnungsmarkt sucht.

Damit diese Rendite erzielbar ist, können nicht allein die Mieten steigen. Hier ist auch die Politik in der Pflicht. Der Abbau kostentreibender Vorschriften, insbesondere im ökologischen Bereich, aber auch beim überbordenden Brandschutz sind dabei unvermeidbar, wenn die Mieten nicht ausufern sollen.

Erst wenn wir zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage kommen, werden Mieter ein ausreichendes Angebot vorfinden. Neubau ist der beste Mieterschutz. Die Rahmenbedingungen dafür hat der Staat zu schaffen: mehr Bauland, weniger Vorschriften, Beschleunigung der Genehmigungsverfahren.

Neben der Schaffung besserer Rahmenbedingungen zur Angebotserweiterung sollte sich die Politik auch darüber Gedanken machen, ob es sinnvoll ist, die Nachfrageseite durch unbegrenzte Zuwanderung anwachsen zu lassen, ohne vorher das Problem der Unterbringung gelöst zu haben.

Auch sollte sich die Politik überlegen, ob es sinnvoll ist, durch weitere Regulierungen einen Markt abzuwürgen, dessen Funktionieren substanziell zum Wohlstand unserer Bürger beiträgt. Wohnungsneubau und Bestandssanierungen müssen sich lohnen. Der Staat allein kann das nicht leisten.

Fazit: Der Staat kann durchaus den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen, indem er die Rahmenbedingungen und damit das Angebot optimiert. Das deutsche Mietrecht ist eines der mieterfreundlichsten weltweit. Weiterer Regulierung wie einer Mietpreisbremse bedarf es nicht. Sollte dieses Instrument überstrapaziert werden, so wird dies zu noch weniger Neubau und damit zu höheren Mieten führen.

Peter Lutz, Oberursel, Jan. 2023