



**In NRW wird an der Mietschraube gedreht–Mieterinnen und Mieter vor Wucher schützen!
Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe**

1.) Preisbildung auf Mietwohnungsmärkten

Eine Preisbildung für knappe (=wirtschaftliche) Güter erfolgt in demokratischen Ländern stets über Angebot und Nachfrage. Güter sind knapp, wenn die Bereitstellung Kosten verursacht. Ein hoher Preis vermittelt ein Signal über die Knappheit von Ressourcen. Hält die Politik den sich auf dem Markt gebildeten Preis für „falsch“, kann diese indirekt (Preislenkung) oder direkt (Preisbindung) in die Preisbildung eingreifen.

Durch die Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg gab es in der Bundesrepublik Deutschland bis 1968 eine Wohnungszwangswirtschaft, https://www.bundesarchiv.de/cocoon/barch/k0/k/k1964k/kap1_2/kap2_47/para3_6.html;jsessionid=89064627FD65EBC04E2210FA227849FC?highlight=true&search=Konrad%20Adenauer&stemming=false&field=all.

In der DDR waren Wohnungs- und Städtebau Bestandteil der staatlichen Planwirtschaft. Bodenpreise und Altbaumieten wurden eingefroren. 1981 wurden zentral die Mieten für Neubauten (zumeist Plattenbausiedlungen mit ungenügender Infrastruktur am Stadtrand) festgelegt. Der ständige Mangel an Wohnraum sowie eine rigide Vergabepaxis führten zu einer „Tauschwirtschaft“: Wohnungen wurden illegal getauscht sowie teilweise hohe Abstandszahlungen verlangt, <https://www.adenauercampus.de/ddrtutorium/mythos-und-wirklichkeit/in-der-ddr-gab-es-bezahlbare-wohnungen-fuer-alle>.

Mit der Wiedervereinigung offenbarte sich der marode Zustand der Innenstädte sowie der sanierungsbedürftige Zustand der Plattenbauten. Durch die „Sonderabschreibung Ost“ in Höhe von 50 Prozent wurden Investorengelder in den Wohnungsbau der ehemaligen DDR geleitet und haben zu einer signifikanten Verbesserung der Wohnraumsituation geführt.

Der Prozess der Mietpreisbildung unterscheidet sich grundlegend von dem anderer Gütermärkte, weil hier massive staatliche Eingriffe festzustellen sind, die über die Preisbildung hinaus auch die Begründung und Lösung von Mietverhältnissen reglementieren.

Der polypolitisch deutsche Mietwohnungsmarkt reagiert kurzfristig sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite preisunelastisch. Preiserhöhungen resp. –senkungen führen somit nur zu einem vergleichsweise geringen Rückgang der Nachfrage bzw. des Angebotes.

2.) Angebotsseite

Eine signifikante Zunahme an Wohnraum kann wegen einer etwaig erforderlichen Änderung der Bauleitplanung, einer stets erforderlichen Planungs- und Genehmigungsphase, einer



Drucksache 18/ 1872

In NRW wird an der Mietschraube gedreht–Mieterinnen und Mieter vor Wucher schützen! Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

etwaigen Räumung sowie Abbruches des Altbestandes sowie auch der reinen Bauzeit nur mittel- bis langfristig erfolgen.

Kleine und mittlere Mehrfamilienhäuser, die heute projektiert werden, sind in ca. zwei Jahren bezugsfertig. Ganze Stadtquartiere oder auch Großwohnsiedlungen haben eine Planungs- und Bauzeit von sicherlich einem Jahrzehnt.

Mietwohnungen als Kapitalanlage mithin als bewirtschaftetes Gut binden Kapital langfristig und sind mit hohen Investitionsvolumina sowie Unterhaltungskosten verbunden. Dieses Marktsegment dürfte in Deutschland wegen der steigenden Bau- und Finanzierungskosten sowie der instabilen politischen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen den „Betongoldstandard“ verlieren.

„Aufgrund der explodierenden Material- und Energiepreise sowie der steigenden Finanzierungszinsen ist die Planungssicherheit dahin. Die Baukosten steigen immer weiter. Für einige Bauherren ist das alles nicht mehr darstellbar, sie stellen Projekte zurück oder ziehen ganz die Reißleine“, <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-10-11/immer-mehr-stornierungen-im-wohnungsbau>.

„86 Prozent der Wohnungsgenossenschaften und der sozial orientierten Wohnungsgesellschaften in Norddeutschland schätzen die Aussichten für den Neubau derzeit als schlecht beziehungsweise als sehr schlecht ein“, sagt ein Sprecher des Verbands der Vermieter in Hamburg. Der Verband vertritt überwiegend sozial orientierte Vermieter wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften, <https://www.tichyseinblick.de/wirtschaft/deutlicher-rueckgang-beim-wohnungsbau-2023-erwartet/>.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen aber auch von Reihen- und Doppelhäusern an Kapitalanleger oder aber auch Eigennutzer führt zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes, da diese entweder als Mietobjekt angeboten werden oder im Falle der Eigennutzung der zuvor genutzte Wohnraum frei wird. Durch die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist die Bautätigkeit rückläufig und zumindest mittelfristig keine signifikante Entlastung zu erwarten, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/banken/ende-des-immobiliebooms-geschaefit-mit-baufinanzierung-geraet-ins-wanken/28749556.html>.

Die tatsächlich entstehenden Kosten im Zuge des Mietwohnungsbaus können nicht vollumfänglich auf Mieter umgelegt werden, da diese wirtschaftlich überfordert werden. Es gibt mithin keinen Raum für Mieterhöhungen. Mieterhöhungen dienen aber der



Drucksache 18/ 1872

In NRW wird an der Mietschraube gedreht–Mieterinnen und Mieter vor Wucher schützen! Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

Werterhaltung und werden regelmäßig reinvestiert. Insbesondere private Vermieter erhöhen während der Laufzeit des Mietvertrages Kaltmieten nicht. Wird diesen die Möglichkeit genommen, anstehende Sanierungen/ Renovierungen im Rahmen einer Neuvermietung zu marktüblichen Mieten zu erwirtschaften, geht das Mietwohnungsangebot weiter zurück resp. erfolgt ein Verkauf. Mieter finden schwerer eine günstige Wohnung, <https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/auswirkungen-des-mietendeckels-in-berlin/>.

Die hohen Inflationsraten werden mittelfristig bleiben und somit auch ihren Niederschlag in das Mietpreisniveau sowie Mietpreisspiegel finden. Wird die hohe Inflation nicht über steigende Mieten kompensiert, geht dieses zu Lasten der institutionellen (z.B. Versorgungswerke) und privaten Vermieter mithin zu Lasten der privaten Altersversorgung und lösen Grundannahmen der privaten Altersversorgung breiter Bevölkerungsschichten auf.

Jede politisch veranlasste Regulierung/ Deckelung von Preisen führt über kurz oder lang über die einer Volkswirtschaft innewohnenden Interdependenzen zu einer weiteren Verknappung des Angebotes und wirkt kontraproduktiv.

Explodierende Material- und Energiepreise sowie Finanzierungskosten machen die Gesteungskosten von Bauvorhaben sowohl für Bauherren als auch für viele ausführende Unternehmungen schlichtweg unkalkulierbar. Es baut sich mithin eine Stornierungswelle im Wohnungsbau auf, die Ihre Ursache in der extremen Unsicherheit institutioneller sowie auch privater Immobilieninvestoren hat.

Abgesehen von Unternehmungen, deren Geschäftsmodell die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ist, dienen Immobilien direkt und indirekt regelmäßig der privaten Altersvorsorge. Bei allen Vermietern muß die Miethöhe ausreichen, um die Instandhaltungs-, Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten sowie Renditeerwartungen zu decken. Ist eine Rendite nicht zu erzielen oder ist diese gar negativ, unterbleiben Investitionen resp. wird nicht vermietet.

Greift nun der Gesetzgeber mittels einer Mietbegrenzung in den Mietwohnungsmarkt ein, führt dies bereits mittelfristig zu einer Verringerung des Wohnungsangebots. Dieser Effekt tritt ein, weil die Mieten hinter der Marktmiete zurückbleiben und sich dadurch die Renditeaussichten der Anbieter verschlechtern. Einige Wohnungsanbieter werden infolgedessen Neubaupläne nicht weiterverfolgen, Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden reduzieren und Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln.



Drucksache 18/ 1872

In NRW wird an der Mietschraube gedreht–Mieterinnen und Mieter vor Wucher schützen! Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

Da die künstlich niedrig gehaltenen Mieten überdies die Wohnungsnachfrage erweitern, droht die Mietbegrenzung im Ergebnis einen Wohnungsengpass hervorzurufen bzw. auszuweiten, <https://www.pwc.de/de/real-estate/der-mietendeckel-und-die-regulierung-des-immobilienmarktes.html>.

3.) Nachfrageseite

Die preisunelastische Reaktion der Wohnungsnachfrage resultiert aus der Tatsache, daß Nachfrager auf eine Preisänderung nur durch einen Wohnungswechsel reagieren können, der jedoch mit hohen Transaktionskosten wie u.a. Renovierungsaufwand, Umzug, Mietkaution, Möbelzukauf verbunden ist.

Festzustellen ist zunächst, daß der Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Wesentlichen auf die erhebliche Nachfragesteigerung durch den Bevölkerungszuwachs zurückzuführen ist. In 2014 verfügte Nordrhein-Westfalen über eine Bevölkerung von 17,638 Millionen. Bis zum Jahr 2021 ist diese angewachsen auf 17,925 Millionen, www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerungszahl-nordrhein-westfalen.html. In sechs Jahren sind 286.493 Menschen hinzugezogen. Mönchengladbach und Gelsenkirchen haben jeweils ca. 260 Tsd. Einwohner!

Die durchschnittliche Wohnfläche je vermieteter Wohnung belief sich in 2018 auf 72,3 Quadratmeter mithin auf 38,6 Quadratmeter (= 38,6 m²) je Person, www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf?blob=publicationFile.

Allein aus diesen Zahlen errechnet sich nur für den erfolgten Zuzug ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von

$$286.493 \text{ Personen} * 38,6 \text{ m}^2 \text{ je Person} = 11,059 \text{ Millionen m}^2.$$

Der Bevölkerungszuwachs in Nordrhein-Westfalen von 2015 – 2021 erfordert rechnerisch eine Bauleistung von

11,5 Jahresumsätze der Goldbeck GmbH.

Diese Zahl ist natürlich nicht trennscharf, berücksichtigt nicht die stark schwankenden Baupreise der letzten Jahre, verzichtet auf das Einbeziehen von Grundstücks-, Erschließungs-, Außenanlagen- und Nebenkosten und unterstellt auch Bauleistungen allein im Wohnungsbau.



Drucksache 18/ 1872

In NRW wird an der Mietschraube gedreht–Mieterinnen und Mieter vor Wucher schützen! Stellungnahme: Dr. Stefan Sellschopp – Sellschopp Unternehmensgruppe

Rechnerische 11,5 Jahresumsätze des drittgrößten Bauunternehmens in Nordrhein-Westfalen illustrieren aber die enormen Anforderungen an die Bau- und Wohnungswirtschaft.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Massenmigration ist zudem ein Rückgang der Bautätigkeit festzustellen: Im August 2022 wurden mit 28.180 Wohnungen 9,4 % weniger Baugenehmigungen erteilt als im August 2021, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_446_3111.html.

4.) Ergebnis

Der polypolistisch deutsche Mietwohnungsmarkt reagiert kurzfristig sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite preisunelastisch. Preiserhöhungen resp. –senkungen führen somit nur zu einem vergleichsweise geringen Rückgang der Nachfrage bzw. des Angebotes.

Explodierende Gestehungskosten, eine fast zweistellige Inflationsrate sowie eine politisch gewollte Verteuerung von Energie führen zu einem signifikanten Rückgang der Bautätigkeit und somit zu einem rückläufigen Wohnraumangebot bei einer Steigerung der Nachfrage.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ist unstrittig auf die anhaltende Migration zurückzuführen. Ein umsetzungsfähiger politischer Wille, diese Migration zu reduzieren, ist derzeit nicht erkennbar. Im Gegenteil: Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Einwohnerzahl in Deutschland von derzeit ca. 84 Millionen auf bis zu 90 Millionen steigen wird, <https://www.bz-berlin.de/deutschland/scholz-rechnet-mit-90-millionen-menschen-in-deutschland>.

Jede politisch veranlasste Regulierung/ Deckelung von Preisen führt über kurz oder lang über die einer Volkswirtschaft innewohnenden Interdependenzen zu einer weiteren Verknappung des Angebotes und wirkt stets kontraproduktiv.

Weder ein Mietmoratorium, das Bauen mietspreisgebundener Wohnungen oder gar die Verschärfung des Mieterschutzes sind geeignet, die offensichtlichen Probleme bei derzeit ca. 700.000 fehlenden Wohnungen zu lösen, <https://www.augsburger-allgemeine.de/wirtschaft/bezahlbare-wohnungen-warnung-vor-kollaps-in-deutschland-fehlen-700-000-wohnungen-id65145056.html>.

Es geht nur über eine Stärkung der Angebotsseite durch eine Reduzierung der regulierungsbedingten Baukostensteigerungen, einem Rückgang der Inflation sowie einer Reduktion der Nachfrage durch ein Begrenzen der Migration/ des Zuzuges auf ein Maß, das die Wohnungswirtschaft nicht weiterhin an die Grenzen der Belastbarkeit bringt mithin überfordert.