

## Private Vermieter – politisch ausgebremst

### Was die Politik jetzt tun muss

Private Vermieter stehen im Zentrum der Wohnraumversorgung in Deutschland – sie sind keine Randerscheinung, sondern der tragende Pfeiler des Mietwohnungsmarkts. Ohne private Eigentümer geht es nicht. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, investieren in ihre Immobilien und tragen maßgeblich zur Stabilität des Wohnungsmarktes bei.

### Die Zahlen sprechen für sich

Deutschland ist ein Mieterland. Etwa die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland lebt in Mietwohnungen. 25 Millionen der in Deutschland vorhandenen Wohnungen sind im Besitz von Privatpersonen – darunter sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohnungen. Fast zwei Drittel aller Vermieter in Deutschland sind Privatpersonen. Sie versorgen also die überwiegende Anzahl der Mieter mit Wohnraum.

Auch in ökonomischer Hinsicht leisten sie einen erheblichen Beitrag durch Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und energetischen Sanierung. Damit beteiligen sie sich auch in großem Umfang am Klimaschutz.

### Politische Eingriffe bremsen Investitionen

Doch trotz dieser Leistung geraten private Vermieter zunehmend unter politischen Druck. Aktuell wurde die Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 verlängert. Eingriffe wie die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und strikte Sanierungsvorgaben engen die Handlungsspielräume privater Investoren massiv ein.

Selbst die EU-Kommission sowie die Wirtschaftsweisen Veronika Grimm haben erkannt, dass die Mietpreisbremse ein Investitionshindernis darstellt. Sie schreckt Investoren ab und unterbindet dringend benötigte Modernisierungen im Bestand. Die Folge: Der Zustand vieler Mietwohnungen verschlechtert sich zunehmend. Auch Maßnahmen zum Klimaschutz bleiben auf der Strecke, weil sie wirtschaftlich mit gedeckelten Mieteinnahmen kaum noch zu stemmen sind.

### Mietpreisbremse: Ungerecht und ineffizient

Die Mietpreisbremse verfehlt zu dem ihr eigentliches Ziel: soziales Mietrecht. Denn sie ist nicht bedarfsgerecht. Sie schützt nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch Besserverdienende. Ein DAX-Vorstand kann sich auf die Mietpreisbremse genauso berufen wie eine Krankenschwester mit Mindestlohn – ein eklatantes Missverhältnis. Das ist nicht nur ungerecht, sondern auch volkswirtschaftlich unsinnig.

Die Mietpreisbremse führt unter anderem auch dazu, dass sich Mieter, die es sich leisten können, bei einer Neuvermietung größere Wohnungen, als bisher anmieten. Die pro Kopf Wohnfläche in Deutschland steigt stetig.

Statt der Mietpreisbremse wäre eine sinnvolle und sozial ausgewogene Lösung die gezielte Förderung von Mietern, die tatsächlich Unterstützung benötigen – auf Grundlage transparenter Einkommensprüfungen. Das würde helfen, Bedürftigkeit zu adressieren, ohne



den gesamten Markt zu blockieren.

### Verzerrte Mietspiegel – verzerrte Realität

Ein weiteres Problem: Die Mietpreisbremse verzerrt auch zunehmend den Mietspiegel. Denn die durch sie bereits seit August 2019 in Bayern regulierten Mieten fließen schon als gedeckelte Neuvermietungen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Das senkt das generelle Mietniveau – und entzieht Investitionen noch weiter die Grundlage. Wenn dann auch noch alle Altverträge und öffentlich geförderte Mieten in den Mietspiegel einbezogen werden sollen – wie von der Stadt München gefordert –, wird die statistische Basis weiter verzerrt. Dabei wird verschwiegen, dass die öffentliche Hand selbst einen Beitrag zur Mietbelastung leistet.

### Stadt München als Preistreiber

Ein besonders prägnantes Beispiel ist die Landeshauptstadt München. Während sie sich kritisch über die moderate Mietspiegelerhöhung von rund 5,5 Prozent äußert, erhöht sie selbst den Hebesatz bei der Grundsteuer, obwohl die Bayerische Staatsregierung niedrigere Werte empfohlen hatte.

Die Konsequenz: Diese zusätzlichen Belastungen werden über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt – ein versteckter Mietanstieg, der nicht im Mietspiegel auftaucht, aber die Realität vieler Haushalte prägt. Hier zeigt sich: Die Stadt tritt gleichzeitig als Regulierer und Kostentreiber auf – eine widersprüchliche und für Mieter wie Vermieter belastende Rolle.

### Hohe Stromsteuer als Preistreiber

Die Mieter leiden zusätzlich auch unter den historisch hohen Strompreisen. Die geltende Stromsteuer führt zu noch höheren Preisen für Mieter und Endverbraucher. Aber auch hier konnte sich der Staat aktuell leider nicht dazu durchringen, etwas für seine Bürger zu tun, obwohl Deutschland die höchsten Strompreise im europäischen Ver-

gleich hat. Im Gebäudesektor konnte der CO 2 Ausstoß seit 1990 bis 2023 bereits um 51% gesenkt werden. Sowohl Autos als auch die Versorgung mit Heizung und Warmwasser werden auch künftig immer mehr mit elektrischer Energie betrieben. Auch die Stromsteuer ist daher ein spürbarer Preistreiber für alle Privaten.

### Neubau bricht ein – mit Ansahe

Dass diese Rahmenbedingungen nicht folgenlos bleiben, zeigen die aktuellen Bauzahlen. Im Jahr 2024 wurden deutschlandweit nur noch 251.900 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Bayern ist die Entwicklung noch drastischer: Nur 55.000 neue Wohnungen, ein Rückgang um 17 Prozent. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr rückt in weite Ferne.

Dieser dramatische Einbruch ist nicht dem fehlenden Bedarf geschuldet, sondern den Rahmenbedingungen, die Investitionen unattraktiv machen. Private Bauherren werden durch gedeckelte Einnahmen, steigende Baukosten, bürokratische Hürden und hohe steuerliche Belastungen systematisch entmutigt, zumal es im Gegensatz zur Mietpreisbremse keine Baupreisbremse gibt.

Jeder schreit nach bezahlbarem Wohnraum, doch es liegt auf der Hand: Ohne private Vermieter wird die Wohnraumversorgung in Deutschland scheitern. Der Staat allein kann es nicht leisten.

### Was es jetzt braucht, ist:

- Weniger Regulierung, dafür mehr Vertrauen in private Investoren.
- Keine weiteren Mietendeckel und Kappungsgrenzen, gleich ob bei der ortsüblichen Vergleichsmiete oder bei Modernisierungen, denn das Modell von immer höheren Ausgaben bei immer weniger Mieteinnahmen kann nicht funktionieren. Es hält Private davon ab, in Wohnraum zu investieren.
- Ein realitätsnaher Mietspiegel, der die Marktlage objektiv abbil-

det.

- Keine Mietpreisbremse für jedermann.
- Eine gezielte, einkommensabhängige Förderung von Mietern.
- Verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Neubau.
- Stärkung der KfW-Förderprogramme für Immobilien.
- Vereinfachung von Bauvorschriften.
- Weniger Bürokratie.
- Weniger staatliche Vorgaben für energetische Sanierungen, wie zum Beispiel durch das sog. Heizungsgesetz.

- Gezielte, verlässliche und konstante Förderung bei Sanierungen und energetischen Modernisierungen im Bestand.

- Senkung der Stromsteuer für Endverbraucher.

- Steuerpolitische Entlastungen statt verdeckter Mietsteigerungen.

Nur so kann bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert werden – durch einen starken, fair behandelten privaten Vermietermarkt.

### Vom Hausbesitzer zum Immobilien-Exit

Wenn die politischen Rahmenbedingungen weiterhin so investorenfeindlich bleiben, droht ein schleichender Wandel mit weitreichenden Folgen: Bürokratische Vorgaben, Sanierungspflichten, Mietpreisbremsen, Modernisierungsdeckelungen und steuerliche Belastungen sorgen dafür, dass sich immer mehr private Vermieter aus dem Markt zurückziehen. Ihre Immobilien werden zumeist an institutionelle Käufer veräußert – Konzerne, Private-Equity-Fonds oder sogenannte „Heuschrecken“, deren Fokus weniger auf sozialer Verantwortung als auf maximaler Rendite liegt.

### Wenn Rendite das Handeln bestimmt

Was unterscheidet diese Großinvestoren von privaten Eigentümern? Die Antwort ist einfach: Ihre Haltung zum Mieter. Für den privaten Vermieter ist der Mieter in der Regel ein Kunde – manchmal sogar ein Nachbar, der in derselben Stadt oder im gleichen Viertel lebt. Entscheidungen werden oft individuell und persönlich getroffen. Mieterhöhungen werden abgewogen. Private Vermieter haben ein Interesse an langfristigen Mietverhältnissen und an der Erhaltung ihrer Immobilie. Sie handeln aus Überzeugung, nicht nur aus Kalkül.

Im Gegensatz dazu verfolgen Immobilienkonzerne klare Renditeziele – sowohl kurzfristig als auch langfristig. Diese Ziele müssen gegenüber Anteilseignern, Investoren oder Fondsverwaltern erfüllt werden. Das führt zwangsläufig zu einem härteren Umgang mit Mietern, denn:

- Alle Spielräume für Mieterhöhungen werden systematisch ausgeschöpft, oft bis zur gesetzlichen Obergrenze.
- Entscheidungen zur Sanierung, Mietanpassung oder Kündigung erfolgen nach standardisierten

Prozessen, nicht nach individueller Einschätzung.

- Die Instandhaltung wird häufig auf das betriebswirtschaftlich Notwendigste reduziert – um Kosten zu sparen.
- Die Mietverhältnisse werden nicht als persönliche Bindungen betrachtet, sondern als bilanzierbare Vermögenspositionen.

Das Ergebnis: höhere Mieten, mehr Konflikte.

### Wenn Wohnen zur Ware wird

Dieser Wandel hat nicht nur Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse – er verändert ganze Stadtteile. Der Verkauf privater Immobilien an renditgetriebene Heuschrecken beschleunigt die Gentrifizierung: Angestammte Bewohner werden durch steigende Mieten verdrängt, das soziale Gefüge gerät aus dem Gleichgewicht. Was einst ein vielfältiges Wohnviertel war, wird zum homogenen Investitionsstandort für eine zahlungskräftige Klientel. Gleichzeitig verlieren Städte und Kommunen ihren Einfluss – denn viele dieser Käufer sitzen im Ausland und entziehen sich lokalen und sozialen Verpflichtungen.

### Was auf dem Spiel steht

Wenn die Politik weiterhin mit starren Regulierungen und wachsenden Belastungen den privaten Vermietern das Leben schwer macht, dann werden diese immer häufiger verkaufen – nicht aus Spekulation, sondern aus Überforderung. Damit wird der Markt Stück für Stück den Akteuren überlassen, die primär Gewinninteressen verfolgen, nicht gesellschaftliche Verantwortung.

Es braucht ein politisches Umdenken. Private Vermieter dürfen nicht länger als Problem gesehen werden, sondern müssen als Lösung begriffen werden. Sie schaffen den dringend benötigten Wohnraum. Wenn der Staat es wirklich ernst meint mit sozialer Tragfähigkeit, fairem und bezahlbarem Wohnraum, dann muss er den größten Akteur im Markt – den privaten Vermieter – endlich wieder ermutigen statt entmutigen. Auch wahlaktische Überlegungen sollten nun endlich zurückgestellt werden. Zwar sind 50% der Bürgerinnen und Bürger Mieter und somit eine große Wählerklientel, allerdings hilft es auch den Wählern nichts, wenn Mehrfamilienhäuser an große Investoren veräußert werden und keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden.

### Georg Hopfensperger

Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München

### Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Info@hug-m.de

089551410.