

28.06.2016

Antrag

der Fraktion der FDP

Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern – NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen

I. Ausgangslage

Ein Jahr nach der Einführung der sogenannten Mietpreisbremse auf Bundesebene tritt ein, was Kritiker schon vorher prognostizierten. Trotz massiver staatlicher Eingriffe in das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bremst die Mietpreisbremse die Mieten nicht. Eine kürzlich vorgestellte Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) kommt zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse „bislang keinen Einfluss auf die Mietentwicklung in regulierten Märkten hatte. Wenn überhaupt, hat die Mietpreisbremse den Preisanstieg eher beschleunigt“ (DIW Wochenbericht, Nr. 22/2016, S. 496). Die Mietpreisbremse ist Ausdruck des Misstrauens der politischen Mehrheiten gegenüber den überwiegend sozial verantwortlich agierenden Vermieterinnen und Vermietern. Sie bewirkt derzeit das Gegenteil des mit ihr verfolgten Ziels und bremst lediglich dringend notwendige Investitionen in den Wohnungsmarkt.

In Nordrhein-Westfalen hat die rot-grüne Landesregierung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzVO NRW) 22 Städte und Gemeinden zu so genannten Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt und damit die NRW-Mietpreisbremse durchgesetzt.

Es bestätigt sich auch hier, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung nicht den gewünschten Effekt hervorbringt. In den nordrhein-westfälischen Metropolen Köln und Düsseldorf sind die Mietpreise im zweiten Halbjahr 2015 um vier bzw. fünf Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen. Während nach Angaben des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2015 in fünf von sieben Großstädten in Deutschland die Zahl der Baufertigstellungen des Jahres 2014 übersteigt, was insgesamt als positives Signal für den Wohnungsmarkt gewertet werden kann, ist die Lage in den untersuchten NRW-Großstädten Düsseldorf und Köln genau umgekehrt. Nur dort sind die Baugenehmigungen rückläufig und es ist abzusehen, dass sich die Situation des Wohnungsmarktes in diesen Metropolen entsprechend weiter verschärfen wird.

Datum des Originals: 28.06.2016/Ausgegeben: 28.06.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Rational agierende Vermieter haben einen Anreiz, der Systematik der Mietpreisbremse zu folgen und die Mietpreise fortlaufend anzupassen, und damit das Wohnen insgesamt weiter zu verteuern. Nach jüngsten Erhebungen liegt die durchschnittliche Mietdauer in Deutschland aktuell bei 7,8 Jahren und die tatsächliche Miete in 50,3 Prozent der bestehenden Mietverhältnisse mit privaten Vermietern unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. 25,2 Prozent der privaten Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel und folgen der rationalen Logik der Mietpreisbremse nicht. Es zeigt sich, dass insbesondere private Vermieter an einer fairen Ausgestaltung des Mietverhältnisses interessiert sind. Dies gilt es politisch zu fördern.

Nordrhein-Westfalen muss daher alle Kraftanstrengungen unternehmen, um Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt attraktiver zu gestalten. Insbesondere private Investoren müssen gewonnen werden, um in den Mietwohnungsbau zu investieren. Es kann ordnungspolitisch nicht das Ziel sein, wenige große Wohnungsbauunternehmen dadurch zu fördern, dass der Wohnungsbau für Kleininvestoren durch überbordende Bürokratie, Vorschriften und Regulierungen immer unattraktiver wird. Ein Beispiel dieser Art stellt das Wohnraumfördergesetz dar, in dem es 45 Paragraphen zu beachten gilt. Weiterhin müssen potenzielle Investoren die dazugehörigen Wohnraumförderbestimmungen (WFB), die aktuell 51 Seiten umfassen, und das jeweils gültige Wohnraumförderprogramm (WoFP 2014-2017), das aktuell 31 Seiten umfasst, berücksichtigen und daran anschließend das komplexe Beantragungsverfahren bei der NRW.Bank. Die Unübersichtlichkeit der Bestimmungen ist enorm und fordert selbst großen Wohnungsunternehmen erhebliche Anstrengungen und Verwaltungsaufwendungen ab. Für Privatpersonen und Kleininvestoren, die nur eine oder wenige Sozialwohnungen bauen wollen, sind die bürokratischen Hemmnisse geradezu prohibitiv hoch. Erhebliche Investitionspotenziale für den sozialen Wohnungsbau gehen dadurch verloren. Hier gilt es, die Komplexität zu reduzieren und damit Investitionsanreize zu setzen. Verordnungen wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie nicht benötigte Verordnungen wie die Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzVO NRW), die insgesamt einen investitionshemmenden Wirkung haben, sind deshalb außer Kraft zu setzen. Das verantwortungsvolle Handeln der privaten Vermieter rechtfertigt dies. Denn nur neue Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt können den Wohnungssuchenden helfen, preiswerten Wohnraum überhaupt anmieten zu können. Nordrhein-Westfalen hat zu wenige Wohnungseinheiten. Dieser Umstand wird durch die Flüchtlingsmigration verstärkt. Aktuelle Berechnungen des Landesbauministeriums und der NRW.Bank gehen von einem mittelfristigen zusätzlichen Bedarf von 200.000 Wohnungseinheiten allein in den Jahren 2015 und 2016 aus. Inwieweit es gelingen wird, entsprechenden Leerraum auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt zu aktivieren, bleibt vorerst abzuwarten.

Um dem Bedarf nach Wohnungen insgesamt gerecht werden zu können, muss das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus, das Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau ermöglichen soll, schnell in Kraft treten. Dieser Prozess wird durch die anhaltenden koalitionsinternen Verzögerungsprozesse der Fraktionen von CDU/CSU und SPD im Deutschen Bundestag jedoch in die Länge gezogen und es steht zu befürchten, dass das Gesetz in Gänze scheitert. Dadurch blieben dringend erforderliche Investitionen in den Wohnungsmarkt aus.

Die rot-grüne Landesregierung hat die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen seit 2011 gleich zwei Mal angehoben. Daher leidet Nordrhein-Westfalen derzeit unter einem Rekordgrunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent und ist im Bundesländervergleich ein Hochsteuerland. Diese landeseigene Stellschraube der Wohnungspolitik hat unmittelbaren Einfluss auf die Erwerbskosten von Immobilien und somit Einfluss auf die Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum. Das Regierungshandeln hat damit direkten Einfluss auf die Mietpreise in Nordrhein-Westfalen. Hier gilt es durch eine

entsprechende Reduzierung der Grunderwerbsteuer neue Anreize zu setzen, in Immobilien zu investieren.

Der Entwurf der Landesregierung zur Novelle der Landesbauordnung (Drs.16/12119) beinhaltet unter anderem eine feste Quote zur Barrierefreiheit, die das Bauen und damit die Mieten insgesamt verteuern wird. Eine konkrete Analyse des Bedarfs an barrierefreien Wohnungen nimmt die Landesregierung allerdings nicht vor. „Ob die Neuregelung bedarfsgerecht ist, soll daher fortlaufend beobachtet werden“, heißt es in den Antworten auf zentrale Fragen zur Novelle der Landesbauordnung des Bauministeriums. Welche konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit geknüpft werden, lässt die Landesregierung im laufenden Gesetzgebungsverfahren ebenfalls unbestimmt. Die damit verbundenen Technischen Baubestimmungen, die jedoch entscheidenden Einfluss auf die Baukosten und damit auf die anschließenden Mietpreise haben werden, will das Bauministerium erst auf dem Erlasswege nach der Verabschiedung der Landesbauordnung konkretisieren. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass diese dann bindenden Vorgaben der Landesregierung zu erheblichen Baupreissteigerungen führen werden und damit das Wohnen insgesamt verteuert wird.

Es ist der im Gesetzentwurf dokumentierte Wille der rot-grünen Landesregierung, künftig beim Bau eines Hauses mit mehr als sechs Wohneinheiten eine Wohnung komplett rollstuhlgerecht vorzuhalten. Bei mehr als 15 Wohneinheiten müssen danach mindestens zwei Wohnungseinheiten komplett rollstuhlgerecht ausgebaut sein. Diese feste Quote wird dem Bedarf von auf Rollstühlen angewiesenen Menschen in der Fläche nicht gerecht. Denn nicht in jedem Gebiet in Nordrhein-Westfalen wollen gleich viele Menschen mit derartigen Beeinträchtigungen leben. Ziel der Politik muss es sein, rollstuhlgerechte Wohnungen dort entstehen zu lassen, wo auch der konkrete Bedarf nach solchen Wohnungsangeboten besteht. Durch diese fest fixierte Quote im Entwurf der neuen Landesbauordnung wird ein Bestand von kostenintensiven Wohnungen von den Metropolstädten bis in den ländlichen Raum hinein entstehen, ohne dass von einem gleichverteilten, flächendeckenden Bedarf danach auszugehen ist. Deshalb führen verbindliche Quoten hinsichtlich der Barrierefreiheit zu einer verfehlten und teuren Wohnungsbaupolitik, die private Investoren von entsprechenden Investitionen in den Wohnungsbau abhält.

II. Handlungsbedarf

Der Landtag stellt fest,

1. dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW vom 23. Juni 2015 ein kontraproduktives und planwirtschaftlich ausgerichtetes Instrument der NRW-Wohnungsmarktpolitik ist, das die mit ihrer Einführung beabsichtigten Effekte einer Eindämmung von Mietpreissteigerungen nicht herbeigeführt hat, jedoch die Mietpreise nach oben treibt;
2. dass nur eine Vergrößerung des Wohnraumangebotes besonders in den Ballungszentren zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen kann;
3. dass Investitionen von privaten Investoren unerschlossen bleiben, da die Fördermodalitäten für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen zu komplex sind;
4. dass Nordrhein-Westfalen mit einem Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent ein Hochsteuerland ist und dies mietpreissteigernd wirkt;
5. dass die sich in § 48 (2) des Gesetzentwurfes der Landesregierung für die BauO NRW enthaltene verbindliche Quote der rollstuhlgerechten Wohnungen aufgrund einer nicht erfolgten spezifischen Bedarfsermittlung zu streichen ist.

III. Beschlussteil

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

1. die Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW und die Kappungsgrenzenverordnung NRW umgehend außer Kraft zu setzen;
2. die Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen von ihrem derzeit gültigen Rekordwert von 6,5 Prozent wieder abzusenken;
3. die bürokratischen Hemmnisse für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau zu überprüfen und entsprechend zu vereinfachen;
4. sich im Bund für einen schnellen Abschluss des Gesetzgebungsprozesses zur Verabschiedung eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus einzusetzen und dabei weiter darauf zu drängen, dass die geplante steuerliche Sonderabschreibung nicht nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmärkten gilt.

Christian Lindner
Christof Rasche
Ralf Witzel
Dr. Joachim Stamp
Dr. Gerhard Papke
Holger Ellerbrock
Henning Höne
Dr. Ingo Wolf
Thomas Nüchel
Dr. Björn Kerbein
Marcel Hafke
Ralph Bombis
Dirk Wedel
Yvonne Gebauer
Dietmar Brockes

und Fraktion