



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 12. November 2021

## **Ein Neustart in der Wohnungspolitik: NRW braucht gutes und bezahlbares**

### **Wohnen für alle Menschen!**

### **Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/14279**

### **Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am**

**19. November 2021**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 7. Oktober 2021 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

1.

In den Ausführungen zur Ausgangslage behauptet die SPD-Fraktion, dass die schwarz-gelbe Koalition den Mieterschutz deutlich geschwächt habe und sich daher der Mietpreisanstieg noch verschärfen werde. Diese Behauptung können wir nicht nachvollziehen. Die Landesregierung hat anstelle der Mietpreislösung, der Kappungsgrenzenverordnung und der Kündigungssperrfristverordnung die NRW-Mieterschutzverordnung beschlossen. Dies ist erfolgt, obwohl im Koalitionsvertrag von CDU und FDP zur Bildung der Nordrhein-Westfalen-Koalition vereinbart war, diese Verordnungen ersatzlos aufzuheben. Ein verschärfter Mietpreisanstieg ist nicht festzustellen. Vielmehr erfolgte ein erhöhter Mietpreisanstieg kurz bevor die damalige SPD-geführte Landesregierung die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie die Kappungsgrenzenverordnung in Kraft treten ließ. Hier ließen sich Vorzieheffekte feststellen.

Die SPD ist der Auffassung, dass die angestammte Bevölkerung verdrängt werden würde und die Städte in teure Wohnviertel für Besser- und Bestverdienende auf der einen Seite und sozialen Brennpunkte auf der anderen Seite gespalten werden würde. Diese Gentrifizierung hat weniger mit den Nettokaltmieten zu tun, als vielmehr u. a. mit der kommunalen Verkehrspolitik, die die Nutzung des PKWs durch hohe Parkgebühren, dem Wegfallen von Parkplätzen, reduzierten Fahrspuren einerseits und andererseits durch politisch beeinflusste Betriebskosten, die die Mieter zu zahlen haben, zu verantworten hat. Zuletzt sorgte die CO<sub>2</sub>-Bepreisung für eine enorme Kostenbelastung beim Heizen der Wohnung und der Betankung von Fahrzeugen. Dies erfolgte unter Mitwirkung der SPD auf den verschiedenen Ebenen.

2.

Dass in den sog. Hotspots der Rheinschiene Bonn, Köln, Düsseldorf und dem Umland die Wohnungsmärkte angespannt sind, ist kein Phänomen, das „über Nacht“ entstanden ist. Bis 2017 regierte eine SPD-geführte Landesregierung.

Dass die Neubaumieten von 2010 bis 2018, wovon die SPD sieben Jahre lang regiert hat, um 29 Prozent gestiegen sind, ist nachvollziehbar. Für den Mietwohnungsneubau galt die Mietpreislösung ausdrücklich nicht. Im gleichen Zeitraum sind zudem die Baukosten stark gestiegen. Gemäß dem Statistischen Bundesamt haben sich die Baupreise für Wohngebäude im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 29 Prozent erhöht. Die Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen sind um 2,9 Prozent pro Jahr gestiegen, obwohl entsprechend der von der SPD beschlossenen Kappungsgrenzenverordnung im gleichen Zeitraum bei bestehenden Mietverhältnissen Mietanpassungen umgerechnet von jährlich 5 Prozent möglich gewesen wären. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Miete nicht höher als die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden kann. Das heißt, dass sich die Mieten ohnehin auf einem geringeren Niveau befunden haben, als rechtlich möglich gewesen wäre. Hinzu kommt, dass im Gegensatz zu Wohnungsunternehmen

vor allem die privaten Vermieter die Mieten nicht im regulären Mietverhältnis anpassen, sondern eine Mietanpassung erst bei einer Wiedervermietung vornehmen.

3.

Die Studie „Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme“ ist der Auffassung, dass ein Mieterhaushalt als überlastet gilt, wenn für die Kaltmiete sowie die Betriebs- und Heizkosten mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausgegeben werden muss. Hier trägt die SPD an der Überlastung entsprechender Haushalte eine Mitverantwortung. Die Betriebskosten sind inkl. der Heizkosten mit 39 Prozent die sog. 2. Miete. 70 Prozent der Betriebskosten sind durch politische Entscheidungen, sei es durch neue Gesetze, Verordnungen oder kommunale Satzungen verursacht worden. Hierauf hat der private Vermieter keinen Einfluss. Die Heizkosten sind zuletzt vor allem durch die CO<sub>2</sub>-Bepreisung stark gestiegen und werden durch die geplante weitere Erhöhung noch weiter steigen. Diese Kostenbelastung ist als Beitrag für den Klimaschutz politisch gewollt, um das Nutzungsverhalten beim Heizen zu lenken. Gemäß dem NRW-Wohnkostenbericht von Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) sind in 2019 die Betriebskosten stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Dieser Trend ist seit Jahren bekannt. Das Wohnen in NRW ist im Jahre 2019 um 3,3 Prozent teurer geworden, weil die Nebenkosten um 5,4 Prozent gestiegen sind, während die Kaltmieten nur um 1,9 Prozent zugelegt haben.

4.

Leider berücksichtigt der Antrag der SPD bei dem Hinweis auf die Anzahl der Zwangsräumungen nicht, dass die Mieterhaushalte nicht primär wegen der Höhe der Miete die Wohnungen zu räumen hatten, sondern dass sich auf Grund anderer und höherer Schulden Mietrückstände gebildet haben. Vermieter, vor allem von noch nicht abbezahlten Wohnungen, sehen sich hier zu einer Zwangsräumung gezwungen. Gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes gehört die Miete nicht zu Hauptauslösern der Überschuldung von Mieterinnen und Mietern. Vielmehr sind es in folgender Reihenfolge: Arbeitslosigkeit, die Trennung oder der Tod des Partners/der Partnerin, Erkrankung, Sucht, Unfall, unwirtschaftliche Haushaltsführung, gescheiterte Selbstständigkeit, Zahlungsverpflichtung aus einer Bürgschaft, gescheiterte Immobilienfinanzierungen, unzureichende Kredit- oder Bürgschaftsberatung bzw. ein längerfristiges Niedrigeinkommen.

5.

Die SPD-Fraktion erwähnt zu Recht, dass in der Zeit zwischen 2000 und 2019 der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in NRW von 887.544 Wohneinheiten auf 456.783 Wohneinheiten abgeschmolzen ist. Für die SPD sei damit klar, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erstes Ziel der Wohnungspolitik der Landesregierung sein müsse und die öffentliche Wohnraumförderung der schwarz-gelben Landesregierung die Probleme nicht löse würde. In der Zeit zwischen 2000 und 2019 regierte die

SPD 12 Jahre lang. Die schwarz-gelbe Koalition war lediglich sieben Jahre lang im Amt. Das heißt, dass für die Halbierung der öffentlich geförderten Wohnungen in NRW ganz offensichtlich die Wohnungspolitik von SPD-geführten Landesregierungen verantwortlich ist. Die Regierungszeit vor dem Jahr 2000 ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

Die SPD-Fraktion erwähnt, dass 7.872 öffentlich geförderte und mietpreisgebundene Wohnungen in 2016 fertiggestellt und in 2020 nur noch 5.591 Wohneinheiten realisiert worden sind. Da sich das Fördervolumen nicht geändert hat, ist es evident, dass die Ursache hierin zum einen in den hohen Tilgungsnachlässen liegt, die ab 2016 zur Verfügung standen, sowie zum anderen an den deutlich höheren Bau- und Grundstückskosten. Bei gleich hohem Fördervolumen wird sich die Anzahl fertig gestellter Wohneinheiten zukünftig noch weiter reduzieren.

6.

Die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes sind nicht vollständig auszuschöpfen, weil das Instrument weniger geeignet ist, Bauland zu mobilisieren, als vielmehr Bauland umzuverteilen. Die Umwandlungsverordnung in NRW war ein echter Ladenhüter. Von daher wurde diese zu Recht nicht verlängert.

5.

Positiv hervorheben möchten wir am Antrag der SPD-Fraktion, dass – im Gegensatz zu früher – ein klares Bekenntnis zur Eigentumsförderung ausgesprochen wird. Sinnvoll ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Eigentumsförderung für einen deutlich größeren Teil der Bevölkerung zugänglich gemacht werden soll. Insbesondere soll diese Förderung nicht nur für Hotspots vorgesehen sein, sondern wie die SPD vorschlägt, mehr oder weniger für alle Teile des Landes. Die schwarz-gelbe Landesregierung hat zu Beginn der Wahlperiode die Eigentumsförderung so umgestaltet, dass die Mittel landesweit abgerufen werden können. Insbesondere das Programm „Jung kauft Alt“ hat sich als voller Erfolg erwiesen und ist eine Win-Win-Situation für Alteigentümer und Neueigentümer.

7.

Im Antrag der SPD-Fraktion wird unter Berufung auf Berechnungen des BBSR zu Recht darauf hingewiesen, dass der durchschnittliche Baulandpreis zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Prozent zugelegt hat. In der Tat sind die Baulandpreise ein wesentliches Hemmnis für den Bau zusätzlicher Wohnungen. Im Übrigen sind vor allem auch die kommunalen Grundstückspreise stark gestiegen, weil die Kommunen entsprechende Grundstücke ebenfalls zu Höchstpreisen veräußern, um die kommunalen Finanzen zu unterstützen.

8.

Die schwarz-gelbe Landesregierung hat mit dem Erlass der Mieterschutzverordnung nicht den Mieterschutz massiv geschwächt, sondern vielmehr einen wissenschaftlich fundierten Kompromiss gefunden, um die Interessen von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits zu einem verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen. Dabei hatten CDU und FDP zu Beginn der Wahlperiode vereinbart, die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung sowie die Kündigungssperrfristverordnung aufzuheben. Diese Regelungen werden in der Mieterschutzverordnung fortgeführt. Das Zweckentfremdungsverbot, das ursprünglich ebenfalls aufgehoben werden sollte, war zuvor im Wohnungsaufsichtsgesetz von SPD und Grünen beheimatet und ist im von CDU und FDP beschlossenen Wohnraumstärkungsgesetz sogar noch weitreichender als vorher. Die Zweckentfremdungsregelung ist mittlerweile eher nur noch bei Kurzzeitvermietungen relevant. Das Wohnraumstärkungsgesetz sieht erstmalig eine Registrierungspflicht entsprechender Wohnungen vor, die Daten werden dem Finanzamt übermittelt und die Ausübung entsprechender Kurzzeitvermietungen ist zeitlich befristet. Bemerkenswert ist, dass die SPD das Gutachten der empirica AG, das beauftragt worden ist, die Wirkung der landesspezifischen Mietrechtsverordnungen zu evaluieren und darauf aufbauend Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu identifizieren, anzweifelt. Dabei hat das SPD-geführte Bauministerium unter Minister Groschek regelmäßig mit diesem Forschungsinstitut zusammengearbeitet.

9.

Die Forderung der SPD-Fraktion, dass der massive Ausbau von Mieterstrom-Modellen durch Abbau der vorhandenen Hemmnisse nachhaltig unterstützt wird, begrüßen wir. Denn vor allem für private Vermieter, die rechtlich keine Unternehmer, sondern Verbraucher sind, stellt es ein Problem dar, dass sie bei Abgabe des Solarstroms an ihre Mieterinnen und Mieter wie Stromanbieter behandelt werden.

II.

1.

Der Beschlussantrag, dass das Fördervolumen deutlich erhöht werden soll, ist sehr unbestimmt. Hier sollte die SPD-Fraktion konkret beziffern, um wie viel höher das Fördervolumen aufgestockt werden soll, vor allem vor dem Hintergrund, dass die Mittel schon seit Jahren nicht zu 100 Prozent abgerufen werden.

Die Frage ist, wie hoch die Tilgungsnachlässe noch ausfallen sollen. Schon heute erhalten Inverstoren bis zu 25 Prozent Tilgungsnachlass beim Grunddarlehen, also nicht zurück zu zahlende Zuschüsse. Die SPD könnte hier konkret ausführen, wie hoch die Tilgungsnachlässe sein dürfen. Interessant wären konkrete Vorschläge,

wie zur Förderung des mietpreisgebundenen Wohnraums die Förderrichtlinien grundlegend überarbeitet werden sollen.

Schon heute hat die schwarz-gelbe Landesregierung den Fokus auf die demografische Entwicklung und die Bedarfslagen mobilitätsbeeinträchtigter Menschen und aller Menschen mit Behinderungen gesetzt. So sieht die soziale Wohnraumförderung Fördermittel für die Neuschaffung barrierefreier Mietwohnungen für Alleinstehende, Paare, Familien oder Wohngemeinschaften durch Neubau oder Umbau bestehender Gebäude, die behindertengerechte Modernisierung vorhandenen Wohnraums bzw. den Bau oder Erwerb selbst genutzten Wohneigentums vor. Hier werden zinsgünstige Baudarlehen und Tilgungsnachlässen von sogar bis zu 50 Prozent für die Schaffung von Wohnraum, der Menschen mit Schwerbehinderungen oder rollstuhlnutzenden Personen vorbehalten ist, angeboten.

Dass wir die Vorschläge zur Eigentumsförderung unterstützen, haben wir oben bereits ausgeführt. Hier wären konkrete Angaben sehr hilfreich.

Die Schaffung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft wird dazu beitragen, dass an anderer Stelle Gelder eingespart werden müssten. Für die damalige landeseigene Landesentwicklungsgesellschaft LEG war die Veräußerung sicher sinnvoll, denn dadurch kehrte eine Performance in das Wohnungsunternehmen ein, von der Mieterinnen und Mieter profitieren.

Die Personalausstattung in den Bauämtern ist teilweise suboptimal. Eine Verbesserung wäre sehr zu empfehlen, um die Bearbeitung von Bauanträgen möglichst schnell bewerkstelligen zu können. Allerdings entscheiden sich viele Fachkräfte eher für die freie Wirtschaft. Sinnvoll kann hier sicher sein, wenn die Digitalisierung noch deutlich stärker Einzug in die Ämter findet. Erste Modellprojekte hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung bereits ermöglicht und schafft damit die Grundlagen für Digitales Bauen in NRW. Die Landesbauordnung sieht bereits Fristen zu Bearbeitungszeiten von Bauanträgen vor.

2.

Das Gutachten der empirica AG hat sicher wissenschaftlichen Maßstäben entsprochen und ist ausreichend anerkannt, auch wenn sowohl Mieterinnen und Mieter, als auch Vermieterinnen und Vermieter mit den Ergebnissen nicht zufrieden sind, allerdings aus unterschiedlicher Interessenlage. Ein Gutachten kann immer nur die gegenwärtige Situation abbilden. Die SPD-Fraktion schlägt vor, dass die Datenlage der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank genutzt werden soll. Dies ist bemerkenswert. Die NRW.BANK führt im aktuellen Wohnungsmarktbericht in Bezug auf die Datengrundlage folgendes aus: „Für die meisten Preisanalysen nutzt die NRW.BANK Auswertungen aus der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält Daten

aus Wohnungsangeboten im Internet, die von einer speziellen Suchmaschine ausgelesen, anschließend bereinigt und aufbereitet werden.“

3.

Die Entwicklung der Grundstückspreise als Haupt-Kostentreiber beim Wohnungsbau liegen ursächlich auch an kommunalen Grundstücken selbst, die – wie oben ausgeführt – auch zu Höchstpreisen veräußert werden. Statt die Grunderwerbsteuer für die Errichtung mietpreisgebundenen Wohnraums durch ein gezieltes Landesprogramm zu kompensieren, wäre es sinnvoll, die von der SPD-geführten Landesregierung von 3,5 Prozent auf 6,5 Prozent erhöhte Grunderwerbsteuer für jedermann wieder zu senken.

Einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer bei erstmaligem Erwerb von Wohneigentum einzuführen, wie es die Bundesratsinitiative der amtierenden NRW-Landesregierung vorgesehen hat, ist mehr als sinnvoll. Leider gab es hierfür von anderen Landesregierungen mit SPD-Beteiligung keine Unterstützung im Bundesrat, obwohl das Grunderwerbsteuergesetz dieses Jahr zur Begrenzung der Share Deals behandelt worden ist. Im Übrigen stellt sich die Frage, weshalb es die Kompensierung nicht auch für Single-Haushalte oder aber für kinderlose Paare geben soll.

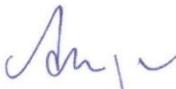
Dass Wohnungsunternehmen für die Erzeugung, die Nutzung und den Verkauf von per Photovoltaik erzeugtem Strom in Mietwohnungsbeständen von der Gewerbebesteuerung befreit werden sollten, unterstützen wir. Dies sollte aber ausdrücklich auch für private Vermieter gelten, die rechtlich nicht als Unternehmer, sondern auf Grund der Anzahl der Mietwohnungen, als Verbraucher gelten.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor