LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2540

A20

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

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

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

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

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Durchwahl	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	
Unsere Zeichen	Am
Ansprechpartner	Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum	30.04.2025

Sozialorientiertes Wohnen stärken - gemeinsam leichter Wohnraum schaffen!
Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Drucksache 18/12565
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 15. Mai 2025

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 110.000 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 9. April 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Im öffentlichen Diskurs über sozialorientierte Wohnraumversorgung stehen häufig große Wohnungsunternehmen, kommunale Gesellschaften oder Genossenschaften im Fokus. Weniger beachtet wird jedoch die bedeutende Rolle privater Kleinvermieter – also solcher Eigentümer, die ein oder wenige

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: DUSSDEDDXXX
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
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

Mietobjekte besitzen und diese oft persönlich verwalten. Dabei leisten gerade diese Kleinvermieter in vielen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens einen stillen, aber wesentlichen Beitrag zur sozialen Stabilität des Wohnungsmarkts.

Viele dieser Vermieterinnen und Vermieter handeln nicht vorrangig renditeorientiert, sondern stellen das langfristige Mietverhältnis, ein gutes nachbarschaftliches Klima und soziale Verantwortung in den Mittelpunkt. Es ist nicht ungewöhnlich, dass sie jahrelang auf Mieterhöhungen verzichten, um bestehenden Mieterinnen und Mietern – insbesondere älteren Menschen, Alleinerziehenden oder Familien mit geringerem Einkommen – den Verbleib in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen.

Selbst bei einem Mieterwechsel wird die Miethöhe häufig nicht maximal an die ortsübliche Vergleichsmiete oder gar den Marktpreis angepasst, sondern bleibt bewusst auf einem bezahlbaren Niveau. Diese Haltung trägt entscheidend zur Entschärfung angespannter Wohnungsmärkte bei, ohne dass sie in der öffentlichen Wahrnehmung entsprechend gewürdigt oder statistisch ausreichend erfasst wird.

Das hat auch die Vermieterbefragung 2023[1] von Haus & Grund Deutschland ergeben. An der Befragung nahmen 1.500 private Vermieter teil.

In der Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass der Großteil aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöht (34 Prozent). Lediglich 31,3 Prozent der Vermieterinnen und Vermieter passen die Mieten während des laufenden Mietverhältnisses an. An dieser Stelle sei zu erwähnen, dass eine Mietanpassung maximal nur bis zu ortüblichen Vergleichsmiete möglich ist.

Vor diesem Hintergrund ist es aus sozialpolitischer Sicht geboten, das Engagement privater Kleinvermieter stärker anzuerkennen und zu fördern. Dazu zählen insbesondere rechtssichere und praktikable Rahmenbedingungen, eine Entlastung bei bürokratischen Pflichten sowie der Zugang zu Förderprogrammen, etwa im Bereich energetischer Sanierung oder barrierearmer Umbauten. Auch steuerliche Anreize könnten helfen, diese wichtige Vermietergruppe zu stärken, ohne dabei soziale Verantwortung zu verdrängen.

Sozial orientiertes Wohnen muss daher breiter verstanden werden – nicht nur als Aufgabe staatlicher oder genossenschaftlicher Träger, sondern auch als Realität vieler kleiner privater Akteure, die mit Augenmaß und persönlichem Engagement bezahlbaren Wohnraum sichern.

---

[1] Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung

Daher sehen wir die Forderungen im vorliegenden Antrag mit großer Sorge, die sich einseitig auf Genossenschaften oder kommunale Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsgesellschaften konzentriert. Durch die besondere Bevorzugung in tatsächlicher, rechtlicher und finanzieller Hinsicht kommt es zu einer Wettbewerbsverzerrung, so dass es nachvollziehbar ist, dass diese Gesellschaften im Vergleich zu den übrigen Anbietern von Mietwohnraum andere Mieten benötigen, um wirtschaftlich die Mietwohnraumversorgung zu gewährleisten.

II.

Die im Antrag enthaltene sogenannte „Oldtimer-Regelung", wonach bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung auf den Zeitpunkt der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes abgestellt werden soll, stellt einen besonders innovativen und praxisnahen Ansatz dar. Sie bietet die Chance, insbesondere für ältere Gebäude, die ohne massive Eingriffe in die Bausubstanz kaum heutigen Anforderungen genügen würden, einer sinnvollen Nachnutzung – etwa zu Wohnzwecken – zuzuführen.

Die Vorteile dieses Ansatzes sind vielschichtig. Die Baukosten für Umbauten oder Umnutzungen können signifikant reduziert werden, da keine vollständige Anpassung an heutige Neubauvorgaben erforderlich ist. Der Erhalt charakteristischer Gebäudestrukturen wird erleichtert, was sowohl dem Stadtbild als auch der Baukultur zugutekommt. Die energetische und ressourcenschonende Nutzung bestehender Gebäude ist in der Regel ökologisch vorteilhafter als Abriss und Neubau. Gerade in Ballungsräumen können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln.

Für Eigentümer, Planer und Behörden muss klar erkennbar sein, welche Anforderungen bei der Anwendung der Oldtimer-Regelung gelten – insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik, Schallschutz und energetische Mindeststandards. Eine transparente und verlässliche Handreichung oder Verwaltungsvorschrift ist im Rahmen Rahmenbedingungen, die in der Bauordnung geschaffen werden müssten, dafür unerlässlich.

Dass dieser Weg nicht nur konzeptionell überzeugend ist, sondern sich auch in der Praxis bewähren kann, zeigt das Beispiel Niedersachsen. Dort ist eine vergleichbare Regelung bereits in Kraft. Die Erfahrungen aus Niedersachsen deuten darauf hin, dass eine solche bauordnungsrechtliche Flexibilisierung zu einer deutlichen Belebung von Umnutzungs- und Sanierungsvorhaben geführt hat – insbesondere im ländlichen Raum, aber auch in kleineren Städten mit Leerstandsproblemen oder stagnierenden Wohnungsmärkten. Rückmeldungen aus der Praxis weisen darauf hin, dass die Genehmigungsverfahren nicht nur beschleunigt,

sondern auch insgesamt planungssicherer geworden sind, da Eigentümer und Planer mit realistischeren Vorgaben kalkulieren können.

Es sollte geprüft werden, inwieweit die historischen bauordnungsrechtlichen Anforderungen systematisch aufbereitet oder pauschalierende Anwendungsrahmen geschaffen werden können, um die Auslegung durch Genehmigungsbehörden zu vereinheitlichen. Eigentümer, Planer und Bauaufsichtsbehörden benötigen praxistaugliche Orientierungshilfen, Erläuterungen und ggf. Fortbildungsangebote, um mit der neuen Regelung sicher und effizient umgehen zu können. Erste Pilotanwendungen könnten helfen, Hemmnisse frühzeitig zu identifizieren und die Erfahrungen systematisch auszuwerten. Auf diese Weise kann die Regelung schrittweise weiterentwickelt werden. Die Umsetzung der Oldtimer-Regelung sollte in bestehende oder neue Förderkulissen eingebettet werden, etwa im Bereich der energetischen Teilsanierung, des altersgerechten Umbaus oder der Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeflächen.

Insgesamt stellt die Oldtimer-Regelung einen wirkungsvollen Hebel dar, um bezahlbaren und vielfältigen Wohnraum zu schaffen, Leerstand zu reduzieren und gleichzeitig historisch gewachsene Bausubstanz sinnvoll zu erhalten. Nordrhein-Westfalen kann damit nicht nur wohnungspolitisch, sondern auch stadtentwicklungspolitisch und ökologisch Maßstäbe setzen. Wir hoffen sehr, dass entsprechende Lösungen in der Bauordnung und entsprechender Verwaltungsvorschriften entwickelt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

RA Konrad Adenauer
Präsident

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor