LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2551

A20, A02

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD--Landtagsfraktion „Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern!“ (Drucksache 18/12776)

Positionen

- **Mieterschutzverordnung - Beitrag zur punktuellen Reduktion überdurchschnittlicher Mietbelastungen**
- **Aufnahme weiterer Gemeinden in die Gebietskulisse sinnvoll und praxisorientiert**
- **Rückgriff auf aktuelleres Datenmaterial dringend geboten**
- **Integration der Vorgaben des § 250 BauGB in die Mieterschutzverordnung prüfen**

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Berufsstandeskommt dabei dem Wohnungs- und insbesondere dem Mietwohnungsbau zu.

Seit Jahrzehnten ist die Wohnungspolitik ein wichtiger Bestandteil der Sozialpolitik in Deutschland, um die Wohnraumversorgung sicherzustellen. Für die Architektenkammer NRW steht aber auch fest, dass gerade im unteren und mittleren Mietpreissegment das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger funktioniert. Da bereits heute in weiten Teilen des Landes die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum das drastisch zurückgehende Angebot deutlich übersteigt, ist gerade in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes weiterhin eine intensive staatliche Steuerung erforderlich – Deutschland sieht sich beim Wohnungsbau mit einem eindeutigen (Teil-)Marktversagen konfrontiert.

Daher unterstützt die Architektenkammer NRW grundsätzlich alle politischen Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Klar ist aber auch, dass weitere staatliche Eingriffe nach Auffassung der AKNW jedoch stets gut begründet sein müssen. Daher plädiert die Architektenkammer NRW auch grundsätzlich u.a. für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieterschutz und Investitionssicherheit im Wohnungsbau.

Die Mieterschutzverordnung spielt aktuell nach wie vor eine entscheidende Rolle bei der Regulierung des Wohnungsmarktes, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt - aus wohnungs- und insbesondere sozialpolitischer Sicht erscheint der mit einer Mieterschutzverordnung verbundene Eingriff in den Mietwohnungsmarkt nach wie vor notwendig und nachvollziehbar.

Allerdings bekämpft auch dieser Eingriff lediglich die Symptome und nicht die eigentlichen Ursachen, die eigentlichen Herausforderungen werden nicht gelöst, sondern lediglich abgefedert: Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt zu steigenden Mieten, die wiederum staatliche Eingriffe wie die Mietpreisbremse erforderlich machen. Diese schrecken jedoch Investoren ab, so dass weniger neue Wohnungen gebaut werden, was den Mangel weiter verschärft.

Dieser Kreislauf kann nur durch den schnellstmöglichen Bau von ausreichendem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Nordrhein-Westfalen durchbrochen werden. Ohne genügend Neubau bleibt der Wohnraummangel bestehen, was weitere Eingriffe erfordert, um Mieter zu schützen[1].

[1] Die Architektenkammer NRW verweist auf die Anfang 2024 der Fachöffentlichkeit vorgestellte „Düsseldorfer Erklärung“, die konkrete Handlungsvorschläge enthält, deren Umsetzung die Bautätigkeit in NRW beleben und insbesondere dem bezahlbaren Wohnungsbau in NRW neue Impulse geben könnte.

Bewertung

Nach Ansicht der AKNW hat die Mieterschutzverordnung seit ihrer Einführung in Teilen erfolgreich dazu beigetragen, die überdurchschnittlichen Mietbelastungen in den von der Mieterschutzverordnung erfassten Gebieten, punktuell zu reduzieren und damit zu einer für die Mieterhaushalte verträglicheren Entwicklung der Wohnkosten beizutragen. Eine Verlängerung der aktuellen Mieterschutzverordnung über den 30. Juni 2025 erscheint nach Auffassung der Architektenkammer NRW daher dringend geboten.

Die Architektenkammer NRW begrüßt daher auch die Ankündigung der Landesregierung NRW, die Mieterschutzverordnung zu verlängern und damit einhergehend auf eine neue Datenbasis zu stellen. Eine Überarbeitung der Mieterschutzverordnung, inklusive dem zugrundeliegenden Gutachten, erscheint der Architektenkammer NRW angesichts der jüngsten Entwicklungen und raschen Veränderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt grundsätzlich sinnvoll und zielführend.

Begrüßt wird auch die Erweiterung des Kreises der Kommunen, die künftig in die erforderliche Gebietskulisse einbezogen werden sollen. Ob die nunmehr 57 Kommunen im Einzelnen tatsächlich alle den Anforderungen und Kriterien des BGB entsprechen, ist für die AKNW allerdings empirisch nur eingeschränkt nachvollziehbar, so dass hier auf eine abschließende rechtliche Bewertung verzichtet werden muss.

Aus wohnungspolitischer Sicht erscheint eine weitere Ausweitung der Gebietskulisse angemessen, so dass der Vorschlag der SPD-Landtagsfraktion, die ab Faktor 4,5 bewerteten Gemeinden in die Gebietskulisse aufzunehmen, sinnvoll und praxisorientiert erscheint. Gleiches gilt für die Einbeziehung der Gemeinden, die im Gutachten nur mit 4 Punkten bewertet wurden. Diesen sollte nach Ansicht der AKNW die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt werden.

Kritisch bewertet die Architektenkammer NRW im Übrigen das zugrundeliegende Datenmaterial, welches aus den Jahren 2019 bis 2022 stammt und damit nach Meinung der AKNW veraltet und für das Jahr 2025 nicht ausreichend aussagekräftig erscheint. Hier erscheint der Rückgriff auf aktuelleres Datenmaterial dringend geboten.

Konkret geprüft werden sollte überdies, inwiefern die Vorgaben des § 250 BauGB in eine neue Mieterschutzverordnung aufgenommen werden sollten. Nach Ansicht der Architektenkammer NRW könnte die Einbindung der Vorgaben des § 250 BauGB in eine neue Mieterschutzverordnung tatsächlich eine präventive Maßnahme gegen spekulative Umwandlungen sein. Die Genehmigungspflicht für Umwandlungen in Eigentum würde insbesondere in angespannten Wohngebieten dafür sorgen, dass Mietwohnungen nicht schlagartig dem Markt entzogen werden und somit die Mietpreise stabiler bleiben.

Die von der SPD-Landtagsfraktion für die Erarbeitung einer neuen Mieterschutzverordnung angeregte enge Einbindung von kommunalen Spitzenverbänden, dem Deutschen Mieterbund und weiteren relevanten Akteuren wird von der AKNW begrüßt. Gerne steht auch die Architektenkammer NRW dem Verordnungsgeber im weiteren Überarbeitungsprozess der Mieterschutzverordnung NRW mit ihrem Know-how zur Verfügung.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner.

Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökoklogische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterisch Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, den 6. Mai 2025