LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2563

A20, A02

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 15. Mai 2025

zum

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/12776

Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern!

8. Mai 2025

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

Vorbemerkungen und Ausgangslage

Wir sehen die zum 1. März 2025 in Kraft getretene Mieterschutzverordnung als weiteren Baustein im Rahmen der politischen Bemühungen zur Entschärfung der aktuellen Problematiken der angespannten Wohnungsmärkte in einigen Verdichtungsräumen.
Unsere Mitgliedsunternehmen und –genossenschaften unterstützen als Investoren das politische Ziel einer Realisierung von bezahlbarem, klima- und generationengerechtem Wohnraum in lebenswerten Quartieren auf nahezu allen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen. Die größte Herausforderung liegt dabei in der Vereinbarung von Bezahlbarkeit und Klimagerechtigkeit im Neubau aber vor allem auch im Wohnungsbestand, der bis zu Jahr 2045 klimaneutral transformiert werden muss. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen versuchen diese Aufgabe auch im Sinne ihrer Mieterinnen und Mieter sowie der Genossenschaftsmitglieder nachhaltig zu lösen. Durch ihre moderate Mietenpolitik, das haben die statistischen Erhebungen des Verbandes in der Vergangenheit gezeigt, wirken sie beruhigend auf die, durch den auf vielen lokalen Wohnungsmärkten zunehmenden Bedarfsüberhang, dynamische Mietenentwicklung.

Gerade im Segment des bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommenshaushalte besteht auf den angespannten Märkten Handlungsbedarf, dessen Fokus vor allem auf dem Neubau von zusätzlichem Wohnraum sowie einer nachhaltige Bodenpolitik und einer Mittelausstattung bei der Wohnraumförderung auf hohem Niveau liegen muss. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, vorhandenen Wohnraum an den aktuellen und künftigen Bedarf auch unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes, der Barrierefreiheit und neuen Mobilitätskonzepten anzupassen.

Vor diesem Hintergrund dürfen Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung insbesondere mit Blick auf die Mietpreisbremse das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes im gesamtgesellschaftlichen Interesse nicht konterkarieren. Eine weitere Verschärfung ist deshalb genau abzuwägen.

Insbesondere vor dem Hintergrund des hohen materiellen Eingriffs durch die Verordnung bzw. die Gebietskulisse, ist eine frühzeitigere und umfassendere Beteiligung der betroffenen Verbände auch zur Steigerung der Akzeptanz bereits bei den Vorbereitungen und der Erstellung des Gutachtens angezeigt.

Stellungnahme im Einzelnen

Aus Sicht des Verbandes ist weiterhin grundsätzlich zu begrüßen, dass der örtliche Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften nunmehr einheitlich geregelt wird. Die Ausweitung der Kulisse ist jedoch genau zu prüfen.

Das für die Gebietskulisse grundlegende Gutachten zieht, vergleichbar zum Gutachten für die Gebietskulisse der Wohnraumförderung NRW, insgesamt fünf Indikatoren zur Bewertung der Anspannung von Wohnungsmärkten zur Rate (Höhe der Angebotsmieten, Dynamik der Angebotsmieten, Baulandpreise, Rechnerische Mietbelastung und SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung).

Der Bundesgesetzgeber definiert den angespannten Wohnungsmarkt, gibt jedoch lediglich nicht abschließende Beispielindikatoren vor und überlässt die Auswahl der richtigen Kriterien und die Festsetzung im Ergebnis dem Landesgesetzgeber bzw. dem beauftragten Fachgutachter. Auch in der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es, soweit bekannt, keine allgemein anerkannten Antworten bzw. Ergebnisse zur Frage, wie sich Anspannung statistisch ausdrücken lässt oder was z.B. die besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung bedeutet. Die Auswahl der Kriterien sowie deren Gewichtung erscheint nicht willkürlich. Auch ist ein Vergleich mit der Gebietskulisse für die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetz in NRW nicht angezeigt, da diese unterschiedliche Regelungsinhalte umfassen und zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt wurden. Zudem ist auch nicht ersichtlich, warum die Indikatoren des Niedersachsens-Gutachtens sachgerechter wären. Auch die Empfehlung, die mit Faktor 4,5 aufwärts bewerteten Kommunen in die Gebietskulissen aufzunehmen sowie die mit 4 Punkten bewerteten Kommunen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben, ist nicht nachvollziehbar. Die Gutachter kamen begründet zu der Annahme, dass Kommunen ab dem Faktor 5 aufzunehmen sind.

Zur Aktualität der Daten ist darauf hinzuweisen, dass es auf Grund der Verzögerung bei der Kommunikation des Gutachtens sicher zwischenzeitlich möglich gewesen wäre, Daten einer höheren Aktualität und, mit Blick auf den Zensus 2022, auch einem für die Fragestellung möglicherweise höheren Konkretisierungsgrad zu berücksichtigen. Für die Bodenpreise scheinen sogar ältere Werte (Status 2021) zu Grunde gelegt worden sein, als im Gutachten zur Gebietskulisse der Wohnraumförderung von 2023 (Status 2022).

So sind aus der Perspektive des Verbandes vor allem die Nutzung der Angebotsmieten aus den genannten Datenbanken (hier VALUE) kritisch zu würdigen. Empirische Untersuchungen der Verbände haben in der Vergangenheit gezeigt, dass sie nicht Teil der Angebotsmietendynamik angespannter lokaler Märkte sind und die durchschnittlichen Angebotsmieten der Verbandsmitglieder auf diesen Märkten teils erheblich unter den Werten der Datenbanken lagen. So lagen die Angebotsmieten auf Märkten wie Köln, Düsseldorf und Münster bis zu drei Euro/m^2 unterhalb der Werte der Datenbanken. Ursächlich ist die in Teilen geringe Nutzung von Vermietungsportalen als Quellen für die Datenbanken (auf Grund eigener Wartelisten oder Direktvermarktung) sowie der überdurchschnittliche Anteil von mietpreisgebundenen Wohnungen.
Dementsprechend ist zu hinterfragen, ob die Mietendaten in Gänze eine ausreichend große Aussagekraft über lokale Märkte besitzen, insbesondere dort wo die Marktanteile von Verbandsmitgliedern besonders hoch sind.

Entsprechend ist aus Verbandssicht auch die rechnerische Mietbelastung zu bewerten, insbesondere da durch die Nutzung von Angebotsmieten dem Indikator einen eher fiktiven Charakter gibt, wie der Gutachter selbst erkennen lässt. Durch die mit Blick auf die VdW-Jahresstatistik im Landesvergleich auch geringeren durchschnittlichen Bestandsmieten, dürfte diese Belastung bei den Mieterinnen und Mietern von VdW-Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften entsprechend geringer ausfallen. In diesem Zusammenhang müssen nach Auffassung des Verbandes auch die bereits bestehenden Regelungen auf Bundesebene zum Mieterschutz berücksichtigt werden. So schützt bereits die Kündigungssperrfrist von drei Jahren die Mieter. Zudem sind auch ohne eine Mieterschutzverordnung auf Landesebene alle Mieter durch die bundesweit geltende Kappungsgrenze von 20 Prozent in drei Jahren vor übermäßigen Mietpreisentwicklungen in laufenden Mietverhältnissen geschützt.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen

Schlussbewertung

Die landesrechtlichen Regelungen, die im Rahmen der Mieterschutzverordnung zusammengefasst wurden, betreffen die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Unternehmen und Genossenschaft nur teilweise. Die Mieten der bestandshaltenden und sozial verantwortungsvoll handelnden Mitgliedsunternehmen liegen örtlich deutlich unter den durchschnittlichen Bestands- und Angebotsmieten. Insgesamt ist die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung in der vorliegenden Form aus Sicht des Verbandes soweit akzeptabel.

In der Summe bleibt aber offen, ob die vorliegende Analyse qualitativ nicht durch die Wahl anderer und/oder neuerer Daten zu einem fundierteren Ergebnis gekommen wäre. Unstrittig bleibt dabei, dass sich die Situation, vor allem im bezahlbarem Wohnungsmarktsegment, auf vielen lokalen Wohnungsmärkten weiter verschärft. Das zeigt auch die Nachfrageentwicklung bei den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, insbesondere in der Rheinschiene und den Universitätsstädten.

Fragen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Signalwirkung auf die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen setzen sich in den Städten und Gemeinden, in denen Sie tätig sind, für die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum ein und ermutigen die kommunalen Behörden dazu, entsprechende aktive boden- oder wohnungspolitische Beschlüsse zu fassen.

Die mieterschutzrechtlichen Verordnungen können deshalb auch nur eine Zwischenlösung sein, bis lokale wohnungspolitische Strategien den Nachfrageüberhang durch bedarfsangemessenen Wohnraum bedienen können. Dazu braucht es weiterhin eine aktive Rolle der Kommunen bei der Ausweisung und Genehmigung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum nebst einer entsprechenden Bodenpolitik sowie einer, in Zeiten hoher Bau- und Finanzierungskosten, auskömmlichen Wohnraumförderung. Die Verordnungskulisse, insbesondere die Mietpreisbremse, darf die Aktivitäten in der Neubau- wie auch der Bestandsentwicklung nicht behindern.

Im Falle der Veränderung oder Verlängerung der bundesgesetzlichen Grundlage sollten die betroffenen Verbände bei der Aktualisierung des Gutachtens jedenfalls in adäquater Weisebeteiligt werden.

Düsseldorf, 8. Mai 2025

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunter-nehmen und -genossenschaften. Insgesamt 476 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,15 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2023 etwa 3.420 Wohnungen gebaut und modernisiert und damit insgesamt 33 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2023 im Durchschnitt 6,27 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,82 Euro/qm (Zensus 2022).

2023 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 3,9 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

VdW
Die Wohnungswirtschaft
Rheinland Westfalen