LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2570

A20, A02

Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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

Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/12776

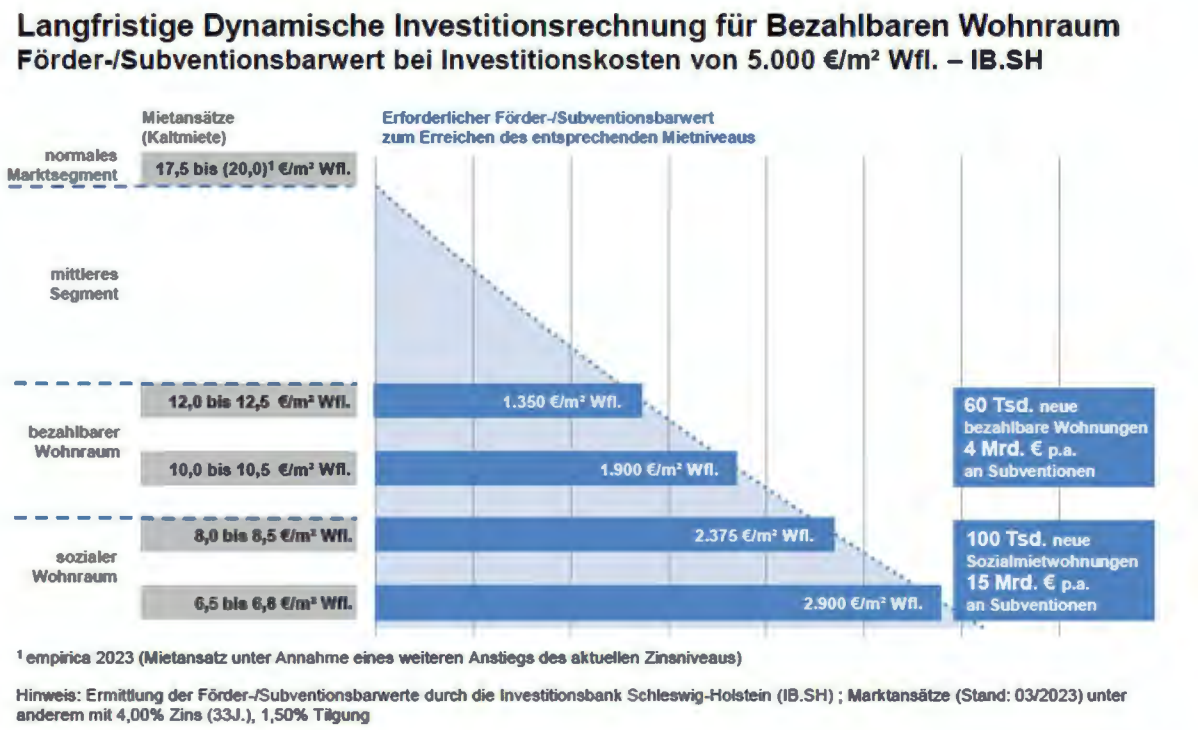
Düsseldorf, 02.05.2025

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

VORBEMERKUNG

Die private, mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen nimmt mit Sorge den Antrag der SPD-Fraktion zur Kenntnis, der eine umfassende Überarbeitung der Mieterschutzverordnung 2025 fordert. Während der – in Deutschland bereits sehr hohe – Schutz von Mieterinnen und Mietern ein legitimes Anliegen darstellt, dürfen dabei zentrale rechtliche und marktwirtschaftliche Prinzipien nicht außer Acht gelassen werden.

Vorweg möchten wir deutlich machen, in welcher Situation sich die Immobilienbranche Mitte 2025 befindet: Die Baukosten sind, nicht zuletzt aufgrund der in Deutschland über die Rechtsprechung immer höheren Standards, stetig gestiegen. Nachdem die Branche sich zudem zwei Jahre nach dem Zinsschock mit den neuen Finanzierungsrealitäten abgefunden hat, sind aufgrund des beispiellosen Sondervermögens der Bundesregierung in spe die Bauzinsen erneut gestiegen. Darüber hinaus findet jede politische Ebene, von der Kommune bis zur Europäischen Union Stellen, an denen sie zusätzliche Anforderungen definiert. Dies drückt sich darin aus, dass die Erstellung bezahlbaren Wohnraums zu Marktbedingungen derzeit ohne Subventionierung de facto nicht möglich ist.



(Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)

Aus unserer Sicht sollte der politische Fokus daher darauf liegen, die Voraussetzungen für das Bauen so zu gestalten, dass preiswerter, qualitativer sowie sozial und klimatechnisch nachhaltiger Wohnungsbau mit so wenig staatlichen Subventionen (also Steuergeldern) wie möglich realisiert werden kann. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitalisierung geht hier im Rahmen seiner Entbürokratisierungsoffensive und über die Arbeit der Baukostensenkungskommission den richtigen Weg. Auch die Koalitionsvereinbarung der neuen Bundesregierung setzt hier wichtige Impulse. Die anvisierte rechtssichere Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik beispielsweise kann hier ein Game-Changer werden.

I. Planungssicherheit durch politische Entscheidungen

Investitionen in den Wohnungsbau erfordern langfristige Planbarkeit und stabile politische Rahmenbedingungen. Andernfalls entfallen notwenige Investitionen in Neubauvorhaben, unabhängig davon ob der Vorhabenträger Genossenschaft, Mittelständler oder Großkonzern ist. Ein stetiges Mehr an Regulierungen – wie durch die im Antrag geforderte Ausweitung der Mieterschutzverordnung – erschweren Planungen erheblich. Mittelständische Unternehmen sind dabei besonders betroffen, da sie über begrenzte Ressourcen verfügen und auf verlässliche rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen angewiesen sind. Politische Entscheidungen müssen daher mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der Investitionsbedingungen getroffen werden.

Das dem Entwurf der Mieterschutzverordnung zugrundeliegende Gutachten stammt von Mai 2024, kann also keine Daten aus 2024, wie im Antrag gefordert, beinhalten. Daher teilen wir auch die Kritik der Antragstellerin an der Datengrundlage nicht. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Landesregierung durch vorausschauendes Agieren frühzeitig für Planungssicherheit sorgen möchte, obwohl wir die Schlussfolgerungen des Gutachtens (eine deutlich zu weit gefasste Gebietskulisse) nicht teilen. Wenngleich die bisherige Gebietskulisse nur 18 von 396 Kommunen erfasste, wohnten in diesen 18 Kommunen doch etwa ein Sechstel der Bürgerinnen und Bürger Nordrhein-Westfalens. Die nun einbezogenen 57 Kommunen bilden sogar über ein Drittel der Gesamtbevölkerung ab (vgl. IT.NRW, eigene Berechnung).

Aus Verbandssicht wären wir interessiert daran, welche Kriterien die Antragstellerin anstelle der Gewählten (Höhe der Angebotsmieten, Dynamik der Angebotsmieten, Baulandpreise, rechnerische Mietbelastung und SGB II-Anteil an der erwerbsfähigen Bevölkerung) zugrunde legen wollen würde.

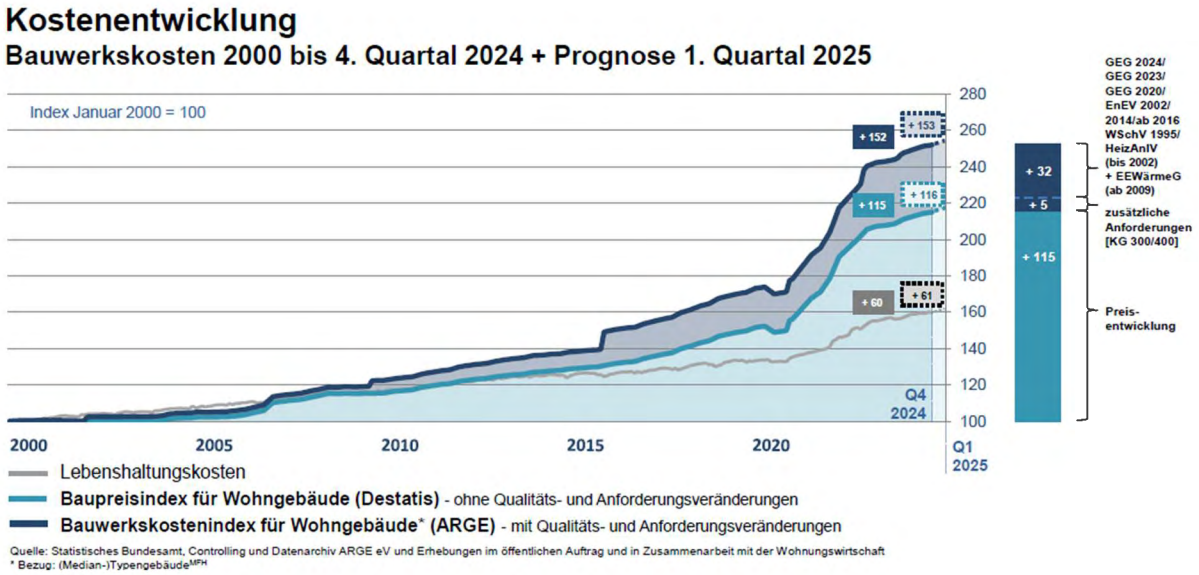
II. Eigentumsrecht als verfassungsrechtliches Fundament

Die in § 250 BauGB ermöglichte Umwandlungsverhinderung stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht gemäß Artikel 14 GG dar, der aus unserer Sicht nicht angemessen erscheint. Die freie Verfügbarkeit über das Eigentum – einschließlich der Entscheidung zur Umwandlung einer Mietwohnung in Wohneigentum – ist ein Grundpfeiler unserer Wirtschafts- und Rechtsordnung. Eingriffe in diese Rechte müssen verhältnismäßig, sachlich gerechtfertigt und auf das absolut notwendige Maß begrenzt sein. Eine flächendeckende Anwendung solcher Eingriffe auf Grundlage pauschaler Kriterien würde den verfassungsrechtlichen Rahmen überdehnen.

Darüber hinaus zahlt ein Umwandlungsverbot weder auf das politische Ziel ein, mehr Wohnraum für die breite Masse der Bevölkerung zu schaffen. Noch auf das Ziel, die soziale Absicherung von Bürgerinnen und Bürgern im Alter durch die Bildung von Wohneigentum zu unterstützen. Eine Kündigungssperrfrist, egal ob über fünf oder acht Jahre, schließt aus unserer Sicht jede Form von Spekulation auf Kosten von Mieterinnen und Mietern aus.

III. Marktlogik von Angebot und Nachfrage

Die Ursachen für angespannte Wohnungsmärkte lassen sich nicht durch die Steigerung der Regulierung von Vermietungen über ein bereits hohes Niveau hinaus auflösen, sondern durch die Behebung des strukturellen Angebotsmangels.



(Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.)

Die Auswirkungen von Baukostensteigerungen und Zinswende wurden bei vergangenen Stellungnahmen bereits hinlänglich diskutiert. Dennoch muss noch einmal deutlich werden, dass allein der Anstieg der Bauwerkskosten in den letzten zehn Jahren enorm ist. Diese Preissteigerungen müssen sich zwangsläufig im Preis, also der Miete ausdrücken. Wenngleich der Neubau nicht unmittelbar von einer Mietpreisbremse betroffen ist, hat ihre stetige Verschärfung vor dem Hintergrund langer Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen dennoch eine Signalwirkung und entsprechende Auswirkungen auf das Investitionsverhalten – und damit unmittelbar auf die Neubauzahlen. Investitionen in den Bestand, die angesichts der Herausforderungen des Klimaschutzes dringend notwendig sind, werden in Kommunen innerhalb der Gebietskulisse deutlich verlangsamt.

Anstatt Mieten auf einem Niveau zu bremsen, das wirtschaftliches Agieren unter den derzeitigen Bedingungen erheblich erschwert, und restriktive Maßnahmen gegen Eigentumsbildung zu ergreifen, sollten politische Initiativen das Wohnungsangebot erhöhen, Bauprozesse beschleunigen und Baukosten senken. Eine funktionierende Marktlogik verlangt nach mehr Wohnraum – nicht nach mehr Reglementierung. Nur durch ausreichendes Angebot kann die Mietpreisdynamik nachhaltig gedämpft werden.

Schlussbemerkung

Als private, mittelständische Wohnungswirtschaft bekennen wir uns zum sozialen Auftrag des Wohnens. Gerade deswegen sehen wir die angestrebte Verlängerung der Mieterschutzverordnung, ebenso wie die Ausdehnung ihrer Gebietskulisse, kritisch. Unser Appell ist es, bei der Überarbeitung der Regulierungen die Balance zwischen Mieterschutz, Eigentumsfreiheit und Investitionssicherheit zu wahren – zum Wohle eines funktionierenden Wohnungsmarktes und zum Nutzen aller Beteiligten.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 350 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211-93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga, Stellvertreter
Achim Feldmann, Schatzmeister
Stefanie Anna Adams-Pescher
Fabio Merkens
Nisse Nesseler
Anna Rzymelka
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler