LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2833

Alle Abgeordneten

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	04.09.2025

NRW muss funktionieren: Die Landesregierung muss endlich alle Potentiale für mehr Wohnungsbau heben – Ein revolvierender Bodenfonds und eine Landeswohnungsbaugesellschaft sind unerlässlich
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/13805
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung und des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales am 11. September 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 6. August 2025 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen ist – entgegen der Bewertung des vorliegenden Antrages – mit einem Volumen in Höhe von 2,3 Milliarden Euro vorbildlich und findet große Beachtung in anderen Bundesländern. Die öffentliche Wohnraumförderung ist zugleich auch ein Stabilitätsanker für die Bauwirtschaft, die in Zeiten sehr hoher Baukosten die Investoren nur schwer für den Wohnungsneubau erreichen kann. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Zwischen 2019 und 2024 verzeichnete der Baupreisindex für Wohngebäude einen Zuwachs von über 30 Prozent. Gründe sind die stark gestiegenen Materialpreise, der Fachkräftemangel und verschärfte Energievorschriften. Dass die Baukosten stark gestiegen sind, kann auch anhand der Ergebnisse der öffentlichen Wohnraumförderung veranschaulicht werden. In 2016 hatte die damalige rot-grüne Landesregierung unter Ministerpräsidentin Kraft Fördermittel in Höhe von 1,1 Milliarden Euro bereitgestellt, mit denen 11.149 Wohneinheiten realisiert wurden. Im Jahr 2010 konnte die schwarz-gelbe Landesregierung unter Ministerpräsident Rüttgers mit Fördermitteln von 1 Milliarde Euro sogar noch 14.576 Wohneinheiten umsetzen.

Den größten Anteil des Förderprogramms in 2024 hat die Neuschaffung von Mietwohnraum mit rund 1,6 Milliarden Euro verbucht. Hierfür wurden 6.726 Wohneinheiten bewilligt. Ein wichtiger Baustein ist zugleich die Eigentumsförderung. Mit 293,7 Millionen Euro konnten insgesamt 1.617 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden. Nutznießer sind indirekt auch Mieter. Denn jede Familie, die Eigentum neu bildet, macht eine Mietwohnung frei.

Viele öffentlich geförderte Wohnungen fallen im Lauf der Zeit aus der Bindung raus. Deshalb ist die Förderung von Bindungsverlängerungen und des Bindungserwerbs sehr wichtig. Mit dem Ankauf von Belegungsrechten wird ermöglicht, Miet- und Belegungsbindungen an bestehendem Wohnraum zu erwerben. Insgesamt konnten für 328 Wohneinheiten Bindungen durch die Bewilligung von mehr als fünf Millionen Euro erworben werden. Gemeinsam mit den bewilligten Bindungsverlängerungen für 1.293 Wohneinheiten können somit insgesamt 1.621 Wohnungen zu bezahlbaren Mieten wieder langfristig zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Förderung von Wohnraum für Auszubildende und Studierende wurden rund 65 Millionen Euro für die Modernisierung von 675 Wohnplätzen bewilligt. Das ist eine Steigerung gegenüber 2023 von 92 Prozent. Zudem würde mit rund 54 Millionen Euro der Neubau von insgesamt 477 Wohnplätzen unterstützt.

Neben dem Neubau mietpreisgebundener Wohnungen hätten diese Wohneinheiten im vorliegenden Antrag mit berücksichtigt werden müssen.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist neben den sehr niedrigen Zinsen wegen sehr hohen Tilgungsnachlässen, also einem Zuschuss, der nicht zurückgezahlt werden muss, für Investoren attraktiv. Die Tilgungsnachlässe sind unter der damaligen rot-grünen Landesregierung eingeführt worden. Die Förderung mit derartigen Konditionen und hohen Tilgungsnachlässen ist zugleich allerdings eine Mahnung, dass ständig steigende Baukosten den Bau und die Sanierung von (Miet-) Wohnungen auf dem freien Kapitalmarkt kaum noch erlauben. Andernfalls hätten mit dem zur Verfügung stehenden Fördervolumen in Höhe von 2,3 Milliarden Euro noch mehr Wohneinheiten realisiert werden können.

Der Markt kann also vieles regeln. Allerdings hat weniger der Markt versagt, sondern vielmehr die Schaffung und Verschärfung von öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Normen. Die Einführung des E-Standards, die sog. Oldtimer-Regelung sowie die Streichung der Regelung in der Landesbauordnung, dass anerkannte Regeln der Technik stets zu beachten sind, können dazu beitragen, dass die Marktbedingungen wieder attraktiver werden.

II.

Die Mietpreisentwicklung fördert keine soziale Ungleichheit und drängt Menschen auch nicht aus angestammten Wohnquartieren in preisgünstige Außenbezirke. Der immense Wegfall von Parkplätzen, die Ausweitung von Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Tempo 30 auf Hauptverkehrsachsen, die Gebührenerhöhung von Bewohnerparkausweisen oder auch tatsächliche Lärmbelästigungen sind Gründe, warum vor allem berufstätige Menschen, die nicht im Home Office arbeiten (können) und mit dem PKW zum Arbeitsplatz fahren müssen, aus ihren angestammten Wohnquartieren verdrängt werden. Das sind die Benachteiligten durch die Gentrifizierung. Bestehende Mietverhältnisse sind es hingegen nicht.

Das der im März verlängerten NRW-Mieterschutzverordnung zu Grunde liegende Gutachten von RegioKontext stellt bei zwei der fünf Indikatoren zur Bestimmung der Gebietskulisse auf die Höhe und die Dynamik der Angebotsmieten ab, da sie den aktuellen Marktrand abbilden würden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Bestandsmieten aktuell unterhalb der Angebotsmieten liegen, da die Preissprünge bei Neuvermietungen häufig höher seien als in laufenden Mietverträgen. Die Bestandsmieten bilden die bereits geschlossenen Mietverträge ab und geben entsprechend die Preissituation der Haushalte wieder.

Würde die Steigerung der Mieten bei der Neuvermietung tatsächlich zutreffen, würden auch die Mietspiegelwerte stärker gestiegen sein. Darüber hinaus bilden insbesondere die einfachen Mietspiegel die tatsächliche Marktlage ab. Hierzu werden Daten von tatsächlich zu Stande gekommenen Mietverhältnissen sowohl durch die Mietervereine als auch durch die Haus & Grund-Vereine zur Verfügung gestellt.

Das Problem ist, dass die Angebotsmieten nicht gleich die Vertragsmieten sind. Oftmals wird der Mietpreis von Interessenten noch heruntergehandelt. Viele Wohnungen werden bei einer Wiedervermietung auch an einen Nachmieter auf Vorschlag des Mieters vermietet, ohne dass hierzu eine Vermarktung über Immobilienportale erforderlich ist. Zu diesem Ergebnis kommt nunmehr sogar die empirica AG aus Berlin, die 2020 das Mantelgutachten „Mietrechtliche Verordnungen in Nordrhein-Westfalen" für das zuständige Ministerium erstellt hat.

Die empirica AG kommt in ihrem Immobilienpreisindex 3/2024 von Oktober 2024 zu der Einschätzung, dass Angebotsmieten das Wohnungsangebot vor allem auf angespannten Märkten eher aus Sicht eines Outsiders beschreiben, also eines ortsfremden Suchenden ohne lokale Netzwerke. Richtig sei daher, dass das Wohnungsangebot aus Sicht eines „Insiders" größer ausfallen würde. Denn bei weitem würden nicht alle neu vermieteten Wohnungen zuvor auch öffentlich inseriert. Dies würden die weitaus höheren Fallzahlen des Zensus für die Anzahl neuer Mietverträge belegen. Die empirica-Analyse zeigt, dass Angebotsmieten tendenziell höher sind als das tatsächliche Mietniveau auf dem Gesamtmarkt. Daraus hat empirica die Konsequenz gezogen, dass um bei künftigen Analysen dieser Einschränkung gerecht werden zu können, bei Auswertungen zumindest für die zehn teuersten Mieterstädte ab sofort immer auch zusätzlich die Neuvertragsmieten aus dem modifizierten Mikrozensus abgebildet werden.

Die Kappungsgrenzenregelung als Bestandteil der NRW-Mieterschutzverordnung gilt bis zum 28. Februar 2030. In bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren um max. 15 Prozent bis zur ortsüblichen Miete angepasst werden. Grundsätzlich sei vorangestellt, dass es sich bei den Mieten im Rahmen der Kappungsgrenzenregelung nicht um Mietpreissteigerungen, sondern um Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Dieser Zustand ist nur deshalb gegeben, da der betroffene Vermieter rechtlich mögliche Mietanpassungen, die der örtliche Mietspiegel hergegeben hätte, aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt hat. Instandsetzungsmaßnahmen in Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung und müssen aus den regulären Mieteinkünften finanziert werden. Für Handwerker- und Materialkosten gibt es keine Begrenzungen. Rechtspolitisch ist die Vorschrift deshalb mehr als zweifelhaft, da sie einen nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns handelnden Vermieter faktisch dazu zwingt, jede Mieterhöhungsmöglichkeit auszunutzen, damit er in Zukunft keine Nachteile erleidet. Dies gilt für die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 Prozent ganz besonders.

III.

Eine sachgerechte Beurteilung über die Bezahlbarkeit der Mieten erfordert, die Dynamik der Mieten nicht isoliert zu betrachten, sondern sie in den Zusammenhang mit der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung zu stellen. Erst dieser Vergleich erlaubt eine Aussage darüber, ob Mieten überdurchschnittlich steigen und ob sie die Haushalte stärker belasten als andere Ausgabenpositionen.

Die amtlichen Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass sich die Nettokaltmieten im Zeitraum von 2010 bis 2024 vergleichsweise moderat entwickelt haben. Während der Verbraucherpreisindex insgesamt im Durchschnitt um rund zwei Prozent pro Jahr zunahm, stiegen die Nettokaltmieten lediglich um etwa 1,3 bis 1,6 Prozent jährlich. Auch im langfristigen Verlauf bestätigt sich dieses Bild: Zwischen 2010 und 2024 erhöhten sich die Nettokaltmieten um rund 21 Prozent, die allgemeinen Verbraucherpreise jedoch um 22 Prozent. Damit sind Mieten in etwa im Gleichklang mit der allgemeinen Inflation gestiegen.

Die Entwicklung der Löhne war in diesem Zeitraum sogar deutlich dynamischer. Die Nominallöhne legten seit 2010 um rund 39 Prozent zu. Zwar gab es inflationsbedingte Rückgänge bei den Reallöhnen in den Jahren 2021 und 2022, doch ab 2023 zeigte sich eine Trendumkehr. Im Jahr 2024 wuchsen die Reallöhne um 3,1 Prozent, während die Verbraucherpreise nur um 2,5 Prozent zunahmen. Damit verfügen die Haushalte heute im Durchschnitt über mehr Kaufkraft als zu Beginn des Jahrzehnts – auch wenn dies nicht in allen Einkommensgruppen gleichermaßen spürbar ist.

Das heißt, Mieten haben sich im vergangenen Jahrzehnt keineswegs von der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung abgekoppelt. Sie sind nicht der eigentliche Kostentreiber, sondern bewegen sich im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2024 von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2023 um 6,1 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,3 Prozent, die Nettokaltmieten um 1,5 Prozent. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren

Anteil an den Betriebskosten bei 23 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 37 Prozent an den gesamten Betriebskosten.

Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für den NRW-Wohnkostenbericht 2024 von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN stammen, haben die Mieten einmal mehr bestmöglich stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 5,9 Prozent stiegen die Mieten in NRW nur um 1,5 Prozent. Die politischen Entscheidungsträger halten hingegen die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete", zu 73,6 Prozent in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen" einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben.

IV.

Unabhängig davon, dass der Begründung des Antrages für einen revolvierenden Bodenfonds durch die Ausführungen unter I. bis III. der „Boden unter den Füßen" entzogen worden ist, könnte ein Bodenfonds aber auch dazu führen, dass private Investoren vom Zugang zu Bauflächen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass neue bürokratische Strukturen entstehen, die die Verfahren verlängern, anstatt sie zu beschleunigen. Viele Kommunen verfügen bereits über Möglichkeiten der Bodenbevorratung. Zusätzliche landesweite Fonds würden eher Doppelstrukturen schaffen.

Noch kritischer ist die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft, die am NRW.URBAN angegliedert werden soll, zu sehen. Landeseigene Gesellschaften verursachen oft hohe Kosten, auch wenn es sich laut vorliegendem Antrag nur um eine Anschubfinanzierung handeln soll, die im Übrigen nicht näher beziffert worden ist. Wir sind skeptisch, dass eine Landebaugesellschaft besser geeignet sein soll, Mietwohnraum zu schaffen. Denn den Herausforderungen, die unter I. hinsichtlich der Baukostenentwicklung vorgetragen worden sind, müssen sich auch landeseigene Gesellschaften stellen. Schließlich sind schon heute Fälle bekannt, in denen kommunale Wohnungsbaugesellschaften die „gemeinwohlorientierten zusätzlichen Wohnungen" in Neubauten für 30 Euro Warmmiete pro Quadratmeter anbieten, um das „Projekt überhaupt realisieren" zu können.

Zudem würde eine Landeswohnungsbaugesellschaft in direkte Konkurrenz zu den privaten Vermietern treten, die den höchsten Anteil der Wohnungen bereitstellen.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN spricht sich ausdrücklich für bezahlbares Wohnen aus. Zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten lassen durch höheres Angebot an Wohnraum gegenüber der Nachfrage die Mietbelastung sinken. Ein höheres Angebot lässt sich somit vor allem durch Neubau schaffen. Dieser wird jedoch schon heute durch zahlreiche andere Faktoren, die nicht der Sphäre des Vermieters zuzurechnen sind, massiv verteuert und durch politische Entscheidungen der Kommunen, des Landes und des Bundes maßgeblich beeinflusst.

Statt neuer staatlicher Gesellschaften sollten bestehende Kräfte mobilisiert und unterstützt werden. Hierzu müsste der Bürokratieabbau vorangetrieben werden. Genehmigungsverfahren für Neubauten müssten weiter beschleunigt werden. Steuerliche Anreize sind notwendig. Ebenso könnte eine Senkung der Grunderwerbsteuer, insbesondere beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum, den Wohnungsmarkt – mittelbar auch für Mieter – entlasten. Die Förderprogramme für energetische Sanierungen sollten so gestaltet werden, dass sie Vermieter und Mieter gleichermaßen entlasten. Nur so können die Klimaziele erreicht werden, ohne dass Wohnungen unbewohnbar oder unfinanzierbar werden. Sinnvoll wäre es auch, wenn entsprechende Förderprogramme so aufgeteilt würden, dass ein Teil der Mittel speziell für private Vermieter bereit steht, die mehr Zeit für Entscheidungsprozesse benötigen als professionell aufgestellte Wohnungsunternehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor