

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/323

A20, A02



Stellungnahme

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

zum

Antrag

**In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieterinnen
und Mieter vor Wucher und Inflation schützen**

Drucksache D18/1872

der SPD-Fraktion

im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am
2. März 2023

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

Ausgangslage

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage nur in Teilen folgen. Bereits in vergangenen Stellungnahmen haben wir darauf hingewiesen, dass die Betrachtung von Mietentwicklung notwendigerweise nicht pauschal, sondern differenziert nach Teilmärkten und Vermieterstrukturen erfolgen muss, um von einer reinen Symptombeschreibung auch in eine Diskussion der Ursachen und ihrer Behebung einzusteigen.

Der zu Grunde gelegte Mietenmonitor beschreibt die Entwicklung der Angebotsmieten (Neu- und Wiedervermietung) in der Systematik des Mietenspiegels der Stadt Düsseldorf. Die Datenbasis ist die Analyse von Online-Inseraten. Der Trend des Anstiegs von Neuvermietungsflächen auf angespannten Wohnungsmärkten für das Teissegment ist hier zu erkennen.

Bereits in der Vergangenheit hat der Verband in verschiedenen Stellungnahmen z.B. zu der Drucksache 17/14279 oder auch 18/630 erklärt, dass wir im Rahmen verschiedener Wohnungsmarktgutachten nachweisen konnten, dass die Analyse von Onlineangeboten nur einen Teilmarkt abbilden und die Ergebnisse folglich auch nur einen Teilwohnungsmarkt abbilden. Ursächlich ist, dass viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften diese Vermietungsportale nicht nutzen, da sie Wartelisten, eigene Portal- oder Belegrechte haben oder Wohnraum innerhalb der Mieter- und Genossenschaft anbieten.

Die Wohnungsmarkbarometer des Verbandes aus den Jahren 2020 und 2021 haben gezeigt, dass die Marktieten insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten Bonn, Köln, Düsseldorf und Münster, aber auch auf vielen anderen lokalen Wohnungsmärkten erheblich unter den ortsüblichen Angebotsmieten auf der Basis von Onlineportalen liegen.

Jenseits dessen bleibt jedoch festzustellen, dass es vor allem auf diesen Märkten eine Marktdynamik und ein nicht mehr bedarfsgerechtes Angebot an bezahlbaren Wohnraum gibt. Gleichzeitig stehen Mieterinnen- und Mieterhaushalte unter einem enormen Druck durch die Entwicklung der Bruttomieten. Insbesondere die Entwicklung der Energiepreise für Gas und Strom sorgen für eine zunehmende Wohnkostenbelastung.

Die Folge daraus ist ein überwiegend enormer Anstieg der warmen Nebenkosten vor allem dort, wo die Wärmeerzeugung von Wohnungen und Häusern mit Gas erfolgt. Je nachdem ob die Wärmerversorgung über Zentral- oder Etagenheizungen erfolgt sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch unmittelbar durch ein Liefer- und Leistungsverhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern von der Situation betroffen.

Feststellbar ist, dass die Wohnkostenbelastung insgesamt, also die Belastung der Mieterinnen- und Mieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten, auf Grund dieser Dynamik steigt. Sowohl die Jahresstatistik des VdW Rheinland Westfalen und seiner Kollegialverbände als auch die Auswertungen des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass die Wohnkostenbelastung durch die Energiepreisdynamik steigt.¹ Bei dieser Belastung müssen die Mieterinnen und Mieter zwingend entlastet werden.

Während sich die Bestandsmieten in den vergangenen Jahren auf dem Niveau der allgemeinen Teuerungsrate entwickelt haben, hat sich die Entwicklung der Energiepreise für Wärme und Strom und jetzt auch der allgemeinen Teuerungsrate längst davon abgekoppelt. Die Bestandsmieten bleiben weiterhin relativ konstant. Betrachtet man die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand seit dem Jahr 2000 so ist bis zum Jahr 2020 ein im Wesentlichen gleichmäßiger Anstieg der Mieten um insgesamt 28 Prozent (in 21 Jahren) feststellbar, der sich noch unterhalb der Entwicklung der Inflationsrate (+33%) und der Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr

¹ Vgl. Pressemeldung Destatis vom 26. August 2022 Wohnkosten: 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet; abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemittelungen/2022/08/PD22_N054_61.html (abgerufen am 27.10.2022)

und weiterer Dienstleistungen (+30%) bewegt². Hier sehen wir vor allem die Entwicklung der Verbraucherpreise für Strom (+123%) und Gas und Heizöl (+72%) als wesentliche Preistreiber der Bruttowarmiete.

Auf die in diesem Rahmen dieser Debatte notwendigerweise zu diskutierende Entwicklung der Reallöhne bzw. der Haushaltseinkommen wurde ebenfalls bereits in früheren Anhörungen hingewiesen.

Einen Anstieg der Dynamik werden wir aber in Kürze bei den Erstvermietungs미ieten feststellen müssen. Diese ist im Wesentlichen durch die bereits mehrfach beschriebene Steigerung der Bauland- und Baukostenentwicklung begründet, die bereits durch die Corona-Pandemie angestiegen ist, durch den Krieg jedoch auf Grund von unterbrochenen Lieferketten als auch dem steigenden Energiekosten nochmal erheblich beschleunigt wurde. Das Statistische Bundesamt hat zuletzt festgestellt, dass die Baukosten zwischen November 2021 und November 2022 um 16,9 Prozent gestiegen ist. Eine Dynamik, die das Bundesamt zuletzt 1970 feststellen konnte.³

Verstärkt wird die Kostenentwicklung noch durch die Zinswende, die seit Beginn des Jahres für eine kontinuierliche Kostendynamik bei der Fremdkapitalbeschaffung sorgt. Zuletzt hat die Europäische Zentralbank ihren Leitzins auf 3 Prozent erhöht, um die Inflationseffekte zu hemmen, weitere Erhöhungen werden diskutiert. Im Ergebnis sorgt das für einen Anstieg der Immobilienkredite auf derzeit rund 4 Prozent für Kredite mit 10jähriger Sollzinsbindung.

Bewertung

Im Folgenden kommen wir zu Bewertungen der im Antrag formulierten Forderungen mit wohnungspolitischem Bezug.

² Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 7, Reihe 7

³ Vgl. Pressemitteilung Destatis vom 6. Oktober 2022: Baupreise für Wohngebäude im November 2022: +16,9 % gegenüber November 2021; abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html (abgerufen am 16.02.2023)

Mietemoratorium

Die im VdW Rheinland Westfalen organisierte Wohnungswirtschaft liegt, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten, in Bestand und Neuvermietung teils erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Während der vergangenen Pandemie- und Krisenjahre haben die Unternehmen und Genossenschaften kaum von Mieterhöhungen Gebrauch gemacht. Um weiterhin sowohl die energiepreisbedingten Verwaltungskosten und die umfangreichen Investitionen in die energetische Qualität ihrer Bestände leisten zu können, ist es notwendig, die Mieten sensibel zumindest im Rahmen der bisherigen Inflationsrate von rund 2 Prozent im Jahr fortzuschreiben. Ein absoluter Mietestopp würde bedeuten, dass die Kaltmietenentwicklung völlig von der allgemeinen Kostenentwicklung entkoppelt wäre und würde Neubau- und Modernisierungsziele erheblich gefährden. Die Einhaltung der Klimaziele im Gebäudebestand bis 2045 wären damit nicht mehr zu erreichen.

Ausweitung des geförderten Mietwohnungsbaus

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen ist es vor dem Hintergrund der aktuellen Bau- und Finanzierungskostendynamik unbedingt notwendig, die Förderbedingungen für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau kontinuierlich weiterzuentwickeln, damit die energetischen und demografischen Bedürfnisse an einen zukunftsfähigen Wohnungsbau weiterhin auch im geförderten Wohnen umgesetzt werden können. Der Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen im Förderergebnis der vergangenen Jahre zeigt, wie sehr die Baukosten, aber auch die Kapazitäten des Bauhandwerks und die Verfügbarkeit von Bauland den Wohnungsneubau beeinflussen. Hier sehen wir auch ein großes Hemmnis für die Ausweitung des Mietwohnungsneubaus auf 25.000 geförderte Wohneinheiten pro Jahr. Darüber hinaus empfehlen wir eine bedarfsorientierte Wohnraumbeförderung, die auf der Basis kommunaler Handlungs-konzepte oder landesweiter Bedarfprognosen erfolgt. Ob die derzeitige Förderung für den Mietwohnungsneubau dem gerecht werden kann bleibt abzuwarten, da von einem Rückgang der Baukosten nicht ausgegangen werden kann. Die Modernisierungsförderung wurde bedarfsgerecht weiterentwickelt. Unbedingt sollte das Land aber weiterhin in eine Standarddiskussion einsteigen und prüfen, welche Qualitäten

im Wohnungsbau maßvoll angepasst werden können, ohne die Anstrengungen für einen klima- und generationengerechten Gebäudebestand zu gefährden.

Ausweitung Mieterschutzvorschriften

Aus Sicht des Verbandes bestehen hier keine strukturellen Änderungsnotwendigkeiten und geht davon aus, dass im Rahmen eines neuen Gebietskullissengutachtens diese auf weitere Kommunen ausgeweitet werden.

Stärkung der Kommunen bei der Wohnungsaufsicht

Einer Stärkung der Kommunen bei der Ausführung ihrer Aufgaben wird vom VdW Rheinland-Westfalen begrüßt, insbesondere in Hinsicht auf die Kontrolle von Zweckentfremdungen und sogenannten Schrottimmobilien, aber auch bei dem Ausbau von Planungs- und Genehmigungskapazitäten.

Empfehlung

Zusätzlich zu den oben genannten Empfehlungen im Rahmen der Bewertung legt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nachfolgende Empfehlungen vor:

- Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bilden als gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft nur ein Segment der am Wohnungsmarkt tätigen Akteure. Insbesondere nach der Finanzmarktkrise von 2007 hat sich die Akteurslandschaft verändert. Neue Investoren und Geschäftsmodelle haben das Wohnen als verlässliche Anlageklasse als Alternative zu den volatilen internationalen Finanzmärkten entdeckt. In der Folge treten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vielerorts mittlerweile in einen starken Wettbewerb um Bauland und Ressourcen mit Projektentwicklern, Immobilienfonds etc. die in erster Linie hochpreisigen (Eigentums-)Wohnraum zum Weiterverkauf entwickeln und nicht als langfristige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. Deshalb werben wir auf allen politischen Ebenen für eine Stärkung und den Dialog mit der gemeinwohlorientierten

Wohnungswirtschaft, insbesondere in Bezug auf die Bewertung der lokalen Wohnungswirtschaftlichen Realitäten.

- **Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbarer Wohnraum**

Die Baulandpreisdynamik ist neben den steigenden Gestehungskosten die zentrale Größe bei der Gestaltung von Neubaumieten. Durch eine intelligente Liegenschaftspolitik und eine kooperative Stadtentwicklungspolitik können Städte und Gemeinden Bauland gezielt an solche Akteure abgeben, die bezahlbaren oder geförderten Wohnraum bauen und bewirtschaften. Hier liegt ein wesentlicher Hebel für die Ausweitung des Angebotes an bedarfsgerechttem bezahlbarem Wohnraum. Städte und Gemeinde müssen weiterhin vom Land dahingehend unterstützt werden, dass sie materiell und personell in die Lage versetzt werden, Baulandpolitik aktiv vor Ort umzusetzen, damit Bauland nicht an den Investor mit dem höchsten Preisangebot, sondern mit dem besten Konzept zur Wohnraumversorgung vergeben wird. Die Initiative Bau.Land.Leben des Landes NRW leistet hier erste Ansätze.

- **Strukturelle Entwicklung von Entlastungsräumen**

Durch die Binnenmigration und die Zuwanderung aus dem (europäischen) Ausland wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den metropolen Verflechtungsräumen und den Schwarmstädte ungebrochen bleiben. Die konkurrierenden Nutzungen von Wohnen und Infrastruktur limitiert die Baulandpotentiale in vielen Städten bereits heute. Deshalb haben VdW Rheinland Westfalen und der Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW mit dem Projekt „Regionalen Ausgleich stärken“⁴ das Thema der Stärkung von Entlastungsräumen aufgegriffen. Bei mangelnden Bodenreserven gilt es regionalplanerisch vollwertige Entlastungsräume für die Kernstädte infrastrukturell vollwertig zu erschließen, damit auch jenseits von Verdichtungsräumen gleichwertige und gemischte Siedlungsräume entstehen können.

⁴ Studie abrufbar unter: <https://www.gdw.de/downloads/publikationen/studien/studie-regionalen-ausgleich-staerken-die-wohnungswirtschaft-als-gestalter-von-heimat/> (abgerufen am 27.10.2022)

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 Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 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 2021 etwa 3.200 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2021 im Durchschnitt 5,93 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2021 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

Kontakt

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

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de