

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/355

A20, A02



Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

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

Antrag der SPD, Drucksache 18/1872

Düsseldorf, 22.02.2023

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

VORBEMERKUNG

Der Antrag der SPD-Fraktion stützt sich auf eine Studie des Mietervereins Düsseldorf, welche der BFW Nordrhein-Westfalen bereits im November 2022 wegen qualitativer Mängel stark kritisiert hat. <https://www.bfw-nrw.de/component/content/article/80-blog/news/227-bfw-nrw-bezeichnet-studie-des-mietervereins-duesseldorf-als-fake-news?Itemid=437>

Die Studie basierte auf einer Auswertung von Angebotsmieten auf einem Immobilienportal. Es wurde unterstellt, dass Mieten, welche über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, einen Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse darstellen. Dabei wurde nicht differenziert, ob die jeweiligen Miethöhen aus einer umfassenden Modernisierung resultierten oder unter Bestandsschutz standen und damit von den Restriktionen der Mietpreisbremse ausgenommen waren. Die Ergebnisse dieser Studie erscheinen aus Sicht des BFW Nordrhein-Westfalen äußerst fraglich, wenn nicht sogar als unzutreffend.

Diese Einordnung der Studienergebnisse erscheint umso wichtiger, als dass die antragstellende Fraktion hieraus den Schluss zieht, dass sowohl in Düsseldorf als auch in anderen nordrhein-westfälischen Großstädten, bei der Neuvermietung von Wohnungen in nicht unerheblicher Weise gegen gesetzliche Regelungen verstoßen wird und neben der Ausweitung des Mieterschutzes ein Mietenmoratorium erforderlich sei.

Im Antrag wird schließlich auch Bezug genommen auf den Geltungsbereich der bayerischen Mieterschutzverordnung in 206 Gemeinden, der damit zumindest quantitativ den Geltungsbereich von 18 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen übertrifft. Zum einen übertrifft auch die Gesamtzahl der insgesamt 2056 bayerischen Gemeinden bei weitem die Gesamtzahl der lediglich 396 nordrhein-westfälischen Gemeinden. Zum anderen basieren die Gebietskulissen zur Anwendung der Mietpreisbremse auf der Analyse zahlreicher Faktoren der jeweiligen Wohnungsmärkte. Der Vergleich ist daher ungeeignet, um pauschal mehr Schutz vor Mietsteigerungen auch in NRW zu fordern.

ZUM ANTRAG

Mietmoratorium

Der BFW Nordrhein-Westfalen lehnt ein Mietenmoratorium ab. Weitere Eingriffe in das Mietrecht – sei es auch nur ein „freiwilliges Mietmoratorium“ – lösen nicht das Problem der nachfragestarken Wohnungsmärkte und steigenden Mieten. Seit gut zwei Jahrzehnten behilft sich die Bundespolitik mit Eingriffen ins Mietrecht. Betroffen sind vor allem Bestandsmieten, die in laufenden Mietverträgen durch Mietspiegel und Kappungsgrenze nur marginal angehoben werden können. Ein Mietmoratorium entfaltet hier keine weitergehenden Wirkungen zugunsten der Mieterschaft, die zudem bereits wohnt.

Ein Mietmoratorium kann schließlich nicht im Interesse der Mieterschaft und auch nicht der Gesamtgesellschaft sein. Bis spätestens 2045 soll in Deutschland laut Klimaschutzgesetz das Ziel der Treibhausgasneutralität erreicht werden. Entsprechend muss auch der Gebäudesektor bis zu diesem Zeitpunkt klimaneutral sein. Dies ist nur zu erreichen, wenn auch die Sanierungsrate von derzeit unter 1 % auf mindestens 2 % gesteigert wird. Die Bundesregierung hat hier bereits falsche Signale gesetzt durch das CO² Kostenteilungsgesetz.

Mietpreisgebundener Wohnraum

Richtig ist der Ansatz, steigenden Mieten vor allem ein ausreichendes Wohnraumangebot entgegenzusetzen. Als Verband mit einem Schwerpunkt im Wohnungsneubau kann hier aus der Praxis berichtet werden, dass die Landesregierung mit einem umfangreichen und attraktiven Wohnraumförderprogramm und begleitend mit Initiativen wie Bau.Land.Leben alle Möglichkeiten ergreift, um Kommunen bei der Schaffung von preisgebundenem und freifinanzierten Wohnraum zu unterstützen.

Insbesondere in Bonn, Köln, Düsseldorf und vielen anderen Kommunen werden Neubauprojekte im Rahmen von Baulandmodellen mit beiden Formen des Wohnens realisiert. Mit ihren großen Quartiersentwicklungen tragen die BFW-Unternehmen einen wesentlichen Teil zur Umsetzung von Baulandmodellen bei.

Hindernisse im Wohnungsbau sind jedoch die immer zurückhaltendere Ausweisung von Bauland, die weiterhin langen Planungs- und Genehmigungsverfahren, kommunale Zusatzaufgaben, die den Wohnungsbau verteuern und vieles mehr. Mittlerweile neu hinzu kommt die Tatsache, dass soziale Infrastrukturen wie Kindergärten zunehmend Personalengpässe aufweisen. Manche Kommune vertagt Wohnungsbauvorhaben, um spätere Probleme durch fehlende Betreuungsplätze in Kindergärten zu vermeiden.

Mietrechtliche Verschärfungen

Seit mittlerweile gut zwei Jahrzehnten werden in der Wohnungs- und Baupolitik Maßnahmen gegen steigende Mieten diskutiert. Umgesetzt wurden vor allem solche Maßnahmen, die die Symptome eindämmen: Mietpreisbremse, höhere Kappungsgrenzen usw. Diese Maßnahmen schützen vor allem die bereits wohnende Mieterschaft, die wie schon zuvor ausgeführt, keinen zusätzlichen Schutz benötigt.

Keine Mietenpolitik wird die Problematik fehlenden Wohnraums und beengter Wohnverhältnisse lösen. Beim Wohnungsbau entscheiden Kommunalpolitik und -verwaltung, ob gebaut wird oder nicht. In der Abwägung spielen klimaschützende, aber auch infrastrukturelle Bedenken eine entscheidende Rolle.

Wer Mieterinnen und Mieter vor steigenden Preisen schützen will, muss Angebot und Nachfrage in die richtige Balance bringen, kurz: Wohnungsneubau fördern – in ausreichender Menge und zu bezahlbaren Preisen für alle Einkommensgruppen. Hiervon ist der BFW Nordrhein-Westfalen weiterhin überzeugt.

Da Wohneigentum durch Inflation und steigende Preise in allen Bereichen aktuell für die mittleren Einkommensgruppen nicht mehr erschwinglich ist, entsteht zusätzlicher Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Insofern sollte die Förderung von Wohneigentum politisches Ziel bleiben.

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehenen 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

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Anett Barsch
Dirk Lindner
Nisse Nesseler
Friederich Sahle
Dirk Salewski

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra