

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf
-Ausschussassistenten-

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1386

A02, A01



Düsseldorf, 29. März 2019
VD/re

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/4454
Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz: Die
Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden“

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
am 5. April 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie die für oben genannte Anhörung erbetene Stellungnahme des
VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen,



Alexander Rychter

Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.

zum Antrag

Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz: Die Kappungsgrenzenver-
ordnung muss verlängert werden

Antrag der SPD-Landtagsfraktion, Drucksache 17/4454

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am
05. April 2019**

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

Ausgangslage

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage in Teilen folgen. Die Wohnungsteilmärkte präsentieren sich über das Land betrachtet jedoch grundsätzlich differenziert. In der Rheinschiene (Köln, Bonn, Düsseldorf) und im Münsterland sind seit längerer Zeit angespannte Wohnungsteilmärkte zu beobachten. In der jüngeren Vergangenheit gab es jedoch auch zunehmend auf solchen lokalen Wohnungsteilmärkten Anspannungen, die bisher als ausgeglichen oder sogar leicht entspannt galten (z.B. Dortmund, Essen). Einigen Nachfragegruppen fällt es in auf diesen Wohnungsmärkten schwer sich mit adäquatem, bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wenn sich Mieten und Einkommenssituation in einigen Mietsegmenten auseinander entwickeln. Ursächlich für diese Entwicklung ist die verstärkte Wanderung, sowohl als Binnenwanderung als auch durch Zuzug aus dem Ausland, in diese sogenannten Schwarmstädte.

Die Zuwanderung trifft auf ein Wohnungsangebot, welches sich zwischen 1995 und 2010 nicht wesentlich entwickelt hat, die Baufertigstellungszahlen sind in dieser Zeit bundesweit von ca. 603.000 WE auf 159.000 WE runtergegangen. Seit 2010 entwickelt sich die Nachfrage in den Schwarmstädten dynamischer als das Angebot.

Die Wohnungsunternehmen und –genossenschaften können diese Nachfrage nicht ohne weiteres durch mehr Wohnungsbau befriedigen, da auch die Kapazitäten in der Bauindustrie und den für die Bereiche Planen, Bauen und Verkehr zuständigen Verwaltungen in diesem Zeitraum merklich abgebaut wurden.

Zudem wurden in den vergangenen 20 Jahren auch nicht im entsprechenden Ausmaß Bauflächen ausgewiesen und entwickelt oder alte Bebauungspläne an aktuelle Anforderungen angepasst.

Bewertung

Die landesrechtlichen Regelungen zum Mieterschutz, wie die Kappungsgrenzenverordnung, betreffen die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Unternehmen und

Genossenschaft nur teilweise. Die Mieten der bestandshaltenden und ehemals gemeinnützigen Mitgliedsunternehmen liegen örtlich deutlich unter den durchschnittlichen Bestandsmieten. Grundsätzlich hält der Verband die Kappungsgrenzenverordnung allerdings nicht für geeignet, um die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen zu lösen.

Die Kappungsgrenzenverordnung soll Mieterhöhungsspielräume in solchen Städten und Gemeinden begrenzen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Diese Gemeinden sollen durch ein empirisches Verfahren identifiziert werden.

Der Verband hatte sich bereits bei der Einführung der Kappungsgrenzenverordnung in seiner Stellungnahme von April 2014 (z.B. APr 16/526) dafür ausgesprochen, eine andere Systematik zur Feststellung der betroffenen Gemeinden zu finden. Die der Gebietskulisse zu Grunde liegenden Parameter haben jedoch im Jahr 2014 solche Kommunen in der Verordnung als angespannt ausgewiesen, die beispielsweise über hohe Wohnungsleerstände verfügten und deren Marktdynamik ausgeglichen war. Die besondere Gefährdungslage konnte im Prozess nicht ausreichend begründet werden.

Auch bei der Einführung der Mietbegrenzungsverordnung NRW hat der Verband in seiner Stellungnahme von Mai 2015 auf die Schieflagen und Unterschiede der methodisch ansonsten identischen Gebietskulissen hingewiesen und dies auch vom Institut InWIS Forschung und Beratung GmbH¹ begutachten lassen.

Auch die aktuelle Gebietskulisse der Wohnraumförderung weist eine Reihe der in der Verordnung genannten Kommunen als nicht angespannt aus und hat ihnen entsprechende Bedarfs- und Kostenniveaus zugewiesen. Es erscheint wenig stringent, wenn in Gemeinden nach der Logik der Gebietskulisse der Wohnraumförderung ein hoher Leerstand und ein geringer Bedarf an gefördertem Wohnraum mit entsprechenden Auswirkungen auf die Förderkonditionen besteht, in der Gemeinde gleichzeitig aber die Kappungsgrenzenverordnung gilt.

¹ https://www.vdw-rw.de/fileadmin/relaunch.vdw-rw.de/user_upload/Stellungnahmen/2015/InWIS-Analyse_ergaenzend_zur_Stellungnahme_MietbegrenzVO.pdf

Insgesamt befinden wir uns somit in einer wohnungspolitischen Gemengelage mit unterschiedlichen Gebietskulissen, deren gemeinsames Ziel die Messung der Marktanspannung auf lokalen Wohnungsmärkten wäre, dieses aber aus methodischen Gründen aber offenbar nicht leisten können.

Es wäre aus Verbandssicht jedoch logisch und zwingend notwendig, wenn sich die Gebietskulissen der Verordnungen und der Wohnraumförderung zumindest nicht widersprechen würden. Insbesondere die Unternehmen und Genossenschaften, welche sich der Schaffung von bezahlbarem und auch gefördertem Wohnraum verschrieben haben, benötigen hier dringend Klarheit und Planungssicherheit! Ansonsten sind entsprechende Verordnungen wirkungslos und können schlimmstenfalls negative Marktentwicklungen verstärken.

Empfehlung

Die Landesregierung in Person der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Frau Ina Scharrenbach, hat sich bereits im Rahmen einer Pressekonferenz vom 14. März 2019 für ein Moratorium und die Prüfung der Verlängerung einer Kappungsgrenzenverordnung ausgesprochen.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen antizipiert die derzeitige angespannte Lage ausgewählter lokaler Wohnungsmärkte in Nordrhein Westfalen und sich daraus ergebenden politischen Zwänge.

Durch eine Neuauflage einer Verordnung wird sich die Wohnungsmarktsituation auf den betroffenen lokalen Märkten kaum verändern.

Bei Überprüfung der Verordnung erwartet der Verband ein transparentes und den tatsächlichen Marktbedingungen Rechnung tragendes, empirisch belastbares Verfahren zur Bestimmung der Gebietskulisse, welches mit den entsprechenden Gebietskulissen anderer in die Wohnungsmärkte regulierend eingreifenden Verordnungen und Gesetzen korrespondiert.

Grundsätzlich spricht sich der Verband für ein kommunales Satzungsrecht aus, um den unterschiedlichen Marktsituationen gerecht werden zu können.

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieter in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 477 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,2 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 2018 etwa 3.700 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 50 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2017 im Durchschnitt 5,57 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,04 Euro/qm.

2018 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 2,5 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