

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/4303**

A02

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**Schriftliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr zum Antrag „Investitionen in
den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern - NRW-
Mietpreisbremse außer Kraft setzen“**

Düsseldorf, 04.10.2016

Der BFW NRW bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Antrag der FDP-Fraktion „Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern - NRW Mietpreisbremse außer Kraft setzen“.

Der Antrag der FDP-Fraktion beinhaltet verschiedene Forderungen, auf welche im Folgenden einzeln eingegangen werden soll.

NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen

Bereits in der Stellungnahme zum Entwurf der Mietbegrenzungsverordnung hat sich der BFW NRW kritisch gegenüber der Einführung der sog. Mietpreisbremse geäußert. In der Begründung des Verordnungsentwurfes hieß es, die Mietpreisbremse sei „allein nicht ausreichend, um eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten zu bewirken“. Das ist falsch, denn wie schon in der Stellungnahme zur Verordnung betont, ist die Mietpreisbremse weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Instrumenten geeignet, angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Mit Blick auf das letzte Jahr lässt sich dies bestätigen, denn eine positive Auswirkung auf die Ballungsgebiete in NRW lässt sich bislang nicht feststellen.

Zwar ist es nach einem Jahr schwer eine umfassende Evolution durchzuführen, negative ungewollte Auswirkungen der Mietpreisbegrenzung zeigen sich jedoch bereits in der Praxis. Die Mitgliedsunternehmen des BFW NRW investieren seit Einführung der Mietpreisbremse deutlich vorsichtiger. Die Ausnahme des Neubaus, welche vor dem Hintergrund der steigenden Bau- und Baunebenkosten sicherlich zu begrüßen ist, verhindert diesen Nebeneffekt der Mietpreisbremse nicht.

Immer öfter scheitern Investitionsabsichten in den Mietwohnungsneubau seit Einführung der Mietpreisbremse. Investoren, die üblicherweise in den Mietwohnungsbau investieren, haben sich bereits nach der Ankündigung der Mietpreisbremse auf den Rückzug begeben. Ursprünglich als Mietobjekt geplante Projekte wurden in Projekte mit Eigentumswohnungen umgewandelt. Es bestätigt sich die Befürchtung, dass durch die Mietpreisbegrenzungsverordnung weniger in Mietwohnungen investiert und so dieser Markt weiter begrenzt wird.

Ein weiterer Nebeneffekt lässt sich in bestehenden Mietverhältnissen feststellen. Bislang war es gängige Praxis, auf Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis zu verzichten und eine Marktanpassung erst bei Neuvermietung vorzunehmen. Nun erhöhen die Vermieter bereits während des Mietverhältnisses, um einen Wertverlust zu verhindern.

Bei Neuvermietung im Bestand werden Wohnungen nun häufiger ohne vorherige Renovierung weitervermietet, weil Kosten und Aufwand sich nicht mehr in der Miethöhe widerspiegeln. Smit dürfte der Bestand auf Dauer durch die Verordnung leiden.

Vor allem aber hat sich gezeigt, dass die Probleme auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nicht gelöst wurden, sondern sich eher weiter verschärft haben. Die starke Nachfrage nach Wohnraum ist geblieben, der Wohnungsneubau nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken.

Der BFW NRW unterstützt daher das Außerkraftsetzen der Mietpreisbegrenzungsverordnung in NRW.

Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau

Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau wäre ein äußerst wirksamer und notwendiger Anreiz gewesen, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Das vorläufige Scheitern der Koalitionsgespräche im Bund diesbezüglich bedauert der BFW NRW. Ein solches Gesetz würde Investitionen in den Mietwohnungsneubau deutlich attraktiver gestalten. Wir unterstützen daher die Forderung des Antrages, sich auf Bundesebene für den schnellen Abschluss eines solches Gesetzes einzusetzen.

Grunderwerbsteuer absenken

Mit 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer ist NRW im Ländervergleich ein Hochsteuerland. Der BFW NRW hat bereits bei der Anhörung 2014 auf die Folgen einer weiteren Steuererhöhung hingewiesen. Die Erhöhung betrifft nicht nur den Eigentumsmarkt, sondern auch den Mietmarkt. Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung, schnell mehr bezahlbaren Wohnraum zu bauen. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer konterkariert genau dieses Ziel, denn diese Erhöhung hat das Wohnen für die Bürger teurer gemacht. Die Erhöhung vom 1.1.2015 sollte deshalb zurückgenommen werden. Des Weiteren regen wir eine Absenkung des Satzes für Projekte im öffentlich-geförderten Wohnungsbau sowie für Familien an.

Streichung der Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen im Gesetzentwurf zur Bauordnung NRW

Nach dem Gesetzentwurf zur Bauordnung NRW soll eine landesweit einheitliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen eingeführt werden. Ab mehr als sechs Wohnungen soll eine solche Wohnung geschaffen werden, bei mehr als 15 sollen es zwei Wohnungen sein.

Diese Quote wird ohne vorgelagerte Bedarfsprüfung eingeführt. Unserer Auffassung nach bedarf es im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung einer differenzierten Bedarfsanalyse, die zum einen hinterfragt, welche Zielgruppe welchen Wohnraum benötigt und in welcher Größenordnung dieser Bedarf auf die verschiedenen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zukommt. Eine solche professionelle Bedarfsanalyse ist der einzige Weg, um Erkenntnisse über die konkrete Nachfrage zu erhalten.

Das geplante Vorgehen der Landesregierung, im Nachhinein zu analysieren, ob die zu bauenden rollstuhlgerechten Wohnungen auf einen entsprechenden Bedarf treffen, halten wir für den falschen Ansatz.

In der Praxis zeigt sich, dass in der Mobilität eingeschränkte Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, fast ausnahmslos barrierefreie Wohnungen bevorzugen. Zum einen sind „nur“ barrierefreie Wohnungen für die Nutzung mit Rollstühlen alltagstauglich, zum anderen sind sie günstiger.

Im Neubau wurden für rollstuhlgerechte Wohnungen keine ‚bedürftigen‘ Nutzer gefunden trotz intensiver Suche. Genauso schwierig ist es, die Wohnungsgrundrisse barrierefreier Wohnungen als vorteilhaft zu vermitteln. Mieter und Käufer, die nicht darauf angewiesen sind, bemängeln eher fehlenden Stauraum. Dies gilt umso mehr für rollstuhlgerechte Wohnungen.

Es mangelt bis heute an einer Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern für diesen besonderen Bedarf. Hier ist echter Handlungsbedarf, der sofort einen konkreten Nutzen für die Zielgruppe hätte. Der BFW NRW unterstützt Projekte in Kommunen, die sich für die Vermittlung von barrierefreien Wohnungen einsetzen.

Mit Blick auf die Baukostenentwicklung der letzten Jahre werden die Regelungen zur Rollstuhlgerechtigkeit deutliche Verteuerung mit sich bringen. Für kleinere Wohnungsbauprojekte mit wenigen Wohneinheiten dürfte dies daher das Aus bedeuten.

Bei größeren Projekten werden verringerte Wohnflächen und ggf. weniger Wohneinheiten zu weiteren Kostensteigerung führen, die zu den höheren Baukosten hinzukommen. Dies bedeutet eine doppelte Last für die zukünftigen Bewohner – ob Mieter oder Eigentümer.

Abschließende Bemerkung:

Der BFW NRW bedankt sich für diesen Antrag und empfiehlt seine Annahme. Nordrhein-Westfalen braucht schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Um diesen Bedarf herzustellen, bedarf es besserer und verlässlicher Rahmenbedingungen. Weitere kostentreibende und investitionshemmende Regularien müssen vermieden werden. Die Forderungen dieses Antrags würden einen ersten wichtigen Schritt bedeuten.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Tel.:0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms