

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. – Unter den Linden 42 - 10117 Berlin

Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 101143
40002 Düsseldorf

Nur per Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/4327**

A02

Hauptstadtbüro
Unter den Linden 42
10117 Berlin | Deutschland
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Europabüro
Rue Marie de Bourgogne 58
B-1000 Brüssel | Belgien
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05
Telefax: +32 (0) 2 - 792 10 30

Vorstand:
Dr. Andreas Mattner (Präsident)
Jan Beltink
Rolf Buch
Ulrich Höller
Dr. Jochen Keysberg
Bärbel Schomberg
Christian Ulbrich
Thomas Zinnöcker

Dr. Eckart John von Freyend
(Ehrenpräsident)

Präsidium:
Klaus Beine
Matthias Böning
Claus-Jürgen Cohausz
Martin Eberhardt
Wolfgang Egger
Birger Ehrenberg
Rainer Eichholz
Dr. Bruno Eittenauer
Alexander Gebauer
Dr. Jürgen Gehb
Günter Manuel Giehr
Thomas Hegel
Prof. Dr. Tobias Just
Werner Knips
Barbara A. Knoflach
Axel König
Dr. Reinhard Kutscher
Matthias Lcube
Reinhard Müller
Dr. Andreas Muschter
Andreas Pohl
Oliver Porr
Dr. Georg Reutter
Daniel Riedl
Rupprecht Rittweger
Martin Schramm
Jürgen Schwarze
Dr. Zsolt Sluitner
Ulrich Steinmetz
Dirk Tönges
Peter Tzeschlock
Dr. Hans Volkert Volckens
Brigitte Walter
Dr. Marc Weinstock
Claus Wisser

Geschäftsführer:
Dr. Stephan Rabe
Klaus-Peter Hesse

Berlin, 14.10.2016

**Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses zum Antrag der
Fraktion der FDP, Drucksache 16/12353**

Sehr geehrte Damen und Herren,

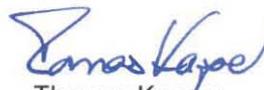
wir möchten uns zunächst bedanken, dass uns, als Stimme der Immobilienwirtschaft, die Möglichkeit eingeräumt wird sich zu der Anfrage der FDP Fraktion zu äußern.

Unsere Stellungnahme haben wir diesem Schreiben als Anlage beigefügt und wir freuen uns darauf mit Ihnen in eine spannende und konstruktive Diskussion eintreten zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus-Peter Hesse
Geschäftsführer



Thomas Kasper
Referent Recht

Anlage: Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses vom 14. Oktober 2016

Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses vom 14. Oktober 2016 zur schriftlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landtags von Nordrheinwestfalen zum Antrag der Fraktion der FDP Drucksache 16/12353

„Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern – NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen.“

I. Frage 1: Ist eine fundierte Bewertung/Evaluation bereits jetzt möglich?

Nein, für eine fundierte Bewertung ist es noch zu früh. Die Mietpreisbremse gilt in NRW erst ein gutes Jahr (seit 1.7.2015). Derartige Maßnahmen brauchen jedoch Zeit, auch und gerade deshalb, weil sich kleine, private Vermieter in der Umsetzung oft schwer tun. Es ist daher dringend davon abzuraten, nach einem so kurzen Zeitraum bereits vorschnelle Schlüsse zu ziehen. Das Rahmengesetz des Bundes sieht eine Geltungsdauer der Mietpreisbremse von 5 Jahren vor, eine Evaluierung ist nach drei Jahren vorgesehen. Diese Zeiten wurden mit Bedacht gewählt.

II. Frage 2: Welche Schutz- bzw. Abwehrmöglichkeiten bestehen für Mieterinnen und Mieter bei überzogenen Mieten?

Das deutsche Mietrecht ist im internationalen Vergleich sehr mieterfreundlich ausgestaltet. Mieterinnen und Mieter haben ihrem Vermieter gegenüber weitreichende Rechte und sind vor überzogenen Mietsteigerungen geschützt. Insbesondere in Ballungszentren sind mit der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse gesetzliche Vorkehrungen getroffen, die Umlage von Modernisierungskosten ist ebenfalls gesetzlich begrenzt. Zudem stehen in jeder größeren Stadt Mietervereine als Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter zur Verfügung.

Abschließend hat der Mieter die Möglichkeit bei Streitfragen den Rechtsweg zu bestreiten, um in einem rechtstaatlichen

Verfahren prüfen zu lassen, ob seine Einwände und Bedenken berechtigt sind.

III. Frage 3: Inwieweit hat die Mietpreisbremse einen abschreckenden, investitionshemmenden Charakter auf dem Wohnungsmarkt?

Investoren, insbesondere solche aus dem Ausland, nehmen vor einer Investitionsentscheidung das regulative Umfeld genau unter die Lupe. Jede neue Form der Regulierung hat daher das Potenzial, zu einer negativen Investitionsentscheidung beizutragen – und damit die vordringliche Aufgabe, die Schaffung neuen Wohnraums, zu unterbinden. Auch kann ein Instrument wie die Mietpreisbremse dazu beitragen, dass Investoren statt in Mietwohnungen lieber in Eigentumswohnungen, häufig eher im höherpreisigen Segment, investieren.

IV. Frage 4: Welche Erkenntnisse haben Sie über die Mietpreisentwicklung nach Einführung der NRW-Mietpreisbremse?

Siehe Antwort Frage 1

V. Frage 5: Hat die Mietpreisbremse die mit ihrer Einführung beabsichtigten, politisch gewünschten, Effekte gezeigt und ist demnach ein zielführendes Instrument für eine durchdachte Wohnungsmarktpolitik?

Nein, die Mietpreisbremse ist nicht geeignet, das Kernproblem der angespannten Wohnungsmärkte zu lösen, nämlich das zu kleine Angebot für eine zu große Nachfrage. Es ist noch in keinem Ballungsraum gelungen, durch Mietpreisregulierung ausreichenden Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die politischen Anstrengungen sollten daher auf der Verbreiterung des Angebotes durch zügigen Neubau liegen und weniger in der weiteren Verschärfung der Mietgesetzgebung.

VI. Frage 6: Inwieweit führt die in dem Gesetzesentwurf der Landesregierung für eine neue Landesbauordnung vorgesehene feste Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen zu einer bedarfsorientierten, zieleorientierten Wohnungsbaupolitik?

Barrierefreie Wohnungen, ob als Umbau im Bestand oder beim Neubau, ziehen enorme Kosten nach sich. Aufzüge, Rampen, ebenerdige Zugänge, Wohnungsgrundrisse für Rollstühle – all dies macht Neubau und Modernisierung teuer und führt dadurch auch zu höheren Mieten.

Dem Wunsch einer Begrenzung des Mietanstieges in Ballungsräumen dient eine Ausweitung der Vorschriften zum rollstuhlgerechten Bauen nicht dienlich.

Zudem ist die geplante Ausweitung auf Bestandsgebäude im Falle von Änderungen und Nutzungsänderungen als sehr kritisch zu bewerten und könnten zu einem Stillstand bei der Nachverdichtung im Bestand führen.

VII. Frage 7: Mit welchen Baupreissteigerungen ist durch die feste Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen zu rechnen?

Am Bau tragen eine Vielzahl von stets neuen Vorschriften und neuen Standards, deren Setzung sich dem politischen Einfluss weitgehend entzieht, zu einer steten Verteuerung der Baukosten bei. Von 2000 bis 2014 haben sich die Baukosten durch neue Vorschriften und Verschärfungen um rund 40% verteuert (vgl. Verbändebündnis Wohnungsbau, 2014). „Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Qualitätsansprüche und ordnungsrechtliche Vorgaben (Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz sowie bei Schnee-, Sturm und Erdbebensicherheit etc.).“ Eine genaue Bezifferung ist jedoch schwierig, da die Kosten sich je nach konkretem Projekt unterscheiden.

VIII. Frage 8: Welche Erkenntnisse haben Sie über konkrete Nachfrage nach komplett rollstuhlgerechten Wohnungen in der Fläche von Nordrhein-Westfalen?

Entgegen der Vermutung, dass der demografische Wandel zu einer Steigerung der Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen führt, ist in den vergangenen Jahren keine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Eher im Gegenteil: die rollstuhlgerechte Ausstattung ist oftmals eher ein Vermietungshemmnis.

Einige unserer Mitglieder haben die Erfahrung gemacht, dass sich auch vermeintliche Zielkunden eher für normale und barriereoptimierte Wohnungen entscheiden, aufgrund des Wunsches möglichst normal leben zu können.

IX. Frage 9: Welche bedarfsorientierten Alternativen zur festen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen sind aus ihrer Sicht geeigneter?

Gute Erfahrungen gibt es etwa mit dem Angebot einer Badezimmermodernisierung auf Mieterwunsch. Der Austausch der Badewanne durch eine bodengleiche Dusche ist häufig ein entscheidender Faktor für einen längeren Verbleib in der Wohnung. Statt alle Kunden mit höheren Kosten zu belasten, bietet der Vermieter einen Umbau auf Wunsch, zu konkreten, vorher transparenten Festpreisen pro Monat.

Vielfach werden auch Leerwohnungen so modernisiert, dass sie älteren Menschen das Leben erleichtern; mit einem neuen Bad, rutschfesten Böden, etwas breiteren Türen, höher befestigten Steckdosen, und auf Wunsch einer Parkbox für den Rollator vor der Tür. Diese kleineren Erleichterungen haben oft eine entscheidende positive Auswirkungen für den Alltag, ohne dass sie mit den Kosten einer vollständig rollstuhlgerechten Wohnung einhergehen, für die die Rente dann vielleicht nicht reichen würde.

Wir sind daher für einen aktiven Austausch der Vertragspartner untereinander und gegen eine strenge und willkürliche Vorgabe aus der Politik, so lässt sich auch eine am tatsächlichen Bedarf orientierte Anpassung des Bestandes erreichen.

Feste Quoten, die von Annahmen ausgehen, die nicht empirisch belegt sind, nützen wenig und kosten viel und sind daher abzulehnen.

X. Frage 10: Wie stelle sich die Mietpreisentwicklung in NRW nach Ihrer Beobachtung dar, insbesondere mit Blick auf Ballungsräume?

Wie in ganz Deutschland, steigen auch in NRW die Mieten weiter an, insbesondere in den Ballungsräumen, wobei die Dynamik am Mietenmarkt geringer ist als bei Eigentumswohnungen.

Dieses hat vielfältige Ursachen; in Ballungsräumen zum Beispiel das zu geringe Angebot an Wohnungen, aber auch Investitionen der Vermieter in ihre Bestände. Private, kommunale und genossenschaftliche Anbieter haben in den letzten Jahren viel investiert und planen weitere Investitionen in den kommenden Jahren. Dieses zieht naturgemäß auch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben steigende Mieten nach sich.

Zudem muss beachtet werden, dass eine Vielzahl von Projekten, die zum Teil zwischen 30 – 40 % aller Neubauwohnungen in subventionierter Form dem Markt zuführen werden, nicht abgeschlossen sind. Unsere Mitglieder beteiligen sich somit aktiv und konstruktiv an der Schaffung von gemischten Quartieren, um so ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

XI. Frage 11: Welche sozialen Probleme ruft diese Entwicklung hervor?

Für Menschen mit geringerem Einkommen könnte es zukünftig in den nachgefragten Ballungsräumen schwerer werden, eine neue Wohnung zu finden.

Trotz dieses Umstandes liegen unseren Unternehmen keine Meldungen über soziale Problemfälle vor. Es ist daher notwendig, dass eine Versachlichung der Diskussion

herbeigeführt wird, um eine unnötige Verschärfung des Diskurses in der Öffentlichkeit zu vermeiden.

Die Stigmatisierung von Vermietern als Preistreiber, ist zum einen unzutreffend und zum anderen nicht zielführend.

Außerdem sind unsere Unternehmen bestrebt über den Neubau mit Schaffung von subventioniertem Wohnraum durch die damit einhergehende Angebotsverbreiterung den Druck am Mietwohnungsmarkt soweit möglich zu reduzieren.

XII. Frage 12: ist der Mieterschutz vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung umfassend oder muss er fortentwickelt werden?

Das deutsche Mietrecht ist im internationalen Vergleich sehr mieterfreundlich ausgestaltet. Mieterinnen und Mieter haben ihrem Vermieter gegenüber weitreichende Rechte und sind vor überzogenen Mietsteigerungen geschützt. Insbesondere in Ballungszentren sind mit der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse gesetzliche Vorkehrungen getroffen, die Umlage von Modernisierungskosten ist gesetzlich begrenzt.

Abschließend hat der Mieter die Möglichkeit bei Streitfragen den Rechtsweg zu bestreiten, um in einem rechtstaatlichen Verfahren prüfen zu lassen, ob seine Einwände und Bedenken berechtigt sind.

XIII. Frage 13: Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Auffassung sinnvoll?

Deutschland neigt in vielen Bereichen dazu, sehr stark mit der Gießkanne zu fördern, oder eine Objektförderung zu betreiben. So werden Sozialwohnungen gebaut, die Preisbindungen unterliegen, mit dem Ergebnis, dass Menschen wegziehen müssen, wenn sich ihre soziale Situation verbessert, und das Quartier insgesamt keine positiv Entwicklung nehmen kann, oder dass Menschen eine weiter in Anspruch nehmen, die ihnen eigentlich nicht länger zusteht, und daher tatsächlich Bedürftige keine passende Wohnung finden. Hier wäre zu überlegen, stärker in eine Subjektförderung einzusteigen, die

Menschen mit geringerem Einkommen hilft, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. So bleiben durchmischte Quartiere erhalten und werden nicht als sozial benachteiligt stigmatisiert.

Langfristig wird nur eine Verbreiterung des Angebotes eine wirksame Begrenzung des Mietanstiegs erreichen können. Damit auch im bezahlbaren Segment weiter wirtschaftlich gebaut werden kann, bedarf es einen Stopp der immer weiteren Verschärfung energetischer und weiterer baulicher Anforderungen, sowie einer Beschleunigung von Verfahren bei Ämtern und Behörden.

Zudem muss die Aktivierung von Bauland beschleunigt werden und im Bauordnungsrecht sowie in der TA-Lärm mehr Flexibilität ermöglicht werden, um moderne Quartiere rechtssicher gestalten zu können.

XIV. Frage 14: Wie bewerten Sie das Instrument der Mietpreisbremse, hat es negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Neubauaktivitäten/Investitionstätigkeiten. Trotz der Ausnahme von Neubau und umfassenden Modernisierungen?

Aufgrund der Verschärfungen des regulatorischen Umfeldes, besteht das Risiko, dass ausländische Investoren von Investitionen Abstand nehmen oder den Bau von Eigentumswohnungen im höherpreisigen Segment vorziehen.

XV. Frage 15: Welche Erfahrungen und objektiv nachvollziehbaren Daten liegen Ihnen rund ein Jahr nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse vor?

Für eine objektive Analyse ist es noch zu früh. Bisherige Studien sind teilweise mit erheblichen methodischen Mängeln behaftet und nur bedingt aussagefähig. Für eine umfassende Auswertung sollte die Evaluierung nach drei Jahren abgewartet werden, wenn beispielsweise auch die steigende Zahl von Neubauten in diesem und im letzten Jahr den Markt erreichen.

XVI. Frage 16: Sind Ihnen konkrete Fälle bekannt, in denen sich Mieterinnen oder Mieter bzw. Mieterschutzvereine auf die Mietpreisbremse berufen und gegen den Vermieter oder Ihre Vermieterin vorgehen/vorgegangen sind?

Bei unseren Mitgliedern hat es in NRW vereinzelte Anfragen von potenziellen Kunden oder auch Mietervereinen gegeben. Diese ließen sich jeweils im direkten Kontakt klären bzw. erläutern.

XVII. Frage 17: Sollten die Regelungen der Mietpreisbremse (auf Bundesebene) verschärft und der Schutz der Mieterinnen und Mieter verstärkt werden?

Das deutsche Mietrecht ist im internationalen Vergleich sehr mieterfreundlich ausgestaltet. Mieterinnen und Mieter haben ihrem Vermieter gegenüber weitreichende Rechte und sind vor überzogenen Mietsteigerungen geschützt. Insbesondere in Ballungszentren sind mit der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse gesetzliche Vorkehrungen getroffen, die Umlage von Modernisierungskosten ist gesetzlich begrenzt.

Langfristig wird nur eine Verbreiterung des Angebotes eine wirksame Begrenzung des Mietanstiegs erreichen können. Damit auch im bezahlbaren Segment weiter wirtschaftlich gebaut werden kann, bedarf es einen Stopp der immer weiteren Verschärfung energetischer und weiterer baulicher Anforderungen, sowie einer Beschleunigung von Verfahren bei Ämtern und Behörden.

Eine Verschärfung der bestehenden Regelungen ist nicht erforderlich.