

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

VORBEMERKUNG

Seit den 2010er Jahren belegen Statistiken regelmäßige Preissteigerungen im Wohnungsbau¹. Hinzu kamen sukzessive Klima- und Nachhaltigkeitsziele aller politischer Ebenen, verbunden mit entsprechenden Zusatzaufgaben. Auch Kommunen haben über die Zeit an der Preisschraube gedreht und über Planungs- und Genehmigungsprozesse die Finanzierung von Aufgaben staatlicher Daseinsvorsorge an Bauvorhabenträger weitergegeben. Dazu kommen seit zwei Jahren eine veränderte Zinssituation und Inflation.



Konsequenterweise steigen die Angebotsmieten seit einigen Jahren aufgrund wirtschaftlicher Zwänge – nicht aufgrund eines überbordenden Profitstrebens der Vermietenden. **Fast zwei Drittel dieser Vermietenden in Deutschland sind Privatpersonen**, die damit in der überwältigenden Mehrheit einen **geringen Zuverdienst** generieren².

Die privaten Vermieter stellen somit wichtigen Mietwohnraum zur Verfügung, sind aber schon seit Jahren unzufrieden mit der steigenden Mietenregulierung: In der Mitgliederbefragung von Haus & Grund im Jahr 2021 gaben beispielsweise 22 Prozent der Vermieter an, dass sie wegen Mietendeckel, Enteignungsdebatte und Co. ihre Immobilien weniger oder überhaupt nicht mehr modernisieren. **Knapp 35 Prozent der Befragten gaben die zu niedrigen Mieteinnahmen als Grund dafür an, dass sie nicht mehr Geld in ihren Wohnungsbestand investieren.** Fast 8 Prozent haben die Vermietung eingestellt oder die Immobilie sogar verkauft. Die Situation in der privaten Wohnungswirtschaft ist deckungsgleich. Traditionsreiche, lokal verwurzelte Familienunternehmen reduzieren ihren Wohnungsbestand und investieren in andere Geschäftszweige. Dies wirft die Frage auf, welche Investoren als zukünftige Bestandhalter am Wohnungsmarkt auftreten und ob eine angemessene Bestandspflege in ihrem Geschäftsmodell verortet sein wird.

Es wird nur Wohnraum geschaffen, wenn dieser auch zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen errichtet und im Falle des Mietwohnungsbaus zu akzeptablen Mietpreisen auch vermietet werden kann. Das gilt für private Vorhabenträger genauso wie für Genossenschaften oder kommunale Unternehmen.

¹ Vgl. bspw. [Statistisches Bundesamt 2024](#), zuletzt abgerufen 08.05.24

² Vgl. [Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft](#), zuletzt abgerufen 08.05.24

Mieterschutz

Mieterrechte in Deutschland sind bereits stark gesetzlich verankert und in der Praxis gefestigt durch eine mieterfreundliche Rechtsprechung. Wir sind der festen Überzeugung, dass eine weitere Verschärfung der entsprechenden landes- (und auch der bundesgesetzlichen) Maßnahmen zur Regulierung der Mieten kein zielführendes Mittel ist, um Mieter vor steigenden Mieten zu schützen. Wer bereits Mieter ist, wohnt schon und profitiert von einem umfangreichen Mietregulierungspaket, welches der Gesetzgeber zuletzt noch durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz mit einem „Zusatzbonus“ für Mieter versehen hat.

Wer kein Mieter ist oder umziehen muss, ist vor allem darauf angewiesen, eine neue Wohnung zu finden. Und daran mangelt es in den Ballungsregionen.

Deshalb lehnen wir jeden weiteren Ansatz einer Mietenregulierung und auch eine Ausweitung der Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung ab. Die Regulierung des Mietwohnungsbestands ist keine Lösung für die Probleme einer Baupolitik, die zu wenig stringent alle Gesetzgebungsebenen in die Pflicht nimmt, Wohnungsbau voranzutreiben. Der Blick in die Praxis zeigt, dass Zielsetzungen auf der Bundesebene oft am Ortsschild scheitern.

Wir setzen uns für effiziente marktwirtschaftliche Lösungen ein, die langfristig eine nachhaltige Balance zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen und so automatisch zu einer Reduzierung der Mietbelastung für Mietende führen.

In der gegenwärtigen Gemengelage aus Zuzugsdruck, Wohnraummangel und stark verschlechterten wirtschaftlichen Bedingungen für die Immobilienbranche sollte der Fokus darauf liegen, dem Wohnungsneubau Rückenwind zu geben und durch attraktivere Rahmenbedingungen für eine deutliche Aufstockung des Angebotes an Mietwohnungen und damit für bezahlbare Mieten zu sorgen. Tatsächlich zeigen Zahlen einer kürzlich veröffentlichten Forsa-Umfrage, dass 90% der Bürgerinnen und Bürger zufrieden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sind. 67% halten ihre Miete für angemessen³. Beides zeigt deutlich: Der Fokus sollte auf denjenigen liegen, die Wohnraum benötigen – nicht denjenigen, die ihn bereits haben.

Die im Antrag genannte Zahl von 4,5% bzw. 18 von 396 Kommunen (der Städte und Gemeinden, die in der Gebietskulisse in Nordrhein-Westfalen gefasst sind und damit unter die Mieterschutzverordnung fallen) ist aus unserer Sicht irreführend. Denn in diesen 18 Städten und Kommunen wohnen rund ein Sechstel (16,2%) der Bürgerinnen und Bürger Nordrhein-Westfalens⁴. Berücksichtigt man die Heterogenität der Mietpreise im Flächenland Nordrhein-Westfalen und die Tatsache, dass die Mietpreisbelastung in diesen 18 Regionen tendenziell bereits am höchsten ist, scheint der Umfang der Gebietskulisse angemessen gewählt.

Einrichtung kommunaler Prüfstellen

Die Forderung nach einer Einrichtung kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse sehen wir als BFW NRW kritisch. Denn jede Stelle, die auf Seiten der Verwaltung eingerichtet wird, um einige schwarze Schafe auf dem Wohnungsmarkt zu identifizieren, fehlt den Städten und Kommunen bei der Bearbeitung von Bauanträgen oder in den Bewilligungsbehörden für den geförderten Wohnungsbau oder das Wohngeld.

³ Vgl. Kölner Stadtanzeiger vom 04.05.24 „So wohnt Deutschland“

⁴ Eigene Berechnung anhand von Zahlen von IT.NRW vom 30.06.2023

Einsatz für Mieterschutz auf Bundesebene

**92,2 % der Mieterschaft hat Standardmietverträge.
2,2 % haben Indexmietverträge.**

Erst 2023 mit Anstieg der Inflation sind Indexmietverträge in die öffentliche Diskussion geraten. Die an die Inflation gekoppelten Verträge sind nur ein Nischenprodukt auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Aus gutem Grund: Bei diesen Verträgen ist die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Im Gegenzug verzichten Vermieter auf alle sonstigen Anpassungen.

Mit der hohen Inflation mehrten sich Meldungen, die suggerierten, die Indexmiete sei ein flächendeckendes Phänomen – ohne dass es dazu verlässliche oder gar amtliche Zahlen gab. Berechnungen des IW- Instituts der Deutschen Wirtschaft aus Februar 2023⁵ zeigten, dass gerade einmal 2,2 Prozent der deutschen Mieter eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart haben.

Umwandlungsverordnung

Zu Recht wurde die Umwandlungsverordnung in Nordrhein-Westfalen aufgrund mangelnder Relevanz im gesamten Wohnungsmarkt nicht weiter verlängert. Es ist befremdlich, dass überhaupt ein Umwandlungsverbot im Rahmen des Baugesetzbuches geregelt wird. Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Anerkannt ist, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist. Der Erhalt von nicht aufgeteilten Wohngebäuden ist allerdings kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht. Da vielfach aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ausdrückliches städtebauliches Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt. Dies ist auch richtig, weil nur so selbstbestimmtes Wohnen gefördert, die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben, die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert wird.

Verbesserungen beim Kündigungsschutz

In Bezug auf die im Antrag angedeuteten Verbesserungen beim Kündigungsschutz wäre es interessant zu wissen, welche Änderungen sich die Antragstellerin dabei vorstellt. Aus Sicht des BFW NRW sind die Regelungen zu Schonfristzahlungen und Eigenbedarfskündigung bereits sehr eng zugunsten der Mieter gefasst. Weitere Eingriffe würden dazu führen, dass das Recht auf Miete über mietrechtliche Eingriffe in das Privatrecht durch die Hintertür zu einem Rechtsgut ausgebildet werden, das höherrangig bewertet wird als das grundgesetzlich verankerte Recht auf Eigentum.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse mag auf den ersten Blick als naheliegendes Mittel erscheinen, um übermäßige Mietsteigerungen einzudämmen und den Mieterschutz zu stärken. Jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass sie in der langfristigen Praxis nicht intendierte, negative Begleiteffekte hat⁶. Statt die Mieten zu stabilisieren, führt sie mitunter zu einem Rückgang des Angebots an Mietwohnungen und damit zu einer Verknappung des Wohnraums, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Dies wiederum treibt die Preise weiter in die Höhe und schafft einen Teufelskreis, der letztendlich Mietende belastet.

⁵ <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/ralph-henger-christian-oberst-nur-22-prozent-haben-eine-indexmiete-abgeschlossen.html>

⁶ Vgl. bspw. Dr. Christian Oberst/IW 2023: „Knappheit lässt sich nicht verbieten“

Der große Fehler bei der Einführung der Mietpreisbremse vor gut zehn Jahren ist aus Sicht des BFW NRW, dass sie nicht mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden wurde, die über alle Ebenen hinweg konsequent Flächen für den Wohnungsbau ausweist, Neubau ermöglicht und so neben dem Schutz von Mietenden vor allem die Personen berücksichtigt, die zu- oder umziehen möchten. Eine weitere landesrechtliche Verschärfung des Mieterschutzes droht, diesen Fehler fortzuführen.

Insofern gilt es mehr denn je, Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen. Dazu gehören Maßnahmen wie die verlässliche Ausgestaltung der Förderkulisse für den Wohnungsneubau (insbesondere vonseiten der Bundesebene), die Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau. Durch eine Erhöhung des Wohnungsangebots können die Mieten auf natürliche Weise stabilisiert werden, ohne die Dynamik des Marktes zu untergraben.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener 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 sowie die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und die 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 besonders 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
Andreas Schettler

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra