

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**

## **Stellungnahme**

**zum Antrag**

**Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz**

**Drucksache 18/8126**

**der Fraktion der SPD**

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am  
6. Juni 2024**

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

### **Vorbemerkungen und Ausgangslage**

Wir sehen die Mieterschutzverordnung als weiteren Baustein im Rahmen der politischen Bemühungen zur Entschärfung der aktuellen Probleme bei der Versorgung von Mieterinnen und Mietern mit bezahlbarem Wohnraum auf den angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen, welcher vornehmlich an dem Symptom der dynamischen Mietpreisentwicklung ansetzt.

Ursächlich für die sich auf einigen Mietwohnungsteilmärkten dynamisch entwickelnde Versorgungs- und damit auch Mietensituation ist eine in der Niedrigzinsphase unterdurchschnittliche Bauleistung im Bereich des bezahlbaren Wohnraums zu Gunsten von hochpreisigen Projektentwicklungen bei einer gleichzeitig steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Mit Blick auf die Gebietskulisse zur angesprochenen Mieterschutzverordnung haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 7. Mai 2020 grundsätzlich begrüßt, dass der örtliche Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften nunmehr einheitlich geregelt wird. Die Reduzierung der betroffenen Anzahl der Gemeinden war nach Auffassung des Verbandes im Prinzip sachgerecht, muss aber entsprechend der Mieterschutzverordnung stetig weiterentwickelt werden. In punkto Datenqualität und Indikatorenauswahl verweisen wir auf eben jene Stellungnahme zur Anhörung am 15. Mai 2020 im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW. Eine Konterkarierung bundesrechtlicher Vorschriften kann der Verband aber nicht erkennen.

Unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Realisierung von bezahlbaren Mietangeboten auf den Wohnungsmärkten. Wir sehen gerade in diesem Segment in den angespannten Märkten Handlungsbedarf, dessen Fokus vor allem auf dem Neubau von zusätzlichem Wohnraum sowie einer nachhaltigen Bodenpolitik und einer Mittelausstattung bei der Wohnraumförderung auf hohem Niveau liegen muss. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, vorhandenen Wohnraum an den aktuellen und künftigen Bedarf auch unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes, der Barriere-

refreiheit und neuen Mobilitätskonzepten anzupassen, was angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten derzeit besonders herausfordernd ist.

Vor diesem Hintergrund halten wir Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung grundsätzlich in der Sache für nicht zielführend, insbesondere wenn dadurch ein Widerspruch zu dem gesamtgesellschaftlichen Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes entsteht. Es muss der antragstellenden Partei bewusst sein, dass eine Einschränkung der (modernisierungsbedingten) Mieterhöhungspotentiale die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen stark einschränken kann und damit die Modernisierungsquote unter das Maß des zur Erreichung der Klimaziele notwendigen fällt.

Der wirksamste Mieterschutz in Neubau und Bestand wäre aus Sicht des Verbandes an einer Entschärfung der Versorgungsprobleme beizutragen indem Förderprogramme weiterentwickelt und kostenseitig Baustandards kritisch hinterfragt werden.

### **Bewertung**

Das Recht der Mieterinnen und Mieter auf einen realitätsbezogenen angemessenen Mieterschutz in ganz Nordrhein-Westfalen, der die Anwendung des bundesrechtlichen Mieterschutzes aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ermöglicht, teilt auch der VdW Rheinland Westfalen. Der Verband sieht darin aber keinen Widerspruch zur aktuellen Mieterschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Verband geht davon aus, dass Anpassungen der Mieterschutzverordnung und der zu Grunde liegenden Gebietskulisse in angemessener Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände durch das zuständige Ministerium erfolgen wird.

Der Unterstützung der kommunalen Selbstverwaltung steht der Verband aufgeschlossen gegenüber. Ob die Mittel in einer kommunalen Prüfstelle sinnvoll investiert werden, müssen die Kommunen im Rahmen ihrer Selbstverwaltung entscheiden. Wir wünschen uns ebenfalls eine Stärkung im Bereich der Bauordnung, damit auch Neubau- und Bestandserweiterungsprojekte zügig bearbeitet werden können.

Die ständige Debatte über einseitige Änderungen des Mietrechts zu Lasten der Vermieter führen zu einem Verlust von Vertrauen und wirtschaftlicher Planungssicherheit gerade bei

denen, die sich maßgeblich für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland einsetzen. Investitionen in den Wohnungsbau sind langfristige Investitionsentscheidungen über mehrere Jahrzehnte. Über diesen langen Zeitraum braucht es daher Verlässlichkeit hinsichtlich der entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erwartenden Mieteinnahmen. Daher führen Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erheblichen Unsicherheiten und Risiken bei langfristig denkenden Investoren. Ist diese Verlässlichkeit nicht gegeben, bleiben die Investitionen in den dringend benötigten Wohnungsneubau aus.

Die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Absenkung von Kappungsgrenzen bzw. Einführung einer ähnlichen Regelung für Indexmietverträge sind mit Blick auf das Ziel 2030 und die Beseitigung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland kontraproduktiv. Insbesondere die Verknüpfung zwischen der Überwindung der Wohnungslosigkeit und der Einführung der Mietpreisregulierungen ist nicht nachvollziehbar. Damit Menschen ihre Wohnung nicht verlieren, müssen in erster Linie Mietzahlungen sichergestellt werden.

Auch eine Anwendung der Regelung zu Schonfristzahlungen auch auf ordentliche Kündigungen ist im Hinblick auf die unterschiedliche Ausgangssituation nicht geboten. Zur Realisierung des Ziels, Mieter vor Obdachlosigkeit auch bei Zahlungsverzug im Rahmen der ordentlichen Kündigung zu schützen, könnte demgegenüber geprüft werden, inwieweit der Ausschluss des Widerspruchs in § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB bei einmaligem Zahlungsverzug aufgehoben werden kann.

Dem Verband sind zudem keine Fälle bekannt, in denen Mitgliedsunternehmen wegen Eigenbedarfs gekündigt haben. Insofern ist der Verband von den Forderungen eines verstärkten Schutzes vor Eigenbedarf nicht betroffen. Eine pauschale bereits im Tatbestand ange setzte Privilegierung von Personengruppen, die per se vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt werden sollen, lehnt der Verband jedoch ab. Eine Berücksichtigung persönlicher Umstände findet durch die Vorschrift des § 574 BGB statt.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist sowohl an langen Mietverhältnissen als auch an der Vermeidung von Wohnungsverlusten interessiert.

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 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 2022 etwa 2.650 Wohnungen gebaut und modernisiert und damit insgesamt 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2022 im Durchschnitt 6,13 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 7,00 Euro/qm (Mikrozensus 2022).

2022 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.