

Rechtsanwalt, M. A.  
**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/3535**

Alle Abg



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Präsident des Landtags NRW  
Herrn André Kuper  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 26. Januar 2021  
VD/cm

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen  
(Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)  
Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12073  
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am  
5. Februar 2021  
Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen**

Ihr Schreiben vom 15. Dezember 2020  
Stichwort: A 02 – WohnStG – 05.02.2021

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15. Dezember 2020 zu dem Entwurf eines  
Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen. Gerne  
nehmen wir hiermit zu dem Entwurf Stellung.

Dem Anschreiben ist unsere Stellungnahme beigelegt.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Rychter', is written over the printed name.

Alexander Rychter

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

## **Stellungnahme**

**zum**

### **Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG)**

**Stand 9. September 2020**

*Dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) gehören 472 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.*

### **Ausgangslage**

Der Entwurf des Gesetzes zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen soll das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) aus dem Jahr 2014 vollständig ablösen.

Es beschäftigt sich zum einen mit der Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Vermietung, zum anderen mit den Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften sowie die Beschaffenheit von Wohnraum.

Ziel ist insbesondere die Gemeinden stärker in die Lage zu versetzen, gegen Problemimmobilien einzuschreiten und gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen.

## **Stellungnahme im Einzelnen**

Der VdW Rheinland Westfalen nimmt nachstehend insoweit Stellung, wie veränderte Regelungen die Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berühren.

Die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen sind jedoch stark differenziert. Neben angespannten Wohnungsmärkten im Rheinland, einigen Ruhrgebietsstädten und im Münsterland gibt es auch solche Wohnungsmärkte, die über ein ausgeglichenes Angebot oder einen Überhang an Wohnraum verfügen. Der Wohnraummangel auf angespannten Wohnungsmärkten hat insbesondere in den vergangenen Jahren zu einer umfangreichen politischen Diskussion um die Schaffung von neuem und der Erhaltung von bestehendem günstigem Wohnraum geführt.

Insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten der sogenannten Schwarmstädte können durch den Entzug von Wohnungen vom Wohnungsmarkt Versorgungsdefizite verstärkt werden. In touristisch stark frequentierten Städten, wie Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster werden mittlerweile mehrere tausend Wohnungen dauerhaft über Vermietungsportale angeboten. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum kann also problematisch sein, wenn dadurch an angespannten Wohnungsmärkten dauerhaft oder in erheblichen Maße Wohnraum für (u.a. einkommensschwache) Haushalte entzogen wird.

Unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten bekanntlich einen wichtigen Beitrag zur Realisierung von bezahlbaren Mietangeboten auf den Wohnungsmärkten. Das wirtschaftliche Betätigungsfeld der im Verband organisierten, ehemals gemeinnützigen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften liegt im Bau und der Bewirtschaftung von qualitativ hochwertigem, barrierefreiem und energetisch modernem günstigem Wohnraum, der über die in § 5

WohnStG NRW festgelegten Mindestanforderungen weit hinaus geht und stetig auf einem guten Niveau gehalten wird, so dass weder die Gefahr einer Unbewohnbarkeit noch einer Gefährdung der Bewohner oder Dritter überhaupt in Betracht kommt.

Auch die kurzfristige, aber quasi-gewerbsmäßige Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung über Onlineportale spielt für die Mitgliedsunternehmen keine Rolle und widerspräche in weiten Teilen auch ihren Gesellschafts- oder Genossenschaftszwecken. Dennoch ist hier nicht nachvollziehbar, warum eine Zweckentfremdung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 2 WohnStG-E erst bei einer Nutzung von Wohnraum für mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung vorliegen soll. Mithin würde eine Kurzzeitvermietung für eine Woche pro Monat noch nicht unter die Zweckentfremdung fallen. Aus unserer Sicht sollte der Zeitrahmen hier möglichst kurz gestaltet werden, um eine gewinnorientierte Kurzzeitvermietung zu unterbinden. Eine Reduzierung des Zeitraums auf die Dauer der üblichen Urlaubsansprüche der Wohnungsgeber in Höhe von acht Wochen könnte hier zielführend sein.

Gleichwohl gibt es auch notwendige Arten von Zweckentfremdung. In bestimmten vom demographischen und strukturellen Wandel betroffenen Gebieten, die beispielsweise auch förmlich festgelegte Gebiete nach dem Städtebauförderungsgesetz sein können und/oder in einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen als Umstrukturierungsgebiete gekennzeichnet sind, kann allerdings eine Zweckentfremdung durch Leerstand mit nachfolgendem Abriss gegeben sein. Auch kann es an bestimmten Standorten mit einer negativen Gesamtentwicklung, für eine Revitalisierung sinnvoll sein, Wohnraum als Gewerberaum im Sinne einer Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier anzubieten.

Für eine zielgerichtete Erneuerung eines Gebietes wäre dann in einem Satzungsgebiet die Genehmigung einer Zweckentfremdung vonnöten.

Die Wohnungswirtschaft setzt darauf, dass die Kommunen in den vorgenannten und vergleichbaren Fällen hinsichtlich der Zielsetzung einer Gebietserneuerung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen kooperiert und im Sinne einer partnerschaftlichen Vorgehensweise derartige Gebiete nicht mit einem Satzungsrecht belegt wird bzw. sachorientiert eine Genehmigung zur Zweckentfremdung erteilt.

Zurückliegend können wir feststellen, dass Wohnungsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen in der Vergangenheit kaum von der Verordnung über die Zweckentfremdung betroffen waren. Ebenfalls gibt es keine Fälle der Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen über Internetportale wie zum Beispiel Airbnb. Der Verband erwartet für seine Mitglieder auch künftig wenige Fälle von Zweckentfremdung, da für unsere Mitgliedsunternehmen in erster Linie die Schaffung und Bewirtschaftung von günstigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Mittelpunkt ihres operativen Handelns stehen.

## **Empfehlung**

Wie vorstehend ausgeführt, zeigt sich die Problemlage in Nordrhein-Westfalen auf den unterschiedlichen Wohnungsmärkten differenziert, die angesprochenen Probleme durch Zweckentfremdung liegen bisher nur punktuell vor.

Der Verband begrüßt, dass an der Regelung des kommunalen Satzungsrechts festgehalten wird, da damit auf die lokale Kenntnis wie auch die kommunale Verantwortung abgestellt wird.

Der VdW Rheinland Westfalen hat prinzipiell keine Einwände gegen eine kommunale Satzungsermächtigung hinsichtlich einer Verordnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum oder Mindestanforderungen an Wohnraum, seine

Mitgliedsunternehmen setzen sich für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit günstigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum ein.

Düsseldorf, 26. Januar 2021

### **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 472 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 qualitativ hochwertigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2019 etwa 3.700 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 40 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2019 im Durchschnitt 5,72 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2019 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt mehr als 2,63 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](mailto:info@vdw-rw.de)