

Stellungnahme

Düsseldorf, 29. Mai 2024

Stellungnahme zum Antrag „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz“ der SPD-Landtagsfraktion

Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen verbindet als Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband nordrhein-westfälische Unternehmen der Bauindustrie und benachbarter Branchen. Als freiwilliger Zusammenschluss und größtes Kompetenzzentrum der Bauindustrie in NRW betreut und repräsentiert der Verband Bauunternehmen aller Bausparten. Seine Mitgliedsunternehmen stehen für mehr als die Hälfte der in Nordrhein-Westfalen erbrachten Bauleistung und beschäftigen rund 40 Prozent aller Mitarbeiter des Bauhauptgewerbes¹. Von kleinen Familienbetrieben über kleinere und große mittelständische Unternehmen bis hin zu Niederlassungen international agierender Baukonzerne sind die Mitgliedsunternehmen in allen Bereichen des Hoch- und Tiefbaus tätig. Diese agieren als Partner sowohl von privaten als auch vielfach von öffentlichen Auftraggebern. Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen ist der größte bauindustrielle Landesverband in der Bundesrepublik.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD "Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz" (Drs. 18/8126).

Die Bedeutung eines fairen und gerechten Mieterschutzes für die Mieterinnen und Mieter in unserem Bundesland ist unbestritten. Allerdings dürfen sich die Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt nicht kontraproduktiv auf das langfristige Ziel der Schaffung eines stabilen und bedarfsdeckenden Wohnungsmarktes auswirken.

Seit längerem geht die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen von Jahr zu Jahr zurück. Ein Rekord-Rückgang beim Neubau von Wohnungen wurde in NRW 2023 mit fast -29 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2024 sind die erteilten Baugenehmigungen weiter deutlich rückläufig. Eine dringend erforderliche Trendwende ist derzeit nicht absehbar. Wir plädieren deshalb für verstärkte und nachhaltige Investitionen in den Wohnungsneubau, denn der anhaltende Wohnungsmangel in Nordrhein-Westfalen lässt sich nicht durch kurzfristige Mieterschutzmaßnahmen lösen. Vielmehr bedarf es einer nachhaltigen Strategie, die den Neubau von Wohnungen fördert. Nur durch die Schaffung neuer Wohnräume kann dem erhöhten Bedarf entsprochen und gleichzeitig der Druck auf die bestehenden Mietwohnungen gemindert werden. Nur durch eine ausreichende Wohnraumversorgung können langfristig stabile und faire Mietpreise

¹ Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern

gewährleistet werden. Die Landesregierung trägt mit ihrer Wohnraumförderung dazu bereits in entscheidendem Maße bei, eine Ausweitung der Förderkulisse könnte dies positiv verstärken. Daneben bestehen weitere Kostensenkungspotentiale in der Harmonisierung von Landesbauordnungen und in der Reduzierung von überbordenden Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauvorhaben aufgrund von gesetzlichen Regelungen oder technischen Baubestimmungen. Grundsätzlich begrüßen wir in diesem Sinne jede politische Initiative, die zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt NRW beiträgt.

Negative Auswirkungen strenger Mieterschutzregelungen

Wir befürchten, dass strengere Mieterschutzregelungen negative Auswirkungen auf den ohnehin stark belasteten Wohnungsmarkt haben könnten. Investoren und Vermieter könnten sich aufgrund der eingeschränkten Rentabilität und erhöhten bürokratischen Hürden zurückhalten, in bestehende Mietwohnungen zu investieren oder neue Wohnungen zu bauen. Ein Rückgang der Qualität der Mietwohnungen und ein weiterer Rückgang des Wohnungsneubaus würde letztlich aber den Mietern schaden, denen die Antragstellerin eigentlich helfen will. Sofern die bestehende Mieterschutzverordnung angepasst werden sollte, darf dies nicht zu einer Verzerrung am Wohnungsmarkt führen. Ein ausgewogener Ansatz, der sowohl den Schutz der Mieter als auch die Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau berücksichtigt, ist notwendig. Eine enge Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren, einschließlich der Bau- und Wohnungswirtschaft wird von uns begrüßt und gerne unterstützt.

Förderung von Innovationen im Wohnungsbau und positive wirtschaftliche Impulse

Innovative Ansätze im Wohnungsbau wie der modulare Bau, Nachverdichtung und die Umwandlung ungenutzter Gewerbeimmobilien in Wohnraum sind Beispiele, um schnell und kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen. Der Einsatz moderner Technologien und nachhaltiger Bauweisen sollte dabei nach Möglichkeit zum Tragen kommen, um langfristig kosteneffiziente und umweltfreundliche Wohnlösungen zu realisieren – dies könnte durch entsprechende Förderkulissen zusätzlichen Anschub erhalten. Bezahlbarer Wohnungsneubau und -ausbau kann nur realisiert werden, wenn kostenreduzierende Bauverfahren und keine kostentreibenden Anforderungen an den Bau von Wohnungen gestellt werden. Wohnungsstandards sind auf ein finanzierbares und notwendiges Maß zu reduzieren. Investitionen in den Wohnungsneubau haben zudem positive wirtschaftliche Effekte. Sie schaffen oder erhalten Arbeitsplätze und fördern das Wirtschaftswachstum in Nordrhein-Westfalen. Bauprojekte generieren eine Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten, von der Planung und Konstruktion bis hin zu Dienstleistungen und Handel.

Der Bauindustrieverband NRW spricht sich deshalb für eine Strategie aus, die den Fokus auf mehr Neubau von Wohnungen und eine stärkere Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum legt, um den Wohnraummangel nachhaltig zu bekämpfen. Bei einer möglichen Anpassung der Mieterschutzregelungen muss dringend darauf geachtet werden, dass die Investitionsbereitschaft nicht noch weiter beeinträchtigt wird.

Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V.