



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/34

Alle Abgeordneten

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

„Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahlbares Wohnen: Die Landesregierung muss endlich selbst handeln und für die Mieterinnen und Mieter Sicherheit schaffen“

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/630

Düsseldorf, 02.11.2022

Der BFW Nordrhein-Westfalen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die ausreichende Wohnraumversorgung bleibt eine gesellschaftliche Herausforderung unserer Zeit. Im Koalitionsvertrag der regierungstragenden Parteien erkennen wir viele wertvolle Lösungsansätze diesbezüglich. Die von uns vertretene mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet in Nordrhein-Westfalen entscheidende Beiträge zum Neubau und zur Sanierung von Wohngebäuden und ist gewillt dies auch in Zukunft zu tun.

Eine Kernforderung im Antrag der SPD-Fraktion ist ein **landesweites Kündigungsmoratorium**. Wir halten ein solches Eingreifen der Landesregierung in den Wohnungsmarkt nicht für erforderlich. Die Erfahrungen in der Corona-Pandemie haben gezeigt, dass es bei uns in Nordrhein-Westfalen ein gutes Einvernehmen von Vermietern und Mietern gibt. Weder hat es in den vergangenen Jahren eine Kündigungswelle gegeben, noch sind dafür in der aktuellen Situation Anzeichen erkennbar.

Die Forderung nach einem Kündigungsmoratorium schürt eher unbegründete Ängste in der Bevölkerung und schafft Misstrauen, woran auch die antragstellende Fraktion mit Rücksicht auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt kein Interesse haben kann.

Ein Kündigungsmoratorium wäre zudem ein weiteres Signal an die Vermieter in unserem Land, dass die Politik Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu Lasten der Vermieter lösen will. Dies kann nicht im Interesse stabiler Verhältnisse am Wohnungsmarkt sein, dessen Funktionieren wesentlich davon abhängt, dass eine ausreichende Bereitschaft Wohnraum zur Miete anzubieten, erhalten bleibt.

Bei der Zahlung der Energiekosten liegt das Risiko auf Seite der Vermieter, die in der Regel in Vorleistung treten. Eine Anpassung der vom Mieter zu leistenden Nebenkosten ist nur auf Grundlage der Nebenkostenabrechnung möglich oder mit Bezug auf schriftliche Preisanpassungen des Energielieferanten. In Anbetracht des extremen Preisanstiegs für Energie müssen Vermieter mit beträchtlichen Abschlagszahlungen an Energiedienstleister in Vorleistung gehen und Liquiditätsengpässe einkalkulieren. Dabei bleibt es im Risikobereich der Vermieter, ob sie die Vorauszahlungen von der Mieterschaft rückerstattet erhalten. Kommt es hier zu Zahlungsausfällen, schließt die Kündigung eines bis dahin guten Mietverhältnisses nicht die Finanzierungslücke des Vermieters. Vielmehr wird wohl ratsam sein, die Auszahlung der angekündigten Finanzhilfen der Bundesregierung für private Haushalte abzuwarten.

Wohnungsunternehmen und erst recht Kleinvermieter müssen sich also darauf vorbereiten, aus eigener Kraft finanzielle Engpässe zu überbrücken und womöglich sogar Insolvenzen abzuwehren. Ein Kündigungsmoratorium, das wieder einmal einseitig die Mieterschaft schützt, dürfte wenig motivierend sein und ist sicher nicht geeignet, den Zusammenhalt der Gesellschaft zu stärken, zu dem Bundespräsident Walter Steinmeier vor wenigen Tagen erst aufgerufen hat.

Vermieter bleiben weiterhin in der Pflicht, in Mietwohnungen Mindesttemperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius im Winter zu ermöglichen – andernfalls liegt ein Wohnungsmangel vor. Trotz aller Sparsamkeitsappelle bleibt dieser mieterseitige Anspruch unangetastet.

Wir sehen daher die Gefahr, dass ein Kündigungsmoratorium den politisch geforderten sparsamen Umgang mit Energie konterkarieren könnte. Denn dadurch würde ein Anreiz zu einem sorgloseren Energieverbrauch gegeben.

Des Weiteren fordert die antragstellende Fraktion einen **Mietpreisstopp bis einschließlich 2025**. Wir können davor aus der Erfahrung der vergangenen Jahre in den Immobilienbeständen Nordrhein-Westfalens nur warnen.

Die mittelständische Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bekennt sich seit langem zu den deutschen Klimaschutzziele. Die hohe Modernisierungsquote der vergangenen Jahre war erreichbar, weil Investitionskosten und maßvolle Mieterhöhungen im Einklang standen. Nach wie vor wird das Erreichen der Klimaschutzziele und die damit verbundenen Mehrkosten und Einschränkungen von einer überwiegenden Mehrheit der privaten Vermieter befürwortet, wie eine in 2021 durchgeführte Umfrage des Energiedienstleisters Techem bestätigt. Jedoch wünschen sich zunehmend mehr Vermieter Entlastungen an anderer Stelle.

Nun will das von der Bundesbauministerin Klara Geywitz kürzlich initiierte „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ den Neubau und die Modernisierung im Bestand noch steigern und eine Sanierungsquote von drei Prozent erreichen. Diese liegt derzeit bei etwa einem Prozent des Immobilienbestands.

Hier muss die Politik klären, welche Ziele sie vorrangig verfolgen will.

Denn mancherorts hatte man in den vergangenen Jahren mit Rücksicht auf geringverdienende Mieter auch schon entschieden, Immobilienbestände lediglich instand zu halten, um die Mieterschaft finanziell nicht zu überfordern.

Hinzu kommen bestehende Regulierungen wie Kappungsgrenzen und Mieterhöhungsgrenzen, die schon jetzt die bauliche Anpassung an bessere energetische Standards und an Erwartungen hinsichtlich zeitgemäßer Wohnverhältnisse ausbremsen.

Zu bedenken geben möchten wir noch, dass ein landesweiter Mietpreis-Stopp vor allem auch den Mietern zu gute käme, die schon in den vergangenen Jahren davon profitiert hatten, dass die Entwicklung der Netto-Kaltnieten in Nordrhein-Westfalen laut Angaben von IT.NRW hinter der Entwicklung der verfügbaren Einkommen zurückgeblieben ist.

Was hilft wirklich gegen steigende Mieten?

Aus der langjährigen praktischen Erfahrung unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen in Nordrhein-Westfalen, darunter viele familiengeführte bauende Wohnungsunternehmen und zahlreiche Projektentwickler, können wir feststellen: Die einzig wirksame Maßnahme zur Eindämmung steigender Mieten ist der Neubau von Wohnungen – also ein höheres Angebot verfügbaren Wohnraums.

Einen Schlüssel dazu haben die 396 Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen selbst in der Hand: die kommunale Wohnungsbaupolitik, die jedoch immer mehr unter dem Credo

einer vermeintlich nachhaltigen Stadtentwicklung keine annähernd ausreichenden Aktivitäten mehr entfalten darf.

Anstelle eines ausreichenden Wohnungsbaus, der gleichermaßen preisentspannend über alle Wohnungsangebote wirken kann, sollen Baulandmodelle in den wenig verfügbaren Bauprojekten das bezahlbare Wohnen in der Stadt ermöglichen - und lösen unerwünschte Nebenwirkungen aus. Das freifinanzierte Wohnen verteuert sich, Mieten sinken nicht. Das weiterhin bestehende Unterangebot an Wohnraum drängt mittlerweile wichtige gesellschaftliche Gruppen aus den großen Städten und nicht zuletzt aus den Schulen: Familien mit Kindern ziehen ins Umland.

Die aktuell in der Erstellung befindlichen Regionalpläne zeigen, dass mancherorts die Kommunalpolitik nicht annähernd Flächen ausweisen will, die den Wohnraumbedarf decken könnten. Vielmehr werden in den Baubehörden Prioritätenlisten erstellt, welche Bauvorhaben bearbeitet werden und welche in die jahrelange Warteschleife geschoben werden.

Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist festgelegt, dass die Verordnung einer Mietpreisbremse auch ein Engagement erfordert, die Ursache für steigende Mieten in überlasteten Wohnungsmärkten – nämlich Wohnraummangel – zu beseitigen. Leider hat der Bundesgesetzgeber hier nur den Landesgesetzgeber in die Pflicht genommen.

Es ist nach nun bald zehn Jahren Mietpreisbremse müßig über Nachfolgeregulierungen nachzudenken. Oder gar einen jahrelangen Mietpreis-Stopp zu fordern. Wichtiger wäre es, Kommunen in die Pflicht zu nehmen und die Bremsen für mehr und bezahlbaren Wohnungsbau zu lösen.

RA´in Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin