



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 23.02.2023

In NRW wird an der Mietschraube gedreht - Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation schützen

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/1872

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 2. März 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 20. Januar 2023 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

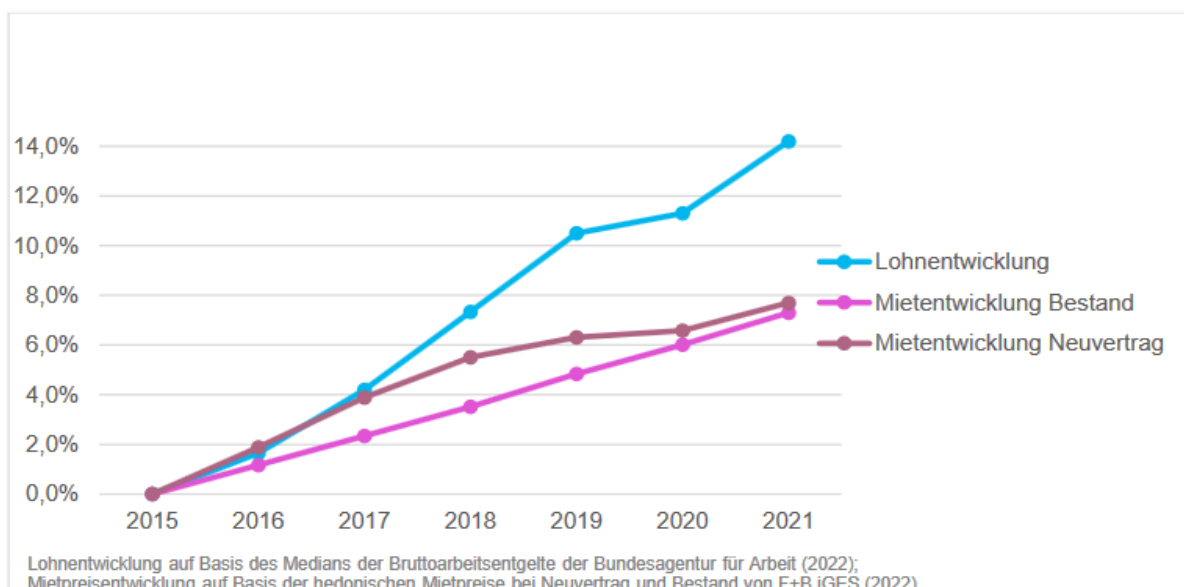
Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

I.

Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind bezahlbar. Das Wohnen zur Miete ist im Jahr 2021 bundesweit bezahlbarer geworden. Die aktuelle Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“ von August 2022 vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent. Steigende Mietpreise werden seit Langem in der politischen Debatte vorgetragen und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

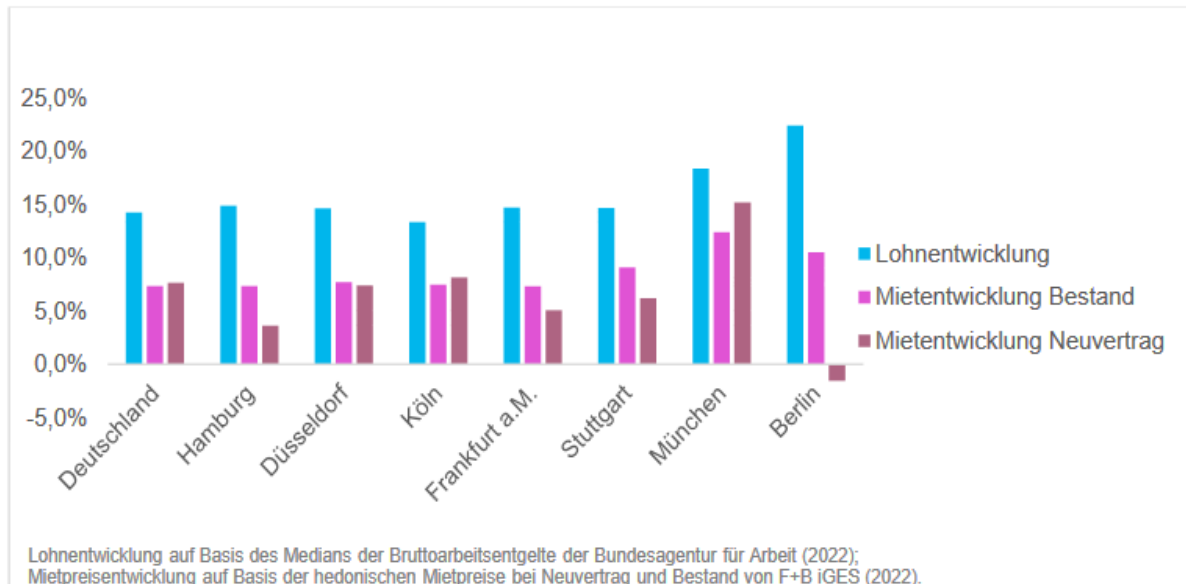
Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 bis 2021



Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. Keiner dieser Kreise und keine dieser kreisfreien Städte liegt hierbei in NRW. In fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen bzw. Kreisen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten.

Bei den Neuvertragsmieten sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und kreisfreien Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

Auch in den sieben sogenannten A-Städten, darunter Düsseldorf und Köln, stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab.



II.

In der Vermieterbefragung 2021 von Haus & Grund Deutschland sind private Vermieter befragt worden. An der Befragung nahmen 1.888 private Vermieter teil. Insgesamt konnten wir Daten zu 5.147 Wohneinheiten auswerten.

In 56,5 Prozent der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. Es wurde durchschnittlich seit 6 Jahren keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen. 19,1 Prozent der erfassten Mietverhältnisse laufen sogar seit mehr als 10 Jahren ohne eine Mieterhöhung. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 8,7 Jahre. Läuft ein Mietverhältnis zwischen 5 und 10 Jahre, dann unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um 4,2 Prozent. 24 Prozent der Vermieter erhöhen ausschließlich erst bei einem Mieterwechsel die Miete. In 43,5 Prozent der erfassten Mietverhältnisse gab es im aktuellen Mietzeitraum eine Mieterhöhung. Die letzte Mieterhöhung wurde durchschnittlich vor 3,3 Jahren ausgesprochen.

Das stärkste Modernisierungshemmnis für private Vermieter sind zu niedrige Einnahmen. Das sagen 34,7 Prozent der befragten Vermieterinnen und Vermieter. Weitere Hemmnisse für zusätzliche Investitionen sind eine mangelnde staatliche Förderung (21,2 Prozent), Bürokratie (19,3 Prozent), Handwerkerangel (18,3 Prozent) sowie fehlendes Eigenkapital (6,5 Prozent). In 36,4 Prozent aller Wohnungen wurde die Heizung während der letzten zehn Jahre modernisiert. Die Fenster wurden im gleichen Zeitraum von 33 Prozent der befragten Vermieterinnen und Vermieter ausgetauscht.

Die politischen Debatten über Mietpreisbegrenzungen, Enteignungen etc. haben Auswirkungen auf die privaten Vermieter. Diese Drohkulisse führt bei 44,8 Prozent der Vermieter zu einer konsequenteren Mieterhöhung bei einer Neuvermietung. 23,7 Prozent wollen wie die Wohnungsunternehmen die Mieten im laufenden Mietverhältnis regelmäßig anpassen. In 22,2 Prozent der privaten Vermietungen werden Modernisierungsmaßnahmen entweder reduziert oder sogar komplett auf diese verzichtet. 7,8 Prozent haben das Interesse verloren und geben sogar an, die Vermietung einzustellen oder die Immobilie zu veräußern.

61,8 Prozent der privaten Vermieterinnen und Vermieter nutzen Gas als Energieträger, gefolgt von Heizöl (17,1 Prozent), Fernwärme (10,9 Prozent) und elektrischen Speicherheizsystemen bzw. Nachtspeichern (3,3 Prozent). In 6,9 Prozent der Wohnungen befragter Haus & Grund-Mitglieder werden bereits regenerative Energien genutzt.

In der aktuellen Vermieterbefragung 2022, an der 1.500 private Vermieter teilgenommen haben, wurde zudem abgefragt, in welchem Verhältnis die Einnahmen zu den Ausgaben stehen. Bei 37,5 Prozent der Befragten übersteigen die Einnahmen die Ausgaben. Bei 15,1 Prozent der privaten Vermieter sind die Einnahmen kostendeckend. Lediglich bei 39,9 Prozent der privaten Eigentümer kann eine Rendite erzielt werden.

III.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2022 von Haus & Grund Rheinland Westfalen, der ebenfalls jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2021 um 5,0 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 9,7 Prozent, die Nettokaltmieten um 1,7 Prozent. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Mieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei 22 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 31 Prozent an den gesamten Betriebskosten, was drei Prozentpunkte mehr sind, als im Vorjahr.

Wärmeerzeugung und Stromkosten lassen sich nicht ganz trennscharf voneinander abgrenzen, weil teilweise auch mit Strom geheizt oder Wasser erwärmt wird. Fest steht jedoch: Der Energiebedarf der Haushalte ist zusammengenommen für mehr als die Hälfte (53 Prozent) der Wohnnebenkosten verantwortlich. Entsprechend verwundbar sind die Haushalte durch steigende Kosten für Energie. So haben die weltwirtschaftliche Erholung und die Einführung der CO₂-Bepreisung im Jahr 2021 zu einem starken Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten geführt (+ 30,5 Prozent bzw. + 21,3 Prozent). Auf diese stark gestiegenen Kosten werden sich im Jahr 2022 durch die kriegsbedingte Preisentwicklung und Verknappung bei Öl, Gas und alternativen Brennstoffen wie Holz noch einmal massive Steigerungen hinzuaddieren. Die Herausgeber des Heizspiegels rechnen für 2022 für eine durchschnittliche, gasbeheizte 70-Quadratmeter-Wohnung mit jährlichen Heizkosten von 1.370 Euro, was einem Plus von 67 Prozent entspricht.

Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen, die sich auf die Nettokaltmieten fokussiert, geht mithin an der Realität vorbei. Vielmehr gehört der seit Jahren unaufhörlich voranschreitende Anstieg der Wohnnebenkosten ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Beim NRW-Wohnkostenbericht werden 108.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund Rheinland Westfalen befragt. Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Der Datenumfang umfasst beim NRW-Wohnkostenbericht 2022 hierbei 10.044 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in NRW.

In NRW wird folglich nicht an der Mietschraube gedreht, sondern an der Nebenkostenschraube. Solange einige politisch Verantwortliche weiter an den Nebenkostenschrauben drehen, werden auch die Wohnkosten weiter steigen. Diese politischen Entscheidungsträger halten die Entwicklung der Betriebskosten und damit eines guten Drittels der Wohnkosten zu rund 70 Prozent in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben. Dringender Handlungsbedarf besteht bei den kommunalen Gebühren für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung und Straßenreinigung. Hier dürfen die Kommunen durch die Gebühren ihre Kosten decken, nicht mehr und nicht weniger. Jede Kommune sollte untersuchen, welche Möglichkeiten es gibt, die Kosten in diesem Bereich durch intelligentes Wirtschaften zu senken, damit die Bürger mit niedrigeren Gebühren entlastet werden können. Die Gesetzgebung in Deutschland sollte sich zudem einen Betriebskosten-TÜV geben: Eine Vorschrift, die jede Gesetzesänderung daraufhin überprüfen lässt, ob sie zu steigenden Wohnnebenkosten führen wird. Allerdings darf dies nicht in der Gestalt erfolgen, dass private Vermieter am Ende die Nebenkosten alleine tragen müssen.

IV.

Die schwarz-grüne Landesregierung hat angekündigt, die NRW-Mieterschutzverordnung anzupassen. Mietrecht ist Bundesrecht und kann durch den Landesgesetzgeber mangels Gesetzgebungszuständigkeit nicht materiellrechtlich verschärft werden. Deshalb geht es bei der NRW-Mieterschutzverordnung nur um den räumlichen Anwendungsbereich, der ausgeweitet werden kann. Hierzu wird ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Gebietskulisse zu erweitern, so dass in weiteren Kommunen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung (sog. Mietpreisbremse), die Kappungsgrenzenregelung in bestehenden Mietverhältnissen sowie die Kündigungssperrfristregelung bei Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung von Mietwohnraum in Teileigentum, gelten wird. Das weitet den Mieterschutz auf weitere Kommunen aus, der ohnehin schon durch die Bundesgesetzgebung sowie die Rechtsprechung einen sehr hohen Schutz für Mieterinnen und Mieter garantiert.

In Nordrhein-Westfalen mögen mehr Menschen zur Miete wohnen, als in anderen Ländern. Allerdings ist ein noch größerer Fokus auf deren Interessen als ohnehin schon nicht zielführend. Stattdessen sollten auch die Interessen der privaten Vermieterinnen und Vermieter nicht außer Acht gelassen werden, die bekanntlich die größten Anbieter von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen sind. Ohne private Vermieter gibt es schließlich keine Wohnungen für Mieter. Im besonderen Fokus müssen daher die Interessen der Vermieter und Mieter gleichermaßen stehen.

Einem Pakt für ein Mietmoratorium würde sich Haus & Grund nicht anschließen, weil sich private Vermieterinnen und Vermieter ihrer besonderen Verantwortung bewusst sind und unsere Organisation seriös keine Zusage für die über 108.000 Einzelmitglieder abgeben kann.

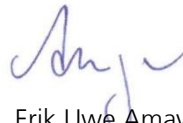
Das Wohnraumstärkungsgesetz hat gegenüber dem Wohnungsaufsichtsgesetz bereits eine deutliche Verschärfung zur Folge gehabt, die die nordrhein-westfälischen Kommunen bereits schon vorher in die Lage versetzt haben, eine effektive Kontrolle im Bereich der Wohnungsaufsicht zu gewährleisten. Oftmals scheitert es vielmehr daran, dass Kommunen u. a. wegen Personalmangel die zur Verfügung stehenden Kompetenzen in der Praxis nicht anwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor