



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

An die Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Wohnen
und Digitalisierung
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 02.11.2022

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

Schriftliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 10.11.2022

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
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 29. September 2022 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.

Nicht nur Mieterinnen und Mieter sind von den umfassenden Auswirkungen der vielfältigen Krise betroffen. Auch Vermieterinnen und Vermietern droht eine Abwärtsspirale aus Einschränkung des privaten Konsums, Abbau des Ersparnis, über Verschuldung bis hin zur Überschuldung. Das ist gleichermaßen die soziale Wirklichkeit in Nordrhein-Westfalen.

In der aktuellen Vermieterbefragung 2021 von Haus & Grund Deutschland, die jährlich veröffentlicht wird, 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 seit mehr als 10 Jahren sogar 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) 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 elektrische Speicherheizsysteme bzw. Nachspeicher (3,3 Prozent). In 6,9 Prozent der Wohnungen befragter Haus & Grund-Mitglieder werden bereits regenerative Energien genutzt.

II.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2021 von Haus & Grund Rheinland Westfalen, der ebenfalls jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020 um 1,8 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Die Betriebskosten leisteten zu diesem Anstieg einen deutlich größeren Beitrag als die Entwicklung der Nettokaltmieten. Während die Betriebskosten um 3,3 Prozent wuchsen, stiegen die Nettokaltmieten um nur 0,8 Prozent. 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 hierbei 3.363 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen.

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 nunmehr 23 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock schließlich war schon vor der Energiekrise die häusliche Wärmeerzeugung. Sie kommt auf einen Anteil von 28 Prozent an den gesamten Betriebskosten. 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 51 Prozent der Betriebskosten verantwortlich. Entsprechend verwundbar sind die Haushalte durch steigende Kosten für Energie. Umgekehrt ist in diesem Bereich aber auch das Entlastungspotenzial bei sinkenden Preisen etwa für Öl und Gas besonders groß. Das hat sich im Jahr 2020 aufgrund der schwachen weltwirtschaftlichen Konjunktur bemerkbar gemacht. Die Einführung der CO₂-Bepreisung wird sich zukünftig in stark steigenden Wohnkosten bemerkbar machen, wenn nicht an anderer Stelle Entlastung geschaffen wird, zumal auch die Preise der fossilen Energieträger im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung wieder anziehen.

Solange einige politisch Verantwortliche weiter an den Preisschrauben 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. Die Gesetzgebung in Deutschland sollte sich einen Betriebskosten-TÜV geben: Eine Vorschrift, die jede Gesetzesänderung daraufhin überprüfen lässt, ob sie zu steigenden Wohnnebenkosten führen wird.

III.

Die schwarz-grüne Landesregierung hat angekündigt, die NRW-Mieterschutzverordnung anzupassen. Hierzu wird ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Gebietskulisse zu erweitern, so dass in weiteren Kommunen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung, die Kappungsgrenzenregelung in bestehenden Mietverhältnissen sowie die Kündigungssperrfristregelung bei Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung von Mietwohnraum in Teileigentum, gelten wird.

Ein flächendeckendes Kündigungsmoratorium, damit Säumigkeit bei Nebenkostenabrechnungen nicht zu Wohnungsverlust führt, ist wie zu Zeiten der Corona-Pandemie überflüssig. Private Vermieterinnen und Vermieter haben schon in dieser Krise Verantwortung bewiesen und sind den Mieterinnen und Mietern durch Mietminderungen oder Stundungen entgegen gekommen. Diese staatlichen Eingriffe sorgen allerdings auch dafür, dass das Interesse an der Vermietung weiter zunehmen wird. Folge wird die Veräußerung entsprechender Objekte sein.

Die Zielvorgabe, 25.000 mietpreisgebundene Wohnungen jährlich zu realisieren, ist illusorisch. Schon auf der letzten Sitzung vom „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ im Bundeskanzleramt am 12. Oktober 2022 haben die Experten das Ziel, 400.000 neue Wohnungen jährlich zu bauen, längst abgeschrieben. In der Realität ist es schon heute so, dass sowohl private, als auch kommunale Investoren, Bauprojekte gestoppt haben. Gründe hierfür sind Material- und Personalmangel und vor allem die stark gestiegenen Energiekosten.

Die Voraussetzungen zum Ankauf von Belegungsrechten sind in Modellkommunen bereits erprobt und werden auf die Kommunen in NRW erweitert.

Die Förderrichtlinien und Eckwerte der öffentlichen Wohnraumförderung auf die energetische Sanierung von Wohnraum kann stets immer attraktiver gestaltet werden. Wie oben dargestellt, ist die mangelnde

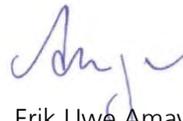
staatliche Förderung für einen großen Teil der privaten Vermieterinnen und Vermieter eine Investitionsbremse.

Mit freundlichen Grüßen

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



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor