

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/40

Alle Abgeordneten



Stellungnahme

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V.
(VdW Rheinland Westfalen)

zum

Antrag

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

Drucksache D18/630 der SPD-Fraktion

im Rahmen der schriftlichen Anhörung des Ausschusses für
Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des Land-
tags Nordrhein-Westfalen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

Ausgangslage

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage in Teilen folgen. Die derzeitige energiepolitische Situation, bedingt durch die einseitige Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, hier Gas, im Zusammenhang mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und deren geo- und wirtschaftspolitischen Konsequenzen, sorgen für eine enorme Dynamik bei den Energiepreisen.

Die Folge daraus ist ein überwiegend enormer Anstieg der warmen Nebenkosten vor allem dort, wo wie Wärmeerzeugung von Wohnungen und Häusern mit Gas erfolgt. Je nachdem ob die Wärmeversorgung über Zentral- oder Etagenheizungen erfolgen sind Wohnungsunternehmen und -genossenschaften auch unmittelbar durch ein Liefer- und Leistungsverhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern von der Situation betroffen.

Feststellbar ist, dass die Wohnkostenbelastung insgesamt, also die Belastung der Mieterinnen- und Mieterhaushalte durch die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten, auf Grund dieser Dynamik steigt. Sowohl die Jahresstatistik des VdW Rheinland Westfalen und seiner Kollegialverbände als auch die Auswertungen des statistischen Bundesamtes zeigen, dass die Wohnkostenbelastung durch die Energiepreisdynamik steigt.¹ Bei dieser Belastung müssen die Mieterinnen und Mieter zwingend entlastet werden.

Während sich die Bestandsmieten in den vergangenen Jahren auf dem Niveau der allgemeinen Teuerungsrate entwickelt haben, hat sich die Entwicklung der Energiepreise für Wärme und Strom und jetzt auch der allgemeinen Teuerungsrate längst davon abgekoppelt. Die Bestandsmieten bleiben weiterhin konstant.

¹ Vgl. Pressemeldung Destatis vom 26. August 2022 Wohnkosten: 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet; abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html (abgerufen am 27.10.2023)

Bereits in früheren Anhörungen haben wir darauf hingewiesen: Die Diskussion um die Entwicklung von Mieten ist mit erheblicher Differenziertheit zu führen - die Entwicklung von Bestandsmieten, Erst- und Neuvermietungen haben jeweils unterschiedliche Dynamiken mit unterschiedlichen Ursachen. Zudem ist auch notwendigerweise der Bezug zur Entwicklung der Reallöhne bzw. der Haushaltseinkommen her zu stellen, wie dies der Sozialbericht 2020 des Landes NRW auch versucht hat. Anzumerken ist hier, wie auch bei der Mietdatenerhebung insgesamt, dass wir es mit aggregierten Daten unterschiedlicher Qualität zu tun haben, die wesentliche Teile des Wohnungsmarktes regelmäßig nicht abbilden, insbesondere die Daten aus den Mietpreisdatenbanken großer Onlineplattformen oder entsprechende Leerstandsindices erweisen sich hier als nicht repräsentativ².

Betrachtet man die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bestand seit dem Jahr 2000 so ist bis zum Jahr 2020 ein im Wesentlichen gleichmäßiger Anstieg der Mieten um insgesamt 28 Prozent (in 21 Jahren) feststellbar, der sich noch unterhalb der Entwicklung der Inflationsrate (+33%) und der Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weiterer Dienstleistungen (+30%) bewegt³. Hier sehen wir vor allem die Entwicklung der Verbraucherpreise für Strom (+123%) und Gas und Heizöl (+72%) als wesentliche Preistreiber der Bruttowarmmiete.

Der überwiegende Teil der Wohnungsunternehmen hat in der aktuellen Situation schnell konkrete Maßnahmen ergriffen. Die Mieterinnen und Mieter wurden zum Heizkostenanstieg sowie den Möglichkeiten der Energieeinsparung informiert und gleichzeitig eigenen Maßnahmen beispielsweise durch die effizientere Einstellung von Heizungsanlagen getroffen, um Heizenergie einzusparen.

Die feststellbare Dynamik der Erstvermietungsmieten nach Neubau bildet im Wesentlichen die bereits mehrfach beschriebene Steigerung der Bauland- und Baukostenentwicklung ab, die bereits durch die Corona-Pandemie angestiegen ist, durch den Krieg jedoch auf Grund von unterbrochenen Lieferketten als auch dem

² Wir verweisen an dieser Stelle auf die Stellungnahme 17/3849 des VdW Rheinland-Westfalen zur Anhörung zum Sozialbericht des Landes NRW 2020 Vorlage 17/4607 und 17/4608

³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 7, Reihe 7

steigenden Energiekosten nochmal erheblich beschleunigt wurde. Das Statistische Bundesamt hat zuletzt festgestellt, dass die Baukosten zwischen August 2021 und August 2022 um 16,5 Prozent gestiegen ist. Eine Dynamik, die das Bundesamt zuletzt 1970 feststellen konnte.⁴

Verstärkt wird die Kostenentwicklung noch durch die Zinswende, die seit Beginn des Jahres für eine kontinuierliche Kostendynamik bei der Fremdkapitalbeschaffung sorgt. Zuletzt hat die Europäische Zentralbank ihren Leitzins auf 2 Prozent erhöht, um die Inflationseffekte zu hemmen. Im Ergebnis sorgt das für einen Anstieg der Immobilienkredite auf derzeit rund 4 Prozent für Kredite mit 10jähriger Sollzinsbindung.

Die Dynamik der Angebotsmieten unterscheidet sich in den verschiedenen Investorengruppen jedoch nach wie vor erheblich. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen nutzen kaum Online-Immobilienportale für den Vertrieb ihrer Wohnungen, deren Mietendaten oft Basis für öffentliche und politische Diskussionen bilden, bis hin zur Nutzung in Gutachten und Berichten. Im Ergebnis wird dieses für Nordrhein-Westfalen mit rund 20 Prozent Marktanteil nicht unerhebliche Wohnungsteilsegment in diesen Zahlen kaum repräsentiert. Das bereits zum zweiten Mal erhobene VdW Wohnungsmarktbarometer kommt als Analyse der 13 größten Städte in NRW zu dem Ergebnis, dass es vor allem auf den angespannten Wohnungsmärkten zu einem erheblichen Delta zwischen den Angebotsmieten der Plattformen und der Mitgliedsunternehmen kommt, dass mit dem Anspannungsgrad des lokalen Wohnungsmarktes ansteigt. Das unterstreicht die stabilisierende Wirkung dieses Marktsegmentes – auch auf die Mietbelastungsquoten.⁵

Wenig überraschend ist, dass die Betroffenheit der Energiepreisdynamik vor allem geringverdienender Haushalte im Vergleich erheblich größer, nicht zuletzt auch durch die bereits angesprochene ausgebliebene Reallohnentwicklung. Auch hier ist

⁴ Vgl. Pressemitteilung Destatis vom 6. Oktober 2022: Baupreise für Wohngebäude im August 2022: +16,5 % gegenüber August 2021; abgerufen unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_422_61261.html (abgerufen am 27.10.2022)

⁵ VdW Wohnungsmarktbarometer 2021; abrufbar unter <https://share.vdw-rw.de/vdwbarometer2021>

mit Bezug auf das VdW Barometer festzustellen, dass sich die Situation in diesem Segment als weniger angespannt darstellt.

Anzumerken ist hier, dass der überwiegende Teil der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften mitnichten zur Bestandsmietendynamik beiträgt, zumal die Unternehmen in der Corona- und Kriegsphase auf Mietanpassungen größtenteils verzichtet haben. Die Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in der andauernden herausfordernden gesamtgesellschaftlichen Lage ist vielmehr Alltag in den Unternehmen. Bereits während der ersten Jahre der Coronapandemie hat die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft auf Wohnungskündigungen aus individuellen wirtschaftlichen Gründen der Mieterinnen und Mieter weitestgehend verzichtet. Auch in der aktuellen Situation ist dies der Fall.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Kostendynamiken bleibt der Mietwohnungsneubau eine Herausforderung- gefördert wie freifinanziert. Der Bau von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum stellt eine zentrale Aufgabe der Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen dar. Im Jahr 2021 haben die Mitglieder des Verbandes rund 47 Prozent der Wohnraumfördermittel abgerufen. Insbesondere bei der Modernisierung von Wohnraum sind die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften führend und rufen rund 72 Prozent der Mittel ab. Insgesamt wurden allein im Jahr 2021 rund 3.190 Wohnungen bewilligt. Diese Wohnungen unterliegen ab Bezugsfertigkeit einer Belegungsbindung und sind somit preisgebunden. Damit bilden die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes die verlässliche Basis für die Schaffung und Bewirtschaftung von gefördertem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen. Dennoch gelingt es nicht, den Rückgang von geförderten Wohnungen vollends zu kompensieren. Ursächlich ist dafür aber nicht die grundsätzliche Struktur der Wohnraumförderung des Landes NRW, wie es in den vergangenen zwei Legislaturperioden entwickelt wurde, sondern die bereits beschriebenen Marktpreismechanismen. Im Vergleich der Landesförderprogramme für den Wohnungsbau ist sogar festzustellen, dass das Land NRW ein überdurchschnittlich umfangreiches Programm mit dem höchsten Förderbudget auflegt.

Problematisch hat sich aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eher die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entwickelt, die durch die verschiedenen Förderstopps und Programmumstrukturierungen sowohl für Projekteinstellungen als auch für im Ergebnis höhere Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau geführt haben. Die ausbleibende Förderung hat sowohl für teilweise erhebliche Umplanungskosten wie auch zu einer Verunsicherung in Bezug auf die Verlässlichkeit der öffentlichen Förderung und im Ergebnis auch zu einem Rückschritt bei der klimagerechten Transformation des Gebäudebestandes geführt.

Zusammenfassend zeigen sich die Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem, preisgebundenen wie frei finanzierten, Wohnraum in allen Elementen des mietpreisgestaltenden Kostenrahmens: der Baupreientwicklung, der Zinsentwicklung und weiterhin der Baulandpreientwicklung, insbesondere auf den angespannten Wohnungsmärkten in den Schwarmstädten und den metropolen Verflechtungsräumen. Zudem bedingt der klimagerechte Umbau der Wohnungsbestände bis zum Jahr 2045 eine höhere energetische Gebäudequalität, der mit erheblichen Investitionsnotwendigkeiten einhergeht. Ziel und Herausforderung der im Verband organisierten Wohnungswirtschaft ist es, diese Bestandstransformation so zu organisieren, dass die Mieterinnen und Mieter einerseits und die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften andererseits nicht überfordert werden. Dazu muss zwingend ein geeigneter politischer Rahmen geschaffen und die Wohnraumförderung des Landes NRW bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Um den Umfang des geförderten Mietwohnungsneubaus zu erhöhen bedarf es zudem einer umfangreichen Fachkräftoffensive, da die Kapazitäten in der Bauwirtschaft derzeit gar nicht zur Verfügung stehen.

Bewertung

Im Folgenden kommen wir zu Bewertungen der im Antrag formulierten Forderungen mit wohnungspolitischem Bezug.

Kündigungsmoratorium

Bereits jetzt verzichten die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, wie auch in der gesamten Coronakrise weiterstgehend auf krisenbedingte Kündigungen. Ein Moratorium ist zumindest aus Sicht der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft nicht notwendig bzw. wird im Wesentlichen bereits freiwillig aus dem eigenen Auftrag heraus umgesetzt. Notwendig wäre vielmehr die schnelle Umsetzung der bereits auf Bundesebene beschlossenen Entlastungen, wie die Ausweitung des Wohngeldes, den Gaspreisdeckel und die Hilfszahlungen für Mieterinnen und Mietern, um die materiellen Auswirkungen der Kostenentwicklung der warmen Nebenkosten zu begrenzen.

Freiwilliger Mietpreisstopp

Die im VdW Rheinland Westfalen organisierte Wohnungswirtschaft liegt, insbesondere auf en angespannten Wohnungsmärkten, in Bestand und Neuvermietung teils erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Während der vergangenen zwei Pandemiejahre haben die Unternehmen und Genossenschaften kaum von Mieterhöhungen Gebrauch gemacht. Um weiterhin sowohl die energiepreisbedingten Verwaltungskosten und die umfangreichen Investitionen in die energetische Qualität ihrer Bestände leisten zu können, ist es notwendig, die Mieten sensibel zumindest im Rahmen der bisherigen Inflationsrate von rund 2 Prozent im Jahr fortzuschreiben. Ein absoluter Mietenstopp bis zum Jahr 2025 würde bedeuten, dass die Kaltmietenentwicklung völlig von der allgemeinen Kostenentwicklung entkoppelt wäre und würde Neubau- und Modernisierungsziele erheblich gefährden, die bereits unter der aktuellen Baupreisentwicklung nur gesamtbilanziell abbildbar sind.

Ausweitung des geförderten Mietwohnungsbaus

Aus Sicht des VdW Rheinland Westfalen ist es vor dem Hintergrund der aktuellen Bau- und Finanzierungskostendynamik unbedingt notwendig, die Förderbedingungen für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau kontinuierlich weiterzuentwickeln, damit die energetischen und demografischen Bedürfnisse an einen zukunftsfähigen Wohnungsbau weiterhin auch im geförderten Wohnen umgesetzt werden können. Der Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen im Förderergebnis der

vergangenen Jahre zeigt, wie sehr die Baukosten, aber auch die Kapazitäten des Bauhandwerks und die Verfügbarkeit von Bauland den Wohnungsneubau beeinflussen. Hier sehen wir auch ein großes Hemmnis für die Ausweitung des Mietwohnungsneubaus auf 25.000 geförderte Wohneinheiten pro Jahr. Darüber hinaus empfehlen wir eine bedarfsorientierte Wohnraumförderung, die auf der Basis kommunaler Handlungskonzepte oder landesweitere Bedarfsprognosen erfolgt.

Ankauf von Belegrechten

Die Möglichkeit der Förderung des Ankaufs von Belegrechten ist eine langjährige Forderung des VdW Rheinland Westfalen und im Jahr 2022 erstmal für die Städte der Mietenstufe 4 ermöglicht worden. Auch hier muss der Subventionseffekt realistisch weiterentwickelt werden. Die Systematik ist aus Verbandssicht jedoch zunächst als angemessen zu bezeichnen.

Weiterentwicklung der Modernisierungsförderung

Der VdW Rheinland Westfalen hat die Vereinfachung der Modernisierungsförderung in der vergangenen Förderperiode begrüßt. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des Verbandes haben im Jahr 2021 rund 72 Prozent der Modernisierungsmittel abgerufen. Insofern scheint die Systematik praxisgerecht zu sein. Dennoch ist es notwendig, die Förderung im Rahmen der Baukostenentwicklung weiterzuentwickeln und den steigenden energetischen Standards und Technologien, wie der seriellen Sanierung, gerecht zu werden.

Empfehlung

Zusätzlich zu den oben genannten Empfehlungen im Rahmen der Bewertung legt der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen nachfolgende Empfehlungen vor:

- **Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft**

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bilden als gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft nur ein Segment der am Wohnungsmarkt tätigen Akteure. Insbesondere nach der Finanzmarktkrise von 2007 hat sich die

Akteurslandschaft verändert. Neue Investoren und Geschäftsmodelle haben das Wohnen als verlässliche Anlageklasse als Alternative zu den volatilen internationalen Finanzmärkten entdeckt. In der Folge treten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vielerorts mittlerweile in einen starken Wettbewerb um Bauland und Ressourcen mit Projektentwicklern, Immobilienfonds etc. die in erster Linie hochpreisigen (Eigentums-)Wohnraum zum Weiterverkauf entwickeln und nicht als langfristige Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. Deshalb werben wir auf allen politischen Ebenen für eine Stärkung der und den Dialog mit der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft, insbesondere in Bezug auf die Bewertung der lokalen wohnungswirtschaftlichen Realitäten.

- **Auf teurem Grund entsteht kein bezahlbarer Wohnraum**

Die Baulandpreisdynamik ist neben den steigenden Gestehungskosten die zentrale Größe bei der Gestaltung von Neubaumieten. Durch eine intelligente Liegenschaftspolitik und eine kooperative Stadtentwicklungspolitik können Städte und Gemeinden Bauland gezielt an solche Akteure abgeben, die bezahlbaren oder geförderten Wohnraum bauen und bewirtschaften. Hier liegt ein wesentlicher Hebel für die Ausweitung des Angebotes an bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnraum. Städte und Gemeinde müssen weiterhin vom Land dahingehend unterstützt werden, dass sie materiell und personell in die Lage versetzt werden, Baulandpolitik aktiv vor Ort umzusetzen, damit Bauland nicht an den Investor mit dem höchsten Preisangebot, sondern mit dem besten Konzept zur Wohnraumversorgung vergeben wird. Die Initiative Bau.Land.Leben des Landes NRW leistet hier erste Ansätze.

- **Strukturelle Entwicklung von Entlastungsräumen**

Durch die Binnenmigration und die Zuwanderung aus dem (europäischen) Ausland wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den metropolen Verflechtungsräumen und den Schwarmstädte ungebrochen bleiben. Die konkurrierenden Nutzungen von Wohnen und Infrastruktur limitiert die Baulandpotentiale in vielen Städten bereits heute. Deshalb haben VdW Rheinland Westfalen und der Bundesverband der Wohnungswirtschaft GdW mit dem Projekt

„Regionalen Ausgleich stärken“⁶ das Thema der Stärkung von Entlastungsräumen aufgegriffen. Bei mangelnden Bodenreserven gilt es regionalplanerisch vollwertige Entlastungsräume für die Kernstädte infrastrukturell vollwertig zu erschließen, damit auch jenseits von Verdichtungsräumen gleichwertige und gemischte Siedlungsräume entstehen können.

⁶ Studie abrufbar unter: <https://www.gdw.de/downloads/publikationen/studien/studie-regionalen-ausgleich-staerken-die-wohnungswirtschaft-als-gestalter-von-heimat/> (abgerufen am 27.10.2022)

VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 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 qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2021 etwa 3.200 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2021 im Durchschnitt 5,93 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2021 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 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