



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zum Antrag der Fraktion der FDP
„Einfach Bauen statt Mieten regulieren:
Mit einer Bauwende für neue Wohnungen,
bezahlbare Mieten und mehr Wachstum für alle“**

Düsseldorf, 24.09.2025

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Helmholtzstraße 19, 40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Die FDP-Fraktion fordert in ihrem Antrag, einfaches Bauen zu fördern, statt die Mieten zu regulieren. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. (DMB NRW) erläutert in der vorliegenden Stellungnahme, warum es notwendig ist, beides zu tun, um den angespannten Wohnungsmärkten in NRW entschieden entgegenzuwirken.

Zur Ausgangslage:

Der DMB NRW stimmt dem Antragsteller zu, dass viele Menschen in NRW Probleme haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, dass vor allem Wohnungswechsel problematisch sind und dass mehr Wohnraum geschaffen werden muss. Weiteren Annahmen können wir in der geäußerten Form nicht zustimmen oder möchten sie in einem breiteren Kontext betrachten. Hierbei geht es uns vor allem darum, herauszustellen, warum wir auch Bedarf für einfacheres Bauen zur Schaffung von mehr Wohnraum sehen, die vorgeschlagene Deregulierung des Mietmarkts aber vehement ablehnen.

„Mietpreisbremse ist eine Neubaubremse“

Dem Antrag liegt die Annahme zugrunde, dass der Bau von neuen Wohnungen durch die Regulierung der Mieten gehemmt wird. Dabei wird auf das Jahresgutachten der sogenannten Wirtschaftsweisen Bezug genommen. Die entsprechende Passage im Gutachten ist allerdings im Konjunktiv formuliert, während es eine Seite später heißt, dass „kein negativer Effekt der Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Ausgestaltung auf den Neubau nachgewiesen werden“ konnte.¹

Die Suggestion im Antrag würde bedeuten, dass Gewinne aus der Vermietung von Bestandswohnungen zur Querfinanzierung des Neubaus genutzt werden. Dem DMB NRW sind solche Kalkulationen von einigen kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften bekannt. Diese streben an, trotz des problematischen Marktumfeldes, Neubau zu verträglichen Mieten zu realisieren. Renditeorientierte Unternehmen kalkulieren Neubauprojekte jedoch isoliert von den Gewinnen aus dem bestehenden Vermietungsgeschäft. So hat die LEG Immobilien SE, der zweitgrößte Vermieter Deutschlands, im Jahr 2024 einen Gewinn rund 200 Mio. Euro an ihre Aktionär*innen ausgeschüttet. Gleichzeitig hat sich der Konzern komplett aus dem Neubaugeschäft, das noch nie eine größere Rolle in der Geschäftsstrategie gespielt hat, zurückgezogen. Es ist also zu bezweifeln, dass höhere Einnahmen durch den Wegfall von Mietenregulierungen in den Neubau fließen würden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Neubauwohnungen explizit von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Es gibt keine Neubaumietpreisbremse.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR 2024): Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren. Jahresgutachten 2024/25, S. 269.

„Eine Deregulierung der Mieten führt zu einer effizienteren Nutzung von Wohnraum“

Dieser Annahme liegt die Beobachtung zugrunde, dass durch einen großen Abstand von Bestands- zu Neuvertragsmieten die Mobilität von Mieter*innen abnimmt. Da sich oftmals eine Verkleinerung von Wohnfläche ökonomisch nicht lohnt, ist diese Beobachtung zutreffend. Durch die stark steigenden Angebotsmieten ist dies vor allem in Großstädten der Fall. Das Problem kann auf zwei Wegen gelöst werden.

Die Lösung, die der Antragssteller vorschlägt, ist der Verzicht auf Mietenregulierung im Bestand, sodass sich dessen Mietniveau dem Niveau der Angebotsmieten anpasst. Dies hätte jedoch enorme soziale Verwerfungen und öffentliche Ausgaben zur Folge.

Die Mietbelastungsquote, also der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen, lag laut Statistik NRW 2022 landesweit bei 28,9 Prozent. In Köln müssen 45 Prozent der Mieterhaushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete zahlen.² Hinzu kommen die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Heizkosten. Eine Deregulierung der Mieten, wie vom Antragsteller gefordert, würde für noch mehr Menschen eine Überforderung durch die Wohnkosten bedeuten. Die Betroffenen hätten weniger Geld für sonstige Ausgaben und der Binnenkonsum würde zurückgehen. Oder Menschen mit geringem Einkommen müssten die Wohnfläche reduzieren, wobei bereits heute ca. ein Drittel der armutsgefährdeten Haushalte und kinderreichen Haushalte in beengten Wohnverhältnissen leben (SVR 2024: S. 253).

Wohngeldzahlungen, also die Kosten für die öffentliche Hand, und damit die Steuerzahler*innen, nehmen enorm zu: Im Jahr 2024 musste das Land NRW knapp 650 Mio. Euro für Wohngeldzahlungen aufwenden. Bundesweit zahlt die öffentliche Hand mehr als 20 Mrd. Euro pro Jahr an sogenannter Subjektförderung, also für Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Wenn die geforderte Deregulierung der Mieten umgesetzt würde, würde die Belastung der öffentlichen Haushalte durch Ausgaben für die Subjektförderung deutlich ansteigen.

Der DMB NRW präferiert einen alternativen Lösungsweg, und zwar eine stärkere Regulierung der Mieten. Eine stichprobenhafte Untersuchung des DMB NRW zeigt, dass bspw. in Essen viele angebotene Wohnungen 20 bis 40 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Diese Angebote verschärfen die Diskrepanz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten. Eine Ausweitung der Mieterschutzverordnung in NRW würde der Mietpreisbremse auch in Städten wie Essen Geltung verschaffen. So dürften Neuvertragsmieten nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ebenso würde die Aktivierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten zusätzlich weiter schließen. Denn nach diesem Gesetz sind Mieten, die mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen

² [Strukturdatenerhebung Köln 2023 - Gestiegene Mieten und ungleiche Mietbelastung](#)

Vergleichsmiete liegen, untersagt und stellen eine Ordnungswidrigkeit dar. Der große Vorteil dieses Instruments ist, dass es nicht wie die Mietpreisbremse individuell eingeklagt werden muss, sondern ordnungsrechtlich durchgesetzt wird.³

Der DMB NRW bevorzugt diesen alternativen Lösungsweg, flankiert mit einem Recht auf Wohnungstausch, weil so eine effizientere Nutzung des vorhandenen Wohnraums gefördert würde. Eine Deregulierung der Mieten mag zwar auch zu einer Angleichung von Bestands- und Angebotsmieten führen, dieser Angleich „nach oben“ hätten jedoch unverantwortliche sozialpolitische und volkswirtschaftliche Schäden zur Folge.

„Bauen muss einfacher, schneller und günstiger werden“

Der DMB NRW unterstützt Maßnahmen, die den Wohnungsbau vereinfachen und beschleunigen. In den politischen Debatten kursieren jedoch Vorschläge, die erhebliche Nebeneffekte mit sich bringen, deren eventuelle Folgeschäden mit dem Nutzen abgeglichen werden müssen.

Die Einführung des Gebäudetyps E und die Vereinfachung der Landesbauordnung, wie kürzlich von der Landesregierung vorgeschlagen, haben Licht und Schatten.⁴ Eine Reduktion der Vorgaben für Bauherren auf reine Sicherheitsstandards lehnen wir ab. Denn so genannte Komfortstandards wie bspw. ein ausreichender Schallschutz sind wichtig für das Wohlbefinden der Mieter*innen, aber auch um den Hausfrieden zu gewährleisten. In der Beratungspraxis unserer 47 angeschlossenen Mietervereine zeigt sich, dass mangelhafter Schallschutz zu zahlreichen Konflikten führt.

Zudem plant die Landesregierung die Einführung einer sogenannten Genehmigungsfiktion. Nach einer bestimmten Frist gelten die Bauanträge als genehmigt, auch wenn die Behörde noch nicht darüber entschieden hat. Aus Sicht des DMB NRW besteht die Gefahr, dass so Anträgen indirekt stattgegeben wird, die fehlerhaft sind oder Folgen mit sich bringen, die zu Rechtsstreitigkeiten führen könnten. Die Neuregelung kann auch dazu führen, dass Anträge im Zweifel vor Ablauf der Frist ohne die nötige Befassung abgelehnt werden. Beides kann nicht im Sinne einer Beschleunigung des Bauens sein. Zielführender wäre es, die verantwortlichen kommunalen Behörden technisch und personell besser auszustatten, so dass diese eine ordnungsgemäße und zügige Bearbeitung gewährleisten können.

Bei den genannten Vorschlägen vermisst der DMB NRW Klauseln, die gewährleisten, dass kostengünstiger Neubau auch zu niedrigeren Mieten führt. Aufgrund der angespannten Marktlage ist zu befürchten, dass trotz niedrigerer Baukosten auch

³ Häufig wissen Betroffene nicht, dass ihr Vermieter gegen die Mietpreisbremse verstößt, oder trauen sich nicht, dies einzuklagen. Diese Erfahrungen machen die DMB Mietervereine in ihren Beratungen und sind Ergebnis einer Befragung in München (Sommer et al., 2024).

⁴ Siehe dazu ausführlich die Stellungnahmen des DMB NRW ([Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen: Deutscher Mieterbund Nordrhein Westfalen e. V.; Stn-Gebaeudetyp E -2024 DMBNRW.pdf](#))

weiterhin Mondpreise für Neubauwohnungen verlangt – und wegen der weiter anhaltenden Mangellage auch bezahlt - werden und so am Bedarf vorbei gebaut wird.

Zu weiteren Forderungen:

Schrittweise Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent

Die Kaufnebenkosten sind in Deutschland, und insbesondere in NRW, im internationalen Vergleich hoch. Der aktuelle Grunderwerbsteuersatz von 6,5 Prozent ist der maximal zulässige. Im Vorfeld zur Landtagswahl 2017 haben sowohl die FDP wie die CDU damit geworben, die von diesen als viel zu hoch kritisierte Grunderwerbssteuer deutlich senken zu wollen. Weder die dann folgende Schwarz-Gelbe noch die jetzige Koalition haben das realisiert. Der DMB NRW kann sich eine Absenkung der Grunderwerbsteuer für den erstmaligen Erwerb bei anschließender Selbstnutzung vorstellen. Eine Beschränkung auf Neubau ist hier ebenfalls sinnvoll. Zudem muss der damit einhergehende Steuerausfall für das Land kompensiert werden. Dies kann durch eine Eindämmung der Grunderwerbsteuerumgehung durch Share Deals oder der Reaktivierung anderer Ländersteuern erfolgen. Hier liegt die Zuständigkeit allerdings beim Bundesgesetzgeber.

Wohnnebenkosten durch ein flächenbasiertes Grundsteuermodell senken

Ein flächenbasiertes Grundsteuermodell, wie es bspw. in Bayern eingeführt wurde, erhebt die Grundsteuer unabhängig vom Wert des Grundstücks. Einen anderen Weg geht Baden-Württemberg, das in der Grundsteuerbemessung dem Bodenrichtwert eine große Bedeutung einräumt. Im Flächenmodell sinken tendenziell die Wohnnebenkosten in Gebieten mit hohen Bodenwerten, wobei hier sicherlich die betroffenen Kommunen durch die Festlegung der Hebesätze korrigierend eingreifen.

Der Nachteil beim Flächenmodell ist, dass es keinen Anreiz zu einer dichten Bebauung in angespannten Wohnlagen gibt. Denn in diesen Lagen wird das Grundstück relativ zur Wohnungsfläche gering besteuert. Eine stärkere Besteuerung des Bodens würde in teuren Lagen eine dichtere Bebauung ankurbeln und somit das vorhandene knappe Bauland einer effizienteren Nutzung zuführen. Einen ähnlichen Effekt kann die im Januar 2025 eingeführte, aber in NRW bislang kaum angewendete Grundsteuer C erzielen.⁵

Die einfachste und effizienteste Möglichkeit zur Reduktion der Mietnebenkosten ist jedoch, die Grundsteuer aus dem Katalog der umlagefähigen Betriebskosten zu streichen. Es handelt sich schließlich um eine Besitzsteuer, die am Vermögen des Eigentümers ansetzt, ebenso wie die Einkommenssteuer und die Hundesteuer. Dafür sollte sich die NRW-Landesregierung über den Bundesrat einsetzen.

⁵ Ähnlich argumentieren auch die Wirtschaftsweisen in ihrem Gutachten (SVR 2025: S. 262ff)

Fazit:

Den im Antrag vorgelegten Vorschlägen zur Beschleunigung des Bauens und zur Senkung der Baukosten stimmen wir weitgehend zu. Seit der Antragsstellung im Februar 2025 ist die Landesregierung durch die Vorlage eines Gesetzentwurfs zur Änderung der Landesbauordnung bereits aktiv geworden.

Die Vorschläge zur Deregulierung des Mietmarktes lehnen wir vehement ab. Aus Sicht des DMB NRW sind diese weder sozial noch ökonomisch sinnvoll. Von einer Deregulierung des Mietmarktes profitiert eine kleine Bevölkerungsgruppe, während Mieter*innen und die öffentliche Hand die Rechnung zahlen müssen.