

Ein zukunftssträchtiger Markt für Vermietung und Investments

Der positive Trend auf den Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens wird aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren anhalten. Das Bundesland ist für gesellschaftliche Megatrends gut aufgestellt: Als bereits stark urbanisierte Region profitiert es von der wachsenden Beliebtheit des städtischen Wohnens. Seine Wachstumsräume zeichnen sich durch zukunftssträchtige und wissensorientierte Branchen und damit attraktive Arbeitsmärkte aus – vor allem auch für Hochschulabsolventen und Akademiker. Für die absehbare Alterung der Gesellschaft ist Nordrhein-Westfalen mit seiner sozialen und technischen Infrastruktur gut gewappnet. Auch die zentrale Lage in Europa wird sich weiterhin positiv auf das Bundesland und seine Wohnungsmärkte auswirken.

Der LEG-Wohnungsmarktreport NRW macht deutlich, dass hiervon insbesondere zwei Stadttypen profitieren: zum einen die Dienstleistungs- und Verwaltungsmetropolen mit internationaler Ausrichtung, insbesondere die drei Rheinstädte Düsseldorf, Köln und Bonn, aber auch attraktive Stadtteile von Essen und Dortmund. Zum zweiten mittlere Großstädte mit großen Universitäten und zukunftssträchtigen Dienstleistungs- und Industriebranchen wie Münster, Aachen und Bielefeld. Es spricht vieles dafür, dass die Anziehungskraft dieser Städte anhält und weiter wächst. Zwar gibt es in Nordrhein-Westfalen auch Gebiete mit stagnierender Entwicklung. Diese können jedoch eigene Qualitäten entfalten, was zuletzt der starke Zustrom von Flüchtlingen im Herbst 2015 gezeigt hat. Hier dienten diese Gebiete als Auffangräume für die plötzliche hohe Nachfrage. So konnten beispielsweise Städte im mittleren und nördlichen Ruhrgebiet vorhandenen Wohnraum nutzen, um Ankommende rasch und relativ problemlos unterzubringen.

Angesichts dessen wird deutlich, dass der LEG-Wohnungsmarktreport NRW der Wohnungswirtschaft und ihren Akteuren auf verschiedensten Ebenen Handlungsoptionen aufzeigt: Stadtplaner und Wirtschaftsförderer können ihm ebenso Ansatzpunkte für die Standortentwicklung entnehmen wie die Städte und Gemeinden selbst. Institutionelle Investoren und Privatanleger erhalten auf Postleitzahlebene detaillierte Informationen, die als Entscheidungshilfen für Anlageentscheidungen dienen können. Die LEG nutzt die vielfältigen Informationen, um ihre Strategie und ihr Portfoliomanagement daran auszurichten. Im Rahmen seiner nachhaltigen und wertschöpfenden Strategie identifiziert das Unternehmen Wachstumsmärkte, in denen es seinen Bestand erhöhen will, sowie stabile Märkte, in denen es Wertschöpfungspotenziale heben kann. Hinzu kommen Märkte, in denen die LEG mit erhöhtem sozialem Engagement, mit Fokus auf Quartiermanagement und Integration, zu einem stabileren Wohnumfeld beitragen kann.

Die Integration der Flüchtlinge in den Wohnungsmarkt und ihre dauerhafte Unterbringung sind dabei als langfristiger Prozess zu sehen, der gerade erst begonnen hat. Auch in diesem Bereich übernimmt die LEG gesellschaftliche Verantwortung und ist verlässlicher Partner für das Land Nordrhein-Westfalen und die Gemeinden.

Großer Bedarf an Entbürokratisierung

Die Notsituation Ende 2015 hat eine Diskussion beschleunigt, die nicht nur im Kontext von Flüchtlingsbewegungen von Bedeutung ist: Zahlreiche Regeln in Stadtplanung, Wohnungsbau und Mietrecht hemmen Neubau und Modernisierung oder erschweren die preisgünstige Vermietung. Für den Neubau sind hier vor allem die ständig wachsenden energetischen Anforderungen und in jüngster Zeit die sich verschärfenden Bestimmungen für die Barrierefreiheit von Gebäuden zu nennen. Die grundsätzlichen Ziele sind zwar unumstritten. Doch ist es kontraproduktiv, die Latte so hoch zu legen, dass wegen der hohen Kosten Neubauten gar nicht erst entstehen oder umfassende Modernisierungen unterlassen werden. Diese Meinung, wie auch die Forderungen nach Entbürokratisierung und Vereinfachung des Mietrechts, vertritt die LEG im Einklang mit den immobilien- bzw. wohnungswirtschaftlichen Verbänden.

Der Gesetzgeber hat im Herbst 2015 beispielhaft gezeigt, wie er auf Notsituationen reagieren kann: Für temporäre Flüchtlingsbauten wurden die planungsrechtlichen Anforderungen deutlich gesenkt. Eine Entbürokratisierungsoffensive darüber hinaus dem Neubau dauerhafter Wohnungen sowie der Pflege und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands gut. Es ist zu wünschen, dass sich dies auch auf die laufende Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen niederschlägt. Das Land sollte einfachere Wege zu mehr Wohnungen und einer höheren Angebotsqualität eröffnen, um seine Attraktivität zu bewahren und zu steigern.

Auch die im Mietrecht derzeit hohe Regulierungsdichte wirkt hinderlich auf eine Entlastung der angespannten Wohnungsmärkte. Die im Juli 2015 eingeführte Mietpreisbremse gilt in 22 Städten Nordrhein-Westfalens, darunter in den Großstädten Köln, Düsseldorf, Bonn, Bielefeld, Münster, Aachen, Leverkusen und Paderborn. Für eine endgültige Bewertung des Instruments ist es noch zu früh. Doch lässt sich eine merklich dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse bisher nicht erkennen: Unter den zwölf größten Städten des Landes lagen zwei mit eingeführter Mietpreisbremse an der Spitze der Mietentwicklung: Aachen und Düsseldorf. Auch in Bielefeld und Münster stieg die Angebotsmiete stärker an als im Landesdurchschnitt. In kleineren Städten mit Mietpreisbremse sind teils Anstiege zwischen 5,6 und 7,8 Prozent zu verzeichnen – so in Troisdorf, Teilen von Meerbusch, Paderborn und Neuss. Verfestigen sich diese Trends, würde die Mietpreisbremse lediglich zu einer zusätzlichen bürokratischen Belastung führen, die jedoch ihre sozialen und wohnungspolitischen Ziele verfehlt.

Darüber hinaus wären für Neubau und Modernisierung steuerliche Erleichterungen wünschenswert. Dies war von der Bundesregierung mit einer Sonderabschreibung von Neubauten geplant, wird jedoch bis auf Weiteres nicht realisiert. Eine weitere Maßnahme würde die Transparenz und Vergleichbarkeit der Märkte verbessern: eine Vereinheitlichung der heute nach unterschiedlichen Methoden erstellten Mietspiegel. Dazu muss konkretisiert werden, welche wissenschaftlichen Grundsätze und Methoden anerkannt werden und welche Verfahren der Datenerhebung und -analyse angewandt werden sollen. Darüber hinaus ist die Wohnungsstichprobe, die dem jeweiligen Mietspiegel zugrunde liegt, erstens repräsentativ auszuwählen. Zweitens ist die Stichprobe wie bisher auf den aktuellen Zeitraum von vier Jahren zu beziehen, nicht wie geplant auf die vergangenen acht Jahre. Zu guter Letzt ist eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung der Mietspiegel anzustreben.

Energetische Modernisierung: Freiwilligkeit bringt Dynamik

Ein Schwerpunkt auch im Kontext des Miet- und Steuerrechts ist die energetische Modernisierung. Hier hat die Bundesregierung eine Zielmarke von 2 Prozent des Bestandes pro Jahr gesetzt; derzeit wird jedoch nur etwa 1 Prozent aller Wohnungen entsprechend modernisiert. Zu begrüßen sind Initiativen, Vorschriften zu bündeln und zu entschlacken, etwa durch Synchronisierung der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz). Zugleich steht jedoch die Ankündigung im Raum, die Umlegbarkeit von Modernisierungskosten auf die Miete zu begrenzen, was das Tempo der energetischen Modernisierung eher verlangsamen als beschleunigen würde.

Ein weiterer politischer Schwerpunkt mit indirekten längerfristigen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ist die Entwicklung der Europäischen Union. Der Austritt Großbritanniens dürfte zu einer Verlagerung wirtschaftlicher Aktivitäten in die verbleibenden EU-Länder führen, wovon auch Nordrhein-Westfalen mit seinen international gut vernetzten Dienstleistungsmetropolen und seiner hochproduktiven Industrie, wie beispielsweise der ausgebauten Energie-, Infrastruktur- und Kommunikationstechnologie in Gelsenkirchen oder dem in Wuppertal stark vertretenen produzierenden Gewerbe, profitieren kann. Auf der anderen Seite stehen mögliche Wachstumsdämpfer, die jedoch für die EU derzeit als deutlich geringer eingeschätzt werden als für Großbritannien.

Attraktiver Standort für Wohnimmobilien-Investments

Die Entwicklung in der EU kann ein weiterer Faktor sein, der die Rolle Deutschlands und damit Nordrhein-Westfalens als Investmentstandort für Wohnimmobilien stärkt. Das Bundesland bietet politisch und wirtschaftlich stabile Rahmenbedingungen innerhalb der EU und der Eurozone. Zugleich sind die Investmentpreise bisher deutlich niedriger als in britischen Metropolen. Schon jetzt sind Nordrhein-Westfalens Investmentmärkte wegen der Standortqualität und -aussichten im Fokus globaler Investoren – auch wegen der minimalen Kapitalmarktzinsen. Dieser Trend kann sich weiter verstärken. Größtes Wachstumshemmnis auf den Investmentmärkten Nordrhein-Westfalens ist aktuell das knappe Angebot. Auch hier können erleichterte Bedingungen für den Neubau eine positive Wirkung entfalten.