



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 18/10882**

**E wie einfach und experimentell – NRW muss „Gebäudetyp
E“ umsetzen und Baukosten senken**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, mobil: 0173/ 5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertraut auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Mieterbund NRW e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag.

Zusammenfassung

Die Antragstellerin stellt fest, dass die Anzahl an Baugenehmigungen ebenso abnimmt, wie die real angefangenen Bauprojekte. Dies wird in den kommenden Jahren zu sinkenden Baufertigstellungszahlen führen. Um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, braucht der Wohnungsbau neue Impulse. Die Antragstellerin fordert die Landesregierung auf, den Gebäudetyp E (wie einfach oder experimentell) zu unterstützen. Befürworter*innen dieses Gebäudetyps erhoffen sich mittels Bauens mit weniger Vorschriften und Standards die Herstellungskosten um bis zu 25 Prozent zu senken.¹

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. teilt die Sorge, dass sinkende Baufertigstellungszahlen die Wohnungsnot in NRW weiter verschärfen. Wir sehen ebenso wie die Antragstellerin die große Anzahl an Normen und Vorschriften als ein Hemmnis für den Wohnungsbau. Der DMB NRW möchte jedoch hervorheben, dass nicht alle in der Debatte um den Gebäudetyp E genannten „Komfortstandards“ auch ohne weiteres verzichtbar sind. Des Weiteren bemängeln wir, dass Kosteneinsparungen nicht zwingend zu Entlastungen bei den Mieten führen. Leider werden von der Antragstellerin die hohen Boden- und Grundstückspreise nicht als Hemmnisse für den Bau bezahlbarer Wohnungen genannt. Zudem können Bundes- und Landesregierung durch eine bessere Ausstattung der sozialen Wohnraumförderung den Bau bezahlbarer Wohnungen stimulieren.

I. Gebäudetyp E: Vor- und Nachteile

Am 6. November 2024 hat das Bundeskabinett das „Gebäudetyp E-Gesetz“ auf den Weg gebracht. Ob das Gesetz allerdings noch in dieser Legislatur vom Bundestag verabschiedet wird, ist fraglich. Das Gesetz soll gewährleisten, dass schneller, kostengünstiger und mit weniger Materialeinsatz gebaut wird. Dies werde möglich, da von Komfort- und Ausstattungsstandards leichter abgewichen werden kann und Regelungen, die einem effizienteren Einsatz von Baustoffen im Wege stehen, leichter außer Kraft gesetzt werden können. Zudem kann leichter von „anerkannten Regeln der Technik“ abgewichen werden, ohne dass dies die Sicherheit des Bauwerks beeinträchtigt.

Der DMB NRW setzt sich nachdrücklich für den Bau von bezahlbaren Wohnungen ein und begrüßt Initiativen, die dies ermöglichen. Der Gebäudetyp E kann ein Ansatz hin zu mehr bezahlbarem Wohnraum sein; zwei Einwendungen sind aus unserer Sicht zentral:

Niedrigere Herstellungskosten führen nicht zu niedrigeren Mieten:

Schätzungen gehen davon aus, dass bei einer konsequenten Anwendung der Möglichkeiten, die das Gebäudetyp-E-Gesetz gibt, bis zum 25 Prozent der Herstellungskosten eingespart werden können. Der DMB NRW hält diese Zahl für sehr optimistisch bzw. leicht übertrieben. Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten macht der Preis des Grundstücks bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten aus, sodass die anteilige Einsparung hier sehr viel geringer ausfällt. Zudem gibt es weder im Gesetzesentwurf zum Gebäudetyp E noch in der zugehörigen Fachdiskussion Überlegungen, wie die eingesparten Herstellungskosten im Mehrfamilienhausbereich an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Wir

¹ Siehe das Informationspapier des Bundesministeriums der Justiz: [Infopapier_Gebaeudetyp-E-Gesetz.pdf](#)

befürchten, dass Wohnungen, die in Gebäuden des Typs E vermietet werden, zu dem Preis vermietet werden, den der Markt hergibt und damit zum gleichen Preis wie herkömmlich erbaute Wohnungen. Kurzum: Der Bauherr hat eine höhere Marge, die Mieterin eine geringere Ausstattungsqualität. Deshalb muss die Ermöglichung einer kostengünstigen Errichtung von Mietwohnungen mit verbindlichen Mietobergrenzen flankiert werden.

Nicht alle Komfort- und Ausstattungsstandards sind ohne Weiteres verzichtbar:

In der Debatte um den Gebäudetyp E, wird mitunter der Eindruck erweckt, etliche Normen und Standards seien überflüssig. Der DMB NRW sieht bspw. eine Reduzierung der Steckdosen als durchaus vertretbar an, sofern sich die eingesparten Herstellungskosten in niedrigeren Mieten widerspiegeln. Bedenklich sind jedoch Überlegungen an der Geschossdecke und somit an der Lärm- und Wärmeisolierung zwischen den Wohnungen und an der Trittschallisolierung zu sparen. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass in Mehrfamilienhäusern Lärmbelästigungen unter Nachbar*innen ein häufiger Streit- und Konfliktpunkt sind.²

II. Aufgaben der Landesregierung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter birgt die Einführung des Gebäudetyps E in der vom Bundesgesetzgeber gedachten Fassung mehr Nach- als Vorteile. Dennoch hat die Landesregierung viele Möglichkeiten, den Bau bezahlbaren Wohnraums zu stimulieren. Wir erneuern unsere Forderung nach einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft, die einerseits baut und andererseits die Wohnungen dauerhaft preisgünstig vermietet. Die jährlich vielen hundert Millionen Euro öffentlicher Gelder für die Wohnraumförderung blieben zudem in Form wachsenden Landesbauvermögens der Allgemeinheit erhalten.

Zudem stellen wir fest, dass die Landesregierung im Haushalt 2025 zwar eine leichte Erhöhung der Landesmittel für die soziale Wohnraumförderung vorsieht, dies aber allein den Kofinanzierungsanforderungen des Bundes geschuldet ist. Da die Bundesmittel leicht steigen und einen Pflichtanteil von 30 Prozent als Kofinanzierung der Länder vorsehen, sieht sich das Land Nordrhein-Westfalen gezwungen, seinerseits die Mittel zu erhöhen. Das Land stellt aber nach wie vor nur das Minimum der notwendigen Kofinanzierungsmittel bereit. Wir fordern die NRW-Landesregierung und den Landtag auf, mindestens so viel Geld aus Haushaltsmitteln in die soziale Wohnraumförderung zu stecken, wie der Bund dem Land zur Verfügung stellt.

III. Zusammenfassung

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. lehnt die Forderung der Antragstellerin, den Gebäudetyp-E in NRW einzuführen ab, wenn unsere o.g. Erwartungen nicht erfüllt werden. Dennoch begrüßen wir Maßnahmen zur Baukostensenkung und Belebung des Mietwohnungsneubaus. Bezüglich eines Abschmelzens von bestehenden Normen und Standards, sind die unter 1.) vorgebrachten Einwände zu beachten. Zudem sind Maßnahmen der Deckelung der Baulandpreise zu ergreifen und die Förderung der sozialen Wohnraumförderung auszuweiten. Solange die Knappheit an Wohnraum die Mietpreise treibt, muss der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mieten aufrechterhalten und ausgeweitet werden. (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, § 5 WiStrG)

² Für weitere, hier nicht entscheidender Einwände gegen das Gebäudetyp-E-Gesetz verweisen wir auf die Stellungnahme des DMB-Bundesverbandes:

<https://mieterbund.de/app/uploads/2024/09/Stellungnahme-Gebaeudtyp-E-Gesetz.pdf>