

16.06.2015

## Antrag

der Fraktion der FDP

### **Mietpreisbremse provoziert Chaos auf den Wohnungsmärkten – Rot-grüne Verordnung muss zurückgezogen werden**

#### **I. Ausgangslage**

Der nordrhein-westfälische Wohnungsmarkt ist in vielen Regionen entspannt. In großen Teilen des Landes ist es problemlos möglich, sich in ausreichendem Maße zu angemessenen Preisen mit Mietwohnraum zu versorgen. Gleichwohl gibt es innerhalb der Landesgrenzen vereinzelt auch stark wachsende Kommunen, die in bestimmten Stadtteilen erhebliche Wohnungsengpässe aufweisen. Weil die Nachfragesteigerungen in diesen Gebieten nicht durch ausreichende Neubauaktivitäten kompensiert werden konnten, ist es hier zu substantiellen Mietpreiserhöhungen gekommen.

Obwohl es sich zumeist um kleinräumig begrenzte Phänomene handelt und obwohl selbst Städte wie Köln oder Düsseldorf weit von einer Wohnungsnot entfernt sind, haben das insgesamt hohe Mietpreisniveau sowie vereinzelte Preisauswüchse in diesen Städten politische Debatten über allgemeine staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt entfacht. In Verbindung mit vergleichbaren Debatten in anderen Ländern und Stadtstaaten hat der Bundesgesetzgeber es für notwendig befunden, legislativ tätig zu werden.

Vor diesem Hintergrund ist am 1. Juni 2015 das sogenannte *Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG)* in Kraft getreten. Kernelement dieses umstrittenen Rechtsaktes ist eine Begrenzung der Mietpreisdynamik bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. Demnach darf der Preis für sogenannte Wiedervermietungen maximal 10 Prozent über der *ortsüblichen Vergleichsmiete* (§ 558 Abs. 2 BGB) liegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind umfassend modernisierte Wohneinheiten sowie Erstvermietungen von Neubauten.

Datum des Originals: 16.06.2015/Ausgegeben: 16.06.2015

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

Maßgeblich für die Bestimmung von Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, ist § 556d Abs. 2 BGB. Wie schon bei den Bestimmungen zu Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Mietverhältnisse (Kappungsgrenzen), dürfen Wiedervermietungen nur dann begrenzt werden, wenn die „**ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist**“ (§ 556d Abs. 2 BGB; Hervorhebungen d.d.V.). Nach § 556d Abs. 2 BGB kann dies insbesondere dann der Fall sein, wenn:

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Ob und inwieweit in Teilen des Bundesgebietes Wohnungsengpässe nach den oben beschriebenen Maßgaben vorliegen, sollen die Länder in eigener Zuständigkeit erörtern und entsprechende Rechtsverordnungen erlassen. In Nordrhein-Westfalen soll dies ab dem 1. Juli 2015 durch die sogenannte *Mietpreisbegrenzungsverordnung NRW* erfolgen. Gemäß dieser Verordnung soll die Mietpreisbremse im gesamten Stadtgebiet von 22 NRW-Kommunen gelten. Zu den Betroffenen gehören einerseits Städte mit augenfällig hohem Mietpreinsniveau wie Köln, Düsseldorf oder Münster. Andererseits listet die Verordnung Kommunen wie Erkrath, Langenfeld oder Ratingen auf, bei denen das Vorliegen einer besonderen Gefährdungslage der Wohnraumversorgung zweifelhaft erscheint.

Grundlage der Verordnung ist ein Gutachten der *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH*. Dieses Unternehmen lieferte bereits das Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulisse für die sogenannte *Kappungsgrenzenverordnung NRW*. Schon damals wurde die von F+B verwendete *Nutzwertanalyse* in Fachkreisen als methodisch falscher Ansatz für den vorliegenden Untersuchungszweck kritisiert. Dieser Vorwurf wurde hinsichtlich der Verwendung der Nutzwertanalyse zur Festlegung einer Gebietskulisse für die aktuelle Mietbegrenzungsverordnung wiederholt, weil die Nutzwertanalyse aus der Perspektive kritischer Sachverständiger grundsätzlich nicht für den Nachweis von Gebieten mit akuter Gefährdung der Wohnraumversorgung geeignet ist. Hierzu hätte es u.a. einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zur Einschätzung des Versorgungsniveaus bedurft. Zudem hätte für eine am Normzweck der Mietpreisbremse orientierte Analyse eine Betrachtung spezifischer Teilmärkte für bestimmte Bevölkerungsgruppen durchgeführt werden müssen. Laut Stellungnahme der *InWIS Forschung & Beratung GmbH* habe die aus der Arbeit von F+B abgeleitete Gebietskulisse daher allenfalls den Charakter eines „Suchraumes“, innerhalb dessen die Wohnraumversorgung gefährdet sein könnte. Darüber hinaus sei zum Teil mit veralteten Daten operiert worden. Nicht zuletzt seien Grenzziehungen bei Kategorisierungen willkürlich erfolgt, so dass alternative Grenzziehungen zu völlig anderen Ergebnissen geführt hätten. Alles in allem könne nur bei einem Bruchteil der ausgewählten Kommunen das Vorliegen einer gefährdeten Wohnraumversorgung im Sinne des BGB vermutet werden. Dies wird von der Tatsache untermauert, dass sich die Hälfte der für die Mietpreisbremse vorgesehenen Kommunen explizit gegen deren Einführung innerhalb ihrer Gemeindegebiete ausgesprochen hat (vgl. Stellungnahme der *InWIS Forschung & Beratung GmbH* zur Mietbegrenzungsverordnung NRW).

Darüber hinaus ist die Mietpreisbremse der rot-grünen Landesregierung auch deshalb angreifbar, weil sie an der *ortsüblichen Vergleichsmiete* referenziert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird regelmäßig anhand von *Mietspiegeln* festgestellt. Mietspiegel werden unter der Mitarbeit örtlicher Interessenträger (z.B. Mieterverein, Haus & Grund) erarbeitet und sol-

len eigentlich die Marktmiete widerspiegeln. Die administrativen Verzerrungen durch die Mietpreisbremse führen diesen Grundgedanken ad absurdum. Denn gekappte Altmieten (Kappungsgrenzenverordnung) und staatlich gedeckelte Wiedervermietungsmieten (Mietbegrenzungsverordnung) führen zu fehlendem Marktbezug und konterkarieren das etablierte Vergleichsmietensystem.

Als rechtssichere Bezugsgrößen waren Mietspiegel schon immer umstritten. Lediglich der nach wissenschaftlichen Kriterien erarbeitete *qualifizierte Mietspiegel* wurde gemeinhin akzeptiert. Dieses Problem wurde bereits in der Expertenanhörung des Rechtsausschusses im Deutschen Bundestag zum Mietrechtsnovellierungsgesetz am 3. Dezember 2014 angesprochen und bemängelt. Nach neuerer Rechtsentwicklung steht jedoch selbst das Instrument des qualifizierten Mietspiegels infrage. Beispielsweise hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg vor einigen Wochen den Berliner Mietspiegel 2013 für unwirksam erklärt, weil dieser nach Ansicht des Gerichts eben nicht nach gängigen wissenschaftlichen Methoden erarbeitet wurde. Da der Berliner Mietspiegel aufgrund seiner hohen Fachlichkeit bislang als Vorzeigeobjekt galt, kann die Entscheidung des Amtsgerichts weitreichende Auswirkungen auf das Institut des Mietspiegels insgesamt haben. Die rechtssichere Klärung steht noch aus und wird voraussichtlich Monate auf sich warten lassen. Eine grundsätzliche Debatte um die rechtskonforme Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist angestoßen. Fachkundige rechnen bereits mit einer Klagewelle. Damit würde der Mietpreisbremse der Boden unter den Füßen weggezogen.

Jenseits aller fachlichen Kritik muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die von der Landesregierung erarbeitete Mietbegrenzungsverordnung ihren Normzweck nicht erfüllen wird. Statt bezahlbaren Wohnraum für weite Bevölkerungskreise zu gewährleisten, wird sie Neubauaktivitäten und Bestandssanierungen unterbinden, weil Investitionen in den Wohnungsmarkt an Attraktivität verlieren oder gänzlich unwirtschaftlich werden. In der Folge wird es in engen Wohnungsmärkten zu einer Stagnation des Angebotes und einem sukzessivem Verfall der vorhandenen Bausubstanz kommen. Da die Wohnungsnachfrage indessen ungehemmt weiter steigt, werden Vermieter zukünftig aus einer größeren Auswahl an potenziellen Mietern wählen können. Es ist anzunehmen, dass sich dabei regelmäßig die solventesten Bewerber durchsetzen werden, während Menschen mit geringeren oder unregelmäßigeren Einkommen das Nachsehen haben. Insoweit ist es möglich, dass die Mietpreisbremse der rot-grünen Landesregierung nicht nur unwirksam bleibt, sondern sogar kontraproduktive Wirkung entfalten wird. Statt Restriktionen zu schaffen sollte die Landesregierung daher lieber auf Anreize für den Wohnungsbau setzen und sich zum Beispiel auf der Bundesebene für die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnimmobilien einsetzen. Darüber hinaus sollte sie auf der Landesebene geeignete Rahmenbedingungen für die Kommunen schaffen, damit diese in engen Wohnungsmärkten schnell und unkompliziert Baugebiete ausweisen und Flächen verfügbar machen können.

Zusammenfassend stellt die Mietpreisbremse der rot-grünen Landesregierung einen verfassungsrechtlich heiklen Eingriff in das Eigentumsrecht mit zweifelhafter Wirkung dar. Marktseitig wird sie sich negativ auf die Bau- und sonstige Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt auswirken und damit die benötigte Schaffung zusätzlichen Wohnraums in engen Märkten unterbinden. Auch ihren Normzweck wird die Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Form nicht erfüllen. Besserverdienende, die sich in Konkurrenz um den zu geringen Mietwohnungsbestand durchsetzen, werden von den gedeckelten Mieten profitieren. Die eigentliche Zielgruppe der Mietpreisbremse – Menschen mit mittleren und geringen Einkommen – wird das Nachsehen haben. Darüber hinaus steht die rechtliche Haltbarkeit der Mietpreisbremse infrage, weil sie einerseits auf einer methodisch insuffizienten Herleitung basiert. Andererseits birgt die mithilfe von rechtsunsicheren Mietspiegeln erhobene ortsübliche Vergleichsmiete infolge der Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg erhebliche Angriffsfläche für Klageverfahren. Die Landesregierung ist somit gut beraten, ihre Verordnung zurückzu-

nehmen und einen geeigneteren Weg zu finden, um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in allen Teilräumen des Landes sicherzustellen.

## **II. Der Landtag stellt fest:**

1. Die Mietbegrenzungsverordnung der rot-grünen Landesregierung ist nicht dazu geeignet, eine Gefährdung der Wohnraumversorgung in besonders angespannten Wohnungsmärkten abzuwenden.
2. Die Mietbegrenzungsverordnung der rot-grünen Landesregierung verfehlt ihren Normzweck. Statt bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener zu schaffen, subventioniert sie Besserverdienende, die sich als Konkurrenten auf engen Wohnungsmärkten gegen weniger solvente Bewerber durchsetzen.
3. Die in der Mietbegrenzungsverordnung der rot-grünen Landesregierung gewählte Gebietskulisse ist aufgrund der Verwendung eines unpassenden methodischen Ansatzes zweifelhaft.
4. Die der Mietbegrenzungsverordnung der rot-grünen Landesregierung zugrundeliegende Orientierung an der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete droht infolge der Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg rechtlich angreifbar zu werden.

## **III. Der Landtag beschließt:**

1. Die Landesregierung wird dazu aufgefordert, ihre Mietbegrenzungsverordnung zurückzuziehen.
2. Die Landesregierung wird dazu aufgefordert, wirksame Anreizmechanismen zu entwickeln, um den Wohnungsneubau in engen Wohnungsmärkten anzuregen. Unter anderem soll sie sich in diesem Zusammenhang sowohl für die Verfügbarmachung bezahlbarer Wohnungsbauflächen auf kommunaler Ebene einsetzen, als auch eine Bundesratsinitiative zur Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Wohnimmobilien starten.
3. Die Landesregierung wird dazu aufgefordert, sich auf Bundesebene für die Schaffung eines rechtssicheren Systems zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzusetzen.

Christian Lindner  
Christof Rasche  
Holger Ellerbrock  
Kai Abruszat

und Fraktion