

Rechtsanwalt, M. A.  
**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/337**

A02



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 15. Februar 2018  
VD/re

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

Stichwort: „Mietpreisbremse – 2. Anhörung A02 – 23.02.2018“

**Antrag 17/1118 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – Kein Kahlschlag beim Schutz von Mieterinnen und Mietern**

**Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**  
**am 23. Februar 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie die für oben genannte Anhörung erbetene Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Rychter', is written over the printed name 'Alexander Rychter'.

Alexander Rychter



**Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen  
zum Antrag**

Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – kein Kahlschlag beim Schutz von  
Mieterinnen und Mietern

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 17/1118

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am  
23. Februar 2018**

Der Antrag thematisiert die Wirkung der sogenannten Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Mietpreise auf den nordrheinwestfälischen Wohnungsmärkten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Einwohner in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften.

Als Verband haben wir bereits im Rahmen der Verbändeanhörung zur Mietbegrenzungsverordnung (MietbegrenzVO NRW) im Jahr 2015 sowie zum Antrag der FDP-Landtagsfraktion mit der Drucksachennummer DS 16/12353 (Stellungnahme 16/4308) im Jahr 2016 ausführlich Stellung bezogen. Auch auf Bundesebene hat sich unser Bundesverband GdW bereits umfangreich zum Mietrechtsnovellierungsgesetz verhalten.

Unsere Mitglieder leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Ein Großteil davon im Bereich des geförderten Wohnraums. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2016 im Durchschnitt 5,33

Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 7,50 Euro/qm und auch unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,78 Euro/qm<sup>1</sup>. Unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften sind daher von der Begrenzung der Miethöhe durch die Mietpreisbremse kaum betroffen.

Ein Mangel an günstigem und qualitativ hochwertigem Mietwohnraum, der im Antrag skizziert wurde, besteht vor allem in den sogenannten Schwarmstädten, also Verdichtungsräumen und Universitätsstädten. Auf diesen Wohnungsteilmärkten führt der Mangel an bezahlbarem und qualitativem Wohnraum zu einer Unterversorgung und einer Marktanspannung mit in der Folge steigender Mieten.

Eine Möglichkeit, das Ziel kostengünstigen Wohnraum zu erhalten, hätte ggf. durch eine Novellierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz erreicht werden können. Einer umfassenden Regelung im BGB bedurfte es aus unserer Sicht indes an der Stelle nicht, da die bereits bestehenden Regelungen hinsichtlich des Mieterschutzes ausreichend sind.

Eine Lösung zur Bewältigung des Problems der Wohnraumknappheit bietet die Mietpreisbremse hingegen nicht, da Sie kein Instrument ist, welches neue Wohnungen schafft oder sich stimulierend auf eine Neubautätigkeit auswirkt. Daran würde auch keine Verschärfung des Instruments etwas ändern. Im Gegenteil, negative Auswirkungen auf Wohnungsneubau und Modernisierung wären noch stärker als bisher schon zu befürchten.

Die Bilanz der Mietpreisbremse ist nachgewiesenermaßen entsprechend negativ. Eine Evaluierung des Instruments hat bereits mehrfach auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen stattgefunden. Das Forschungsinstitut Empirica<sup>2</sup> und das Institut der deutschen Wirtschaft<sup>3</sup> in Köln haben der Mietpreisbremse sowohl eine geringe Wirkung als auch eine mangelhafte methodische Grundlage attestiert.

---

<sup>1</sup> NRW.BANK (2017): Wohnungsmarkt Info 2017

<sup>2</sup> Hein, Sebastian und Thomschke, Lorenz (2017): Notizen zur Mietpreisbremse. In: empirica paper Nr. 240

<sup>3</sup> Deschmeier, Phillip et al (2017): Evaluation der Mietpreisbremse. In: IW policy paper 5/2017

Zu der zugrunde liegenden Gebietskulisse und ihren methodischen Schwächen hat das Forschungsinstitut Inwis bereits 2015 ein Gutachten angefertigt.<sup>4</sup>

Die Wirkung der Mietpreisbremse hängt darüber hinaus entscheidend davon ab, wie gut der jeweilige Mietspiegel der Gemeinde den tatsächlichen Markt abbilden kann. Denn die Mietspiegel, aus denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, gewinnen durch die Novellierung erheblich an Bedeutung. Die ortsübliche Vergleichsmiete war bisher nur für Bestandsmietverhältnisse von Bedeutung. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass die Mietspiegel in den Gemeinden untereinander stark divergieren. Wenn die Mietspiegel nicht das tatsächliche Marktgeschehen abbilden und demzufolge nach unten verzerrt sind, kann die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährdet. Dies kann u. a. der Fall sein, wenn der Mietspiegel auf veralteten Daten beruht oder eine zu grobe Einteilung aufweist. Es sind zudem nicht für jede Gemeinde überhaupt Mietspiegel vorhanden und die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln wird oftmals aus Kostengründen gescheut.

Eine weitergehende Evaluation des Instruments ist nach unserem Dafürhalten nicht zwingend erforderlich, aber unschädlich, da mithin die bereits vorliegenden Erkenntnisse zur Unwirksamkeit der Mietpreisbremse bzw. die methodischen Probleme weiter untermauert werden würden.

Die rechtliche Zulässigkeit der Mietpreisbremse selbst ist zudem zweifelhaft. So hat zum Beispiel das Landgericht Berlin in seinem Hinweisbeschluss vom 19. September 2017 (Az.: 67 O 149/17) die Mietpreisbremse sogar für verfassungswidrig erklärt und dies mit der Ungleichbehandlung von Vermietern begründet. Ein rechtliches Problem, welches wir seitens der Wohnungswirtschaft schon mehrfach aufgezeigt haben. Auch das Landgericht München hat sich in seinem Urteil vom 6. Dezember 2017 (Az.: 14 S 10058/17) mit der Mietpreisbremse beschäftigt und sie für das Bundesland Bayern ausgesetzt.

---

<sup>4</sup> <https://goo.gl/SDbNMS>

Bezahlbare Mieten entstehen durch Wohnungsneubau in Regionen mit einer hohen Wohnungsnachfrage sowie durch eine Senkung von Baukosten und den Abbau von Auflagen auf der Ebene des Bundes, der Länder und der Kommunen. Ferner wird insbesondere in den Ballungsregionen eine rasche Baulandmobilisierung und die Beschleunigung von Antragsverfahren benötigt.

Auch auf Bundesebene scheint das Instrument zur Disposition zu stehen. Neben der Ertüchtigung qualitativer Mietspiegel sieht der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD die Bewertung der Mietpreisbremse auch vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Rechtsprechung vor.

Auf Grund der methodisch fraglichen Grundlage und des geringen Beitrags zur Behebung von Wohnraumunterversorgungen auf angespannten Wohnungsmärkten empfehlen wir daher weiterhin die Abschaffung der Mietpreisbremse.