



## **Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen**

### **95. Sitzung (öffentlich)**

21. August 2020

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 15:50 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

### **Verhandlungspunkt:**

**Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!**

**3**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 17/9037

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

\* \* \*



**Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 17/9037

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges** begrüßt die Anwesenden und gibt organisatorische Hinweise.

**Fabian Schrumpf (CDU):** Meine ersten beiden Fragen richte ich an das Institut für Wirtschaftspolitik. Herr Dr. Arentz, Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, bislang entfalte die Mietpreisbremse in NRW kaum Wirkung, sodass weitgehend auch ihre negativen Effekte entfielen. Warum entfaltet die Mietpreisbremse ihre Wirkung nicht?

Zur Gebietskulisse, die für die gutachterliche Bewertung der Einführung der Mieterschutzverordnung zugrunde gelegt worden ist, schreiben Sie, dass bereits angespannte Wohnungsmärkte identifiziert würden, die Gründe für die akute Wohnraumknappheit aber unter anderem in den politischen Entscheidungen der letzten 10 bis 15 Jahre lägen. Bitte erläutern Sie die Entscheidungen, auf die Sie Bezug nehmen. Wie bewerten Sie die Gebietskulisse und die evidenzbasierte Herangehensweise im empirica-Gutachten?

Herr Rychter, in Ihrer Stellungnahme findet sich die Aussage, Sie hielten Maßnahmen zur Begrenzung der Mietenentwicklung für die Entschärfung der Problematik grundsätzlich für in der Sache nicht zielführend. Bitte erläutern Sie das etwas ausführlicher und was aus Ihrer Sicht zielführender wäre.

Herr Amaya und Frau Gendziorra, in Ihren Stellungnahmen schreiben Sie, dass mit einer weiteren Verschärfung der Mieterschutzverordnung keine einzige Wohnung gebaut werde. Was ist aus Ihrer Sicht erforderlich, damit mehr Wohnungen gebaut werden können?

**Jochen Ott (SPD):** Meine erste Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände und an die Stadt Dortmund. Wie wirken sich die Mieterschutzverordnungen der Landesregierung auf die Wohnungsmärkte aus?

Vom Bündnis „Wir wollen wohnen!“ wüsste ich gerne, welche Auswirkungen der neuen Mieterschutzverordnung Sie zulasten der Mieterinnen und Mieter erwarten.

Herr Rychter, Sie kritisieren in Ihrer Stellungnahme methodische Mängel des empirica-Gutachtens. Bitte stellen Sie diese methodischen Mängel dar.

**Stephen Paul (FDP):** Von Herrn Amaya, Herrn Rychter und Frau Gendziorra möchte ich wissen, wie Sie zu der Behauptung im SPD-Antrag stehen, dass die Landesregierung mit der Mieterschutzverordnung den Mieterschutz gefährde. Welche Auswirkung

hat denn die Mieterschutzverordnung auf die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen?

Herr Dr. Arentz, wie bewerten Sie die Annahmen, die der neuen Mieterschutzverordnung zugrunde liegen? Dabei denke ich insbesondere an die Gebietskulissen.

**Arndt Klocke (GRÜNE):** Frau Beckmann, welche Hinweise auf angespannte Wohnungsmärkte im Ruhrgebiet können Sie benennen? Warum ist die Umwandlungsverordnung aus Ihrer Sicht nicht verzichtbar?

Von den kommunalen Spitzenverbänden möchte ich wissen, wie eine sinnvolle Ausweitung der Gebietskulisse aussehen könnte. Wären der Erhalt bzw. die Wiedereinsetzung der Umwandlungsverordnung im Zusammenhang mit dem Baulandmobilisierungsgesetz sinnvoll?

Herr Rychter, wie erklären Sie sich den Widerspruch zwischen Ihrer Einschätzung der Wirkung der Maßnahmen der Landesregierung und der Stellungnahme der kommunalen Stadt- und Wohnungspolitik sowie der kommunalen Spitzenverbände? Aus welchem Grund halten Sie die Beschränkung der Gebietskulisse auf nur 18 Kommunen für sachlich hinreichend und den Wegfall etwa von Aachen und Bielefeld für zielführend?

**Roger Beckamp (AfD):** Herr Amaya, im SPD-Antrag ist von bis zu 10 Millionen Menschen die Rede, die Opfer unberechtigter Mietpreisverlangen werden könnten, wenn die Mieterschutzverordnungen wegfielen. Hat es denn wirklich viel Streit über ungegerechtfertigte Mietpreisverlangen gegeben, oder könnte es ihn geben?

Von allen Sachverständigen möchte ich wissen, ob nicht das Wohngeld ein sinnvoller Anreiz sein könnte, weil immer mehr Wohnungen aus der Bindung herausfallen, wodurch sich das Angebot verringert, die Nachfrage aber steigt.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Da alle Sachverständigen angesprochen worden sind, erteile ich Ihnen in der Reihenfolge des Tableaus das Wort.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Herr Ott fragte, wie sich die Mieterschutzverordnung auf die lokalen Wohnungsmärkte auswirkt. Das ist keine ganz leichte Frage. Die Mieterschutzverordnung besteht aus vier Einzelelementen, nämlich der verringerten Kappungsgrenze, der Mietpreisbremse, der Kündigungssperrfrist sowie der Umwandlungsverordnung, die unter Weglassung der Umwandlungsverordnung vereinheitlicht wurden.

Wir haben immer betont, dass wir es als sinnvoll erachten, diese unterschiedlichen Instrumente zusammenzuführen, und auch begrüßt, dass eine einheitliche Gebietskulisse geschaffen wird. Allerdings muss man darauf achten, dass die Instrumente unterschiedliche Zielsetzungen haben.

Die verringerte Kappungsgrenze zielt beispielsweise vor allen Dingen auf Mieterhaushalte ab, die bislang vergleichsweise günstig wohnen, also unterhalb der ortsüblichen

Vergleichsmiete liegen; darüber hinaus kann man im Bestand sowieso nicht erhöhen. Der Wegfall der verringerten Kappungsgrenze ist deshalb ein Problem, als ein gewisses Potenzial für mehr Steigerungen gegeben ist, wenn auch nicht in wahnsinnig großem Umfang.

Die Mietpreisbremse zielt auf die Mieten bei Wiedervermietung ab, also auf diejenigen, die eine neue Wohnung suchen. Durch den Wegfall sind größere Spielräume möglich, sodass die Mieten deutlich höher ausfallen können. Beide Instrumente wirken mittelfristig auf die ortsübliche Vergleichsmiete, also die zentrale Referenzgröße im Mietpreisrecht. Hält die erhöhte Nachfrage an, würden sich also zusätzliche Steigerungspotenziale ergeben.

In unseren Stellungnahmen haben wir stets betont, dass es dabei auch um ein Signal geht. Insbesondere durch die Mieterschutzverordnung und die Gebietskulisse wird signalisiert, dass sich die Zahl der angespannten Wohnungsmärkte verringert, sodass beispielsweise Aachen heute nicht mehr als angespannt gilt, obwohl das Gutachten der Landesregierung vor einem Jahr noch zu einem anderen Ergebnis gekommen war. Das halten wir für eine sehr erstaunliche Feststellung, die wir durch die lokalen Daten überhaupt nicht bestätigt sehen. Gleiches gilt für Dortmund, Bielefeld, Bochum und viele andere Kommunen.

Tatsächlich ist das Signal hochgradig problematisch, weil in den Städten – vielleicht nicht flächendeckend und vielleicht nicht jede Zielgruppe – eine Reihe gerade der unterdurchschnittlichen Einkommensbezieher zumindest das deutliche Gefühl haben, dass sich der Wohnungsmarkt weiter angespannt hat und sie mehr bezahlen müssen. Das wird auch durch die Zahlen gedeckt.

Aachen ist gerade unter den Top-20-Städten mit der höchsten Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 gelandet; das war 2018 noch nicht der Fall. Es gibt also zahlreiche Indikatoren dafür, dass es keinesfalls einfacher, sondern auf den Märkten schwieriger geworden ist.

Das Signal der Mieterschutzverordnung ist deshalb ausgesprochen erstaunlich und trifft die Kommunen, zumal die Diskussionen auf Bundesebene ganz anders verlaufen. Dabei spreche ich nicht vom Berliner Mietendeckel, denn es gibt zahlreiche andere Initiativen zur Kappungsgrenze. Die Mietpreisbremse ist auf Bundesebene zum 1. April dieses Jahres verschärft und erst dadurch so konstruiert worden, dass sie tatsächlich eine Wirkung entfalten könnte, was vorher fast gar nicht der Fall war. Auch die Mietspiegelreform nimmt immer mehr Gestalt an.

All das weist an sich eher auf einen Trend in Deutschland zu einer verantwortlichen Ausrichtung zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern hin; dabei spreche ich nicht vom Mietendeckel.

Was passiert denn vor Ort in Aachen, Bielefeld, Leverkusen, Dortmund und anderswo mit den zahlreichen anderen wohnungs- und bodenpolitischen Instrumenten sowie den Instrumenten der nachhaltigen Stadtentwicklung? – Ein Quotenbeschluss zum Bauland, Beschlüsse zur Konzeptvergabe und Zweckentfremdungssatzungen sind vor Ort in den entsprechenden Gremien zu begründen, wobei am Anfang immer die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt steht.

Die Stadt Aachen hat im Sommer 2019 die Zweckentfremdungssatzung und bodenpolitische Beschlüsse gefasst. Jetzt wird quasi amtlich konstatiert, dass es auf dem dortigen Wohnungsmarkt gar kein Problem gibt. Das ist ein schwieriges Signal, das hoffentlich nicht dazu führt, dass jemand vor das Verwaltungsgericht zieht, denn die Beschlüsse sind ja gerade mit dieser Begründung gefasst worden, und selbst dann ist es schon schwierig, sie in den Gemeinderäten durchzubekommen. Ich mag mir gar nicht vorstellen, was das für weitergehende Beschlüsse bedeutet.

Dies sind also die Auswirkungen, die wir befürchten. Wir können sie natürlich noch nicht verifizieren, halten das Signal aber für unsere Mitglieder für extrem problematisch.

**Dr. Cornelia Jäger (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Ich schließe mich den Ausführungen meines Kollegen an, die ich ergänzen möchte. Herr Klöppel hat schon zu den Einzelinstrumenten der Mieterschutzverordnung ausgeführt.

Ich habe die Frage von Herrn Ott so verstanden, dass er auch wissen möchte, wie sich die neue Mieterschutzverordnung und die neue Gebietskulisse auf die Wohnungsmärkte auswirken. Natürlich haben wir dazu noch keine Daten, aber die betroffenen Kommunen befürchten Argumentationsprobleme in der Politik, weil sie aus der Gebietskulisse herausgefallen sind. Bei der Mieterschutzverordnung geht es auf der einen Seite um das rechtliche Instrument, aber auf der anderen Seite hat sie natürlich auch eine Signalwirkung. Die Auswirkungen auf die Arbeit in den Stadträten muss man daher immer mitdenken.

Herr Klocke hat danach gefragt, wie eine sinnvolle Gebietskulisse aussehen könnte. Ich kann Ihnen keinen einfachen Vorschlag machen, weil es sich natürlich um ein sehr kompliziertes Konstrukt handelt. Wir diskutieren mit der Landesregierung gerade über eine neue Gebietskulisse für die Wohnraumförderung. Eine sinnvolle Gebietskulisse lässt sich erarbeiten, indem man verschiedene Indikatoren heranzieht und nicht nur sehr wenige wie im Gutachten.

Die Daten, die man dabei aufnimmt, sollte man immer mit den kommunalen Daten auf Auffälligkeiten und Ungenauigkeiten hin abgleichen. Die kreisangehörigen Kommunen, die vor allen Dingen im Umland der Schwarmkommunen liegen, können in der Regel nicht verstehen, warum sie zum Teil aus der Mieterschutzverordnung herausfallen, denn vor Ort gibt es eine völlig andere Datenlage zu angespannten Wohnungsmärkten. Deshalb sollte man die Gebietskulisse spätestens bei der Evaluation noch einmal anpacken und der Gebietskulisse für die Wohnraumförderung angleichen.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Die AfD-Fraktion hatte noch eine Frage an Sie gerichtet.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Für das Land ist es natürlich extrem schwer, eine differenzierte Analyse für alle 396 Kommunen in dem Maße zu erstellen, wie es die Kommunen teilweise selbst tun, denn zahlreiche Kommunen beobachten den Wohnungsmarkt fortlaufend.

Unser Vorwurf und unsere Idee lauten: Der Gutachter macht seine Arbeit nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es wie in diesem Fall zu so eklatanten Widersprüchen bzw. Fragen, sollte das vielleicht zunächst genauer untersucht werden, bevor man etwas beschließt, denn andernfalls kommt es zu der Situation wie jetzt, dass es überhaupt keine Kommunikation gab.

Dass das Landesgutachten nicht so detailliert sein kann wie die Wohnungsmarktbeobachtung in Dortmund oder Aachen, ist wenig überraschend und per se auch gar kein Vorwurf. Dessen muss man sich allerdings bewusst sein, insbesondere wenn die Wohnungsmarktbeobachtung der landeseigenen Bank zu ähnlichen Ergebnissen kommt wie die Kommunen und dem Landesgutachter widerspricht.

In den Zweifelsfällen wäre es unserer Meinung nach deshalb angemessen gewesen, die Daten auf Unvollständigkeit beim Landesgutachter hin abzugleichen. Die Landesgutachter für Bayern etwa empfehlen genau dieses Vorgehen, weil man nicht vom Schreibtisch aus so präzise Aussagen für das gesamte Land treffen kann, die die zugegebenermaßen schwerwiegenden Markteingriffe rechtfertigen, sondern man muss im Zweifelsfall sehr behutsam vor Ort regeln. Warum ignoriert man diese Datenqualität, wenn es sie vor Ort doch gibt?

Herr Klocke fragte noch nach der Umwandlung und dem Baulandmobilisierungsgesetz auf Bundesebene. Der Entwurf des Baulandmobilisierungsgesetzes enthält ein Umwandlungsverbot. Die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene haben sich grundsätzlich für dieses zugegebenermaßen nicht ganz einfache Instrument ausgesprochen. Allerdings gibt es im Entwurf auch jede Menge Ausnahmetatbestände für das Umwandlungsverbot. Das Drama, das Vertreter der Immobilienwirtschaft teilweise an die Wand malen, sehen wir so nicht. Im Grundsatz ist dieses Instrument gerechtfertigt.

In Nordrhein-Westfalen sollte man daher im Moment abwarten, was auf Bundesebene geschieht. Dass die Umwandlungsverordnung hier nicht Teil der Mieterschutzverordnung ist, begeistert uns auch nicht. Allerdings müssen wir auch konstatieren, dass es eine schwierige Argumentation ist, wenn davon über Jahre hinweg niemand Gebrauch gemacht hat. Trotzdem handelt es sich nicht um ein schlechtes Instrument. Es gibt genügend Beispiele dafür, dass es positiv sein könnte, auch wenn es vorsichtig angewandt würde.

Die kommunalen Spitzenverbände vertreten auf Bundesebene die Position, dass das Wohngeld neben der Wohnraumförderung als Objektförderung, dem Neubau und bodenpolitischen Maßnahmen ein wichtiges Instrument ist, um auf dem angespannten Markt Hilfe zu leisten.

Die Auswirkungen der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2020 haben wir direkt gespürt: In Zeiten von Corona haben wir wahrnehmen müssen, welche massive Bedeutung das Wohngeld hat. Die Antragszahlen und Fragen zum Wohngeld sind hochgeschneit. Vor Ort haben wir auch erlebt, dass die Schnittstelle von Wohngeld und den Leistungen der Kosten der Unterkunft sehr schwierig ist; es gibt sehr viel Beratungsbedarf.

Wir sind für weitere Optimierungen des Wohngelds offen. Es ersetzt nicht die Objektförderung, sondern ist ein wichtiges zusätzliches Instrument, das in der Vergangenheit

stark vernachlässigt wurde. Die Bundesregierung hat in der Tat eine neue Richtung eingeschlagen. Es gibt auch schon erste Bestrebungen auf Bundesebene, Klimakomponenten im Wohngeld zu verbessern, in dem es auch eine Art Gebietskulisse gibt. Dazu stehen wir in Gesprächen, sodass ich ganz optimistisch bin, dass weitere positive Entwicklungen kommen werden.

**Dr. Oliver Arentz (Institut für Wirtschaftspolitik):** Als Wissenschaftler möchte ich eingangs zur Gebietskulisse sagen, dass es keine objektive Definition des angespannten Wohnungsmarktes gibt. Vielmehr handelt es sich immer um eine normative Entscheidung, sodass also die Politik gefragt ist; die Wissenschaft kann nur Indikatoren liefern. Ob diese Indikatoren zu hoch oder zu niedrig ausfallen und ob sie einen angespannten Wohnungsmarkt beschreiben, muss die Politik entscheiden; dazu habe ich als Wissenschaftler keine besondere Kompetenz.

Die Politik wird angespannte Wohnungsmärkte wahrscheinlich nur in Abhängigkeit vom fraglichen Instrument definieren können. Es geht also um die Frage, wofür die Instrumente gedacht sind, für die wiederum die Gebietskulisse gelten soll, für die die angespannten Wohnungsmärkte identifiziert werden sollen.

Die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und auch die erweiterte Kündigungssperrfrist zielen auf alle Mieterhaushalte ab. Sie stellen also keinen besonderen Schutz für sozial schwache Haushalte dar, sondern betreffen alle Haushalte, sodass auch ich als Angestellter im öffentlichen Dienst, der immer wieder verwundert feststellt, dass er in der Einkommenspyramide gar nicht so weit unten steht, in den Genuss dieser Instrumente komme.

Insofern halte ich die Argumentation des empirica-Gutachtens, nur auf Durchschnittsgrößen abzustellen und gerade nicht weitere Indikatoren aufzunehmen wie beispielsweise, wie viele Sozialhilfeempfängerhaushalte es gibt, für plausibel und nachvollziehbar, denn dafür braucht man andere Instrumente.

Man kann immer darüber streiten, ob zwei Indikatoren ausreichen. Wegen der Allgemeingültigkeit des Instruments habe ich eine gewisse Sympathie für den empirica-Ansatz, das Ganze einfach zu halten, denn er verhindert auch, dass es zu einer übermäßigen Diskussion kommt – zumindest theoretisch, denn tatsächlich hat er zum Gegenteil geführt; das kann aber auch andere Gründe haben.

Der Leerstandsindikator ist grundsätzlich sehr gut geeignet, weil es eine enorm hohe Korrelation zwischen Miethöhe und Leerstand gibt: je weniger Leerstand, desto höher die Miete. – Das Problem ist immer die Datenqualität. Natürlich sollte man immer die besten verfügbaren Daten nutzen. Darüber, ob das beim empirica-Gutachten immer der Fall war, lässt sich trefflich streiten; bei dieser Frage möchte ich auch gar nicht so tief einsteigen.

Der andere Indikator geht für die Mietkostenbelastung von der Abweichung zum Bundesdurchschnitt aus. Dabei kann man natürlich darüber streiten, ob es sich beim Bundesdurchschnitt um die richtige Größe handelt oder ob man nicht den NRW-Durchschnitt heranziehen müsste. Auch dieser Indikator leitet sich im Grunde aus dem



Gesetzestext ab, der von angespannten Wohnungsmärkten spricht. Es geht also um Wohnungsmärkte, die heute angespannt sind.

Das Gesetz soll also die heutige Anspannung der Wohnungsmärkte lindern und keinen Zustand in 10 bis 15 Jahren verhindern. Deshalb halte ich es für richtig, auf das heutige Einkommen und die heutige Mietbelastung und nicht darauf zu schauen, was in Zukunft ist, denn dafür brauchte man andere Instrumente. Eigentlich sollte Politik verhindern, dass ein Wohnungsmarkt überhaupt in eine solch angespannte Situation gerät, wofür ich aber andere Instrumente und andere Gebietskulissen brauche.

Der heutige Wohnungsmarkt ist wegen Entscheidungen angespannt, die vor 10 bis 15 Jahren getroffen worden sind, denn es fehlen die Wohnungen, die vor 10 bis 15 Jahren nicht gebaut worden sind, sodass wir heute in den großen nordrhein-westfälischen Ballungszentren einen solchen Nachfrageüberhang verzeichnen. Insofern muss man nun auf diesen, aber natürlich auch den anderen Märkten dafür sorgen, dass man nicht in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu einer Anspannung kommt.

Was die besten Daten sind, muss man tatsächlich im Dialog klären. Ich möchte mich nicht dazu äußern, ob das im Gutachten schon immer der Fall war. Meine Kernbotschaft lautet: Die Reduktion der Indikatoren ist mit Blick auf das Ziel der Gebietskulisse angemessen. Die konkreten Schwellenwerte kann und will ich als Wissenschaftler nicht bewerten; dazu habe ich keine Kompetenz.

Warum entfaltet die Mietpreisbremse keine Wirkung? – Hier muss ich natürlich ein bisschen spekulieren. Ich vermute sehr stark, dass es daran liegt, dass wir in den großen nordrhein-westfälischen Städten häufig keine qualifizierten Mietspiegel haben. Der Anknüpfungspunkt für die Mietpreisbremse ist also nicht so hart, wie er sein könnte, was es für die Mieter wiederum schwieriger macht, die Mietpreisbremse auch tatsächlich durchzusetzen.

Zudem ist die Mietpreisbremse so konstruiert, dass sie tatsächlich dort am stärksten wirkt, wo die Mietpreisdynamik vorher am höchsten war. Vielleicht kommt hier der Aspekt hinzu, dass es zwar auf einigen nordrhein-westfälischen Märkten eine Mietpreisdynamik gegeben hat, die aber noch nicht so hoch war, dass die Mietpreisbremse auch ihre Bremswirkung entfalten konnte.

Sie fragten nach dem Wohngeld als Anreiz zum Wohnungsbau. Das stimmt zwar grundsätzlich in der Theorie, aber am Markt mangelt es im Moment nicht an Anreizen zum Wohnungsbau, sondern an Bauland. Davon unabhängig ist das Wohngeld ein sehr sinnvolles sozialpolitisches Instrument, denn alles, was die Kappungsgrenzenverordnung nicht kann, können das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft. Das Wohngeld ist also insbesondere in der aktuellen Situation weniger ein Anreiz für mehr Wohnungsbau, wohl aber eine sehr sinnvolle sozialpolitische Maßnahme.

**Sarah Primus (Bündnis „Wir wollen wohnen!“):** Wir sehen ganz klar negative Auswirkungen der neuen Verordnung, weil viele Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen ihre fehlenden Schutzrechte in Zukunft zu spüren bekommen werden. Von der Gebietskulisse werden deutlich weniger Haushalte und Kommunen umfasst. In

unserer Stellungnahme haben wir sehr deutlich ausgeführt, dass wir die Herangehensweise des Gutachtens zur Ermittlung der Gebietskulisse nicht für richtig halten.

Zukünftig werden die Mieten in laufenden Verträgen ebenso erhöht wie bei neuen Verträgen. Wie viele und auch die Kommunen selbst sind auch wir darüber verwundert, dass selbst große Kommunen und Ballungsräume aus der neuen Gebietskulisse herausgefallen sind – dabei denken wir beispielsweise an Aachen und Paderborn sowie an die kleineren Gemeinden rund um Düsseldorf –, obwohl sich die Realität vor Ort ganz anders darstellt. Auch die NRW.BANK kommt zu einem anderen Ergebnis.

Letztlich werden Mieterhöhungen und die Umwandlung insbesondere Haushalte mit mittleren oder niedrigen Einkommen sowie Sozialleistungsempfänger gerade aus Stadtteilen verdrängen, in die es viele Menschen zieht. Das bereitet uns große Sorgen, denn in Verbindung mit den Folgen der Coronapandemie wie etwa der höheren Arbeitslosigkeit stellt sich dadurch für uns eine schwierige Botschaft dar.

Gerade jetzt wäre es vielmehr wichtig, den Mieterinnen und Mietern in Nordrhein-Westfalen – darunter auch diejenigen, die gerne als systemrelevant definiert werden – zu signalisieren, dass sie gut geschützt sind und das Land gute Möglichkeiten für sie sicherstellt.

**Helmut Flötotto (Bündnis „Wir wollen wohnen!“):** Wir haben schon in unserer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es für einkommensschwache Haushalte derzeit schon sehr schwierig ist, angemessenen Wohnraum zu finden. Wir befürchten, dass die Coronapandemie zu weiteren Verschärfungen führen wird, denn wir gehen davon aus, dass noch mehr Menschen in Kurzarbeit sein werden, die Arbeitslosigkeit steigt und damit die Einkommen sinken. Weil kostengünstiger Wohnraum nicht zur Verfügung steht, können die Menschen aber auch nicht umziehen.

Schon jetzt sehen wir insbesondere in den stationären Einrichtungen Probleme, die insbesondere in der Wohnungslosenhilfe und bei den Frauenhäusern auf eine gewisse Fluktuation angelegt sind. Allerdings lassen sich für die Nachsorge kaum Wohnungen finden.

Das Wohngeld hat Dr. Arentz sozialpolitisch schon sehr gut eingeschätzt. Auch die Freie Wohlfahrtshilfe hat auf Bundesebene lange für die Wohngeldnovelle gekämpft, die Anfang des Jahres in Kraft getreten ist. Leider ist keine dynamische Erhöhung vorgesehen. Es handelt sich aber zumindest um eine sozialpolitische Maßnahme, um Menschen mit einem geringen Einkommen zu entlasten und ihnen angemessenes Wohnen zu ermöglichen.

Allerdings halte ich es für problematisch, dass das Wohngeld wie auch die Kosten der Unterkunft eine öffentliche Subventionierung der Wohnungswirtschaft darstellen. Damit möchte ich überhaupt nicht gegen das Wohngeld sprechen, aber auch diesen Aspekt muss man sehen, wenn die Mieten weiterhin so verhältnismäßig unkontrolliert ansteigen wie bisher. Insbesondere die Kommunen, die die Finanzmittel dafür aufbringen, müssten darüber nachdenken, ob sie ihr Geld nicht viel stärker in den sozialen Wohnungsbau investieren sollten.

**Sylvia Rietenberg (Bündnis „Wir wollen wohnen!“):** Die überhitzten Wohnungsmärkte bereiten uns gerade mit Blick auf die einkommensschwachen Menschen Sorge. In der Sozialberichterstattung Nordrhein-Westfalen erscheint jährlich auch der Wohnungsnotfallbericht für das vorangegangene Jahr; danach steigt die Zahl der Wohnungslosen durchgängig. Die Wohnungslosen bilden unterschiedliche Gruppen, wobei der Bericht nur diejenigen berücksichtigt, die auch im System auftauchen; tatsächlich aber kann man von höheren Zahlen ausgehen.

Wenn die Mieten weiter steigen und die Wohnungsmärkte weiterhin überhitzen, könnte ein ganz großer Personenkreis keine Chance mehr haben, jemals wieder eine Wohnung zu finden. Das erleben wir etwa in Frauenhäusern, in Einrichtungen der Behindertenhilfe, der Eingliederungshilfe und der Suchtkrankenhilfe. Dort gibt es Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt überhaupt keinen Fuß mehr in die Tür bekommen, weil es mindestens 100 bis 150 Mitbewerberinnen und Mitbewerber gibt.

Gerade in der Wohnungslosenhilfe können wir feststellen, dass es sich meistens um allein lebende Männer handelt. Frauen sind zwar auch betroffen, tauchen aber häufig in der Statistik nicht auf, weil sie oft untertauchen und gar nicht erfasst werden. Die Wohnungen, die für diese Menschen zur Verfügung stehen müssten, werden weniger. Insofern verkleinert sich das Angebot, aber die Konkurrenz ist unendlich groß.

Wenn es in den Kommunen keine Instrumente mehr gibt, die das weitere Steigen der Mieten verhindern, mache ich mir große Sorgen, dass es in ein paar Jahren noch mehr Menschen gibt, die dringend eine Wohnung brauchen, die irgendwo unterkommen müssen, vielleicht in den Einrichtungen festsitzen und gar keinen Fuß mehr auf die Erde bekommen, um es klar zu sagen.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Herr Schrumpf, mehr Wohnungsbau schafft man nicht mit Bremsen, sondern mit Baggern. Die Mieterschutzverordnung sowie die Vorgängerverordnung zielten auf einen ganz anderen Kreis, nämlich auf Bestandsimmobilien und nicht auf Neubau. Ich glaube, alle sind sich einig, dass wir mehr Wohnungsbau brauchen.

Die Gründe dafür, dass das nicht passiert, sind allgemein bekannt; das ist in den bisherigen Stellungnahmen auch schon gesagt worden. Der Klassiker ist die Baulandmobilisierung, weil einfach nicht genug Bauland verfügbar ist oder aber das Problem besteht, dass die Kaufpreise stark in die Höhe geschossen sind. Das betrifft auch kommunale Grundstücke, was man ganz deutlich sagen muss.

Die Baugenehmigungsverfahren sind nicht schnell genug. Zwar wird viel versucht, aber in der Praxis ist das noch nicht zufriedenstellend. Die Bauvorschriften leisten natürlich auch ein Beitrag dazu, dass Bauen immer teurer wird. Allerdings haben wir bei den Bauvorschriften keinen großen Spielraum, denn wir wollen natürlich etwas für den Brandschutz, für die energetische Sanierung, die Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum usw. tun, was nun einmal Geld kostet; das muss man berücksichtigen.

Bauen wird auch durch die Kaufnebenkosten nicht günstiger. Wir würden uns freuen, wenn wir vielleicht noch in dieser Wahlperiode etwas zur Grunderwerbsteuer hören.

Darüber hinaus steht grundsätzlich Wohnraum zur Verfügung, nur eben nicht da, wo er besonders benötigt wird. Deshalb sollte man natürlich versuchen, die Umlandgemeinden wie auch die ländlichen Regionen um die Hotspots stärker einzubeziehen. Das muss sich aber natürlich auch auf die Infrastruktur wie beispielsweise die ÖPNV-Anbindung und die entsprechenden Angebote vor Ort auswirken. Dabei kann es natürlich durchaus sein, dass durch die Coronasituation wieder verstärkt der Wunsch besteht, nicht in den dicht besiedelten Ballungsgebieten, sondern lieber dort zu wohnen, wo man mehr Freiraum und Platz hat und die Situation vielleicht nicht ganz so dramatisch ist.

Herr Paul, Sie fragten danach, ob der Mieterschutz durch die Mieterschutzverordnung tatsächlich gefährdet wird. Es war viel davon zu lesen, der Mieterschutz werde massiv geschwächt oder sogar abgeschafft. Dabei frage ich mich immer, ob keine Kenntnisse über das Mietrecht vorhanden sind. Der Landesgesetzgeber kann das Mietrecht nicht abschaffen, das im BGB ganz klar geregelt ist. Nach dem Grundgesetz handelt es sich eindeutig um konkurrierende Gesetzgebung.

Mit Blick auf die vorherigen Verordnungen haben wir den Schutz nach wie vor. Die Kappungsgrenze von 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen gilt landesweit. Wir reden also über Mietverhältnisse, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, also über ohnehin schon sehr geringe Mieten. In der Mieterschutzverordnung ist die Kappungsgrenze auf 15 % abgesenkt worden, sodass es nach wie vor im ganzen Land Mieterschutz gibt. In den bekannten Hotspots mit angespannten Wohnungsmärkten gilt die Mieterschutzverordnung auch weiterhin.

Die Kündigungssperrfrist hängt natürlich mit der Umwandlungsverordnung zusammen. Der Gutachter hat zweifelsfrei die Fakten festgestellt, wonach die Umwandlungsregelung überhaupt nicht so angewendet worden ist, wie sich manche das vielleicht gewünscht haben; es ist ein ganz klassischer Ladenhüter. Nichtsdestotrotz gilt die Kündigungssperrfristverordnung trotzdem landesweit für drei Jahre. In diesem langen Zeitraum, in dem viel passieren kann, wird man sicherlich eine Wohnung finden. Vor drei Jahren gab es den Regierungswechsel zu CDU und FDP. In manchen Fraktionen gibt es innerhalb von drei Jahren zahlreiche Wechsel bei den wohnungspolitischen Sprechern.

Das Wirtschaftsstrafgesetzbuch sieht zudem auch eine Begrenzung auf 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Auch hier ist also kein Mieter schutzlos. Ich spreche gar nicht erst über die überwiegend eher mieterfreundliche BGH-Rechtsprechung.

In Deutschland und auch in Nordrhein-Westfalen haben wir also einen sehr ausgeprägten Mieterschutz, der die Interessen der Mieter ausreichend berücksichtigt. Bei der Mieterschutzverordnung geht es nur um ein noch Mehr, aber der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen ist definitiv nicht abgeschafft worden.

Ich bin auch nach den Auswirkungen für die Mieter gefragt worden. Es hat zunächst einmal keine grundsätzlichen Auswirkungen, ob die Mieterschutzverordnung in gewissen anderen Bereichen gilt oder nicht, denn sie findet nur in den 18 Städten mit tatsächlich angespannten Wohnungsmärkten Anwendung; das ist völlig unstrittig. In Nordrhein-Westfalen gibt es aber auf verschiedene Teilmärkte, denn in manchen

Regionen wäre man froh, wenn man auch nur ansatzweise die Miete der Hotspots erzielen würde; dort ist man froh, wenn man seine Wohnungen überhaupt vermieten kann.

Herr Beckamp, ich spreche sicher auch für die Mietervereine, dass es in der Beratungspraxis nicht hauptsächlich darum geht, ob die Mietpreisbremse oder die Kapplungsgrenzenverordnung eingehalten worden ist, sondern es gibt ganz andere Schwerpunktthemen. Bei unseren Mitgliedern handelt es sich um private Vermieter mit einer überschaubaren Anzahl von Mietwohnungen, die nicht ständig die Miete bis zum Letzten ausreizen; meistens erfolgt eine Mietanpassung bei einem Mieterwechsel.

Mit Wohngeld wird natürlich keine Wohnung gebaut, sodass nur diejenigen begünstigt werden, die in bereits bestehende Wohnungen einziehen können bzw. dort wohnen. Dieses Instrument ist gerade in der gegenwärtigen Situation unverzichtbar, denn dadurch sind viele Konflikte zwischen Mietern und Vermietern vermieden worden, sodass insbesondere von der Kündigungsschutzverordnung kein Gebrauch gemacht werden musste.

Allerdings wäre es wünschenswert – das richtet sich allerdings an die Kommunen –, dass Anträge auch zeitnah bearbeitet werden und man nicht monatelang warten muss, bis das Geld ausgezahlt wird; das ist das viel größere Problem.

**Franz-Xaver Corneth (Mieterverein Köln):** Erst einmal vielen Dank an die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dass sie mich als Sachverständigen benannt hat. – Ich bin am Bündnis für Wohnen beteiligt, weshalb ich auf seine Stellungnahme verweise. Seitdem ich mich mit der Mieterschutzverordnung beschäftige, frage ich mich, wo der Mieterschutz ist; darin unterscheide ich mich von Herrn Amaya.

Der Deutsche Mieterbund wird sich auf Bundesebene mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob er das Berliner Modell fördert, da der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen jetzt begrenzt wird. Ich gehe nicht davon aus, dass das Bundesverfassungsgericht ausschließlich entscheiden wird, dass es keine Ländersache, sondern nur Bundessache ist. Wenn es aber Ländersache wird und Nordrhein-Westfalen meint, so vorgehen zu müssen, wird das Berliner Modell ein bundesweites Modell.

Die Bestandsmieten sind jedenfalls in den meisten Kommunen zu hoch. Sie müssten gedrosselt werden, was durch die neue Mieterschutzverordnung nicht geschieht. Noch gestern habe ich mit dem Baudezernenten der Stadt Köln gesprochen, der sehr bedauert, dass die Umwandlungsverordnung nicht mehr existiert. Empirica meint, dass wir sie nicht mehr brauchen, weil es keine Milieuschutzsatzungen gibt, sondern nur eine in Köln. In Köln gibt es jetzt zwei; weitere drei werden diskutiert. In München gibt es seit 30 Jahren mehr als 20. In Hamburg gibt es seit zehn Jahren über 15. Ich weiß aus Bonn, aus Aachen und aus anderen Städten, dass intensiv über Milieuschutzsatzungen nachgedacht wird. Ohne die Umwandlungsverordnung aber bleiben diese örtlichen Satzungen ein zahloser Tiger, weil sie nicht in der Art sanktioniert werden können, wie sie notwendig wäre.

Darüber hinaus haben wir in Nordrhein-Westfalen nach den neuesten Zahlen 47.000 Wohnungslose. Das sind aber nur diejenigen, die erfasst sind. Es gibt eine sehr hohe

Dunkelziffer: Man kann davon ausgehen, dass es doppelt so viele sind, wenn man berücksichtigt, dass viele Wohnungslose bei Familienmitgliedern oder in Häusern wohnen, die in einigen Monaten abgerissen werden, usw.

Wenn wir im reichen Bundesland Nordrhein-Westfalen so weitermachen wollen, frage ich mich, ob das wirklich sozial ist. Ich frage mich sowieso, wie eine Regierungspartei, der der Vater der sozialen Marktwirtschaft, Alfred Müller-Armack, angehört hat, eine solche Verordnung verbreiten kann – aber das nur nebenbei.

Die Bestandsmieten müssen begrenzt werden; die Mietpreisbremse wirkt nicht ausreichend. Die neue Mietpreisbremse ist natürlich wesentlich sinnvoller als die alte und wird auch greifen.

Der qualifizierte Mietspiegel hat damit allerdings wenig zu tun. Wir haben seit 1971 einen einfachen Mietspiegel, der immer justiziabel war. Der einzige Mietspiegel, der jemals bestritten und vom Berliner Kammergericht außer Kraft gesetzt worden ist, war übrigens der qualifizierteste in Deutschland überhaupt, nämlich der Berliner Mietspiegel. Mit dieser Aussage wäre ich also ganz vorsichtig – insbesondere, wenn man sich darauf zurückzieht, dass man Wissenschaftler ist.

Zu den Auswirkungen. Institute gehen davon aus, dass es im Oktober vermehrt zu Insolvenzen kommen wird, dass Menschen in Kurzarbeit arbeitslos werden, dass Mieterinnen und Mieter, die sich die Miete jetzt schon nicht leisten können, nicht mehr bei EDEKA einkaufen gehen, sondern nur noch sehr begrenzt bei ALDI, und dass Mieterinnen und Mieter schon jetzt keinen Urlaub mehr machen können. Hier im Raum kann das einschließlich mir selbst sicherlich keiner nachempfinden, aber ich weiß, dass es unter unseren Mitgliedern eine ganze Menge dieser Menschen gibt. Diese Mieterinnen und Mieter können ab Oktober keine Miete mehr bezahlen. Das müsste auch eine Regierung begreifen, die das „C“ im Namen führt.

**Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.):** Herr Schrumpf, in unserer Stellungnahme haben wir in der Tat ausgeführt, dass wir Maßnahmen zur Begrenzung der Mietenentwicklung grundsätzlich nicht für zielführend halten. Heute ist schon mehrfach angeklungen, dass es sich dabei um weitgehende Eingriffe handelt. Auch kommunale, öffentliche, kirchliche oder gewerkschaftsverbundene Wohnungsunternehmen oder Wohnungsgenossenschaften bestreiten ihre Investitionen in den Wohnungsmarkt, in den Neubau und in die Bestandsmodernisierung aus ihren Erträgen aus Vermietung und Verpachtung. Wenn man darin eingreift, hat das Auswirkungen.

In den vergangenen zwei Jahren haben wir bei vielen Gelegenheiten darauf hingewiesen, dass wir voll und ganz hinter den Instrumenten des sozialen Mietrechts stehen. Mein Vorredner hat darauf hingewiesen, dass gegenwärtig in verschiedenen Bundesländern – unter anderem in Berlin, mit einer anderen Entscheidung auch in Bayern – über sehr radikale Instrumente zur Begrenzung von Mieten diskutiert wird. Gleichzeitig läuft die Debatte darüber, wie man beim Modernisierungsmietrecht weitere empfindliche Einschränkungen vornehmen kann. Diese Punkte sehen wir in der Tat kritisch.

Wir haben in den letzten zweieinhalb Jahren allerdings ebenfalls mit beiden regierungstragenden Fraktionen einen intensiven Dialog darüber geführt, dass wir die grundsätzlichen Überlegungen im Koalitionsvertrag, völlig auf die Landesverordnungen zu verzichten, für genauso falsch halten. Grundsätzlich stehen wir eben hinter diesen Instrumenten, weil das soziale Mietrecht das Verhältnis zwischen Mieterinnen und Mietern und den Vermietern und Wohnungsunternehmen austariert.

Wir bitten also darum, das so maßvoll zu machen, wie es im Übrigen auch mit der alten Landesregierung geschehen ist. Es gab das klare Commitment von mietrechtlichen Einschränkungen, die aber Ausdruck des schon mehrfach beschriebenen Mangels bleiben, sodass wir uns nur Zeit kaufen können, um an den eigentlichen Ursachen zu arbeiten. Diese Instrumente müssen ebenfalls genauso ernsthaft in Angriff genommen werden. Nur über mietrechtliche Einschränkungen in dieser extremsten Form wie wir sie in Berlin erleben, während auf der anderen Seite nahezu nichts für bezahlbaren Wohnraum getan wird, zu diskutieren, ist aus unserer Sicht der falsche Weg. So ist unsere Bemerkung zu verstehen.

Herr Ott, Sie fragten nach methodischen Mängeln. Dr. Arentz hat schon darauf hingewiesen, dass sich die grundsätzlichen Kriterien der durchschnittlichen Mietenbelastung und der Leerstandsquote aus den Regeln und Formulierungen des BGB ableiten. Wir haben im Wesentlichen drei Punkte ausgemacht, die methodische Schwächen haben:

Das ist zunächst die Datenbasis für die Leerstandsquoten, die aus unserer Sicht relativ alt und in dieser Form nicht fortgeschrieben worden ist. Das führt über eine relativ lange Zeitreihe zu Unschärfen und damit möglicherweise in dem einen oder anderen Grenzfall auch zu anderen Betrachtungsergebnissen.

Gleiches gilt für das Heranziehen der Angebotsmieten der eigenen Preisdatenbank durch die Gutachter. Auch hier bezweifeln wir, dass das für alle 396 Kommunen in Nordrhein-Westfalen gilt, sodass es im Zweifelsfall zu weiteren Unschärfen kommt.

Unser dritter Kritikpunkt sind die Einkommensdaten, die eben nicht auf jeder Gemeindeebene vorliegen und nicht abschließend sind.

Es werden also zwar zulässige Kriterien des BGB herangezogen, die aber in dieser Form zu Unschärfen führen können. Das war aber bei den ursprünglichen Verordnungen der alten Landesregierungen auch der Fall. Wir haben seinerzeit zum Beispiel bei der Kappungsgrenzenverordnung sehr deutlich kritisiert, dass Wesel, Kamp-Lintfort oder Bottrop angespannte Wohnungsmärkte haben sollen. Die Methodik und die Daten, die man zugrunde legt, können eben zu solchen Verzerrungen führen.

Herr Paul, durch die jetzige Mieterschutzverordnung sehen wir keine Gefährdung von Mieterinnen und Mietern. Herr Amaya hat schon sehr ausführlich dargelegt, wie das soziale Mietrecht auch jetzt mit seinen unterschiedlichen Instrumenten Mieterinnen und Mieter schützt.

Mehrfach ist die Coronakrise angeführt worden: Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat sofort erklärt, dass sie in dieser Phase, in der die Mieterhaushalte unter den Belastungen stehen, die Herr Corneth angesprochen hat, weder Menschen kündigen

noch Mieterhöhungen oder Ähnliches vornehmen wird. Wir liegen mit unserer Durchschnittsmiete mehr als 1 Euro unter dem Landesdurchschnitt.

Im Rahmen der Neubetrachtung nach fünf Jahren, wie sie vom Gesetzgeber festgelegt worden ist, hat eine Landesregierung grundsätzlich das Recht, danach zu fragen, ob die Indikatoren und Kriterien für die angespannten Wohnungsmärkte noch zeitgemäß sind oder angepasst werden müssen, sodass man gegebenenfalls zu einer anderen Betrachtung kommt. Darin sehen wir allerdings keine grundsätzliche Gefährdung von Mieterinnen und Mietern in Nordrhein-Westfalen.

Herr Klocke, Sie haben auf eine in der Tat unterschiedliche Betrachtung in unserer Stellungnahme und derjenigen des Städtetags Nordrhein-Westfalen hingewiesen. Wir haben versucht, mit den Verweisen auf andere Erhebungen unter anderem der NRW.BANK sowie auf die Diskussion der letzten Monate über eine neue Gebietskulisse unsere grundsätzliche Sorge deutlich zu machen, dass Städte und Gemeinden bei der Frage, wie etwa Gebietskulissen bei der Wohnraumförderung zu betrachten sind, zu gegenteiligen Aussagen kommen, weil sie jetzt eben kein Anwendungsfall der Mieterschutzverordnung sind.

Sie wissen alle, dass wir sehr lange dafür gekämpft haben, dass die Mietenstufen 1 und 2 inzwischen Gott sei Dank der Geschichte angehören. Auch Städte im Ruhrgebiet sind mittlerweile einheitlich in der Mietenstufe 4 angesiedelt. Die unterschiedliche Betrachtung sehen wir mit Sorge, denn die alte Kappungsgrenzenverordnung hat in deutlich mehr Städten und Gemeinden angespannte Wohnungsmärkte gesehen, die dann aber nicht mit der höchsten Förderstufe belegt worden sind. Wegen der damaligen Widersprüche wollten wir darauf auch jetzt hinweisen.

Herr Beckamp, Sie fragt nach Wohnraumförderung versus Wohngeld oder Subjektförderung. Die Landesregierung hat auch in der Coronasituation gezeigt, wie wichtig das Wohngeld und insbesondere eine sehr unkomplizierte Herangehensweise sind. Es handelt sich aber um die alte Diskussion darüber, ob Subjektförderung oder Objektförderung besser ist.

Zum Teil schließe ich mich der Einlassung meines Vorredners an: Wenn wir uns ausschließlich auf die Subjektförderung reduzieren würden, würde irgendwann jegliche Preisübertreibung auf den Märkten durch öffentliche Haushaltsmittel quer subventioniert, was nicht der richtige Weg sein kann. Durch das Instrument der Wohnraumförderung bekommen Städte und Gemeinden in einer anderen Form Zugriff auf die örtlichen Wohnungsmärkte.

Nach meiner Meinung liegt die Wahrheit in der Mitte: Es braucht einen vernünftigen Mix aus Subjektförderung und Wohnraumförderung, wie wir sie in Nordrhein-Westfalen haben. Das ist aus meiner Sicht der beste Weg, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

**Ludger Wilde (Stadt Dortmund):** In Dortmund gibt es keine Mieterschutzverordnung mehr, denn wir gehören nicht mehr zur Gebietskulisse. Damit sind wir nicht zufrieden. Wir haben einen qualifizierten Mietspiegel und Baurecht für ungefähr 5.000 neue Wohneinheiten in Bebauungsplänen, in §-34-Bereichen. Unsere Neubaurate liegt



zwischen 1.500 und 1.800 neuen Wohnungen. Hier gibt es noch Luft nach oben – das gebe ich gerne zu –, was aber nicht nur am fehlenden Bauland, sondern im Wesentlichen daran liegt, dass die Bauindustrie am Anschlag arbeitet und nicht mehr leisten kann.

Trotzdem haben wir in Dortmund einen angespannten Wohnungsmarkt. Das Ergebnis, das empirica im Rahmen der Manteluntersuchung hervorgebracht hat, deckt sich nicht mit unserer Wahrnehmung. Wir haben weitergehende Untersuchungen und auch ein jährliches Wohnungsmarktmonitoring durchgeführt. Auch darüber hinaus gibt es viele Indikatoren, sodass wir sehr gut aufgestellt sind, um unseren Wohnungsmarkt abzubilden. In Dortmund gibt es geringe Leerstände und steigende Nettokaltmieten im Bestand mit einem Median von 7,25 Euro im Jahr 2019; 2018 waren es noch 6,62 Euro. Wir haben also sehr deutliche Mietsprünge.

Jetzt kommt die Mieterschutzverordnung des Landes, aber nicht für Dortmund. Welche Auswirkungen hat das? – Es geht zum einen um die schon angesprochene Signalwirkung. Ich muss den Dortmunder Wohnungswirtschaftsunternehmen erklären, warum wir zwar keinen angespannten Wohnungsmarkt mehr haben, sie aber trotzdem investieren sollen. Natürlich kann ich meinen eigenen Wohnungsmarktbericht hochhalten, aber wenn das Land attestiert, dass das aufgrund von Untersuchungen nicht mehr so ist, fällt es mir deutlich schwerer.

Mit dieser Kritik steht die Stadt Dortmund nicht alleine da, denn in der Gebietskulisse findet sich keine Stadt im Ruhrgebiet wieder. In Essen gibt es vergleichbare Verhältnisse wie in Dortmund; trotzdem taucht Essen in der Gebietskulisse nicht auf.

Wir sind sehr gut vernetzt. Im Ruhrgebiet gibt es einen Arbeitskreis der Bau- und Planungsdezernenten, dem auch die Wohnungszuständigkeiten zufallen. Wir haben ein gemeinsames Schreiben an das Heimatministerium gesendet und uns deutlich dafür ausgesprochen, die Gebietskulisse zu erweitern, weil sich tatsächlich auch in anderen Ruhrgebietsstädten ähnliche Verhältnisse wie in Dortmund finden.

Zu den tatsächlichen Auswirkungen. Ich hatte schon die Erhöhung des Medians angesprochen, der weiterhin stark steigt, sodass wir für 2020 einen weiteren deutlichen Anstieg erwarten. Insbesondere im unteren und mittleren Segment gibt es eine Anspannung, denn gerade beim preiswerten Wohnraum gibt es eine deutliche Steigerung der Nachfrage beim Amt für Wohnen. Vor zehn Jahren waren es 1.000 Anfragen pro Jahr; inzwischen sind es deutlich über 2.000. Die Nachfrage lässt also nicht nach, sondern steigt.

Ungefähr 50 % der Dortmunder Haushalte sind berechtigt, öffentlich geförderte Wohnungen zu mieten. Das Verhältnis steigender Mieten und zur Verfügung stehenden Einkommens ist für mich wichtig, um tatsächlich von angespannten Wohnungsmärkten zu sprechen. Meines Erachtens wäre es richtig, solche Kriterien in die Gebietskulisse aufzunehmen.

Bislang gab es noch keine Mietpreisbremse in Dortmund, sondern wir haben nur die Kappungsgrenzenverordnung und Kündigungssperrfristverordnungen angewandt. Auch vor dem Hintergrund der Erkenntnisse, die wir Ende 2020 erwarten, würden wir gerne den Einstieg in die Mietpreisbremse finden, um gegen diese Entwicklungen zu

steuern. Deshalb wäre es notwendig, die Gebietskulisse um die Städte zu erweitern, die gerade im unteren und mittleren Segment erkennbar angespannte Wohnungsmärkte haben.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.):** Herr Schrumpf, alle Details der Mieterschutzverordnung konzentrieren sich auf die Eindämmung steigender Mieten und damit auf den Wohnungsbestand, weshalb durch den gewünschten Schutz schon deshalb keine einzige Wohnung entsteht.

Auslöser für die Gesetzgebung war doch mal, dass wir in den Ballungsräumen einen Nachfrageüberhang und dadurch ausgelöste steigende Mieten festgestellt haben. Ursache sind schlichtweg ein nicht ausreichendes Wohnungsangebot und eine viel zu hohe Nachfrage.

Dieses Problem kann man durch Wohnungsneubau, aber sicherlich nicht durch eine Verordnung lösen, die sich darauf konzentriert, vorhandene Wohnungen zu regulieren. Aus unserer Sicht schadet sie im Zweifel sogar den Menschen mit niedrigem Einkommen, denn die Erfahrung zeigt, dass derjenige mit der besten Liquidität eine leer stehende Wohnung bekommt.

Was muss getan werden, um den eigentlich gewünschten Mieterschutz zu erreichen und Menschen mit niedrigem Einkommen Wohnungen zur Verfügung zu stellen? – Wohnungsbau muss gefördert werden. Es müssen mehr Wohnungen für mittlere und höhere, aber vor allen Dingen für Menschen mit niedrigen Einkommen gebaut werden. Wir brauchen also öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Für den Wohnungsneubau braucht es den Willen der Kommune und das entsprechende Klima sowie eine ausreichende Baulandausweisung. In der Praxis erleben wir immer mehr kooperative Baulandmodelle in den Kommunen, in denen sie 20 bis 40 % öffentlich geförderten Wohnungsbau fordern, und zwar auf kommunalen Grundstücken und auf privat erworbenen Grundstücken. Auch ohne Baulandmodelle gibt es städtebauliche Verträge, in denen das ausgehandelt wird.

Jede Kommune hat eigentlich das Instrument in der Hand, um die Mieter auf ihrem Wohnungsmarkt vor steigenden Mieten zu schützen: durch gezielten öffentlich geförderten Wohnungsneubau.

Herr Paul, Herr Amaya und Herr Rychter haben schon sehr ausführlich den ohnehin bundesweit bestehenden Mieterschutz erläutert. Bei der Kappungsgrenze reden wir über Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen; hier soll noch einmal reduziert werden. Auf der anderen Seite wollen wir aber doch, dass gerade diese Gebäudebestände modernisiert und den Klimaschutzherausforderungen angepasst werden. Wie soll das mit einer weiteren Mietdrosselung gelingen? – Insofern wird der Mieterschutz sogar erweitert; von einem Abbau kann überhaupt keine Rede sein.

Ob bei der Kündigungssperrfrist nun drei oder fünf Jahre angesetzt werden – sobald man weiß, dass man ausziehen muss, wird man sich wohl darauf einstellen. Dass zwei Jahre zusätzlicher Überlegenszeit mehr etwas an der Tatsache verbessern, dass man ausziehen und sich auf neue Wohnverhältnisse einstellen muss, glauben wir nicht.

Das Gutachten attestiert der Mietpreisbremse noch einmal, dass sie bislang nicht gewirkt hat. Wie soll ein Schutz entfaltet werden, wenn nachweislich keine Wirkung besteht? Mit der heute schon viel diskutierten Verordnung werden Mieterschutzrechte also nicht abgebaut, weil sie den Mieterschutz überhaupt nicht verbessern wird.

**Silvia Beckmann (WohnBund-Beratung NRW GmbH):** Bisher wurde vieles zum Gutachten und zur wissenschaftlichen Datenerhebung gesagt; diesen Blick möchte ich um unsere Praxissicht ergänzen. Wir sind in vielen Städten des Ruhrgebiets tätig und haben vor Ort Quartiersbüros, in denen wir viele Gespräche mit Bewohnern und Bürgern führen. Deshalb können wir die Argumente unterstützen, die hier schon genannt worden sind: Die Mieten steigen, und es gibt zu wenig bezahlbaren Wohnraum, sodass Menschen Schwierigkeiten haben, sich mit passendem Wohnraum zu versorgen. Das erleben wir täglich in unseren Gesprächen und empfinden es als sehr bedrückend für die Bewohner.

Daher ist es aus unserer Sicht unverständlich, dass einige Städte wie etwa Dortmund und Bochum aus der Gebietskulisse herausgefallen sind, in denen es sehr angespannt Wohnungsmärkte gibt; das belegt auch die Wohnungsmarktbeobachtung vor Ort.

In Bezug auf die Umwandlungsverordnung schließe ich mich Herrn Klöppel und Herrn Corneth an. Es gibt zu wenige Mietwohnungen, weshalb wir es nicht für richtig halten, die Umwandlungsverordnung nicht fortzusetzen. Allerdings darf die Umwandlungsverordnung auch nur vorsichtig angewandt werden.

Wir halten es für unerlässlich, den Mieterschutz weiter zu erhöhen, und schließen uns insbesondere dem Bündnis „Wir wollen wohnen!“ an.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Damit ist die erste Antwortrunde beendet. Gibt es weitere Fragen an die Sachverständigen?

**Fabian Schrumpf (CDU):** Mit Blick auf die nachfolgende Anhörung möchte ich mich auf Nachfragen zu den Wortbeiträgen beschränken.

Vom Bündnis „Wir wollen wohnen!“ und von Herrn Amaya wüsste ich gerne, wie oft die landesrechtlichen Mieterregelungen in Ihrer Beratungspraxis eine Rolle spielen. Diesen Punkt haben wir schon in verschiedenen Anhörungen thematisiert, aber eine wirkliche Antwort war bislang nicht möglich.

Herr Flötotto, Sie hatten ausgeführt, dass stärkere Investitionen in den sozialen Wohnungsbau nötig sind. Die öffentliche Wohnraumförderung hat jedes Jahr mehr als 1,1 Milliarden Euro mit dem Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung, wobei diese Mittel nicht vollständig abgerufen werden. Wieso wird mit mehr Geld automatisch ein höherer Abruf erzielt?

Herr Corneth, Sie haben bedauerlicherweise keine schriftliche Stellungnahme abgegeben, was Sie sehr umfassend und wortgewaltig mündlich nachgeholt haben. Sie sind in der Vergangenheit zitiert worden, dass Sie Enteignung für einen naheliegenden Gedanken halten, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Können Sie

etwas näher ausführen, inwieweit es sich um die Position des Mietervereins in Köln handelt und wie diese Enteignung Ihrer Meinung nach aussehen sollte?

Frau Beckmann, Sie haben Bochum als in erheblichem Maße angespannten Wohnungsmarkt bezeichnet. Mir liegen allerdings Zahlen vor, wonach es in Bochum eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,77 Euro gibt, wobei der Landesdurchschnitt bei 6,92 Euro liegt. Wie kommen Sie also zu der Erkenntnis, dass es in Bochum einen angespannten Wohnungsmarkt gibt? Das wäre für die Einordnung Ihres Beitrags durchaus relevant.

**Jochen Ott (SPD):** In der ersten Runde ist deutlich geworden, dass das Gutachten selbst für diejenigen, die sich mit der Politik insgesamt einverstanden erklären, schwierig ist. Das erinnert fatal an das Heinsbergprotokoll, dass nämlich Gutachten nicht faktenbasiert sind, sondern einem bestimmten Ziel folgend in Auftrag gegeben werden, und dann wundert man sich, dass es zu Schwierigkeiten kommt.

Herr Amaya, wir kennen uns lange genug: Es ist schon ein bemerkenswerter Auftritt. Man muss bei solchen Beiträgen aufpassen, dass in Nordrhein-Westfalen nicht irgendwann Realität wird, was Herr Corneth gesagt hat.

Meine erste Frage geht an Herrn Corneth, die kommunalen Spitzenverbände und Dr. Arentz. In verschiedenen Beiträgen wurde der Eindruck erweckt, Mieterschutz und mehr Wohnungsbau stünden im Widerspruch. Ich habe es immer so verstanden, dass die Wohnungspolitik verschiedene Stellschrauben hat. Gibt es aus Ihrer Sicht einen Widerspruch zwischen Mieterschutz und mehr Wohnungsbau?

Meine zweite Frage richtet sich ebenfalls an die kommunalen Spitzenverbände, die Stadt Dortmund, Herrn Corneth und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“. Wir haben im Antrag die Forderung einer kurzfristigen Evaluierung und der Novellierung der Mieterschutzverordnung auf neuer seriöser wissenschaftlicher Basis aufgestellt. Sind Sie auch der Meinung, dass es kurzfristig eine Evaluierung geben sollte? Um welche Veränderungen müsste es gegebenenfalls gehen?

Meine dritte Frage richtet sich an Dr. Arentz, die kommunalen Spitzenverbände und Herrn Wilde. Herr Rychter hat dankenswerterweise noch einmal den alten Konflikt zwischen Subjekt- und Objektförderung dargestellt. Das Institut der deutschen Wirtschaft behauptet in allen seinen Veröffentlichungen ständig, die Subjektförderung sei sinnvoller als die Objektförderung. In einem Streitgespräch mit Herrn Eichner konnte Herr Voigtländer diese These allerdings nicht mehr aufrechterhalten und ist zurückgerudert. Könnten Sie versuchen herauszuarbeiten, wie viel Prozent der Bevölkerung über Nacht zu Transferleistungsempfängern würden, denn Subjektförderung würde bedeuten, dass der Wohngeldanspruch ausgeweitet würde? Herr Flötotto hat das als Subvention bezeichnet; man kann es auch eine Sozialleistung nennen wie Dr. Arentz.

**Stephen Paul (FDP):** Die erste Runde hat schon eine ganze Menge an Erkenntnissen gebracht, sodass uns nach der Wortmeldung von Herrn Corneth eigentlich nur noch eine Frage offenbleibt. Sie hatten ausgeführt, durch Corona müsste man den Mieterschutz eigentlich noch verstärken. Bei den Vermietern reden wir überwiegend über

private Kleinvermieter, die für ihre Altersvorsorge oder die Deckung laufender Kosten wie beispielsweise der Hausfinanzierung sowie der Immobilienfinanzierung Wohnraum vermieten, zumal es sich zumeist nur um ein bis zwei Wohneinheiten handelt. Herr Amaya, wie empfinden Sie die Coronagesetzgebung, die Stundung von Mieten? Was hat die Coronakrise für die vielen Vermieter im Land bedeutet?

**Johannes Rimmel (GRÜNE):** Frau Gendziorra, bei Ihren Ausführungen habe ich eine realistische Betrachtung vermisst, was an Neubau möglich ist, denn Sie haben darauf hingewiesen, dass der Markt alles regelt und man nur genug bauen muss, damit es zu einem Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage kommt. Gleichzeitig fallen aber viele Wohnungen aus der Sozialbindung heraus, sodass das Ungleichgewicht immer größer wird. Auf diese Frage haben Sie bislang nicht geantwortet, sodass mich Ihre realistische Einschätzung der Lage interessieren würde.

**Roger Beckamp (AfD):** Herr Wilde, Sie haben mehrfach betont, wie angespannt der Wohnungsmarkt in Dortmund sei. In den „Ruhr Nachrichten“ vom 19. August 2020 wird von einem Wohnbauprojekt mit 92 Sozialwohnungen in Lütgendortmund berichtet, die überwiegend und seit Monaten leer stünden. Wie kann das denn bei einem so angespannten Wohnungsmarkt sein?

Von den 92 Sozialwohnungen sollen 56 für Flüchtlinge vorgesehen sein. Wie viele Flüchtlinge haben denn einen Wohnberechtigungsschein im Verhältnis zu anderen Personen mit einem Wohnberechtigungsschein? Wie ist das Verhältnis der Zuteilung zwischen den verschiedenen Gruppen? 56 von 92 Sozialwohnungen halte ich schon für ein auffälliges Verhältnis.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Damit haben alle Fraktionen Fragen gestellt, und zwar an alle Sachverständigen, sodass sich wieder mit den kommunalen Spitzenverbänden beginnen darf.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Herr Ott, Sie hatten angemerkt, dass es bei der Diskussion scheinbar einen Widerspruch zwischen Mieterschutz und Wohnungsbau gibt. Sollte das aus meinen Äußerungen hervorgegangen sein, wäre das natürlich völlig falsch: Es gibt zwischen Mieterschutz und Wohnungsbau keinen Widerspruch, denn natürlich brauchen wir beide.

Als Volkswirt habe ich gelernt: Wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt, gibt es ein Problem am Markt. – Das werden wir nicht so einfach durch Preisregulierung und Preissetzung lösen können. Trotzdem haben wir Marktconstellations, bei denen wir mit dem Wohnungsneubau und damit mit der Ausweitung des Angebots genauso wenig entscheidend vorankommen wie mit extremen Preisregulationen wie beispielsweise einem Mietendeckel.

Herr Rychter sagte eben, der Mieterschutz und das soziale Mietrecht kaufen uns ein bisschen Zeit; das sehen wir auch so. Wir sind allerdings auch der Meinung, dass man

das auf keinen Fall übertreiben darf, denn wir unterstützen nicht jede Idee, die im Zusammenhang mit dem Mieterschutz durch die Bundesrepublik geistert.

Auch wir waren nie ein großer Fan der Mietpreisbremse, müssen aber angesichts der vergangenen Jahre konstatieren, dass der nachhaltige Mietenanstieg ein Problem darstellt, das man nicht bestreiten kann. Das gilt selbst auf Märkten, bei denen wir uns das vor fünf Jahren noch gar nicht vorgestellt haben.

Herr Schrupf, mit Blick auf Bochum wundern Sie sich, dass es dort angeblich einen angespannten Wohnungsmarkt gibt, aber selbst in Bochum sind die Preise bei der Wiedervermietung in den letzten zehn Jahren – wenn man es mit dem geometrischen Mittel korrekt ausrechnet – jährlich durchschnittlich um fast 4 % gestiegen. Das ist schon eine Menge, was die Menschen spüren. Dem müssen wir durchaus etwas entgegensetzen, auch wenn natürlich die Einkommen ebenfalls gestiegen sind. Derselbe Gutachter, der das Mantelgutachten für die Landesregierung verfasst hat, attestiert Bochum übrigens in seinen Ausführungen einen angespannten Wohnungsmarkt.

Herr Ott fragte danach, was wir bei einer Evaluierung anders oder besser machen würden. Zwar ist es sympathisch, wie Dr. Arentz sagte, mit wenigen Indikatoren und einfach zu arbeiten, aber Wohnungsmärkte sind nun einmal nicht einfach, sondern extrem heterogen. Auch die Menschen sind extrem unterschiedlich. Gerade bei den Wohnungsmärkten im Ruhrgebiet, deren Spitzenmieten weit vom Rheinland, Stuttgart, München oder Frankfurt entfernt sind, stellen wir fest, dass insbesondere die Menschen mit unteren Einkommen auf einmal deutlich mehr bezahlen müssen, ohne dass es zugleich klare Einkommenssteigerungen gäbe.

Ich war auch erstaunt, als das Institut der deutschen Wirtschaft vor einigen Wochen eine neue Publikation herausgegeben hat, die zwar konstatiert, dass die Mietbelastungsquotienten bundesweit nicht gestiegen sind, weil parallel zu den Mieten auch die Einkommen gestiegen sind. Sieht man sich diese Studie allerdings genauer an, steht darin auch, dass es zwischen den Bevölkerungsgruppen und den Wohnungskonstellationen durchaus Unterschiede gibt. Viele Haushalte schrauben deshalb ihre Präferenzen bei der Wohnraumwahl zurück. Dabei handelt es sich genau um diejenigen, die eben nicht so zahlungsfähig sind. Das sind problematische Effekte, denen wir mit Mieterschutz durchaus ein bisschen entgegenkommen können.

Hier wird immer der Vorwurf erhoben, die Mietpreisbremse würde nicht wirken. In der Tat konnte sie bislang auch gar nicht wirklich wirken. Die spannende Frage ist nun, ob mit der Novellierung des Mietrechts zum 1. April 2020 und ihren entscheidenden Änderungen nicht möglicherweise doch Effekte in den Städten nachweisbar wären, die an anderer Stelle das Instrumentarium dafür bieten.

Interessanterweise konstatiert selbst das Gutachten, das für die Stadt Leverkusen ein Effekt der Mietpreisbremse nachweisbar wäre. Dabei handelt es sich um genau die Stadt im Rheinland, die just in dieser Phase erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel erstellt hat. Ob das der einzige Grund ist, vermag ich nicht abschließend zu beurteilen.

Letztlich müsste es bei der Evaluation darauf ankommen, die kurzfristigen Effekte dieser Form der Mieterschutzverordnung zu erkennen, woran man allerdings wahrscheinlich scheitern wird. Ich kann nur noch einmal nachdrücklich empfehlen, die vorliegende

kommunale Expertise zu berücksichtigen. Was haben wir davon, wenn wir diese Informationen – wenn sie auch nicht für jede Kommune vorliegen – weiterhin ignorieren?

Der Prozess für die Erstellung der Gebietskulisse der Wohnraumförderung lässt mich hoffen, weil er völlig anders strukturiert ist. Niemand weiß, welche Ergebnisse der Gutachter, der dafür beauftragt ist, am Ende präsentieren wird; vielleicht streiten wir uns dann auch wieder alle. Der Prozess jedenfalls hat eine ganz andere Transparenz; das gilt auch für den Gutachter selbst. Zwar wird es nicht zu Verhandlungslösung kommen, aber es wird wesentlich differenzierter betrachtet und die Frage aufgeworfen, wie man zumindest punktuell kommunale Expertise besser einbinden kann. Unabhängig vom Ausgang dieses Prozesses handelt es sich dabei um die Blaupause, wie man zukünftig mit solchen Fragen umgehen sollte.

Die Frage Subjektförderung versus Objektförderung und wie viele Menschen plötzlich zu Transferleistungsempfängern würden, wird niemand von uns seriös beantworten können. Zur Subjektförderung zählen im Prinzip auch die Kosten der Unterkunft, so dass wir angesichts der massiven kommunalen Ausgaben über ein relativ großes Segment sprechen.

Natürlich befinden wir uns stets in einem Zwiespalt: Auf der einen Seite kann man den Vorwurf nicht gänzlich abstreiten, dass es sich um eine Subvention für Vermieter handelt. Auf der anderen Seite wird regelmäßig die Kritik an der Objektförderung erhoben, sie sei zu wenig zielgenau, die man auch nicht völlig von der Hand weisen kann. In beiden Instrumenten findet sich Potenzial zur Nachbesserung.

Das nordrhein-westfälische Programm zur Wohnraumförderung zählt zu den besten in Deutschland; das gilt sowohl mit Blick auf die Instrumente als auch die finanzielle Ausstattung. Die Mittel werden nicht vollständig abgerufen; allerdings können wir auch nicht alles hinterherfördern, denn das geht einfach nicht. Wir werden also beide Instrumente brauchen und an beiden weiter arbeiten müssen.

Es wird nicht ganz einfach, die Effekte, die makroökonomisch auf die Wohnungsmärkte einwirken, mal eben vom Tisch zu wischen – weder durch Mieterschutz noch durch Neubau. Wir müssen Schritt für Schritt vorgehen. Natürlich schafft die Mieterschutzverordnung als solche keinen neuen Wohnraum, was aber auch nie der Plan war; das ist überhaupt nicht das Thema. Die jetzige Mieterschutzverordnung hat uns aus unserer Sicht zusätzliche Schwierigkeiten gebracht, die wir nicht brauchten.

**Dr. Cornelia Jäger (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Auch ich sehe keinen Widerspruch zwischen Mieterschutz und mehr Wohnraum, der auch nicht in unserer umfangreichen schriftlichen Stellungnahme zum Ausdruck kommen sollte. Vielmehr teile ich Ihre Einschätzung, Herr Ott, dass beide Stellschrauben benötigt werden, um den Istzustand zu verbessern. Wir haben heute von verschiedenen Expertinnen und Experten gehört, dass es in diversen nordrhein-westfälischen Kommunen angespannte Wohnungsmärkte gibt. Das gilt im kreisangehörigen Raum insbesondere für die Kommunen, die aus der Gebietskulisse herausgefallen sind. Diese Probleme kann man nur in den Griff bekommen, wenn man an beiden Schrauben dreht, also die

Mieter schützt und zugleich mehr Geld in die Hand nimmt und mehr Bauland schafft, um mehr Wohnungsbau zu fördern.

Wir sind für eine Evaluierung der Mieterschutzverordnung und können sie uns auch kurzfristiger vorstellen als die SPD-Fraktion in ihrem Antrag, was wir schon in unserer schriftlichen Stellungnahme ausgeführt haben. Dabei müssen wir noch einmal über die Methodik sprechen, denn wir brauchen für die Gebietskulisse mehr Indikatoren, müssen die zeitliche Dimension berücksichtigen und sollten abweichende Ergebnisse mit den Daten vor Ort vergleichen.

Herr Klöppel hatte schon darauf hingewiesen, dass es viele gute kommunale Daten gibt, die in jedem Fall herangezogen werden sollten. Man sollte hingegen nicht auf einen Gutachter aus einem anderen Bundesland vertrauen, der sich nicht die Mühe gemacht hat, bei den Kommunen nachzufragen, die jetzt aus der Gebietskulisse herausgefallen sind, ob seine Einschätzung stimmt. Das sollte bei einem neuen Gutachten natürlich anders gemacht werden.

Zur Subjektförderung und Objektförderung kann auch ich keine konkrete Prozentzahl angeben, wie viele Personen zu Transferleistungsempfängern würden. Es würde wahrscheinlich zu einem Anstieg kommen, aber auch hier sollte man immer beide Seiten im Blick behalten.

**Dr. Oliver Arentz (Institut für Wirtschaftspolitik):** Herr Ott, Sie fragen danach, ob es einen Widerspruch zwischen Mieterschutz und mehr Wohnungsbau gibt. Weil ich mich in meinen Ausführungen auf fünf Minuten beschränken soll, antworte ich mit einem hochwissenschaftlichen Jein.

Guter Mieterschutz ist kein Widerspruch zu mehr Wohnungsbau. Schlecht gemachter Mieterschutz kann den Wohnungsbau bremsen, sodass sich die Frage stellt, ob schlecht gemachter Mieterschutz überhaupt noch Mieterschutz ist. Insofern bin ich ein bisschen überrascht, wenn Herr Corneth quasi mit der Berliner Methode droht, denn gerade dort kommt es zu einem massiven Einbruch auf dem Mietwohnungsmarkt, weil die gedeckten Wohnungen nicht mehr zur Vermietung angeboten werden.

Eigentlich müsste der Berliner Kollege von Herrn Amaya der Regierung sehr dankbar sein, denn es handelt sich eher um ein Eigentumsförderprogramm, weil das Angebot an Eigentumswohnungen im gedeckelten Segment ebenfalls sprunghaft angestiegen ist. Es gibt also weniger Mietwohnungen und mehr Eigentumswohnungen.

Ein guter Mieterschutz, der die Waage zwischen Mieterinteressen und Vermieterinteressen hält, behindert Neubau nicht. Wo die Grenze verläuft, muss man natürlich im Einzelfall betrachten. Nach ersten Eindrücken aus Berlin, könnte man begründet sagen, dass die Grenze überschritten ist. Dabei müssten wir allerdings auch noch über die Ausnahme für den Neubau sprechen, kämen dann jedoch vom Hölzchen aufs Stöckchen.

Klar ist jedenfalls, dass wir mehr Neubau brauchen, weil mehr Neubau auch Mieterschutz ist: je mehr Leerstand auf einem Wohnungsmarkt, desto niedriger die Mieten. Die Leerstandsreserve, die letztlich eine Fluktuationsreserve ist und Umzüge ermöglicht, erhöhen wir nur über mehr Neubau, der aber lange braucht. Deshalb sagte ich



eben, dass die heutige angespannte Lage aus den Entscheidungen von vor zehn Jahren resultiert, sodass die Forderung nach mehr Neubau keine unmittelbare Lösung für heute ist.

Daher hatte ich auf das Wohngeld verwiesen und komme damit auf Ihre zweite Frage. Ich will nicht, dass man komplett auf Subjektförderung umstellt. Sie hatten allerdings danach gefragt, was passiert, wenn man es dennoch täte. Meines Wissens nach haben wir ungefähr 1 bis 1,2 Millionen Sozialwohnungen. Die Obergrenze für die neuen Transferempfänger liegt also bei ungefähr 1,2 Millionen. Viele Menschen, die Wohngeld beziehen oder für die die Kosten der Unterkunft übernommen werden, die Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe beziehen, leben auch schon in einer geförderten Wohnung. Ich glaube deshalb nicht, dass 1,2 Millionen hinzu kämen, sondern vermutlich deutlich weniger.

Herr Klöppel hat es angedeutet, wobei es auch hier den Rahmen sprengen würde, darauf genauer einzugehen: Beide Instrumente haben ihre Stärken und ihre Schwächen. Eine ganz klare Stärke des Wohngeldes und der Übernahme der Kosten der Unterkunft liegt in der sofortigen Verfügbarkeit. Mit diesem Instrument kann man also auf ein Problem sofort reagieren. Bei der Objektförderung müsste man die Planungshorizonte einbeziehen, sodass man erst danach den betroffenen Haushalten helfen könnte.

Das bedeutet natürlich nicht, dass man die Objektförderung langfristig vernachlässigen sollte, sondern man muss um die Fristen der beiden Instrumente wissen. Deshalb gilt auch hier, dass wohl ein guter Mix aus beidem den Wohnungsmarkt letztlich dauerhaft entspannen kann.

**Sarah Primus (Bündnis „Wir wollen wohnen!“):** Herr Schrumpf, es gibt keine aktuellen Zahlen dazu, wie oft die Landesverordnungen Thema bei unseren Beratungen sind. Zu uns kommen sehr selten Mieterinnen und Mieter, die angeben, Beratungsbedarf hinsichtlich einer Landesverordnung oder einer gesetzlichen Bestimmung des BGB zu haben. In der Regel heißt es: Wir bekommen eine Mieterhöhung und glauben, sie ist nicht gerechtfertigt. – Darauf richten wir unsere Beratung aus.

Mieterhöhungen sind durchaus ein häufiger Beratungsgrund, wobei schon 50 Euro im Monat einen großen Unterschied machen. Das sage ich so klar, weil wir eben gehört haben, dass es den bundesgesetzlichen Mieterschutz gibt. Ob die Kappungsgrenzenverordnung bei 15 oder 20 % liegt, macht bei einer Nettokaltmiete von 1.000 Euro 50 Euro pro Monat oder 600 Euro pro Jahr aus. Für sehr viele Einkommensempfänger macht das einen riesengroßen Unterschied. Genau deshalb gibt es ja die Ermächtigungsgrundlagen für die Länder, je nach Gebietskulisse verschärfen zu können. Deshalb werbe ich ganz klar dafür, Mieterschutz vor Ort zu betrachten.

Herr Ott fragte nach der Evaluierung. In vielen Punkten kann ich der Kollegin und dem Kollegen der kommunalen Spitzenverbände zustimmen. Auch wir wünschen uns eine baldige Evaluierung, am besten schon nach zwei Jahren, wobei eine deutlich differenziertere Betrachtung erforderlich ist, bei der wir wenigstens die vier im BGB vorgesehenen Kriterien anlegen sollten.

Da es sich dabei allerdings um eine Kannbestimmung handelt, würden wir deutlich breitere Kriterien anlegen; von vielen Expertinnen und Experten haben wir gehört, dass die Landschaft in NRW heterogen ist und sich die Situation in den Kommunen unterschiedlich darstellt. Wie Herr Wilde sagte, steht die Sozialleistungsquote natürlich in Zusammenhang mit der Miethöhe. Darüber hinaus meinen wir, dass man aktuellere Zahlen heranziehen könnte.

**Helmut Flötotto (Bündnis „Wir wollen wohnen!“):** Herr Schrumpf, Sie fragten danach, weshalb nicht alle Mittel abgerufen werden. Sie erwarten sicherlich nicht, dass ich das Rezept liefere. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es eine enorme Wohnungsbautätigkeit, bei der viele kommunale und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften entstanden sind.

In den 60er-Jahren gab es einen Einbruch; die Vorgänge bei der Neuen Heimat waren nicht ganz glücklich, die nicht so geführt worden ist, wie man es sich sinnvollerweise hätte vorstellen können. Gleichzeitig gab es eine Hype der neoliberalen Politik mit der Annahme, dass der Markt alles richten wird. Wohnungsbau ist ein langwieriges Geschäft und kann nicht alles von jetzt auf gleich richten. Die Auswirkungen merken wir in der Wohnungsbaupolitik in den letzten 10 bis 15 Jahren.

Das Bündnis hat Positionen und Forderungen zur Kommunalwahl aufgestellt, unter anderem: bezahlbaren Wohnraum und kommunale Wohnungsunternehmen schaffen. – In der Fläche können wir nicht wahrnehmen, dass es sich beim Wohnungsbau um ein Anliegen der Kommunen handelt. Das ist zwar in den Ballungszentren so, aber die Wohnraumnot strahlt auch in den ländlichen Raum aus. Ich selbst komme aus dem Münsterland mit den Randbezirken nördliches Ruhrgebiet und Niederrhein. Die Verantwortung in der Wohnraumpolitik wurde sehr unterschiedlich wahrgenommen und ist deutlich ausbaufähig. Kommunale Wohnungsbauunternehmen sind Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Durch ihre Gründung würden auch mehr Mittel abgerufen und damit mehr kostengünstige und Sozialwohnungen übernommen.

Dr. Arentz, Subjektförderung ist ganz schön, aber schon heute werden zumindest die Kosten der Unterkunft nicht vollständig durch die Kommunen übernommen, weil sie über den anerkannten Grenzwerten liegen. Für die Empfänger gibt es allerdings keine Änderungsmöglichkeit, sodass hier ein Problem besteht.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Herr Ott hat in den Raum gestellt, das Berliner Modell könnte bundesweit eingeführt werden. Dafür brauchte man zum einen Mehrheiten; zum anderen habe ich vollstes Vertrauen in die wirtschaftliche Vernunft der SPD-Bundestagsfraktion.

(Jochen Ott [SPD]: Wenn Sie so weiterreden, überlege ich mir das noch!)

Dr. Arentz hat schon zutreffend auf die Auswirkungen in Berlin hingewiesen, denn dort werden nun 25 % weniger Mietwohnungen angeboten, sondern mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf. Das freut uns zwar auch, aber wir vertreten natürlich auch die

privaten Vermieter, sodass wir natürlich ein großes Interesse daran haben, dass es auch weiterhin Mietwohnungen gibt.

In Berlin werden mittlerweile zwei Mieten vertraglich vereinbart, nämlich mit und ohne Berücksichtigung des Mietendeckels. Die zwischenzeitlich zurückgetretene linke Bausenatorin hat damals schon zutreffend gesagt: Liebe Mieter, legt das Geld besser beiseite, weil der Mietendeckel gegebenenfalls für verfassungswidrig erklärt wird und Nachzahlungen kommen werden.

Mieterschutz und Wohnungsneubau sind natürlich zusammen zu betrachten und haben Auswirkungen aufeinander, denn die Mietregulierungen sorgen nicht unbedingt dafür, dass das Interesse insbesondere privater Investoren und privater Vermieter gesteigert wird.

(Zuruf: Ach! Quatsch!)

Bei der sozialen Wohnraumförderung stellen wir fest, dass die Zahl der privaten Mietinvestoren seit 2016 immer weiter zurückgeht, obwohl die Konditionen sehr gut geworden sind; mittlerweile machen sie nicht mehr die stärkste Gruppe aus. Nach 2016 sind die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung – also die Mietpreisbremse – in Nordrhein-Westfalen eingeführt worden; insofern sollte man die Auswirkungen durchaus sehen.

Herr Paul fragte nach den Auswirkungen der Coronapandemie auf private Vermieter; dazu haben wir natürlich entsprechende Erhebungen durchgeführt. Wir hatten befürchtet, dass die Kündigungsschutzmöglichkeit zu massiven Problemen führt, was allerdings nicht der Fall war. 10 bis 15 % der privaten Vermieter sind davon betroffen, und zwar in erster Linie weniger Mietwohnraum, sondern vermietete Gewerbeimmobilien, weil die Unternehmen nicht mehr die entsprechenden Einnahmen hatten.

Der Großteil unserer Mitglieder hat von Stundungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht bzw. die Miete an sich reduziert, weil es sich für alle um eine besondere Situation handelt, sodass private Vermieter ihre Verantwortung tragen.

Viele Mieter sind an ihr Erspartes gegangen, sodass es überhaupt nicht zu der Situation gekommen ist. Allerdings bleibt die Entwicklung mit Blick auf die Kurzarbeit und die Folgewirkungen wie Arbeitslosigkeit abzuwarten. Sowohl der Deutsche Mieterbund als auch Haus & Grund als auch die Sicher-Wohnen-Fonds haben gefordert, dass man gewappnet sein muss.

Das heißt nicht, dass man es dann auch tatsächlich in Anspruch nehmen muss, und natürlich gibt es auch das Wohngeld; ich hatte aber eingangs schon erwähnt, dass das Wohngeld mit einem sehr großen Aufwand verbunden ist, denn man bekommt das Geld ja nicht sofort. Wie es eine Soforthilfe auch für andere Bereiche gibt, wäre sie auch hier sinnvoll und effektiv, denn es kann nicht sein, dass die finanziellen Auswirkungen der Coronasituation Mieter und Vermieter alleine ausbaden müssen; darauf sollte man vorbereitet sein. Insofern gibt es hier durchaus einen Schulterchluss mit dem Deutschen Mieterbund.

**Franz-Xaver Corneth (Mieterverein Köln):** Herr Schrumpf, weder ich noch der Mieterverein Köln sind je für Enteignungen gewesen. Sie spielen auf die Pressemeldung vom 6. April 2019 an, bei der ich bitte, nicht nur die Überschrift, sondern die gesamte Meldung zu lesen. Dann wird nämlich deutlich, dass ich Verständnis für die Enteignungsdiskussion in Berlin angesichts der dortigen Situation der Mieterinnen und Mieter hatte – mehr nicht.

(Zuruf: So ist es!)

Es ging um Art. 14 und 15 Grundgesetz, die übrigens – Sie sind um einiges jünger als ich – durch die CDU in die Verfassung gekommen sind. Darin steht deutlich, dass Enteignung, die übrigens jeden Tag in Deutschland stattfindet, unter sehr schwierigen Voraussetzungen geschehen kann, wenn die Gemeinschaft das braucht – vereinfacht ausgedrückt.

(Fabian Schrumpf [CDU]: Sehr vereinfacht!)

– Das ist so; lesen Sie es nach.

Sie haben nach den Auswirkungen von Corona für Mieter und Vermieter gefragt. Für beide hat Corona Folgen, denn wenn insbesondere die kleinen Vermieter von den Mietern kein Geld bekommen, kommen sie auch in Schwierigkeiten. Deswegen beraten wir auf Bundesebene gemeinsam über einen Rettungsfonds, einen Wohnungsfonds am Beispiel des Bankenrettungsfonds.

Die Wohnungswirtschaft sträubt sich noch dagegen, Geld einzuzahlen, aber deswegen diskutieren wir ja. Selbstverständlich muss auch die Allgemeinheit, also der Steuerzahler, Geld einzahlen. Unter bestimmten Voraussetzungen sollen die Mieten daraus gezahlt werden, denn die Stundung bringt nichts: Irgendwann müssen die Mieten gezahlt werden.

Herr Ott, Mieterschutz steht natürlich nicht im Widerspruch zum Wohnungsbau; das ist völlig klar. Mieterschutz und Wohnungsbau müssen beide sein, aber wie auch der Mieterschutz braucht der Wohnungsbau bestimmte Voraussetzungen. Dafür braucht es nicht nur baureife Grundstücke, sondern die Kommunen müssen endlich dazu übergehen, ihr Planungsrecht auszuüben. Wie in Berlin-Kreuzberg dürften in jeder Kommune kommunale Grundstücke nur noch auf Erbpachtbasis abgegeben werden. Auf der anderen Seite dürften die Kommunen nur noch planungsrechtlich wirken, wenn gleichzeitig ein Vorkaufsrecht vereinbart wird wie in Berlin-Kreuzberg. Dieses Modell läuft dort sehr erfolgreich.

Im letzten Jahr sind in Köln 2.175 Wohnungen gebaut worden, davon weniger als 500 öffentlich gefördert. Es sind aber 1.100 Anträge auf öffentliche Förderung bewilligt worden, sodass diese Wohnung wahrscheinlich in diesem Jahr gebaut werden; zum Teil sind sie auch letztes Jahr schon gebaut worden. Wenn wir also jedes Jahr in Köln 500 öffentlich geförderte Wohnungen bauen, landen wir in sechs bis sieben Jahren bei 3,5 % öffentlich geförderten Wohnungen; jetzt sind es noch 6,5 %. Die genauen Zahlen für das Land liegen mir nicht vor, aber um diese Entwicklung geht es.

Wenn nicht endlich im Land wie in den Kommunen umgesteuert wird, sehe ich für die Menschen schwarz – dabei sprechen wir übrigens auch vom Polizeibeamten, vom

Busfahrer, von der Krankenpflegerin und von der Erzieherin –, dass sie bezahlbare Wohnungen finden. Entschuldigen Sie, wenn ich das so deutlich sage, aber ich warne in Köln seit über zehn Jahren davor: Die Politik sollte endlich handeln und nicht nur darüber reden.

Ich bin für eine Evaluierung und sogar der Meinung, dass man nicht zwei Jahre warten sollte. Da sich das Handeln des Ministeriums offensichtlich aus Gutachten ableitet – im letzten Jahr war es anders als in diesem Jahr –, ist es dann vielleicht wieder einmal umgekehrt; das wäre jedenfalls zu wünschen.

**Ludger Wilde (Stadt Dortmund):** Eine kurzfristige Evaluierung würden wir uns ausdrücklich wünschen. Dabei steht für mich nicht der Text der Mieterschutzverordnung im Vordergrund, den wir gut finden. Die Zusammenführung ist ein gutes Instrument, um künftig mit der Steuerung der Mieten besser umgehen zu können.

Für die Gebietskulisse sollten allerdings deutlich mehr Indikatoren herangezogen werden, sodass die Wirklichkeit auch tatsächlich abgebildet wird. Wir stellen gerne aktuelle Daten zur Verfügung. Die Städte, die dazu in der Lage sind, sollten angesprochen werden. Diese Daten könnten in das Gutachten einfließen.

Ich befürchte allerdings, dass das wieder zu lange dauert, weshalb man es auch umkehren könnte: Über eine Öffnungsklausel in der Verordnung könnten auch nachträglich weitere Städte in die Gebietskulisse aufgenommen werden, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Stadt nachgewiesen wird. Wir wären gerne bereit, diesen Nachweis mit unseren Daten zu führen. Auf diese Weise müsste man nicht erst aufwendig evaluieren.

Zur Frage nach der Subjektförderung und Objektförderung haben wir natürlich auch keine Zahlen; dass sie steigen würden, ist klar. Ich kann mich den Ausführungen der ersten drei Redner anschließen: Man muss beide machen und optimieren.

Beim Wohnprojekt Holtestraße in Lütgendortmund hat die Stadt nach Jahren selbst wieder Wohnungen gebaut, denn in der Vergangenheit haben wir uns auf die Wohnungswirtschaft verlassen. So sind wir inzwischen an zwei Stellen vorgegangen und haben unsere Erfahrungen gesammelt. Zeitverzögerungen gab es insbesondere während der Bauphase.

Gegenwärtig werden die über 90 Wohneinheiten vermarktet, wobei wir uns einer stadtnahen Wohnungsbaugesellschaft als professioneller Vermieterin bedienen. 90 Wohneinheiten vermietet man nicht innerhalb einer Woche, sondern achtet auf eine Klientel, die verträglich zusammen wohnt. Ein solcher Prozess kann mehrere Wochen und sogar Monate dauern, sodass man nicht erwarten darf, dass das der Maßstab ist, einen angespannten Wohnungsmarkt zu attestieren.

Über die aktuelle Belegung habe ich im Moment keine Erkenntnisse. Sie können gerne auf das Dortmunder Wohnungsamt zugehen, oder aber ich lasse Ihnen die Unterlagen dazu zukommen.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.):** Herr Rimmel, wir sind in keiner Weise der Auffassung, dass der Markt alles regelt. Das habe ich nicht gesagt, und wollte es erst recht nicht zum Ausdruck bringen, sondern mich bei meinen Ausführungen auf die Mietpreisbegrenzung und dabei auf den Wohnungsneubau konzentriert, denn es geht um die Gruppe der Wohnungssuchenden und vor allen Dingen um die Menschen mit niedrigen Einkommen. Bei den Expertenäußerungen ging es immer wieder darum, dass gerade die Menschen mit niedrigen Einkommen kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben, eine neue Wohnung zu einem angemessenen Preis zu bekommen.

Mit Blick auf diese Gruppe möchte ich gerne noch einmal sagen, dass der Markt erst recht nicht alles regelt, denn gerade in den Ballungsräumen gibt es mit etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter sehr hohe Bodenpreise. Das macht die Bebauung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten einfach unmöglich. Trotzdem stehen unsere Unternehmen dazu, hier Verantwortung zu übernehmen, und bauen freiwillig öffentlich geförderte Wohnungen in ihren Projekten, auch wenn man es ihnen in der Öffentlichkeit kaum zutraut. Damit übernehmen sie Verantwortung für die ganze Gesellschaft, was einfach ihrem Selbstverständnis als mittelständische Unternehmen entspricht.

Sie hatten danach gefragt, wie viel Wohnungsbau wir brauchen. Schon vor 2017 ist von 400.000 Wohnungen für NRW gesprochen worden, sodass wir in fünf Jahren 80.000 Wohnungen jährlich errichten müssten, um in den Ballungsräumen zu entspannten Wohnungsmärkten zu kommen. Der Blick auf die Erfahrungen der letzten Jahre und die Baugenehmigung zeigt, dass wir es gerade einmal geschafft haben, etwa 40.000 Wohnungen neu zu errichten.

Wegen der langen Vorlaufphase, bis eine Wohnung fertiggestellt ist – Dr. Arentz hat darauf hingewiesen –, müssen wir heute ausbaden, was vor zehn Jahren entschieden worden ist. Bebauungspläne brauchen zwei bis zehn Jahre; je größer die Stadt und je größer das Projekt, desto komplexer das Verfahren. Wir alle bemühen uns in diversen Gremien darum, die Situation zu verbessern. Baugenehmigung brauchen im Durchschnitt ein Jahr; gerade kleine Kommunen sind hingegen viel schneller. Auch hier hoffen wir auf die Digitalisierung, damit es schneller gehen kann. Das Bauen selbst dauert nur sechs Monate; da liegt das Problem also nicht.

**Silvia Beckmann (WohnBund-Beratung GmbH):** Wenn Sie den Landesdurchschnitt heranziehen, muss man natürlich auch bedenken, dass Düsseldorf und Köln darin einbezogen worden sind. Ich halte die Differenz zu Dortmund gar nicht für so hoch.

Darüber hinaus ist schon öfters darauf hingewiesen worden, dass es mehrere Aspekte gibt, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen, und nicht nur die Miethöhe: Die Einkommenssituation, die Leerstandsquote und sehr viele andere Faktoren zeigen auf, dass ein Wohnungsmarkt angespannt ist.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Gibt es noch Nachfragen? – Das ist nicht der Fall. Damit befinden wir uns am Ende einer sehr spannenden und sehr wichtigen Anhörung.

Ich darf mich im Namen des gesamten Ausschusses ganz herzlich bei allen Sachverständigen dafür bedanken, dass Sie uns mit Ihrem Rat geholfen haben.

Ich will auch dem Sitzungsdokumentarischen Dienst ausdrücklich danken, der zugesagt hat, die Mitschrift dieser Anhörung zu Beginn der 39. Kalenderwoche zur Verfügung zu stellen.

Der mitberatende Ausschuss kann sein Votum am 30. September 2020 abgeben. Auswertung und Beschlussfassung werden in unserem Ausschuss voraussichtlich am 2. Oktober 2020 stattfinden. Die abschließende Beratung und Abstimmung finden voraussichtlich im Oktober Plenum statt.

Ich bedanke mich bei allen Anwesenden und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt sowie ein schönes Wochenende. – Die Sitzung ist geschlossen.

gez. Hans-Willi Körfges  
Vorsitzender

**Anlage**

09.09.2020/14.09.2020

73





**Anhörung von Sachverständigen**

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

**"Vom Rückschritt zum Fortschritt:****Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!"**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/9037

am Freitag, dem 21. August 2020

13.30 Uhr, Plenarsaal

**Tableau**

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Sebastian Klöppel</b>	
Dr. Bernd Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>Dr. Cornelia Jäger</b>	<b>17/2909</b>
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>nein</b>	
Dr. Oliver Arentz Institut für Wirtschaftspolitik Köln	<b>Dr. Oliver Arentz</b>	<b>17/2915</b>
Hans-Jochem Witzke Bündnis „Wir wollen wohnen“ Düsseldorf	<b>Sarah Primus</b> Helmut Flötotto Sylvia Rietenberg	<b>17/2907</b>
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b>	<b>17/2906</b>

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Franz-Xaver Corneth Mieterverein Köln Köln	<b>Franz-Xaver Corneth</b>	<b>nein</b>
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Alexander Rychter</b> Oliver Niermann	<b>17/2931</b>
Ludger Wilde Stadt Dortmund Dortmund	<b>Ludger Wilde</b>	<b>17/2898</b>
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Elisabeth Gendziorra</b> Maurice Schirmer	<b>17/2944</b>
Silvia Beckmann WohnBund-Beratung NRW Gmbh Bochum	<b>Silvia Beckmann</b>	<b>17/2899</b>