



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

### **55. Sitzung (öffentlich)**

5. April 2019

Düsseldorf – Haus des Landtags

13:30 Uhr bis 14:55 Uhr

Vorsitz: Hans-Willi Körfges (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

### **Verhandlungspunkt:**

**Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz: Die Kappungs-  
grenzenverordnung muss verlängert werden**

**3**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 17/4454

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

\* \* \*



**Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz: Die Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 17/4454

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich darf Sie ganz herzlich zur Anhörung begrüßen. Der mitberatende Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales beteiligt sich nachrichtlich an dieser Anhörung.

(Es folgen organisatorische Hinweise.)

**Fabian Schrumpf (CDU):** Es handelt sich um ein Thema, das seit dem Zeitpunkt der Beantragung der Anhörung ein Stück weit überholt worden ist. Wir wissen alle, dass es die Ankündigung der Ministerin gibt, sämtliche landesrechtlichen Verordnungen zu überprüfen und für diesen Zeitraum auf jeden Fall auch zu verlängern, was logischerweise bedeutet: Die Kappungsgrenzenverordnung wird nach ihrem Auslaufen im Mai erst einmal neu aufgesetzt.

Meine erste Frage geht an die kommunalen Spitzenverbände und Herrn Niermann vom VdW. In der Konkretisierung der landesrechtlichen Verordnung sind diverse Gemeinden definiert, in denen die Kappungsgrenzenverordnung gilt. Weil es meine Nachbarstadt ist, habe ich mir Bottrop im Regierungsbezirk Münster herausgegriffen. Auch in den anderen Regierungsbezirken gibt es Städte, bei denen man zunächst nicht auf den Gedanken kommt, dass es sich um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt, wenn man sich die Durchschnittsmieten bzw. den Wohnungsmarkt im Allgemeinen vor Ort ansieht.

Mit Blick auf eine etwaige Neuaufsetzungen bis zum Ergebnis der Evaluierung der Kappungsgrenzenverordnung möchte ich wissen: Wie ist Ihre Sichtweise darauf? Wäre es in diesem Zuge nicht auch notwendig, diese Liste an Gemeinden zu hinterfragen, ob es überhaupt bei jeder notwendig ist oder ob es nicht vielleicht auch andere gäbe, die eher auf diese Liste müssten?

Meine zweite Frage geht an den Deutschen Mieterbund und an Haus & Grund: Welche Rolle spielt die Kappungsgrenzenverordnung tatsächlich in der täglichen Beratungspraxis? Ich weiß, dass es bei einer solchen Verordnung immer die Aussage gibt: Allein aufgrund der Tatsache, dass sie besteht, gehen die Leute nicht so weit. – Mich würden aber tatsächlich ganz konkrete Einzelfallbeispiele interessieren, wie oft zum Beispiel der Mieterbund durch die Verordnung eine Mieterhöhung verhindert hat bzw. wie oft Haus & Grund bei Mietanpassungsverlangen mit Verweis auf die Kappungsgrenzenverordnung beraten hat, dass es eben nur bis zu dieser Maximalhöhe geht.

**Volkan Baran (SPD):** Meine erste Frage geht an den Deutschen Mieterbund. Wir reden immer über die Mietpreisentwicklung, über die Mietpreissteigerung. Geht es dabei hauptsächlich um die sogenannten Hotspots und um die Großstädte? Wie wirkt die Kappungsgrenzenverordnung in der Praxis ganz konkret?

Sie haben auch erwähnt, dass der Geltungsbereich ausgeweitet werden müsste. Ich wüsste gerne, warum.

Meine nächsten Fragen gehen an das Bündnis „Wir wollen wohnen“: Wie schätzen Sie die Kappungsgrenzenverordnung in Bezug auf soziale Lage, Kosten des Wohnens, Armutsrisiko und natürlich auf die Wohnungslosigkeit ein? Brauchen Kommunen solche Instrumente, um Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter vor überzogenen Mietpreisen zu schützen?

Was würde passieren, wenn die Kappungsgrenzenverordnung nach dem Moratorium von einem Jahr tatsächlich auslaufen würde? Welche Personengruppen wären davon am stärksten betroffen? Welche Auswirkungen hätte das?

**Stephen Paul (FDP):** Meine erste Frage geht an Herrn Niermann vom VdW. In Ihrer Stellungnahme wird darauf Bezug genommen, worauf Kollege Schrupf schon hingewiesen hat, dass nicht alle Städte, in denen die Kappungsgrenzenverordnung gilt, über besonders hohe Wohnungsleerstände verfügen, sondern dass die Marktdynamik eher ausgeglichen ist. Ihr Verband spricht sich vielmehr für ein kommunales Satzungsrecht aus, um den unterschiedlichen Marktsituationen gerecht werden zu können. Das ist eine interessante Anregung, und wir würden Sie bitten, näher auszuführen, wie Sie sich ein solches kommunales Satzungsrecht als Verband vorstellen.

Meine zweite Frage möchte ich an Herrn Amaya von Haus & Grund richten. In Ihrer Stellungnahme stellen Sie fest, dass durch die Kappungsgrenzenverordnung kein Beitrag dazu geleistet wird, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fördern; vielmehr trägt die Verordnung zur Zurückhaltung von privaten und institutionellen Investitionen bei. Im dringend erforderlichen Neubau wird somit ein maßgeblicher Anreiz genommen.

Diese Feststellung würde ich gerne hinterfragen wollen und bitte um nähere Auskünfte darüber, welche Erkenntnisse Ihr Verband in diesem Zusammenhang hat.

**Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE):** Herr Niermann, ich würde gerne wissen, wie mögliche neue Gebietskulissen aussehen könnten, wie Sie sie in Ihrem Papier beschrieben haben.

Zur kommunalen Satzungshoheit möchte ich nicht nur Herrn Niermann, sondern auch die kommunalen Spitzenverbände sowie Herrn Ludwig von der Stadt Köln fragen.

Frau Gottschalk und Herr Ohm, wie würden Sie eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Kappungsgrenzenverordnung beschreiben?

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Damit darf ich die erste Antwortrunde eröffnen.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Herr Schrupf, Sie hatten gefragt, ob es gilt, die Liste der derzeit in der Kappungsgrenzenverordnung in der jeweiligen Gebietskulisse aufgeführten Kommunen zu hinterfragen. Ja, das muss zweifellos hinterfragt werden. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

Zum einen ist diese Gebietskulisse nicht mehr taufersch, sondern schon ein paar Jahre alt. Die Daten, die zur Ermittlung der Kommunen herangezogen wurden, sind auch schon Jahre alt und bilden nicht mehr unbedingt die Entwicklung auf den lokalen Wohnungsmärkten ab.

Zum anderen muss man hinterfragen, ob es sinnvoll ist, dass die Gebietskulissen der Verordnung der Mietpreisbremse in NRW und der Kappungsgrenze so auseinanderfallen. Ich möchte allerdings nicht vorgreifen, was bei dieser Liste am Ende herauskommt, ob es also mehr oder weniger Kommunen sind; das muss man einfach gründlich und ergebnisoffen substantiell untersuchen.

Wir wünschen uns durchaus auch eine methodische Erweiterung der Untersuchung. Auch das vorherige Gutachten hat in der Tat Schwächen. Das kann man sicherlich auch anders und gründlicher machen; dann wird die Liste sicherlich anders ausfallen. Ob das für Bottrop gilt oder nicht, vermag ich im Moment nicht zu beurteilen; es ist die Aufgabe eines wissenschaftlichen Instituts, das nach allen Regeln der methodischen Kunst auseinanderzunehmen. Das würden wir gerne abwarten und unterstützen auch gerne.

Beim kommunalen Satzungsrecht sind wir vorsichtig, denn aus der Wohnungspolitik kennen wir kommunales Satzungsrecht unter anderem bei der Zweckentfremdung und müssen dabei auch erleben, dass es für Verwaltungen vor Ort nicht immer ganz einfach ist – auch wenn die Überzeugung durchaus vorhanden ist, eine kommunale Satzung zu schaffen –, dieses Satzungsrecht so in Anspruch zu nehmen, dass es vor Ort auch gelingt, das in den kommunalen Vertretungen durchzubringen.

Ich will es nicht völlig ausschließen, aber eine methodisch saubere Grundlage zur Ermittlung der betroffenen Kommunen wäre eigentlich schon eine hinreichende Grundlage, denn sonst müssten die Kommunen dieselben Untersuchungen noch einmal für sich vor Ort vornehmen, sodass sich die Frage stellt, welcher Mehrwert damit verbunden ist und ob es nicht wesentlich schwieriger ist, eine solche kommunale Satzung durch den Rat zu bringen.

**Martin Stiller (Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen):** Ich kann mich Herrn Klöppel im Grunde genommen anschließen und möchte noch auf die Harmonisierung von Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung eingehen. Mein Heimatort Niederkassel ist bei der einen Verordnung dabei, bei der anderen nicht, sodass sich die Frage stellt: Warum? Das Ganze sollte man überprüfen.

**Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Zunächst einmal zur Frage, welche Rolle die gesenkte Kappungsgrenze in der Beratungspraxis spielt. Wir stellen auch in der Beratungspraxis fest, dass das ein gängiges Mittel ist.

Für die bundesweite Kappungsgrenze gibt es bei den großen Wohnungsunternehmen sogar schon entsprechende Mieterhöhungssoftware, die ganz automatisch einpreist.

Die abgesenkte Kappungsgrenze, die wir in Nordrhein-Westfalen seit 2014 haben, ist ebenfalls ein etabliertes rechtliches Instrument, was sich als gutes Mittel bewährt hat, um die zu schnelle Steigerung der Mieten zu bremsen.

Im Übrigen halten wir die Überprüfung der Wirksamkeit für absolute Zeitverschwendung, sondern hätten uns gewünscht, dass die Verordnung in diesem Jahr entsprechend geschärft und die Gebietskulissen gegebenenfalls erweitert werden, denn diese Zeit haben wir gar nicht.

Die Tatsache, dass solche Fälle bei uns in der Beratung auftreten, belegt noch nicht den Erfolg einer Verordnung, der nämlich dadurch belegt wird, dass sich die Menschen daran halten und dass sich das etabliert hat.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.):** Ich habe Fragen von Herrn Schrupf, Herrn Paul und Herrn Mostofizadeh bekommen und werde versuchen, zumindest die Fragen von Herrn Schrupf und Herrn Mostofizadeh im Zusammenhang zu beantworten.

Ausgehend von der aktuellen Situation auf einigen angespannten Wohnungsmärkten sind wir als Verband der Meinung, dass zumindest die Kappungsgrenzenverordnung nicht dazu beiträgt, die Wohnungsknappheit auf einigen angespannten Märkten zu beseitigen.

Bei der Frage, ob diese Gemeindegrenzen überarbeitet werden sollte, kann ich mich weitgehend den Ausführungen von Herrn Klöppel anschließen. In unserer Stellungnahme im Jahr 2014 zum Antrag der FDP-Fraktion haben wir gegenüber dem Ministerium wie auch dem Ausschuss auf die Methodik und die Datengrundlage hingewiesen, die wir damals schon problematisch fanden.

Damit stellt sich auch ein Bezug zwischen Gebietskulisse der Wohnraumförderung in NRW und der Nutzwertanalyse her. Wir sind nicht davon überzeugt, dass das die reale Situation vor Ort abbilden kann. Es ist unseren verbandsangehörigen Unternehmen und Genossenschaften ehrlich gesagt nur schwer zu vermitteln, dass man dreimal die gleiche Methodik hat – wenn auch mit zeitlichen Abständen –, die aber zu unterschiedlichen Ergebnissen für einzelne Städte und Kommunen führt, wie Herr Stiller schon gesagt hat.

Bottrop ist bereits angesprochen worden: Die Stadt ist nach der Kappungsgrenzenverordnung eine angespannte Kommune, gehört in der Wohnraumförderungsgebietskulisse aber zur Mietstufe 2. Man muss also dem Unternehmen in Bottrop erklären, einerseits an die Kappungsgrenze gebunden zu sein, dass die Wohnraumförderung andererseits aber nicht wirtschaftlich ist. Das ist einfach unlogisch. Sinn und Zweck aller Gebietskulissen ist es, die Anspannung lokaler Wohnungsmärkte festzustellen. Wir würden uns wünschen, dass das harmonisiert wird.

Zu den Kosten der Unterkunft und den dahinterliegenden Kulissen möchte ich mich gar nicht wirklich äußern, denn auch dort gibt es relativ viele Schief lagen. Es muss

definitiv überarbeitet werden, und es wäre auch schön, wenn man in dem Zusammenhang eine eindeutige und einheitliche Gebietskulisse für unterschiedliche Verordnungen finden würde – bitte mit vernünftiger Datenbasis und einer vernünftiger Methodik.

Beim kommunalen Satzungsrecht kann ich aus kommunalpolitischen Erwägungen heraus sehr gut nachvollziehen, dass die kommunalen Spitzenverbände vorsichtig sind; da kennt sich der Kollege auch deutlich besser aus als ich.

Wir vermuten zumindest – das war jedenfalls unsere Erfahrung bei der Zweckentfremdungsverordnung –, dass es natürlich sinnvoller ist, wenn Kommunen selbst entscheiden können, weil sie ihre lokalen Märkte einfach besser kennen. Damit verbinde ich ein klares Plädoyer für eine progressive und engagierte lokale Wohnungsmarktpolitik.

Welche konkreten juristischen Fallstricke sich daraus ergeben, kann ich nicht im Detail sagen. Es scheint mir aber mit Blick auf all die anderen Schwierigkeiten, die der Kollege aufgezeigt hat, der bessere Angang zu sein, als von außen ein mittelgutes Gutachten darüber zu stülpen mit dem Ergebnis, dass am Ende alles nicht wirklich zueinander passt.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich möchte noch einmal das Wort an Frau Gottschalk richten, denn ich habe mir noch eine Frage der SPD-Fraktion notiert.

**Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Es ging um die Frage, wie sich die Kappungsgrenzenverordnung auf die Hotspots auswirkt. Die reduzierte Kappungsgrenzenverordnung hat sich in den Fällen als Schutz etabliert, in denen der zu schnelle Anstieg von Mieten droht. Dass wir diesen Schutz brauchen, zeigt die Mietentwicklung der letzten Jahre. In den letzten zehn Jahren sind die Mieten bei Neuvermietung um 40 % gestiegen.

Seit dem Erlass der Ermächtigungsgrundlage im Jahr 2013 haben fast alle Bundesländer von der reduzierten Kappungsgrenzenverordnung Gebrauch gemacht. Gerade in Nordrhein-Westfalen haben wir ein Problem mit den Mieten, das man nicht von der Hand weisen kann, weshalb wir auch weiterhin davon Gebrauch machen sollten.

Hinzu kommt das zunehmende Problem der Armut. Hier möchte ich die Untersuchung der Bertelsmann Stiftung heranziehen, wonach die 13 größten Städte im Ruhrgebiet vom Problem wachsender Armut bedroht sind. Das hängt auch mit den Kosten des Wohnens zusammen, denn sie sind ein ganz großer Faktor der Haushaltsausgaben. Deshalb müssen wir gerade in Nordrhein-Westfalen darauf achten, dass diese Regelung auch tatsächlich erhalten bleibt.

Eine weitere Frage war, ob und gegebenenfalls wie sie ausgeweitet werden sollte. Die Regelung in NRW stammt aus dem Jahr 2014 und umfasst 59 Kommunen. Anhaltspunkt ist ein angespannter Wohnungsmarkt. Seit 2014 hat sich einiges getan, und wir sind selbst schon von Städten angesprochen worden. Was ist mit Dortmund? Was ist mit Essen? Was ist mit Bochum? Diese Städte haben seit 2014 eine massive Mietensteigerung erlebt und wundern sich, dass sie nicht zu den 59 Städten der reduzierten

Kappungsgrenzenverordnung gehören. Es wird also Zeit zu überprüfen, ob die Kappungsgrenzenverordnung noch zeitgemäß ist und den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Zuallererst würden wir uns natürlich eine flächendeckende reduzierte Kappungsgrenzenverordnung wünschen, die unbefristet gilt. Hilfsweise sind wir natürlich mit der Verordnung, die wir jetzt haben, erst einmal zufrieden, sofern sie erhalten bleibt. Wenn man aber die Dauer der Kappungsgrenzenverordnung bemisst – also maximal fünf Jahre –, sollte man mehrere Dinge berücksichtigen:

Zum einen geht es um die Rechtssicherheit und die Rechtsklarheit für den Anwender, sodass sie relativ lang sein sollte, wenn sie denn erlassen wird. Zum anderen verändern sich Wohnungsmärkte natürlich, wie wir jetzt sehen. Die Mieten werden gegebenenfalls auch in Zukunft weiter steigen, sodass jetzt erlassene Gebietskulissen gegebenenfalls weiter gefasst werden müssten, damit wir nicht mehr das jetzige Problem haben, sodass Städte, die eigentlich von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen sind, nicht dabei sind.

**Carsten Ohm (Bündnis „Wir wollen wohnen“ c/o Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e. V.):** Ich sitze hier heute nicht als Sprecher des Bündnisses, sondern vertrete eine von insgesamt acht Organisationen, die das Bündnis tragen. Ich bin vor allen Dingen dafür eingeladen worden, die sozialpolitischen Auswirkungen des hohen Mietniveaus zu erläutern. In diese Richtung gingen auch die Fragen von Herrn Baran, die ich gerne beantworte.

Die erste Frage richtete sich darauf, wie sich die Abschaffung der Kappungsgrenze in sozialer Hinsicht auswirken würde. Die ohnehin schon bestehende Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich würde sich gerade in den städtischen Gesellschaften durch die Abschaffung noch weiter verschärfen, denn es wäre damit zu rechnen, dass die Mietpreise weiter und ungebremst steigen.

Menschen könnten sich ihre angestammte Wohnung nicht mehr leisten, müssten ausziehen oder aber sich sehr stark beim weiteren Konsum und bei Haushaltsausgaben einschränken. Im Ergebnis würden sie wegen der Wohnung also entweder mehr und mehr von sozialer Teilhabe ausgeschlossen, oder sie könnten ihre Wohnung nicht mehr halten.

Gerade im städtischen Bereich und dem Umfeld gibt es aber kaum bezahlbare Wohnungen, gerade kleinere, also für alleinerziehende Eltern, für ältere Menschen, für Menschen mit pflegebedürftigen Angehörigen usw. Diese Menschen würden also keinen adäquaten Wohnraum mehr finden zum gleichen oder zu einem günstigeren Preis, sondern diese Spirale würde immer weitergetrieben.

Vom Auslaufen der Kappungsgrenzenverordnung wären gerade die Mieter betroffen, die in einer Sozialwohnung leben, weil nach Ablauf der Bindungsfrist beispielsweise nach Sanierungsmaßnahmen die Mietpreise ungehemmt angehoben werden könnten. Das wäre gerade für diesen Personenkreis, der finanziell ohnehin nicht aus dem Vollen schöpfen kann, ein großer Eingriff in die Lebenswelt.



Wer mehr Geld für seine Wohnung ausgeben muss und es nicht woanders abknapsen kann, kann auch beispielsweise nicht fürs Alter sparen. Gerade das ohnehin stark zunehmende Risiko der Altersarmut würde sich durch höhere Mieten noch weiter verschärfen.

Die zweite Frage war: Brauchen Kommunen das? – Nach allem, was wir von Kommunen hören, brauchen Kommunen ein Instrument, um unangemessene Mieterhöhungen unterbinden zu können. Dabei handelt es sich um das einzige Instrument, das wir zurzeit haben. Schon allein aus diesem Grund muss es also weiter fortgeführt werden.

Die letzte Frage von Herrn Baran war, welche Personengruppen besonders stark betroffen sind. Ich habe es eben schon gesagt: Es sind vor allen Dingen Menschen mit geringen Einkommen, darunter natürlich Rentnerinnen und Rentner und in besonderem Maße Familien, bei denen eine Person ihre Erwerbstätigkeit eingeschränkt hat, um ein Kind großzuziehen oder Angehörige zu pflegen. Das ist aber ein besonders schützenswerter Personenkreis, bei dem wir das Land und die Kommunen in der Pflicht sehen, mit Blick auf die Pflicht der kommunalen Daseinsvorsorge Regelungen für diese Menschen zu schaffen.

Ich möchte Ihnen noch ein kleines Zahlenbeispiel geben. Laut einer Studie von Creditreform mussten im Jahr 2018 in Deutschland 263.000 Menschen ab 70 Jahren als überschuldet eingestuft werden. Im Vergleich zum Jahr 2013 handelt es sich um einen Anstieg um 138 %. Das muss uns allen Sorgenfalten auf die Stirn treiben.

Das Pestel Institut prognostiziert, dass wir bei den Seniorinnen und Senioren, die Grundsicherungsleistungen in Anspruch nehmen – heute sind das 3 % der Menschen –, in den nächsten Jahren einen Anstieg auf 23 bis 25 % zu verzeichnen haben werden. Ein großer Gefährdungsfaktor sind eben die hohen Mieten; deshalb muss die Preisspirale, die in immer größere Höhen geht, jetzt gestoppt werden, um das Armutrisiko für die Zukunft zumindest in Grenzen zu halten. Das Mietniveau geht immer weiter nach oben wie auch der Mietspiegel, während das Rentenniveau immer weiter absinkt. Das ist eine besorgniserregende Entwicklung.

Herr Mostofizadeh fragte nach der bedarfsgerechten Gestaltung der Kappungsgrenzenverordnung; dazu hat Frau Gottschalk schon einige Antworten gegeben. Aus sozialpolitischer Sicht muss ich sagen, dass ich die Grenze mit 15 % als schon sehr hoch angesetzt empfinde und eine Kappung bei 10 % befürworten würde.

**Josef Ludwig (Stadt Köln):** Ich bin von Herrn Mostofizadeh nach dem kommunalen Satzungsrecht gefragt worden. Ich finde die Kappungsgrenzenverordnung als Person, aber auch in meinem Amt gut, weil sie die Angleichung aus der Bindung fallender Wohnungen aus dem geförderten Wohnungsbau bzw. der Mieten dafür an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangsamt. In Köln fallen nicht wenige dieser Wohnungen aus der Bindung heraus. Deshalb bin ich für einen Fortbestand.

Ich bin auch optimistisch bis sicher, dass der Fortbestand in Köln auch mit einer Verordnung gesichert wäre, denn in der letzten Untersuchung zur Gebietskulisse belegte Köln Platz 3 hinter Münster und Düsseldorf. Der Wohnungsmarkt in Köln hat sich seit der letzten Untersuchung keinesfalls entspannt, sodass ich davon ausgehen würde,

dass Köln auch bei der neuen Untersuchung in der Spitzengruppe der Kommunen wäre, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt zu bezeichnen ist.

Daher kann ich mit einer Verlängerung der Verordnung sehr gut leben, würde allerdings für meine Stadt annehmen, wenn uns das Satzungsrecht eingeräumt würde, dass die Stadt Köln dieses Satzungsrecht ausüben würde. Eine Unwägbarkeit ist bei kommunalen Satzungen immer, dass man auf politische Mehrheiten angewiesen ist, die sich genau wie im Land auch in Kommunen ändern.

(Mehrdad Mostofizadeh [GRÜNE]: Demokratie ist anstrengend! – Gegenruf von Dr. Ralf Nolten: In Köln bestimmt!)

Ich versuche es schon seit 60 Jahren, und irgendwie klappt es dann doch.

(Heiterkeit)

Wenn es bei der Verordnung bleibt, ist das gut für Köln. Wenn es die Satzungsermächtigung geben sollte, würde ich sagen: Wir müssen in Köln eine solche Satzung erlassen. Ich bin dann auf die Kommunalpolitik angewiesen. Allerdings hat es in Köln auch die Wohnraumschutzsatzung gegeben; es gibt also auch einen Konsens der demokratischen Parteien im Rat.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Herr Schrumpf hatte danach gefragt, wie oft wir in der täglichen Beratungspraxis zur Kappungsgrenzenverordnung beraten müssen. Ich möchte voranschicken, dass sie in den Beratungen nicht den überwiegenden Teil einnimmt. Gleichwohl fragen Vermieter insbesondere in den Kommunen an, die unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, wie hoch die Miete angepasst werden könnte. Ich kann Ihnen zwar keine Statistik vorlegen, weiß aber, dass diese Frage insbesondere in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten durchaus häufiger gestellt wird. Für Neuss weiß ich es ganz konkret.

In unserer Stellungnahme haben wir ausgeführt, dass die Kappungsgrenzenverordnung letztlich keinen Beitrag dazu geleistet hat, die Wohnungsmarktsituation zu verbessern, sondern dass man eine Zurückhaltung bei Investitionen feststellen kann.

Weil ich manchmal den Eindruck habe, dass manche nicht genau wissen, worum es bei der Kappungsgrenzenverordnung eigentlich geht, möchte ich eingangs ausführen: Es geht dabei um Mieten, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wir sprechen also über Mieten, die von vornherein sehr niedrig sind. Ein Vermieter hat also eine Wohnung zu einem Preis vermietet, der nicht dem üblichen Mietpreis für eine vergleichbare Wohnung entspricht.

Darin liegt der große Unterschied zwischen der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbremse, denn bei der Mietpreisbremse bewegen wir uns oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Insofern muss man etwas genauer hinschauen, auf welchem Mietniveau wir uns bewegen.

Insbesondere die privaten Vermieter passen die Mieten nicht regelmäßig an; das sind meistens die größeren Wohnungsunternehmen, die in der Tat entsprechende Programme haben und genau wissen, in welchen Zeitabständen die Mieten angepasst werden können.

Seinerzeit wurde für die Festlegung der Kommunen ein Gutachten erstellt, an dem man von vornherein Zweifel haben konnte. Sobald das Forschungsinstitut in einem Stadtviertel einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hatte, fiel die gesamte Stadt unter die Kappungsgrenzenverordnung.

Das kann aber nicht richtig sein, denn in den Städten gibt es völlig unterschiedliche Wohnungsteilmärkte. So gilt die Kappungsgrenzenverordnung genauso für Köln-Chorweiler wie für die Kölner Südstadt, in Düsseldorf-Garath genauso wie in Düsseldorf-Oberkassel. Vergleichbares könnte ich Ihnen für jede Stadt nennen. Wir haben damals schon sehr kritisiert, dass eine gesamte Stadt unter die Kappungsgrenzenverordnung fällt.

Darüber hinaus sind Kommunen aufgenommen worden, die gar nicht aufgenommen werden wollten. Letztlich handelte es sich um eine Entscheidung der Hausspitze des damaligen Bauministeriums.

Das Gutachten sah die Vergabe entsprechender Punkte für eine Kommune vor, was man aber je nach Kommune unterschiedlich gehandhabt hat: In der einen Kommune hat sich der Stadtrat damit beschäftigt, in der anderen Kommune waren es vielleicht nur ein oder zwei Personen, obwohl es ja letztlich – das wissen wir alle – keine wirklich richtigen Zahlen über die Miethöhen usw. gibt. Es sind also im Grunde genommen politisch gewollte Mitteilungen gewesen, die letztlich dazu geführt haben, dass eine Reihe von Kommunen unter die Kappungsgrenzenverordnung gefallen sind, bei denen man sich in der Tat die Frage stellen muss, wie das zustande gekommen ist.

Bei der Mietpreisbremse, die ein Jahr später in Kraft getreten ist, sind 22 Kommunen aufgenommen worden. Ein Großteil der Kommunen, die noch unter die Kappungsgrenzenverordnung gefallen sind, ist dabei gar nicht mehr berücksichtigt worden. Natürlich könnte man argumentieren, dass es sich um zwei verschiedene Bereiche handelt, weil wir uns bei der Kappungsgrenzenverordnung in bestehenden Mietverhältnissen bewegen, wohingegen es bei der Mietpreisbremse um neue Mietverträge geht, bei denen die grundrechtlich gesicherte Vertragsfreiheit eine andere Rolle spielt.

Zur Frage, ob es zu zurückhaltenden Investitionen kommt, muss man darauf hinweisen, dass wir zum einen über ganz normale Instandsetzungsmaßnahmen sprechen, die im Grunde genommen immer gewünscht und erforderlich sind. Sie können nur durch reguläre Mieteinnahmen erfolgen, sodass ein Vermieter hier die Mieten entsprechend anpassen müsste.

Zum anderen sprechen wir über Modernisierungen, bei denen man die Miete entsprechend erhöhen kann. Dabei sind allerdings viele höhere Anforderungen zu stellen. Nicht jede Instandsetzungsmaßnahme kann man als Modernisierungsmaßnahme in Form von Mieterhöhungen weitergeben, sodass es sehr relevant ist, die Miete in bestehenden Mietverhältnissen anpassen zu können. Deshalb ist die Kappungsgrenzenverordnung nicht das geeignete Mittel, sondern führt in der Tat dazu, dass Vermieter kein Geld in die Hand nehmen, um Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Wir stellen auf jeden Fall fest, dass das Interesse und die Bereitschaft privater Vermieter, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, bei der Vielzahl an Verordnung, Satzun-

gen und Gesetzen immer weiter zurückgeht, denn die Lust ist einfach nicht mehr gegeben. Das sollte man bei allen Entscheidungen bedenken, denn der größte Anbieter von Mietwohnungen ist nicht die Wohnungsunternehmen, sondern sind die privaten Vermieter.

Zur Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung an sich. Es handelt sich erst einmal mehr oder weniger um eine Entscheidung der Landesregierung. Wir halten es auch für sehr schwierig, sie einfach so zu verlängern, weil man das zumindest aus unserer Sicht begründen muss. Allerdings liegen keine neuen wissenschaftlich fundierten Erkenntnisse vor. Wir halten es vor diesem Hintergrund auch für durchaus angreifbar, die Kappungsgrenzenverordnung einfach zu verlängern.

**Franz-Xaver Corneth (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Der Vertreter des Grundbesitzervereins Haus & Grund hat gerade Köln als Beispiel gebracht. Da ich auch aus Köln komme, kann ich dazu etwas sagen.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich unterbreche Sie nur ungern, aber wir sind hier in einer Frage- und Antwortrunde. Insoweit ist es sicherlich möglich, dass Sie in der nächsten Runde gefragt werden – wenn ich diesen fördernden Hinweis an die Kolleginnen und Kollegen geben darf. Wir pflegen hier, konkret diejenigen anzusprechen, von denen wir eine Antwort erbitten.

**Dr. Ralf Nolten (CDU):** Dann will ich dem Kollegen Corneth doch die Chance geben und auch dem Vertreter der Stadt Köln, Herrn Ludwig, eine Frage stellen. Herr Ludwig, Sie haben in Ihren schriftlichen Ausführungen zehn Punkte angeführt, wie Sie mit der angespannten Wohnungssituation in Köln umgehen. In welcher Weise evaluieren Sie denn, und wie bringen Sie denn ergänzende Maßnahmen hinein? Welchen strukturierten Ansatz haben Sie?

An Herrn Corneth habe ich die Frage: Reicht es, was die Stadt Köln macht?

**Andreas Becker (SPD):** Ich habe eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände. In Ihrer Stellungnahme haben Sie geschrieben, dass die Ausführungen im Koalitionsvertrag, wonach sinngemäß der landesrechtliche Mieterschutz mit den in Rede stehenden Verordnungen die Schaffung neuen Wohnraums behindert, empirisch nicht belegbar sind. Können Sie das ein bisschen erläutern?

Die zweite Frage geht an die kommunale Praxis der Stadt Köln: Welche Bedeutung haben die landesgesetzlichen Instrumente insgesamt für Ihre Arbeit in Köln? Anders gefragt: Kann vermehrter Wohnungsneubau die Mietpreisbegrenzung ersetzen oder gar überflüssig machen?

Können Sie aus Ihrer kommunalen Praxis heraus darstellen, inwieweit die Regelungen ein Investitionshemmnis darstellen?

**Stephen Paul (FDP):** Ich hätte auch Herrn Corneth fragen wollen, was er denn sagen möchte. Das hat sich nun erledigt; die Vorlage ist da. Die Stellungnahmen waren sehr gut; wir haben heute keine weiteren Fragen mehr.

**Mehrdad Mostofizadeh (GRÜNE):** Ich möchte gerne die kommunalen Spitzenverbände und Herr Niermann fragen. Die kommunalen Spitzenverbände führen aus, dass bei der Kappungsgrenzenverordnung eigentlich noch mehr getan werden müsste, und verweisen auf Baden-Württemberg. Vielleicht können Sie noch etwas genauer ausführen, was Sie damit meinen, wie die Systematik aus Ihrer Sicht umfassender funktionieren könnte.

**Roger Beckamp (AfD):** Frau Gottschalk, Sie hatten eben ausgeführt, dass sich gerade die Wohnungsgesellschaften sehr an der Grenze der Verordnung orientieren, um regelmäßig zu erhöhen. Wie ist es denn bei der Zahl der Vermieter, also bei den privaten Vermietern?

Die Frage stelle ich auch an Herrn Amaya: Inwieweit wird das überhaupt genutzt? Haben Sie einen Überblick? Wer geht wie weit? Ist das für die privaten Vermieter aus Ihrer Beratungspraxis heraus wirklich ein so relevanter Punkt? Dazu hätte ich auch gerne die Stellungnahme des Sozialverbandes.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Damit beginnen wir nun mit der zweiten Beantwortungsrunde.

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Herr Becker hatte gefragt, wie wir zu der Aussage in unserer Stellungnahme kommen, dass die Thesen im Koalitionsvertrag von uns nicht geteilt werden. Die These im Koalitionsvertrag lautet, dass die existierenden Verordnungen zum landesweiten Mieterschutz die dringend notwendige Schaffung zusätzlichen Wohnraums behindern.

Das sehen wir in der Tat nicht so. Natürlich schaffen wir derzeit Wohnraum nicht in ausreichendem Maße. An dieser Mangelsituation sind viele beteiligt: der Bund, die Länder und auch die Kommunen. Insofern sind wir alle mit in der Bütt.

Die Verordnungen und gerade die Kappungsgrenzenverordnung – das haben wir eben auch schon in diversen anderen Statements gehört – beziehen sich – gerade in diesem Fall – auf die Bestandsmieten und nicht auf die Neuvertragsmieten. Daher ist der Einfluss auf die Aktivitäten zum Wohnungsbau, zur Schaffung neuen Wohnraums, ausgesprochen begrenzt. Das gilt insbesondere für die Kappungsgrenzenverordnung, weil es sich in der Tat um das Segment handelt, das sich noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen kann auch heute niemand einfach so über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehen. Es geht bei der Kappungsgrenzenverordnung also lediglich darum, wie weit und in welchem Zeitraum man das noch existierende Delta aufholt. Das hat so ziemlich gar nichts mit der Neuschaffung bezahlbaren Wohnraums zu tun, denn es geht um Grundstücke, um Bodenpreise, um Baupreise, um die

Auslastung der Bauwirtschaft und all diese Fragen. Die genannten Verordnungen sind dabei unschädlich.

Bei der Mietpreisbremse könnte man vielleicht noch ein bisschen anders diskutieren, aber dadurch, dass der Neubau davon ausgeschlossen ist, ist auch das nicht kausal zu belegen.

Herr Mostofizadeh hatte gefragt, was die kommunalen Spitzenverbände denn mit dem Verweis auf Baden-Württemberg meinen. Auch hier reden wir wieder über die ortsübliche Vergleichsmiete, wenn wir über die Kappungsgrenzenverordnung diskutieren.

Damit die Mietervereine und Haus & Grund überhaupt feststellen können, ob die Kappungsgrenze in dieser Form anwendbar ist, bis zu welcher Höhe, in welchen Ausmaßen und welche Wirkung das Ganze hat, müsste natürlich jeder Betroffene – der Mieter selbst, der Vermieter, die Berater von Haus & Grund und die Mieterverbände – klar und rechtssicher feststellen können: Was ist denn eigentlich die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete? – Das ist die eigentliche Kunst bei der ganzen Geschichte.

Dafür gibt es in Deutschland das Instrument des Mietspiegels in zwei Ausprägungen: den einfachen und den qualifizierten. Auch in den Kommunen gibt es viele Diskussionen darüber, was denn nun die bessere Variante ist. Es gibt von unserer Seite die klare Einschätzung, dass der qualifizierte Mietspiegel, der natürlich aufwendiger zu erstellen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete am besten definiert.

Alle anderen rechtlichen Regelungen, die daran geknüpft sind – sie betreffen übrigens nicht nur das Mietrecht, sondern die Wertermittlung, das Sozialrecht, das Steuerrecht usw. –, orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. nutzen sie als Referenz. Deshalb sollte unser Augenmerk darauf liegen, dass man die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall rechtssicher – und zwar nicht nur für Fachexperten, sondern auch für den normalen Anwender – bestimmen kann.

Das geht mit guten rechtssicheren Mietspiegeln. Das Land Baden-Württemberg hat im Jahr 2018, meine ich, ein Förderprogramm ins Leben gerufen, um die Erstellung und Verbreitung solcher Mietspiegel mit Geld zu fördern und gerade kleinere Kommunen, die bisher auch aus haushalterischen Gründen nicht dazu in der Lage waren, zu unterstützen. Das wird in Baden-Württemberg ganz positiv angenommen.

Es wäre vielleicht denkbar, das auch in Nordrhein-Westfalen voranzutreiben, denn auch hier gibt es eine ganze Reihe auch kleinerer Kommunen, die sich nicht imstande sehen, diese Mietspiegel mal eben selbst zu erstellen. Es handelt sich ja nicht um ein Steuerungsinstrument für den Wohnungsmarkt, sondern um ein wissenschaftlich erstelltes Instrument, was die Marktgegebenheiten widerspiegelt und damit für Transparenz und Rechtssicherheit sorgt. Das ist aber das eigentliche Ziel dabei. Wenn das Land etwas dazu beitragen kann, die Verbreitung zu fördern, wäre das auch ein positives Signal.

**Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Wir sind gefragt worden, wie es mit den privaten Vermietern und der Anwendung der reduzierten Kappungsgrenzenverordnung in der Praxis aussieht. Auch das ist ein gängiges und

etabliertes Mittel. Wir führen darüber zwar keine Statistik, aber zu uns kommen natürlich die Leute, bei denen es Streit darüber gibt, ob die Kappungsgrenze nun eingehalten wurde.

Daran machen wir aber, wie gesagt, den Erfolg dieses Gesetzes nicht fest, der sich nämlich daraus ergibt, dass es sich etabliert hat und dass sich die Leute daran halten. Das bedeutet nicht, dass es umso erfolgreicher ist, je mehr Leute sich bei uns darum streiten, sondern es muss sich einfach in der Gesellschaft durchgesetzt haben. Wir glauben, dass dieses Gesetz, was seit 2014 in NRW gilt, mittlerweile ein gängiges Mittel ist, um Schutz vor zu schnell steigenden Mieten zu bieten.

Darüber hinaus möchte ich sagen, dass das für sämtliche Verordnungen, die momentan infrage stehen, gilt: Sie haben sich als System etabliert. Wir glauben, dass diese Verordnungen in unterschiedlichen Situationen Mieter vor steigenden Mieten schützen. Sie müssen daher als System bestehen bleiben.

Sie insgesamt auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen, halten wir für Zeitverschwendung. Wir sollten diese Zeit viel besser dafür nutzen, uns zu überlegen, wie wir es schaffen, diese Gesetze effektiver zu machen, denn die Zeit haben wir momentan einfach nicht.

**Franz-Xaver Corneth (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Dass wir die Zeit nicht haben, macht im Übrigen auch die Demonstration morgen deutlich. – Zu Köln kann ich nur sagen: Dank Haus & Grund und meines Freundes Konrad Adenauer wird die Kappungsgrenzenverordnung von den Haus- und Grundbesitzern selbstverständlich eingehalten. Keiner von ihnen hat deshalb weniger Lust, eine Wohnung zu vermieten – im Gegenteil: Bei einer Leerstandsquote von unter 1 % kann man das zumindest nicht erahnen.

Es gibt doch keinen Unterschied zwischen Köln-Süd und Köln-Chorweiler, denn die Kappungsgrenzenverordnung hat in Köln die dramatisch steigenden Mieten leicht abgebremst, wie wir am letzten Mietpreisspiegel sehen. Sie hat also prima gewirkt. Ich wünsche mir allerdings, dass die Kappungsgrenzenverordnung auch auf unser Umland ausgeweitet wird, weil die Mietexplosion im Umland von Köln gravierend ist. Wenn überhaupt brauchen wir eine noch länger wirkende Kappungsgrenzenverordnung, die auch für das Umland gilt.

Noch besser wäre es, wenn wir die Kulissen aufheben würden und die Kappungsgrenze überall in Nordrhein-Westfalen gelten würde, denn der Markt wird es mit der Kappungsgrenze schon richten. Wo nichts zu vermieten ist, wird sowieso nicht so viel erhöht, aber dort, wo wegen des angespannten Wohnungsmarktes alles zu vermieten ist, ist die Kappungsgrenzenverordnung erforderlich. Man sollte hier streng nach Müller-Armack vorgehen, denn wenn der Markt aus den Fugen gerät, sollte man entsprechendes Handwerkszeug schaffen.

Noch einmal: Es gibt keinen Unterschied zwischen Köln-Süd und Köln-Chorweiler. In Köln liegt ein Drittel der Bewohner bei einer Miete von über 40 % ihres Einkommens, und diejenigen mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro liegen schon fast bei 50 %. Das ist eine Situation, die überhaupt nicht mehr zu akzeptieren ist. Wenn der Landtag

seiner sozialpolitischen Verantwortung nachkommen will, wird er die Kappungsgrenze räumlich und zeitlich ausweiten.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.):** Die Ausführungen zu den Selbstheilungskräften des Marktes fand ich schon spannend, aber ich wurde eigentlich nach der Systematik der Kappungsgrenzenverordnung gefragt. Herr Klöppel, der auch der viel größere Experte in diesem Segment ist, hat sie so weitreichend dargelegt, dass ich dem nichts hinzuzufügen habe.

**Carsten Ohm (Bündnis „Wir wollen wohnen“ c/o Sozialverband VdK Nordrhein-Westfalen e. V.):** Herr Beckamp, vielen Dank für die Frage nach der konkreten Rolle der Kappungsgrenzenverordnung in der Beratungstätigkeit. Beim VdK spielt sie keine so große Rolle; sie ist eher beim Mieterbund angesiedelt, von dem Sie auch schon eine Antwort bekommen haben.

Gerade heute aber habe ich ein Schreiben von einem 85-jährigen Mitglied aus Düsseldorf mit einem Grad der Behinderung von 100 % und einem Pflegegrad 3 vorgelegt bekommen. Die Person lebt seit 45 Jahren in derselben Wohnung und führt aus, dass der Vermieter jedes Erscheinen der Mietrichtwerttabelle als Aufforderung für eine Mieterhöhung betrachtet. Seit 1985 hätte es 13 neue Mietspiegel gegeben und damit 13 Mieterhöhungen.

Das betrifft zwar nicht die Kappungsgrenzenverordnung, bezieht sich aber auf die Ausführungen von Herrn Amaya, dass Vermieter natürlich jedes Erscheinen eines Mietspiegels für eine Erhöhung der Miete nutzen können und das wohl in vielen Fällen – hier handelt es sich um einen privaten Vermieter – auch tun.

Andere Vermieter hingegen sehen ihre soziale Verantwortung woanders und erhöhen über Jahre gerade bei Mietern, von denen sie wissen, dass sie kein großes Einkommen haben, die Miete nicht. Auch so kann man das machen.

Unser Mitglied knüpft an diese Entwicklung die Forderung: Mietenstopp für mindestens fünf Jahre. – Auch so kann man mit dem Thema umgehen.

**Josef Ludwig (Stadt Köln):** Ich habe Ihnen zehn Punkte aufgeschrieben, die zur Verbesserung des Wohnungsmarktes und der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Köln beitragen könnten.

Die Stadt Köln ist ganz gut darin, Probleme zu beschreiben. Zahlen, Daten und Fakten haben wir, auch aus eigenen Bormitteln; so machen wir regelmäßig Wohnungsmarktbefragungen. Wir bedienen uns allerdings auch Institute – nicht des Instituts, das die Gebietskulissen erarbeitet hat. Wir wissen sehr genau, dass unsere Stadt weiter wachsen wird. Wir wissen sehr genau, dass sie gravierend weiter wachsen wird. Wir wissen auch, wie viel wir eigentlich neu bauen müssten, um ausreichend Wohnungen anbieten zu können.



Da hört es dann schon so ein bisschen auf, denn in der Umsetzung wird es schwieriger. Stellen Sie sich vor, dass unsere Berechnungen davon ausgehen, dass wir in den nächsten Jahren jährlich 6.000 Baufertigstellungen haben müssten, um mit Blick auf das Bevölkerungswachstum ausreichend Wohnungen zu haben. Im letzten Jahr sind allerdings nur 4.000 Wohnungen fertiggestellt worden – und das war ein gutes Jahr; im Jahr davor waren es 2.200 Wohnungen. Man kann sich also vorstellen, welchen Berg an Arbeit wir vor uns haben.

Natürlich gibt es zu jedem Punkt, den ich Ihnen aufgeschrieben habe, durchaus auch Kritikmöglichkeiten. Wenn man sich die Vergabe städtischer Grundstücke anguckt, wird Franz Corneth sagen: Da könnt ihr noch besser werden. – Beim kooperativen Baulandmodell, bei dem wir 30 % geförderten Wohnungsbau einfordern, sollten wir ganz schnell noch viel besser werden. Bei der Beschleunigung von Bauleitplanverfahren, aber auch von Baugenehmigungsverfahren müssen wir so was von besser werden. Es gibt also viel zu tun, aber ich glaube, es geht auch in Köln mittlerweile in die richtige Richtung.

Dabei ist ganz klar: Wir werden uns zu einem großen Teil auf den Neubau im preiswerten Segment fokussieren müssen, denn in Köln haben etwa 50 % der Wohnbevölkerung Anspruch auf ein Wohnberechtigungsschein und damit auf den Bezug einer passenden öffentlich geförderten Wohnung. Wir haben aber nur einen Wohnraumbestand an Sozialwohnungen von 6,8 %; das ist virulent.

Die SPD-Fraktion hatte nach der Bedeutung der Landesverordnungen für Köln gefragt. Sie haben eine sehr große Bedeutung, allerdings keine alleinige Bedeutung. Hier muss es einen Dreiklang geben: Die Bundesgesetzgebung muss stimmen, die Landesverordnungen müssen für Köln gut sein, und wir als Kölner selbst müssen auch aus dem Quark kommen, müssen also auch unseren Teil dazu beitragen, dass die Rahmenbedingungen für mehr Wohnungsbau und mehr Unterbringung in Köln geschaffen werden. Ich glaube, das ist für alle drei Ebenen eine Riesenherausforderung.

Daran anschließend kann ich sagen: Nein, vermehrter Wohnungsbau wird die Verordnungen nicht überflüssig machen können. Diese Verordnungen flankieren unser Tun, sodass ich für ihren Erhalt bin.

Ob Köln zufrieden ist? – Nun ja, wir sind auf dem Weg. Es muss noch besser werden; allerdings fangen wir nicht ganz bei Null an.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Es gab noch eine Frage von Herrn Abgeordneten Beckamp, die so ähnlich war wie eine bereits gestellte Frage, nämlich inwieweit private Vermieter tatsächlich davon Gebrauch machen.

Ich möchte noch einmal betonen: Der überwiegende Teil der privaten Vermieter macht davon nicht Gebrauch. Die aktuelle Kappungsgrenzenverordnung umfasst 59 Kommunen. Die Wohnungsmärkte sind dabei von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich. In den einzelnen Städten, auch in Köln, haben wir Teilmärkte, die unterschiedlich sind.

Wenn Sie mir erzählen, dass die Mieten in Köln-Chorweiler und Köln-Süd gleich sind, könnte das selbst ein Konrad Adenauer so nicht bestätigen, und Sie würden das mit

Sicherheit auch nicht bestätigen. Wir haben hier auf jeden Fall unterschiedliche Teilmärkte.

Viele private Vermieter haben natürlich kein Interesse an ständigen Mieterwechseln. Deswegen ist der Kontakt zum jeweiligen Mieter ganz anders, als wenn man einen riesigen Wohnungsbestand hat. Daher verzichten viele während bestehender Mietverhältnisse eher auf eine Mietanpassung – das ist keine Mieterhöhung. Meistens wird bei einer Wiedervermietung die Gelegenheit genutzt, die Miete anzupassen.

Wir haben unterschiedliche Wohnungsmärkte. In Köln ist das sicherlich anders, weil man einfach mehr Möglichkeiten hat. Wir reden aber nicht von der Kappungsgrenzenverordnung für Köln, sondern wir reden von der Kappungsgrenzenverordnung, die in 59 Kommunen in Nordrhein-Westfalen gilt.

Wir haben bereits seinerzeit kritisiert, dass man nicht bei allen dieser Kommunen rechtfertigen kann, dass die Kappungsgrenzenverordnung gilt. Als Extrembeispiele werden immer nur Köln und Düsseldorf genannt, nicht aber Overath, Rösrath oder Kamp-Lintfort. Die Kappungsgrenzenverordnung für alle Städte – insbesondere wenn man sie landesweit einführen würde – ist so sicherlich nicht zielführend.

Es geht um Mietanpassungen maximal bis zur Orts- und Vergleichsmiete; das ist also die absolute Obergrenze. Wir reden hier von einer Anpassung von 15 % in drei Jahren. Ich würde mir manchmal wünschen, dass diejenigen, die das lautstark kritisieren, mit Blick auf Handwerkerleistungen, Ingenieurleistungen und Architektenleistungen auch mal eine entsprechende Begrenzung einfordern, denn die Kappungsgrenzenverordnung betrifft in erster Linie die Instandhaltungsmaßnahmen, weil es sich um Anpassungen der regulären Mieten handelt. Es geht hier nicht um Modernisierungsmaßnahmen.

Wenn also ein Vermieter in der Wohnung irgendwelche Instandsetzungsmaßnahmen durchführen möchte und insbesondere Handwerker und Architekten beauftragt, muss er die Kosten aus der regulären Miete bestreiten. Die Preise sind aber nun einmal gestiegen, was sich in der Miete wiederfinden können muss.

Ich hoffe, von den großen Kritikern wird zumindest zugesprochen, dass auch ein privater Vermieter eine kleine Rendite aus einer vermieteten Wohnung haben darf, die im Durchschnitt bei den privaten Vermietern übrigens nur 2 % beträgt.

Wir sehen die Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung eben etwas kritisch; allerdings ist sie bereits beschlossene Sache. Wahrscheinlich werden wir nächstes Jahr noch einmal darüber reden, wenn es um die weitere Verlängerung oder die Nichtverlängerung geht.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Herr Beckamp hat noch eine Frage.

**Roger Beckamp (AfD):** Ich habe noch eine Nachfrage an Frau Gottschalk und Herrn Amaya. Ich wollte auf die Quantifizierung hinaus, denn wir haben ja schon sehr lange ein Mietpreisbremsensystem. Wir reden über bestehende Mietverhältnisse, die nicht einfach so gekündigt werden können. Dafür hat man als Ausgleich für den Vermieter

eine Möglichkeit geschaffen, die Miete im bestehenden Vertragsverhältnis erhöhen zu können, was in Vertragsverhältnis sonst eher unüblich ist.

Allerdings deckelt man diese Möglichkeit dann auf 20 % bzw. noch stärker auf 15 %. Wir reden also über ein bestehendes Regelwerk. Es geht um die Frage, ob es wirtschaftlich zumutbar ist, mit Blick auf die Ausgangsmiete 20 oder 15 % zu erhöhen.

Dass Mieter und Vermieter unterschiedliche Interessen haben, verstehe ich, aber was passiert denn wirklich? Was ist denn wirklich relevant? Macht es denn wirklich jemand in diesem Ausmaß? Ich glaube, es ist gar nicht so relevant, ob es 15 oder 20 % sind, weiß es aber nicht. Mir ist bislang noch nicht plausibel gemacht worden, ob es wirklich relevant ist, 15 oder 20 % zu haben. Bislang habe ich nur abstrakte Ansichten gehört, aber keine Quantifizierung, die sehr hilfreich wäre.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Frau Gottschalk.

**Silke Gottschalk (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.):** Ob das jetzt im Einzelnen relevant ist oder nicht oder wie relevant es ist – ich denke, dass es relevant ist. Mit Blick auf die Mieten in den letzten Jahren sollte es die Möglichkeit geben, dass ich mich in den relevanten Gebieten zumindest darauf berufen kann. Das Problem ist einfach, dass die momentanen Gebietskulissen nicht mehr die eigentlich angespannten Wohnungsmärkte widerspiegeln. Sie sind 2014 erstellt worden und nicht mehr aktuell.

Die Anzahl der Menschen, die damit in die Mietervereine kommen, bedeutet noch lange nicht, dass sie die Einzigen sind, die damit ein Problem haben. Es gibt ganz viele Fälle, in denen sich das schon vor dem Mieterverein löst und klärt.

Man sollte aber zumindest den Menschen, die ein Problem mit steigenden Mieten haben – das sind in Nordrhein-Westfalen wahrscheinlich sehr viele –, die Möglichkeit eines Schutzes vor zu schnell steigenden Mieten geben. Den gewährt dieses Gesetz, denn das ist ja nun ausgeschlossen. Das Bundesgesetz ist schon sehr alt; die Ermächtigungsgrundlage gibt es erst seit 2013. Es gibt keine Diskussion darüber, ob es relevant ist oder nicht.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland Westfalen):** Die Baukosten und Handwerkerkosten sind in den letzten Jahren um 20 % gestiegen. Ich möchte noch einmal betonen, was ich heute schon öfter gesagt habe: Die Mieten, über die wir hier sprechen, die unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, sind von vornherein niedrig, weil wir uns unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden.

Bei einer Miete von 5 Euro pro Quadratmeter, die Sie um 15 oder 20 % erhöhen, ist es schon ein Unterschied – je nachdem, wie groß die Wohnung ist –, ob es nun 15 oder 20 % sind. Das ist also schon relevant.

Nicht jeder Vermieter macht aber davon Gebrauch, wenn es sie natürlich auch gibt. Es ist auch das gute Recht, zumindest im Rahmen des Möglichen die Mieten entsprechend anpassen zu können. Wir sprechen aber von ohnehin niedrigen Mieten, weit

unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Begrenzung innerhalb von drei Jahren. Es ist also nicht so, als würde man die Miete jedes Jahr um 15 % anpassen können. Hält man auch die Inflationsrate dagegen, bewegen wir uns in einem ganz normalen Bereich von Mietanpassungen – nicht Mieterhöhungen.

Insbesondere in der Debatte um bezahlbaren Wohnraum wird nie wirklich berücksichtigt, dass man immer nur von der Gesamtmiete, nicht aber von der Kaltmiete redet, denn die Gesamtmiete besteht auch aus den Nebenkosten, die deutlich stärker steigen als die Kaltmieten. Auf die Nebenkosten hat der private Vermieter aber nicht unbedingt sehr großen Einfluss.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Herr Ludwig hat sich noch zu Wort gemeldet. Ich stelle ihm hiermit die Frage, was er noch beizutragen hat.

**Josef Ludwig (Stadt Köln):** Zufälligerweise habe ich zum letzten Punkt ein Rechenbeispiel mitgebracht. Eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung kostet zurzeit 8 Euro pro Quadratmeter; die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 10 Euro pro Quadratmeter. Ohne Kappungsgrenzenverordnung gäbe es eine Erhöhung um 20 % alle drei Jahre, also um 1,60 Euro pro Quadratmeter. Mit der Kappungsgrenzenverordnung liegt die Erhöhung bei 1,20 Euro pro Quadratmeter.

Der Mieter dieser Wohnung spart und dem Eigentümer dieser Wohnung entgeht jährlich ein Betrag in Höhe von 312 Euro. – Das als Größenordnung für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung. Für bestimmte Personengruppen ist das sicherlich interessant – sowohl auf Eigentümerseite als auf Mieterseite.

**Vorsitzender Hans-Willi Körfges:** Ich sehe keine weiteren Fragen der Abgeordneten. Meine Damen und Herren, damit darf ich die Anhörung beenden. Ich bedanke mich ganz ausdrücklich bei allen Sachverständigen, die uns Rede und Antwort gestanden haben.

Vorab auch einen ganz herzlichen Dank an den Sitzungsdokumentarischen Dienst, der zugesagt hat, die Mitschrift unserer Anhörung zum Anfang der 18. Kalenderwoche – das wäre die letzte Aprilwoche – zur Verfügung zu stellen.

Zum weiteren Beratungsverfahren – das ist unter Umständen ja auch für die Sachverständigen von Interesse, um den weiteren Fortgang der Beratungen zu verfolgen –:

Das Votum des mitberatenden Ausschusses für Arbeit, Gesundheit und Soziales ist am 8. Mai 2019 in seiner Sitzung möglich. Wir haben die Auswertung der Anhörung und die Beschlussfassung in unserem Ausschuss am 17. Mai 2019 vorgesehen. Die abschließende plenare Debatte und Abstimmung könnte dann im Maiplenum erfolgen.

Insoweit haben wir in einem – dank des Sitzungsdokumentarischen Dienstes – überschaubaren Zeitraum den weiteren Beratungszug.

Ich darf mich bei allen, die erschienen sind, noch einmal ganz herzlich bedanken, wünsche Ihnen ein schönes Wochenende und eine gute Heimfahrt.

gez. Hans-Willi Körfges  
Vorsitzender

**Anlage**

25.04.2019/30.04.2019

73



**Anhörung von Sachverständigen**

Sitzung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen

**"Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz:  
Die Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden"**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/4454

am Freitag, dem 5. April 2019

13.30 Uhr, Raum E 3 D 01

**Tableau**

eingeladen	Redner/in Weitere Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Sebastian Klöppel</b>	
Dr. Bernd Jürgen Schneider Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	<b>Martin Stiller</b>	<b>17/1387</b>
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>nein</b>	
Silke Gottschalk Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Silke Gottschalk</b> Franz-Xaver Corneth	<b>17/1332</b>
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Oliver Niermann</b>	<b>17/1386</b>

<b>eingeladen</b>	<b>Redner/in</b> Weitere Teilnehmer/-innen	<b>Stellungnahme</b>
Carsten Ohm Bündnis „Wir wollen wohnen“ c/o Sozialverband VdK Nordrhein- Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Carsten Ohm</b> Alissa Schreiber	<b>17/1384</b>
Josef Ludwig Stadt Köln Köln	<b>Josef Ludwig</b>	<b>17/1338</b>
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b>	<b>17/1388</b>

**ABSAGEN VON EINGELADENEN EXPERTEN**

Cornelia Zuschke Stadt Düsseldorf, Düsseldorf	<b>nein</b>
--	-------------