

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/2637

A02



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail:

Düsseldorf, 07. Mai 2020
VD/cm/on

Entwurf einer Mieterschutzverordnung (MietSchVO) und eines Mantelgutachtens mietrechtliche Verordnungen in NRW

Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 15. Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Anlage erhalten Sie für die oben genannte Anhörung die Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen. Wir bitten um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Rychter', with a long horizontal stroke extending to the right.

Alexander Rychter

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Stellungnahme zum Entwurf einer Mieterschutzverordnung (MietSchVO) und eines Mantelgutachtens miet- rechtliche Verordnungen in NRW

Stand 7. Mai 2020

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

Vorbemerkungen und Ausgangslage

Wir sehen den Entwurf einer Mieterschutzverordnung als weiteren Baustein im Rahmen der politischen Bemühungen zur Entschärfung der aktuellen Problematiken der angespannten Wohnungsmärkte in einigen Verdichtungsräumen.

Unsere Mitgliedsunternehmen und –genossenschaften leisten bekanntlich einen wichtigen Beitrag zur Realisierung von bezahlbaren Mietangeboten auf den Wohnungsmärkten. Wir sehen gerade in diesem Segment in den angespannten Märkten Handlungsbedarf, dessen Fokus vor allem auf dem Neubau von zusätzlichem Wohnraum sowie einer nachhaltigen Bodenpolitik und einer Mittelausstattung bei der Wohnraumförderung auf hohem Niveau liegen muss. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, vorhandenen Wohnraum an den aktuellen und künftigen Bedarf auch unter Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes, der Barrierefreiheit und neuen Mobilitätskonzepten anzupassen.

Vor diesem Hintergrund halten wir Maßnahmen zur Begrenzung der Mietentwicklung zu einer Entschärfung der Problematik grundsätzlich in der Sache für nicht zielführend.

Die Umwandlungsverordnung fand zudem in Nordrhein-Westfalen bislang kaum Anwendung. Eine Verlängerung oder gar Verschärfung hätte auch nach dem Gutachten der empirica AG im Zweifel zu Vorzieheffekten geführt. Ihre Abschaffung ist nach Ansicht des Verbandes unkritisch, da es sich bei unseren Mitgliedsunternehmen in erster Linie um Bestandshalter handelt.

Stellungnahme im Einzelnen

Zu § 1 Anwendung bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

a) Gebietskulisse

Aus Sicht des Verbandes ist grundsätzlich zu begrüßen, dass der örtliche Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften nunmehr einheitlich geregelt wird. Auch die Reduzierung der betroffenen Anzahl der Gemeinden ist nach Auffassung des Verbandes im Prinzip sachgerecht.

Die rechtlichen Bedenken erstrecken sich im Wesentlichen auf die Mietpreisbremse und die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, denn die Wirkung der Mietpreisbremse hängt entscheidend davon ab, wie gut der jeweilige Mietspiegel der Gemeinde den tatsächlichen Markt abbilden kann. Aus diesem Grund ist bereits mehrfach zu Recht gefordert worden, eine Mietpreisbremse nur in denjenigen Gebieten zuzulassen, in den ein qualifizierter Mietspiegel, allenfalls hilfsweise ein einfacher Mietspiegel, aufgestellt worden ist.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass die Mietspiegel in den Gemeinden untereinander stark divergieren. Wenn die Mietspiegel nicht das tatsächliche Marktgeschehen abbilden und demzufolge nach unten verzerrt sind, kann die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährdet. Dies kann u. a. der Fall sein, wenn der Mietspiegel auf veralteten Daten beruht oder eine zu grobe Einteilung aufweist.

In der Begründung (S. 11) wird in diesem Zusammenhang für Gemeinden ohne Mietspiegel auf andere Möglichkeiten gemäß § 558 Abs. 2 BGB verwiesen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Allerdings dienen insbesondere Vergleichswohnungen nur zur Begründung der Mieterhöhung. Sie erbringen noch keinen endgültigen Beweis dafür, dass die Vergleichsmieten tatsächlich der ortsüblichen Miete entsprechen.

Darüber hinaus zeigt das Gutachten der empirica AG selbst Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse sowie ihrer Notwendigkeit auf, so dass das Ergebnis auf Seite 53 und 54 wie folgt lautet:

„Der Landesregierung ist anzuraten von dieser Ermächtigung höchstens vorsichtig Gebrauch zu machen. Sie sollte deutlich machen, dass die Mietpreisbremse nur eine vorübergehende Maßnahme ist, die beendet wird sobald die Wohnungsmärkte sich nicht weiter anspannen. Technisch könnte sie darauf verzichten gleich die maximale Geltungsdauer der Mietpreisbremse von fünf Jahren auszuschöpfen. Vielmehr könnte die Landesregierung die Mietpreisbremse zunächst nur um zwei Jahre verlängern und eine weitere Verlängerung nur dann vornehmen, wenn die Wohnungsmärkte sich zwischenzeitlich weiter angespannt haben. Derzeit mehren sich die Anzeichen, dass die Wohnungsmärkte in den Top-7-Städten sich nicht mehr weiter anspannen.“

In der Begründung (S. 3) wird zudem festgestellt, dass eine valide Untersuchung von Gemeindeteilen aufgrund der Datenlage nicht durchführbar war. Die Problematik der Datengrundlage kann der Verband nachvollziehen, jedoch gibt mit diesem Hinweis schon die Begründung zu erkennen, dass eine nicht erfolgende Differenzierung nicht sachgerecht ist. In diesem Zusammenhang müssen nach Auffassung des Verbandes auch die bereits bestehenden Regelungen auf Bundesebene zum Mieterschutz berücksichtigt werden. So schützt bereits die Kündigungssperrfrist von drei Jahren die Mieter. Zudem sind auch ohne eine Mieterschutzverordnung auf Landesebene alle Mieter durch die bundesweit geltende Kappungsgrenze von 20 Prozent in drei Jahren vor übermäßigen Mietpreisentwicklungen in laufenden Mietverhältnissen geschützt.

b) Methodik

Ausgehend von den vom Bundesgesetzgeber vorgeschlagenen Kriterien, anhand derer in der Gesamtschau ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt werden kann, hat das Gutachten der empirica AG die überdurchschnittliche Mietenbelastung und die Leerstandsquote als maßgebliche Indikatoren ausgemacht.

Hierbei greift das Gutachten auf veraltete Daten zurück. So wurde die nicht aktualisierte Leerstandsquote aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 lediglich fortgeschrieben, so dass sich hieraus entsprechende Ungenauigkeiten ergeben können.

Für die Feststellung der überdurchschnittlichen Mietbelastung betrachtet der Gutachter die Angebotsmieten der eigenen Preisdatenbank von 2018. Hier wäre zu hinterfragen, ob diese Daten in ausreichender Qualität für alle 396 Städte und Gemeinden in NRW vorliegen.

Auch die Einkommensdaten liegen teilweise nicht auf Ebene der Gemeinden vor oder können die reale Einkommensverteilung nicht abschließend aufzeigen.

Aus diesem Grunde sind auch diese Daten als teilweise undifferenziert zu betrachten.

Insgesamt ist zu hinterfragen, ob mit den verwendeten Indikatoren bei der vorliegenden Datenqualität eine Marktanspannung realistisch und belastbar festgestellt werden kann.

c) Wohnungsmarktsituation in ausgewählten Städten der Gebietskulisse

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Landesförderbank NRW.BANK sowie die Gebietskulisse der Wohnraumförderung des Landes NRW bzw. dem Gutachten zur Kappungsgrenzenverordnung von 2019, kommen in Teilen zu anderen Ergebnissen in Bezug auf den Anspannungsgrad von Städten und Gemeinden in NRW. Diese Abweichung ist zumindest erklärungsbedürftig.

Aus Sicht des Verbandes ist zumindest für das Instrument der Wohnraumförderung eine Klärung notwendig, dass auch weiterhin die Förderung auf allen Teilmärkten des Landes wirtschaftlich möglich ist um quantitative und qualitative Bedarfe zu decken.

Zu § 2 Berichtspflicht

Der Verband erkennt ausdrücklich an, dass durch das Mantelgutachten der empirica AG eine gutachterliche Grundlage für die einheitliche Festlegung von angespannten Märkten geschaffen werden sollte. Wir weisen jedoch insbesondere auch im Hinblick auf die vorstehenden Feststellungen der empirica AG darauf hin, dass hier eine stetige Überprüfung und Anpassung zwingend erforderlich ist.

Zu § 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsregelung

Aus Sicht des Verbandes ist zu begrüßen, dass hier entsprechend der einheitlichen Festlegung der Gebietskulissen auch ein einheitlicher Zeitpunkt für das Außerkrafttreten festgelegt wurde und insbesondere die Geltungsdauer der Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 2 BGB nicht abweichend geregelt wurde.

Schlussbewertung

Die landesrechtlichen Regelungen, die im Rahmen der Mieterschutzverordnung zusammengefasst wurden, betreffen die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Unternehmen und

Genossenschaft nur teilweise. Die Mieten der bestandshaltenden und ehemals gemeinnützigen Mitgliedsunternehmen liegen örtlich deutlich unter den durchschnittlichen Bestandsmieten. Insgesamt ist die Mieterschutzverordnung in der vorliegenden Form aus Sicht des Verbandes soweit akzeptabel.

Fragen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Signalwirkung auf die kommunale Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und seine Mitgliedsunternehmen setzen sich in den Städten und Gemeinden, in denen Sie tätig sind, für die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum ein und ermutigen die kommunalen Behörden dazu entsprechende aktive boden- oder wohnungspolitische Beschlüsse zu fassen. Vor dem Hintergrund der zugrundeliegenden Gebietskulisse, die weite Teile des Landes unberücksichtigt lässt, weisen wir darauf hin, dass dies vor Ort dort zu Legitimationsschwierigkeiten solcher Beschlüsse führen kann, wo wir vor allem qualitative Bedarfe für bezahlbaren Wohnraum haben und wo dieser auch in hoher Qualität benötigen wird.

Düsseldorf, 07. Mai 2020

Dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) gehören rund 480 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.