LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2539

A20, A02

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 30.04.2025

Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern!
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/12776
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 15. Mai 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 110.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 9. April 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Zunächst ist festzustellen, dass in Deutschland und somit auch in Nordrhein-Westfalen mit dem im BGB geregelten Mietrecht und vor allem durch die (höchstrichterliche) Rechtsprechung ein umfassender Mieterschutz gewährleistet ist. Es handelt sich in der Gesamtschau um ein Mieterrecht und weniger um ein

Mietrecht.

Mietrecht liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Der Bundesgesetzgeber ermächtigt die Länder, Verordnungen entsprechend zur Mietpreisbegrenzung, zu Kappungsgrenzen sowie zur Kündigungssperrfrist zu erlassen. Davon hat das Land NRW mit der NRW-Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht.

II.

Mit der Gebietserweiterung von 18 auf 57 Kommunen setzen CDU und Grüne die Vereinbarungen aus ihrem „Zukunftsvertrag" zur Bildung einer Landesregierung um, dass zeitnah auf Basis eines wissenschaftsbasierten Gutachtens zur Identifizierung weiterer angespannter Wohnungsmärkte die Mieterschutzverordnung erneuert werden soll. Das zuständige Ministerium hat hierzu die RegioKontext GmbH aus Berlin beauftragt, das „Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt" zu erstellen.

In den ausgewählten 57 Kommunen wird die sog. Mietpreisbremse zunächst bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Eine erneute Verlängerung der Mietpreisbegrenzung um weitere vier Jahre haben CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag zur Bildung der neuen Bundesregierung vereinbart. Die Mietpreisbremse begrenzt die Miethöhe bei einer Wiedervermietung einer Wohnung auf max. 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings entsteht durch die Mietpreisbegrenzung keine einzige neue Wohnung. Wohnungen werden mit „Baggern und nicht mit Bremsen" gebaut.

Die Kappungsgrenzenregelung wird sogar bis zum 28. Februar 2030 verlängert. In bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren um max. 15 Prozent bis zur ortsüblichen Miete angepasst werden. Grundsätzlich sei vorangestellt, dass es sich bei den Mieten im Rahmen der Kappungsgrenzenregelung nicht um Mietpreissteigerungen, sondern um Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Dieser Zustand ist nur deshalb gegeben, da der betroffene Vermieter rechtlich mögliche Mietanpassungen, die der örtliche Mietspiegel hergegeben hätte, aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt hat. Instandsetzungsmaßnahmen in Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung und müssen aus den regulären Mieteinkünften finanziert werden. Für Handwerker- und Materialkosten gibt es keine Begrenzungen. Rechtspolitisch ist die Vorschrift deshalb mehr als zweifelhaft, da sie einen nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns handelnden Vermieter faktisch dazu zwingt, jede Mieterhöhungsmöglichkeit auszunutzen, damit er in Zukunft keine Nachteile erleidet. Dies gilt für die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 Prozent ganz besonders.

Die Kündigungssperrfristregelung wird nicht nur bis zum 28. Februar 2030 verlängert. Die Kündigungssperrfrist wird sogar von fünf auf acht Jahre ausgedehnt. Das heißt, dass dem Mieter, nachdem die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und erstmalig verkauft wurde, wegen Eigenbedarf des neuen Eigentümers erst nach 8 Jahren gekündigt werden darf. Die Kündigungssperrfrist soll den Mieter vor Verlust der Wohnung schützen. Allerdings verliert der Mieter einerseits diese Wohnung letztendlich ohnehin und kann auch innerhalb von fünf Jahren eine neue Wohnung finden. Andererseits wird durch den Einzug des Eigentümers seine bisher bewohnte Wohnung, bei der es sich sogar um eine Mietwohnung handeln könnte, wieder frei.

Schon mit der regulären Kündigungsfrist von drei Jahren bei einer Eigenbedarfskündigung läuft niemand Gefahr, in unzumutbarer Kürze aus der Wohnung gedrängt zu werden. Ein Festhalten an der Kündigungssperrfrist führt aber zu einer Verschiebung der Kräfteverhältnisse. Es räumt Mietern quasi Rechte wie einem Eigentümer ein, ohne ihnen aber deren Pflichten und Aufwendungen aufzuerlegen. Mit der Kündigungssperrfristregelung wird die Demokratisierung des Eigentums eingeschränkt. Es ist daran zu erinnern, dass die Möglichkeit, Wohneigentum zu begründen, ursprünglich überhaupt nur deshalb geschaffen wurde, um der dramatischen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg zu begegnen. Das Wohnungseigentumsgesetz war die Demokratisierung des Eigentums. Es ermöglichte jedermann, Eigentum an den einzelnen Wohnungen zu erwerben.

Des Weiteren kann eine Kündigungssperrfrist auch das Interesse am Mietwohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefährden. Letztendlich werden entsprechende Investitionen getätigt, um nach Ende der Mietpreisbindung entsprechende Wohnungen umzuwandeln und (auch) an selbstnutzende Eigentümer zu veräußern.

III.

Das der NRW-Mieterschutzverordnung zu Grunde liegende Gutachten von RegioKontext stellt bei zwei der fünf Indikatoren zur Bestimmung der Gebietskulisse auf die Höhe und die Dynamik der Angebotsmieten ab, da sie den aktuellen Marktrand abbilden würden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Bestandsmieten aktuell unterhalb der Angebotsmieten liegen, da die Preissprünge bei Neuvermietungen häufig höher seien als in laufenden Mietverträgen. Die Bestandsmieten bilden die bereits geschlossenen Mietverträge ab und geben entsprechend die Preissituation der Haushalte wieder. Es würde sich allerdings nicht um die aktuelle Angebotssituation handeln und Daten würden nicht flächendeckend auf kommunaler Ebene zur Verfügung stehen. Diese Ausführungen teilen wir nicht. IT NRW hat für das Jahr 2022 die amtliche Statistik „Hauptmieterhaushalte in Nordrhein-Westfalen 2022 nach Mietbelastung und Höhe der monatlichen Miete

in Gebäuden mit Wohnraum“ veröffentlicht. Die Bruttokaltmieten sämtlicher kreisfreien Städte und Kreise sind hierbei durch die Datenerhebung des Mirkozensus berücksichtigt worden.

Würde die Steigerung der Mieten bei der Neuvermietung tatsächlich zutreffen, würden auch die Mietspiegelwerte stärker gestiegen sein. Darüber hinaus bilden insbesondere die einfachen Mietspiegel die tatsächliche Marktlage ab. Hierzu werden Daten von tatsächlich zu Stande gekommenen Mietverhältnissen sowohl durch die Mietervereine als auch durch die Haus & Grund-Vereine zur Verfügung gestellt.

Das Problem ist, dass die Angebotsmieten nicht gleich die Vertragsmieten sind. Oftmals wird der Mietpreis von Interessenten noch heruntergehandelt. Viele Wohnungen werden bei einer Wiedervermietung auch an einen Nachmieter auf Vorschlag des Mieters vermietet, ohne dass hierzu eine Vermarktung über Immobilienportale erforderlich ist. Zu diesem Ergebnis kommt nunmehr sogar die empirica AG aus Berlin, die vor fünf Jahren das Mantelgutachten „Mietrechtliche Verordnungen in Nordrhein-Westfalen“ für das zuständige Ministerium erstellt hat. Dieses Gutachten war Grundlage für die aktuell noch gültige Mieterschutzverordnung in 18 Städten.

Die empirica AG kommt in ihrem Immobilienpreisindex 3/2024 von Oktober 2024 zu der Einschätzung, dass Angebotsmieten das Wohnungsangebot vor allem auf angespannten Märkten eher aus Sicht eines Outsiders beschreiben, also eines ortsfremden Suchenden ohne lokale Netzwerke. Richtig sei daher, dass das Wohnungsangebot aus Sicht eines „Insiders“ größer ausfallen würde. Denn bei weitem würden nicht alle neu vermieteten Wohnungen zuvor auch öffentlich inseriert. Dies würden die weitaus höheren Fallzahlen des Zensus für die Anzahl neuer Mietverträge belegen. Die empirica-Analyse zeigt, dass Angebotsmieten tendenziell höher sind als das tatsächliche Mietniveau auf dem Gesamtmarkt. Daraus hat empirica die Konsequenz gezogen, dass um bei künftigen Analysen dieser Einschränkung gerecht werden zu können, bei Auswertungen zumindest für die zehn teuersten Mieterstädte ab sofort immer auch zusätzlich die Neuvertragsmieten aus dem modifizierten Mikrozensus abgebildet werden.

Zusätzliche Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB und § 558 Abs. 3 BGB ist, dass die Mangellage gebietsbezogen ermittelt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Norm zur Begrenzung des Mietpreises um eine Ausnahmeregelung handelt, die nur unter engen Voraussetzungen zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Mit dem Gebietsbezug wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen, dass der Immobilieneigentümer nur solche Eingriffe in seine Eigentumsrechte hinnehmen muss, die aufgrund eines besonderen öffentlichen Interesses ausnahmsweise erforderlich sind.

Dass in der angekündigten Mieterschutzverordnung sowohl die Regelung der Mietpreisbegrenzung im Sinne von § 556d Abs. 2 BGB als auch der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB gleichermaßen für die festgelegten 57 Städte gelten sollen, halten wir verfassungsrechtlich für problematisch. Bei der Einführung der Kappungsgrenzenverordnung im Jahre 2014 sind 59 Städte aufgenommen worden. Bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung hat man sich auf 22 Städte beschränkt. Die geringere Anzahl der Städte, obwohl die Mietpreisbegrenzungsverordnung lediglich ein Jahr nach der Kappungsgrenzenverordnung in Kraft getreten ist, hatte verfassungsrechtliche Gründe.

So stellt die Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung einen unverhältnismäßig schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG und eine Verkürzung der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG der Haus- und Wohnungseigentümer da.

Die Verordnung überträgt den Mechanismus des Bestandsschutzes von bestehenden Mietverträgen ohne jegliche Modifikation auf den Abschluss neuer Mietverträge. Das Modell passt nicht, weil sich die zentrale Frage, welche Mobilität beim Abschluss von Neumietverträgen vom Mietinteressenten rechtlich erwartet werden kann, beim Bestandsschutz von Mietverträgen nicht stellt und auch nicht geregelt ist. Die Nichtregelung der zumutbaren Mobilität verletzt die sich aus Art. 14 GG und dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz ergebenden Regelungspflichten des Gesetzgebers.

Die sog. Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandsschutzes bestehender Mietverträge eine „modifizierte Durchschnittsmiete". Sowohl die geänderten, aber gekappten Altmieten als auch die frei verhandelten Mieten neu abgeschlossener Verträge bilden die Grundlage des Vergleichsmietensystems. Mit der Anbindung der neu vereinbarten Mieten an dieses Vergleichsmietensystem geht der einzige Marktbezug mit der Folge verloren, dass das bisher bewährte Vergleichsmietensystem selbst verfassungswidrig wird.

Darüber hinaus ist eine realitätsgerechte und marktnahe Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits heute mit dem gängigen Instrument des qualifizierten bzw. des einfachen Mietspiegels kaum möglich. Unsicherheiten ergeben sich zum einen bei der korrekten Einordnung des Objektes in die Merkmale des Mietspiegels. Denn weder Wohnungen und ihre Ausstattung noch Wohnlagen gleichen sich exakt. Zum anderen ist der Mietspiegel selbst ein Instrument einer öffentlich kontrollierten Wohnungsmarktpolitik. Die Datengrundlage basiert – wie oben bereits ausgeführt – auf freiwilligen Angaben von Mietern und Vermietern, die ermittelten Daten werden zudem um die im oberen und unteren Bereich liegenden Mieten bereinigt und auch die Einordnung der Wohnlagen hängt häufig von veralteten Vorstellungen von vorhandenen oder nicht vorhandenen Grünanlagen ab.

Dass die Absenkung der Kappungsgrenze in bestehenden Mietverhältnissen und die Mietpreisbegrenzung bei einer Wiedervermietung nicht die gleiche Gebietskulisse aufweisen kann und darf, zeigt sich auch anhand der Ausführungen des Gutachters zu der nordrhein-westfälischen Baulandmobilisierungsverordnung. Auch hier erfolgte eine entsprechende Begründung durch ein Gutachten. Genau wie bei der Gebietsbestimmung für die sog. Mietpreisbremse hat ein Gutachten auch bei der Baulandmobilisierungsverordnung Gebiete in Nordrhein-Westfalen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist, bestimmt. Diese Baulandmobilisierungsverordnung gilt in immerhin 95 Städten. Die Mieterschutzverordnung hat eine deutlich höhere Eingriffstiefe in die grundgesetzlich geschützte Vertragsfreiheit als die Baulandmobilisierungsverordnung, wird hier zu Recht ausgeführt.

IV.

Die Studie des IW Köln „Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf dem Wohnungsmarkt" von August 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass Regulierungen wie die Mietpreisbremse und der Berliner Mietendeckel zu erheblichen Nachteilen für den Wohnungsmarkt führen. Das Angebot an Mietwohnungen nimmt drastisch ab. Beim Mietendeckel in Berlin reduzierte sich z. B. die Zahl der Inserate um mehr als 50 Prozent. Nach dem Gutachten ist die Reduktion der Mietwohnungen auf die Ausweichreaktionen der Eigentümer zurückzuführen, also etwa auf den Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer oder die Vermietung der Wohnungen an Feriengäste. Investitionen in Wohnraum werden unattraktiv. Gerade in Staaten, die über einen langen Zeitraum restriktive Mietpreisregulierungen genutzt haben, so das IW Köln, ist der Mietwohnungsbestand typischerweise in einem sehr schlechten Zustand. Mit Blick auf die notwendigen Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand stehen Mietpreisregulierungen damit diametral dem Klimaschutz entgegen. Mietpreisregulierungen fördern zudem einen „Mismatch": Ältere oder wohlhabendere Mieter ziehen seltener um, was die Situation für Wohnungssuchende, insbesondere für Familien, verschärft. Eine bundesweite Mietpreisbremse würde die Zahl der inserierten Wohnungen um über 60 Prozent reduzieren.

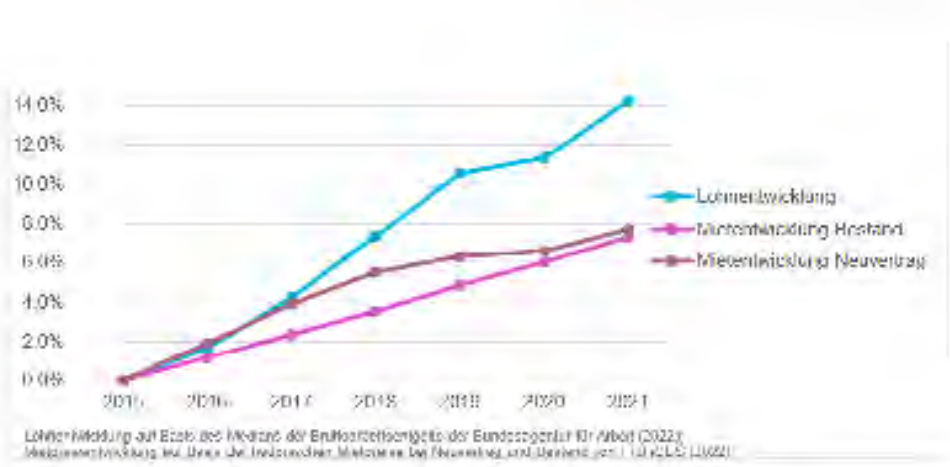
Die Ergebnisse des IW Köln zeigen, dass Mietpreisregulierungen letztlich keine Lösung für die Anspannung des Wohnungsmarktes sein können. Eine weitere Verschärfung von Mietpreisregulierungen würde vielmehr zu einer weiteren Angebotsverknappung führen. Stattdessen sind mehr Wohnungsbau in den Großstädten, ein attraktives Umland und eine zielgenauere Sozialpolitik erforderlich.

V.

Eine Ausdehnung der Gebietskulisse auf 57 Städte oder – wie der Antrag der SPD fordert – auf noch mehr Kommunen ist nicht erforderlich. Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind bezahlbar. Um die Datenbestände aus dem Jahre 2022, die im Gutachten von RegioKontext berücksichtigt worden sind, mit anderen Fakten vergleichen zu können, möchten wir auf die Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“[1] von August 2022 verweisen. Diese Studie vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent. Steigende Mietpreise werden seit Langem in der politischen Debatte vorgetragen und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 bis 2021



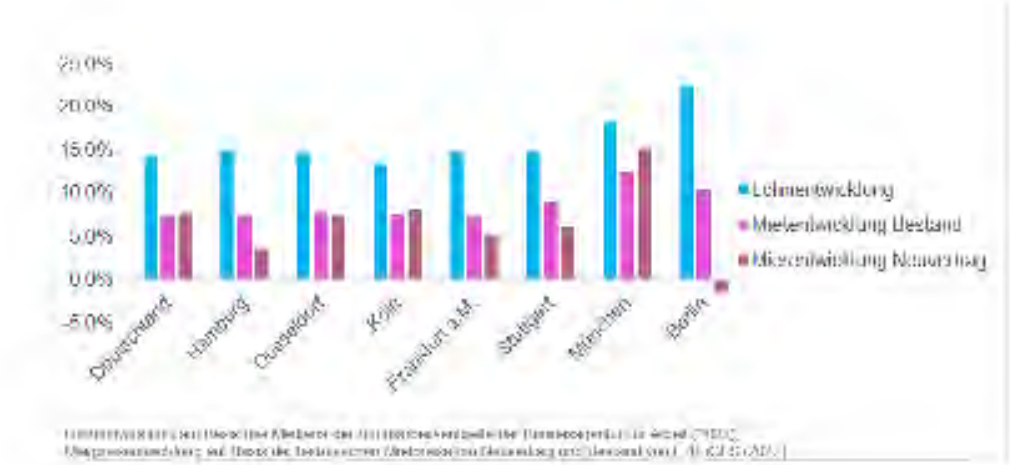
Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. Keiner dieser Kreise und keine dieser kreisfreien Städte liegt hierbei in NRW. In fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und

[1] Bezahlbarkeit von Mieten. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2021. Online unter: https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vollstandige-untersuchung-inklusive-methodik_0.pdf

Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen bzw. Kreisen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten.

Bei den Neuvertragsmieten sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und kreisfreien Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

Auch in den sieben sogenannten A-Städten, darunter Düsseldorf und Köln, stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab.



Die Zahlen aus der Studie sind aktueller denn je. Nach Untersuchungen des Ifo-Instituts München planten die Unternehmen 2024 mit einer durchschnittlichen Lohnsteigerung von 4,7 Prozent. Dabei stellen tarifvertragliche Lohnänderungen die wichtigste Stellschraube für Lohnänderungen dar. Die IG Bau hat für die rund 930.000 Beschäftigten im deutschen Bauhauptgewerbe eine Tariflösung erzielt. In den kommenden drei Jahren steigen die Löhne um 1,2 Prozent, 4,2 Prozent sowie um 3,9 Prozent. Außerdem steigen ab diesem Jahr sämtliche Monatsgehälter um 230 Euro.

VI.

In der Vermieterbefragung 2023[2] von Haus & Grund Deutschland sind private Vermieter befragt worden. An der Befragung nahmen 1.500 private Vermieter teil.

Das stärkste Modernisierungshemmnis für private Vermieter sind zu niedrige Einnahmen. Das sagen 52,5 Prozent der befragten Vermieterinnen und Vermieter. Bei 54,1 Prozent der befragten Vermieter unterschreiten oder decken die Einnahmen die jährlichen Ausgaben bei der Vermietung. Weitere Hemmnisse für zusätzliche Investitionen sind Bürokratie (30,4 Prozent) sowie komplizierte Anforderungen im Mietrecht (23,1 Prozent). Mehr als die Hälfte der Befragten sehen die größten Hemmnisse zur Erreichung der Klimaschutzziele in der Finanzierung (52,8 Prozent). Doch auch technische Schwierigkeiten (38,1 Prozent) spielen eine große Rolle.

In der Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass der Großteil aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöht (34 Prozent). Wichtig ist hierbei, dass Vermieter zu ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten befragt wurden. Die Anteile zu Indexmieten (7,9 Prozent) und Staffelmieten (6,6 Prozent) lassen daher weder einen Rückschluss auf die Zahl der Mietverträge zu, in denen Staffel- oder Indexmietverträge vereinbart wurden, noch auf deren Anteil an allen Mietverträgen.

VII.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2024[3] von RHEINLANDWESTFALEN, der ebenfalls jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2023 um 6,1 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,3 Prozent, die Nettokaltmieten um 1,5 Prozent. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart,

[2] Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung
[3] NRW-Wohnkostenbericht 2024. HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN: Düsseldorf, 2024. Online unter: https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2024/NRW-Wohnkostenbericht_2024_online.pdf

Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei 23 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 37 Prozent an den gesamten Betriebskosten.

Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für den NRW-Wohnkostenbericht 2024 von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN stammen, haben die Mieten einmal mehr bestmöglich stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 5,9 Prozent stiegen die Mieten in NRW nur um 1,5 Prozent. Damit das so bleiben kann und die privaten Kleinvermieter weiterhin Garanten bezahlbarer Mieten sind, dürfen sie nicht mit immer weiteren Regulierungen und Anforderungen belastet werden. Die Lage ist durchaus prekär: Gut jeder zweite private Vermieter verdient an der Vermietung kein Geld mehr.

Die politischen Entscheidungsträger halten hingegen die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 73,6 Prozent in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben.

Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen, die sich auf die Nettokaltmieten fokussiert, geht mithin an der Realität vorbei. Vielmehr gehört der seit Jahren unaufhörlich voranschreitende Anstieg der Wohnnebenkosten ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Beim NRW-Wohnkostenbericht werden 109.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN befragt. Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Der Datenumfang umfasst beim NRW-Wohnkostenbericht 2024 hierbei 2.699 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in NRW.

VIII.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN spricht sich ausdrücklich für bezahlbares Wohnen aus. Zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten lassen durch höheres Angebot an Wohnraum gegenüber der Nachfrage die Mietbelastung sinken. Ein höheres Angebot lässt sich somit vor allem durch Neubau schaffen. Dieser wird jedoch schon heute durch zahlreiche andere Faktoren, die nicht der Sphäre des Vermieters zuzurechnen sind, massiv verteuert und durch politische Entscheidungen der Kommunen, des Landes und des Bundes maßgeblich beeinflusst. Statt die Symptome zu behandeln, wäre die Bekämpfung der Ursachen sachdienlicher.

Die Mieterschutzverordnung hat keine Wirkungen entfaltet und ihr Ziel verfehlt. Sie hat in den vergangenen fünf Jahren keinen Beitrag dazu geleistet, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fördern. Dem dringend erforderlichen Neubau wird somit ein maßgeblicher Anreiz genommen, denn in künftigen Mietverhältnissen ist der Vermieter von der Kappungsgrenze bzw. Mietbegrenzung tangiert.

Bei der Vielzahl an Verordnungen, Satzungen und Gesetzen, die einseitig die Rechte der Mieter im Blick haben, geht bei vielen privaten Vermietern zunehmend das Interesse verloren, Mietwohnungen anzubieten. In vielen Haus & Grund-Vereinen ist festzustellen, dass entsprechende Mietwohnungen von Mitgliedern verkauft werden. Die neuen Eigentümer erwerben diese Immobilien nicht selten zu dem Zweck, diese selbst zu nutzen. Das hat zur Konsequenz, dass Mietverhältnisse wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Da greift auch keine Kündigungssperrfristregelung. Diese Entwicklung sollten die politischen Entscheidungsträger besonders im Blick haben. Zurzeit stellen die privaten Vermieter 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland. Im Abwägungsprozess zwischen den berechtigten Interessen von Mietern sowie Vermietern sollten die Interessen von privaten Vermietern nicht unberücksichtigt bleiben. Das gilt im Übrigen auch für Beteiligung bei einem möglichen Überarbeitungsprozess. Dass laut Antrag der SPD nur die Mieterschutzvereine sowie die kommunalen Spitzenverbände aktiv einbezogen werden sollen, aber die privaten Vermieter als größter Anbieter von Mietwohnraum nicht berücksichtigt werden sollen, teilen wir nicht. Auch die privaten Vermieter sind ein wichtiger Akteur und stehen nicht am Rand, sondern ebenfalls in der Mitte der Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

RA Konrad Adenauer
Präsident

Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor