

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



An den Präsidenten
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

- per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de -
Stichwort: A20 – Mietschraube – 02.03.2023



Stellungnahme

In NRW wird an der Mietschraube gedreht - Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation schützen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/1872

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 2. März 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung des Antrags der Fraktion der SPD („In NRW wird an der Mietschraube gedreht - Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation schützen“) und die Einladung zur Anhörung.

Gerne machen wir von der uns eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme wie folgt Gebrauch.

I. Zur Grundlage und den Inhalten des Antrags

Ausgangspunkt des Antrags ist eine Untersuchung von Wohnungsinseraten der vergangenen rund drei Jahre auf Online-Portalen für das Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Ziel der vom Mieterverein

27.02.2023

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.09 N

Landkreistag NRW
Dorothee Heimann
Referentin
Telefon 0211 300491-220
d.heimann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-2 44
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/001

Düsseldorf bei einem privatwirtschaftlichen Institut für Datenanalyse im Bereich der Mietwohnungsmärkte beauftragten Studie war die Analyse der Konformität angebotener Mieten mit mietpreisrechtlichen Rechtsnormen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch („Mietpreisbremse“), dem Wirtschaftsstrafgesetz („Mietpreisüberhöhung“) und dem Strafgesetzbuch („Mietwucher“).

Laut Antrag kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass „jedes vierte Wohnungsinserat mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegt und damit gegen die vom Bund beschlossene Mietpreisbremse verstößt. Über 13 Prozent der angebotenen Wohnungen sollten über 20 Prozent mehr als die ortsübliche Miete kosten. Bei knapp drei Prozent der Inserate wird sogar eine Überschreitung von 50 Prozent festgestellt, wobei dann von Wucher auszugehen ist.“

Der Antrag wertet diese Ergebnisse für die Landeshauptstadt Düsseldorf als Beleg für „die Probleme und die Unwucht zu Lasten von Mieterinnen und Mietern in weiteren nordrhein-westfälischen Großstädten, wie zum Beispiel Aachen, Bonn, Köln oder Münster“. Ergänzend führt der Antrag Presseberichterstattung aus der Stadt Kamen auf, wo Mietererhöhungsverlangen unter Ausnutzung der gesetzlich höchstmöglichen Beträge beobachtbar seien.

Aus diesen Beobachtungen leitet die antragstellende Fraktion Forderungen an die Landesregierung ab:

- Verständigung auf ein Mietmoratorium mit Wohnungswirtschaft und Mieterbund.
- Erhöhung der Zielzahlen zur Schaffung mietpreisgebundener Wohnungen.
- materiellrechtliche Verschärfung der Mieterschutzvorschriften und Ausweitung des räumlichen Anwendungsbereichs.
- Mandatierung und verbesserte Ausstattung der Kommunen, um eine effektive Kontrolle im Bereich der Wohnungsaufsicht und der Mietmarktkontrolle zu gewährleisten.

II. Einordnung der Grundlagen des Antrags

2.1 Zur Entwicklung der Mieten

Die Studie „Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt“ der vom Mieterverein Düsseldorf e.V. beauftragten Mietenmonitor UG aus Freiburg im Breisgau liefert zunächst eine deskriptive Analyse der Wohnungsmarktentwicklung in der Landeshauptstadt Düsseldorf über die vergangenen Jahre. Das Ergebnis: Trotz zunehmenden Wohnungsbestandes sind die Mieten in Düsseldorf in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Dieses Ergebnis der Studie überrascht nicht, deckt es sich doch in der Grundaussage mit zahlreichen Untersuchungen ähnlicher Art. Die Ableitung des Antrags, das Problem steigender Mieten ließe sich in ähnlicher Form nicht nur auch in anderen NRW-Großstädten beobachten, sondern betreffe im Grundsatz auch Kommunen und Regionen außerhalb der bekannten Wohnungsmarkt-Hotspots, wie beispielsweise die im Antrag explizit erwähnte Stadt Kamen, ist ebenfalls nachvollziehbar. So kommt der Wohnungsmarktbericht 2022 der NRW.BANK zu der Einschätzung: „Insgesamt ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum nicht einfacher geworden: Die Angebotsmieten setzten auch in den Corona-Jahren ihren Anstieg fort.“¹

¹ NRW.BANK (2022): Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022, S. 8; https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/NRW.BANK_WMB-NRW-2022_BARRIEREFREI.pdf

Das aktuelle „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen“ konstatiert: „Die Mieten (Angebotsmieten, hedonisch, nur Bestand) in den A-Städten sind im Jahr 2022 weiter bzw. wieder gestiegen. Allerdings sind die Anstiege in den meisten A-Städten niedriger sowohl im Vergleich zum bundesdeutschen Mittelwert (+5,2%) als auch zu den westdeutschen kreisfreien Städten insgesamt (+5,9%) [...]. In Düsseldorf entsprach der Anstieg mit 5,1% in etwa dem deutschen Mittelwert.“²

Dass steigende Mieten kein isoliertes Phänomen der „Schwarmstädte“ darstellt, sondern auch Kommunen und Regionen bis in ländliche Räume betreffen und voraussichtlich immer stärker belasten, ist hinlänglich bekannt. Das wird vom Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft zusätzlich bestärkt: „Der Anstieg der Mieten ist angesichts der positiven Entwicklung der Nachfrage aufgrund der Zuwanderung aus der Ukraine und dem restlichen Ausland bei gleichzeitiger Stagnation der Fertigstellungen wenig überraschend. Der relativ geringe Anstieg der Mieten in den meisten A-Städten deutet aber darauf hin, dass sich die zusätzliche Nachfrage durch ukrainische Flüchtlinge vor allem außerhalb der A-Städte niederschlägt.“³

Bemerkenswert ist, dass – vor dem Hintergrund des Kaufkraftverlusts und des gleichzeitigen Zinsanstiegs – vereinzelt bereits von rückläufiger Tendenz bei Kaufpreisen berichtet wird, bei den Mieten allerdings weitere Steigerungen erwartet werden⁴.

2.2 Einordnung der methodischen Grundlagen der Studie „Die Mietpreisbremse am Düsseldorfer Wohnungsmarkt“

Für die Prüfung von „Verstößen“ der inserierten Angebotsmieten im Untersuchungszeitraum (3. November 2019 bis 3. November 2022) für das Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf gegen die drei Rechtsnormen

- „Mietpreisbremse“: § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn,
- „Mietpreisüberhöhung“: § 5 Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (WiStrG) und
- „Mietwucher“: § 291 Strafgesetzbuch (StGB)

dienen den Studienautoren

- die Mieterschutzverordnung NRW (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (MietSchVO NRW)) bzw.
- dessen Anlage zu § 1 MietSchVO NRW (örtlicher Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften; „Gebietskulisse“) sowie
- der Mietspiegel für die Stadt Düsseldorf (Stand 1. Dezember 2021).

Der methodische Aufbau der Studie erscheint grundsätzlich geeignet, systematisch Hinweise auf mögliche bzw. mutmaßliche „Verstöße“ gegen die genannten Rechtsnormen des deutschen Miethöherechts zu geben – nicht mehr und nicht weniger!

² ZIA (Hrsg.) (2023): Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen, S. 220; <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/02/Fruhjahrgutachten-2023.pdf>; als A-Städte werden Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart klassifiziert.

³ a.a.O.

⁴ Etwa: https://rp-online.de/nrw/staedte/duesseldorf/bauen-kaufen-wohnen/duesseldorf-immobilienpreise-sinken-erstmal-wieder_aid-84968235

„Angebotsmieten“ aus Online-Inseraten

Das Studiendesign leistet das, was für den „Untersuchungsfall“ Düsseldorf methodisch möglich ist. Die Wohnungsinserate der Online-Portale sind in mehrfacher Hinsicht für die untersuchte Frage von begrenzter Aussagekraft:

- Es handelt sich um online frei einsehbare Angebote mit Miethöheangaben, bei denen keine abschließende Sicherheit besteht, ob aus dem Angebot ein tatsächlicher Mietvertrag mitsamt der im Angebot dargestellten Miethöhe zustande gekommen ist.
- Die dem Konzept der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ gem. § 558 BGB zugrundeliegenden Wohnwertmerkmale sind in vielen Fällen nicht eindeutig aus den Inseraten abzulesen bzw. in die Systematik des vorliegenden Mietspiegels zu überführen. Dies gilt insbesondere für Wohnwertmerkmale zur (energetischen) Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes, dem Grad von Modernisierungsaktivitäten und insbesondere der Wohnlage.
- Mögliche Ausschlussgründe für die Anwendung der Mietpreisbremse gem. § 556d BGB, wie die Höhe der Vormiete oder die „umfassende Modernisierung“, sind aus den Inseraten nicht zweifelsfrei zu ermitteln.

Die Studienautoren benennen diese Einschränkungen ausdrücklich und beschreiben nachvollziehbar den methodischen Umgang damit. Im Grundsatz bleiben diese Probleme aber bestehen.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – der Düsseldorfer Mietspiegel

Der für die Frage der erlaubten Miete entscheidende Maßstab – die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete für eine individuelle Wohnung – wird für die Studie aus dem aktuell für das Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf gültigen Mietspiegel (Stand 1.12.2021) abgeleitet.

Auch in diesem Fall nutzen die Studienautoren die bestmögliche vorhandene Bezugsgröße. Die umfangreiche Problematik der Einordnung der Wohnungsinserate in die existierende Systematik des Düsseldorfer Mietspiegels wird in der Studie angemessen dargestellt. Auch der beschriebene Umgang im Sinne einer „konservativen“, eher „großzügigen Auslegung“ im Sinne der Vermieter bzw. der Mietpreise in den Inseraten ist nachvollziehbar und richtig.

Nicht nachvollziehbar ist allerdings, warum die Studienautoren Miethöheangaben aus Inseraten des Zeitraumes November 2019 bis November 2022 ausschließlich auf einen Mietspiegel beziehen, der zum Stand 1. Dezember 2021 veröffentlicht wurde. Seine (begrenzte) Rechts- und Aussagekraft als einfacher Mietspiegel kann dieser in Richtung der genannten Rechtsnormen (Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher) somit erst ab Dezember 2021 entfaltet haben. Die in der Studie berücksichtigten Inserate aus dem Zeitraum November 2019 bis November 2021 – also mutmaßlich rund zwei Drittel der Daten – hätten eigentlich auf einen Mietspiegel vor Dezember 2021 bezogen werden müssen.

Grundsätzlich stellt sich zudem für die vorgenommene Untersuchung am Beispiel der Landeshauptstadt Düsseldorf die Frage, inwieweit der dort vorliegende Mietspiegel überhaupt eine geeignete Grundlage für die Ermittlung tausender individueller ortsüblicher Vergleichsmieten

darstellt. Denn es handelt sich um einen sog. „einfachen“ Mietspiegel gem. § 558c BGB und nicht um einen „qualifizierten“ Mietspiegel gem. § 558d BGB.

Während einem einfachen Mietspiegel lediglich eine Indizwirkung für die „richtige“ Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete zukommen *kann*, entfaltet ein qualifizierter Mietspiegel neben der Indizwirkung im Sinne einer Beweislastnorm auch noch eine weitreichende Vermutungswirkung über die Anwendung und Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung. Damit wird dann die „Richtigkeit“ der Darstellung über die ortsüblichen Vergleichsmieten deutlich weitergehend *vermutet* als bei einem einfachen Mietspiegel.

Überdies liefern die meisten qualifizierten Mietspiegel eine wesentlich differenziertere Abbildung der gesetzlich definierten Wohnwertmerkmale, was eine präzisere Zuordnung der Inserate in die Mietspiegelsystematik zur Ermittlung der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmieten ermöglicht.

Weitere methodische Grenzen

In keiner Weise durch das dargestellte Studiendesign methodisch zu erfassen sind folgende Aspekte:

- Hat auf Basis des Angebots tatsächlich ein Vertragsabschluss stattgefunden? Zu welchen Konditionen genau? (Miethöhe, Index- oder Staffelmietvereinbarung etc.)
- Für den Fall eines möglichen „Verstoßes“ gegen geltendes Miethöherecht – erfolgt der „Verstoß“ bewusst oder unbewusst bzw. auf Basis abweichender Einschätzungen zu Wohnwertmerkmalen bzw. Anwendung des einfachen Mietspiegels für Düsseldorf?
- Ist dem Mieter der mögliche „Verstoß“ des Vermieters evtl. sogar bewusst, aber vielleicht sogar gleichgültig? Weil er so dringend eine Wohnung benötigt oder weil er möglicherweise schlichtweg bereit ist, den „überhöhten“ Mietzins zu zahlen?

2.3 Beurteilung der Studien-Ergebnisse

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass „bei 26 Prozent der inserierten Wohnungen der Verdacht auf einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse [besteht]. [...] Der tatsächliche Anteil der Verstöße gegen die Mietpreisbremse bei online inserierten Wohnungen dürfte sogar noch höher liegen, da die im Rahmen der Analysen angewandte Methodik überwiegend zugunsten des Vermieters rechnet. [...]

Bei gut 13 Prozent der online inserierten Wohnungen liegt die aufgerufene Kaltmiete über der Grenze der Mietpreisüberhöhung. Die Grenze des Mietwuchers wird in 2,6 Prozent der Fälle überschritten.“

Aufgrund der dargestellten methodischen Grenzen kann bei den genannten Beobachtungen lediglich von Hinweisen auf mögliche Verstöße gegen Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher gesprochen werden. Zudem ist zu beachten, dass sowohl die Regelungen des § 556d Bürgerliches Gesetzbuch als auch zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) und zum Mietwucher (§ 291 Strafgesetzbuch) in der Regel erst bei Mietvertragsschluss einsetzen.

Während die Mietpreisbremse privatrechtlicher Natur ist und deshalb keine unmittelbaren öffentlich-rechtlichen Interventionen von kommunaler Seite ermöglicht, sind bei den öffentlich-rechtlichen Regelungen zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStrG) oder zum Mietwucher (§ 291

StGB) Eingriffsmöglichkeiten durch öffentliche Stellen gegen zu hohe Angebotsmieten vorzugehen, gesetzlich nicht vorgesehen.

Das als Ordnungswidrigkeitstatbestand ausgestaltete Verbot der Mietpreisüberhöhung des § 5 WiStrG, das zum einen dem Schutz vor Störungen der sozialen Marktwirtschaft sowie zum anderen dem individuellen Schutz der Mieterinnen und Mieter dienen soll, ist in der Praxis weitgehend wirkungslos geworden. Hauptgrund hierfür ist, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sehr hohe Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen durch den Vermieter stellt. Eine „Ausnutzung“ lässt sich in der Praxis deshalb kaum je nachweisen, wodurch § 5 WiStrG faktisch weitgehend leerläuft.

Regelmäßig scheitern also die Verfahren auf Grund von Tatbestandsmerkmalen, die neben dem tatsächlich gezahlten Mietpreis erfüllt und bewiesen werden müssen. Vergleichbares gilt für § 291 StGB („Mietwucher“), da es dort gilt, das vermietetseitige Ausnutzen einer Zwangslage nachzuweisen.

Die Studienergebnisse müssen vor dem Hintergrund sowohl der methodischen Grenzen der Studie als auch der Grenzen der Gesetzgebung des Bundes eingeordnet werden:

- Die Darstellung der Studienergebnisse und damit auch des Antrags zur Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen ist im Grundsatz nachvollziehbar und erfüllt auch uns mit Sorge.
- Dass in einer Stadt wie Düsseldorf, aber auch anderen Städten und Gemeinden mit vergleichbar angespannten Wohnungsmärkten ein signifikanter Anteil der Wohnungsinserate Hinweise für mögliches Zuwiderhandeln gegen geltendes Miethöherecht bei späterem Vertragsabschluss liefert, können wir nicht belegen. Gleichwohl überraschen diese Ergebnisse nicht und dürften in der Tendenz sowohl der Realität entsprechen als auch auf andere Städte (wie die im Antrag genannten Städte Köln, Bonn, Münster, Aachen) übertragbar sein.
- Wir weisen darauf hin, dass die methodische Vorgehensweise der Studienautoren die bestmögliche hinsichtlich der vorhandenen Grundlagen zu sein scheint. Diese zeigt aber dennoch zentrale Schwächen auf, die bei Interpretation der Ergebnisse Beachtung finden müssen. Die inserierten Angebote weisen für die Frage der Konformität mit dem deutschen Miethöherecht zu viele Lücken auf. Gleichzeitig eignet sich ein einfacher Mietspiegel nur sehr eingeschränkt zur systematischen Ermittlung punktgenauer ortsüblicher Vergleichsmieten für einen so komplexen Wohnungsmarkt wie den Düsseldorfs.
- In der Darstellung der Ergebnisse verweist die Studie zwar darauf, dass vermietetseitige Inserate sowohl absichtlich als auch unabsichtlich Mieten oberhalb der jeweiligen Grenze der Mietpreisbremse enthalten können. Mieterseitig jedoch suggeriert das Studienfazit lediglich, dass Mieter entweder aus Sorge über Auseinandersetzungen mit dem Vermieter oder Unkenntnis solche Mieten akzeptierten. Den Fall, dass Mieten oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse wissentlich von Mietern akzeptiert werden, um genau für die gewünschte Wohnung einen Vertrag unterzeichnen zu können, nennt die Studie nicht.

III. Bewertung der Forderungen des Antrags

Ausgehend von den Studienergebnissen fordert die antragstellende Fraktion die Landesregierung, insbesondere im Bereich des Mietrechts, zum Handeln auf.

3.1 Materiell-rechtliche Verschärfung der Mieterschutzvorschriften, Ausweitung des räumlichen Anwendungsbereiches

Da die genannten „Mieterschutzvorschriften“ in weiten Teilen der Gesetzgebungskompetenz des Bundes unterliegen, geht die Forderung nach deren Verschärfung in Richtung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen in weiten Teilen fehl.

Unmittelbar in den Kompetenzbereich des Landes Nordrhein-Westfalen fällt lediglich die Definition des räumlichen Anwendungsbereichs der Mietpreisbremse gem. § 556d BGB, der verringerten Kappungsgrenze gem. § 558 BGB und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gem. § 557a BGB über die sog. „Gebietskulisse“ als Anlage zu § 1 der Mieterschutzverordnung NRW. Sowohl die Ergebnisse als auch die Methodik der Erarbeitung der aktuell gültigen Gebietskulisse haben wir im Frühjahr 2020 mit Nachdruck kritisiert und Anpassungen gefordert, die allerdings nicht erfolgt sind.

Wir fordern die Landesregierung daher auf, den örtlichen Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften in Anlage 1 zu § 1 der bis zum 30. Juni 2025 geltenden Mieterschutzverordnung schnellstmöglich an die tatsächlichen Marktentwicklungen anzupassen. Wir gehen davon aus, dass eine aktuelle, methodisch fundierte Analyse der Mietentwicklung auf Ebene örtlicher Teilmärkte zu einer veränderten Gebietskulisse führen wird.

Im Bereich der Mietpreisbremse sind Präzisierungen bei den Definitionen der Ausnahmetatbestände wünschenswert. Diese obliegen allerdings dem Bundesgesetzgeber. Auch ist der Status quo hinsichtlich der mangelnden Praxistauglichkeit des § 5 WiStrG unbefriedigend. Der Städtetag fordert seit Jahrzehnten, diese Regelung wieder „scharfzustellen“. Daher ist es überfällig, dass der Bundesgesetzgeber die bestehenden Regelungen im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung des § 5 WiStrG nachschärft.

3.2 Mietmarktkontrollen und Kontrollen im Bereich der Wohnungsaufsicht

Die Mietpreisbremse ermöglicht aufgrund ihrer privatrechtlichen Verankerung kein öffentlich-rechtliches Agieren. Mietpreisüberhöhung und Mietwucher erfordern nach aktuellem Stand der Rechtsprechung eine Form der Beweisführung, die in der Praxis nicht umsetzbar ist. Zudem könnten diese Instrumente kaum auf Basis von Inseraten – also vor Vertragsschluss – zur Anwendung gebracht werden.

Eine mögliche Anpassung der Mietpreiskontrolle liegt nicht in der Gesetzgebungskompetenz des Landes NRW. Dementsprechend enthält die Wohnungsaufsicht im Kompetenzbereich des Landes auch keine unmittelbaren Elemente der Mietpreiskontrolle.

Dennoch vermag es innerhalb der Wohnungsaufsicht Ansatzpunkte zumindest für eine stärkere Transparenz zu geben: In den Großstädten NRWs sind zunehmend Inserate zu finden, die in der Kombination aus begrenzten Mietzeiten (in der Regel 2 bis max. 12 Monate), vollständiger

Möblierung und weiteren „Service-Leistungen“ teils horrenden Miethöhen fernab aller ortsüblichen Vergleichsmieten aufrufen. Die angebotene Form der Inklusivmieten erschwert den Abgleich mit den Regelungen des Miethöherechts massiv. Beispiele hierfür finden sich insbesondere auf dem Portal des niederländischen Anbieters [HousingAnywhere B.V.](#)

In Fällen wie diesen erwarten wir eine Prüfung der Landesregierung auf mögliche Anwendbarkeit wohnungsaufsichtsrechtlicher Regelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum im Bereich des Wohnraumstärkungsgesetzes NRW.

Auf dieser Basis ließe sich dann möglicherweise ein zwischen der Landesregierung und den betroffenen Kommunen abgestimmtes Vorgehen vereinbaren. Das sollte allerdings auch dem nachvollziehbaren Bedarf an Formen des „Wohnen auf Zeit“, der „Boarding-Häuser“ etc. gerecht werden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aktuell eine [empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz](#) erfolgt. Mit dem Forschungsvorhaben soll untersucht werden, welche Auswirkungen die Regelungen der Mietpreisbremse auf den möblierten Wohnungsmarkt in Deutschland haben und ob im Bereich des möblierten Wohnens die Vorgaben der Mietpreisbremse eingehalten werden.

Bisher liegen nur wenige empirische Erkenntnisse zur Entwicklung des möblierten Mietwohnungsmarktes vor. Das Forschungsprojekt soll Erkenntnisse dazu liefern, auf welche Art des möblierten Wohnens sich die Angebote erstrecken und gegebenenfalls auch welche Ursachen die Zunahme des Angebots an möbliertem Wohnraum hat. Untersucht werden soll, ob dem regulären Mietwohnungsmarkt hierdurch Wohnungen entzogen werden und wenn ja, ob und wie sich die Höhe der Miete durch die Möblierung bzw. den Möblierungszuschlag ändert.

Qualifizierte Mietspiegel sind ein weiteres Instrument, um mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf lokalen Wohnungsmärkten zu schaffen und damit mieter- und vermierterseitig auch ein stärkeres Bewusstsein für existierende Regelungen des Miethöherechts zu vermitteln.

Mietspiegel werden idealerweise auf Basis repräsentativer Daten unter Anwendung angemessener statistischer Verfahren erstellt, sind rechtssicher und finden Akzeptanz in der konkreten Anwendung der Marktteilnehmer vor Ort. In der Regel erfüllen insbesondere qualifizierte Mietspiegel diese Kriterien. Gute Mietspiegel sind die beste Methode, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

Insbesondere qualifizierte Mietspiegel sind das zentrale Instrument, um Regelungen zur Miethöhe für Mieter und Vermieter transparent und rechtssicher anzuwenden. Dies gilt vor allem für angespannte Wohnungsmärkte, in denen die verschärften Regelungen des Miethöherechts wie die sog. „Mietpreisbremse“ (§§ 556d bis g BGB) für Wiedervermietungsflächen oder die „reduzierte Kappungsgrenze“ (§ 558 Abs. 3 BGB) für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen gelten.

Nach übereinstimmender Experteneinschätzung (s. [Anhörung zum MsRG im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages am 19.05.2021](#)) sind diese Instrumente ohne Vorhandensein eines qualitativ hochwertigen Mietspiegels gerade für betroffene Mieter kaum anwendbar.

Das Land Hessen hat deshalb im Jahr 2021 ein [Förderprogramm](#) für Städte und Gemeinden zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel aufgelegt. Ziel ist es, dass sich der Verbreitungsgrad qualifizierter Mietspiegel in Hessen erhöht und damit Rechtssicherheit und Transparenz für Vermieter und Mieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestärkt werden. Deshalb fördert die Landesregierung Hessen solche qualifizierten Mietspiegel mit bis zu 70 Prozent. Das Angebot gilt für Kommunen mit mehr als 40.000 Einwohnern sowie für kleinere Gemeinden, wenn sie sich zu diesem Zweck zusammentun.

Baden-Württemberg hat jüngst die [Förderung kommunaler Kooperationen](#) zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel bis Ende 2024 verlängert.

Wir haben die Landesregierung Nordrhein-Westfalen daher bereits im vergangenen Jahr gebeten, ein Förderprogramm zur Erstellung von Mietspiegeln aufzulegen.

3.3 Pakt für ein Mietmoratorium

Zentraler Gegenstand des Antrags sind mögliche Verstöße gegen geltendes Miethöherecht. Die Forderung nach einem „Pakt für ein Mietmoratorium“ ist wohl – ohne dass der Antrag weitere Erläuterungen diesbezüglich vorsieht – als vermierterseitiger Verzicht auf jede Form, d.h. auch auf rechtskonforme Wege der Mietanpassung zu verstehen.

Der Antrag stellt unseres Erachtens zutreffend fest, dass die „Großzahl der privaten Vermieterinnen und Vermieter [...] mit ihrer Rolle verantwortungsvoll [umgeht]“. Aus unserer Sicht trifft diese Einschätzung auch auf die Genossenschaften, die kommunalen und kommunalnahen, kirchlichen und viele andere Wohnungsunternehmen zu. Ein absoluter Mietstopp würde die Kaltmietenentwicklung vollständig von der allgemeinen Kostenentwicklung entkoppeln und damit Neubau- und Modernisierungsziele erheblich gefährden. Die Einhaltung der Klimaziele im Gebäudebestand bis 2045 würde auf diese Weise noch schwieriger.

Wenn unter dem im Antrag genannten Mietmoratorium ein pauschaler Mietstopp zu verstehen ist, lehnen wir ein solches ab. Zudem bleibt fraglich, wie ein „Pakt“ zwischen Landesregierung, Wohnungswirtschaft und Mieterbund NRW nachhaltig Wirkung auf die „Schwarzen Schafe“ und deren Mietpreisgestaltung am Wohnungsmarkt ausüben soll.

3.4 Anpassung der Zielgröße der zu schaffenden mietpreisgebundenen Wohnungen

Laut Koalitionsvertrag hat sich die Landesregierung das Ziel gesetzt, „dass mindestens 45.000 neue mietpreisgebundene Wohneinheiten bis 2027 entstehen“. Der Rückgang im Bereich des geförderten Mietwohnungsneubaus im Jahr 2022 um knapp 25 Prozent bereitet den kommunalen Spitzenverbänden Sorge.

In Anbetracht der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung von Investitionen in Neubau und Wohnungsbestand, ist höchst fraglich, ob die Ziele der Landesregierung erreicht werden können. Das jüngst veröffentlichte, mehrjährige Programm der

öffentlichen Wohnraumförderung für Nordrhein-Westfalen enthält eine Reihe von Verbesserungen, die zur Attraktivität der Inanspruchnahme dieser Mittel beitragen können. Das Volumen und damit die Konditionen im Detail sind allerdings auch abhängig von den bundesseitig zur Verfügung gestellten Mitteln.

Ob mit der im Antrag verwendeten Formulierung „der zu schaffenden mietpreisgebundenen Wohnungen“ neben gefördertem Mietwohnungsneubau auch Modernisierung im Bestand sowie die Verlängerung bzw. der Ankauf von Belegrechten gemeint ist, bleibt offen.

Eine bloße pauschale, aber deutliche Ausweitung der „Zielgröße der zu schaffenden mietpreisgebundenen Wohnungen“ erachten wir in der aktuellen Situation als wenig konstruktiven Beitrag zur Bewältigung der fraglos enormen wohnungspolitischen Herausforderungen. Aktuell erscheint es schon als großer Erfolg, wenn die im Koalitionsvertrag genannte Zielzahl neuer mietpreisgebundener Wohneinheiten bis 2027 erreicht würde. Eine Neudefinition der Zielzahlen in Anbetracht der aktuell sehr volatilen Rahmenbedingungen lehnen wir daher ab.

Insgesamt muss die Entwicklung an den Wohnungsmärkten sowohl im Ballungsraum als auch im ländlichen Bereich in den kommenden Jahren vor dem Hintergrund multipler Krisenlagen, der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sowie der Zuwanderung intensiv beobachtet werden, um erforderlichenfalls auch durch weitere gesetzgeberische Maßnahmen reagieren zu können.

Über eine Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Diskussionsprozess würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski

Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Kai Zentara
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen