

Herrn Präsidenten
des Landtags NRW
André Kuper, MdL
Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/1387

A02, A01

Stichwort "KappungsgrenzenVO Anhörung A02 - 05.04.2019"

Stellungnahme für den Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen im Rahmen der Anhörung am 5. April 2019 zum Antrag der SPD-Fraktion – Drucksache 17/4454 – „Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz: Die Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden“

29.03.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW bedankt sich für die Einladung zur Anhörung am 5. April 2019 und nimmt bereits vorab gerne Stellung zum vorgenannten Antrag der SPD-Fraktion vom 4. Dezember 2018.

Die Wohnungsmieten und Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren in vielen Kommunen Nordrhein-Westfalens deutlich gestiegen. Dies gilt nicht nur für die Kommunen entlang der Rheinschiene, sondern auch für die Metropolkerne des Ruhrgebietes, die Universitätsstädte und die dicht besiedelten Gemeinden und Umlandkreise. Die Hans-Böckler-Stiftung kommt in einer Untersuchung im Jahr 2017 zu dem Schluss: Rund 40 Prozent der Haushalte in Deutschlands Großstädten müssen mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens ausgeben, um ihre Miete (bruttokalt) zu bezahlen. Hohe Belastungsquoten sind nicht auf bestimmte Regionen oder Stadt-Typen begrenzt. Die „Top-4“ der höchsten Mietbelastungsquoten in Deutschland sind allerdings NRW-Städte: Bonn, Köln, Düsseldorf, Neuss; mit Bergisch Gladbach auf Rang 8 finden sich allein fünf NRW-Städte unter den „Top-10“ der deutschen Städte mit den höchsten Mietbelastungsquoten.

Fortführung der Landesverordnungen zum Mietrecht

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 - 2022 angekündigt, die Landesverordnungen zum Mietrecht (Mietpreisbegrenzungsverordnung – MietbegrenzVO NRW, Kappungsgrenzenverordnung – KappGrenzVO NRW, Kündigungssperrfristverordnung – KspVO NRW,

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloepfel@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.37

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
Martin Stiller
Referent
Telefon 0211 4587-244
martin.stiller@kommunen.nrw
Kaiserwerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.2.2-003/001

Umwandlungsverordnung – UmwandVO NRW) sowie Teile des Wohnungsaufsichtsgesetzes abschaffen zu wollen. Diese Verordnungen würden die dringend notwendige Schaffung zusätzlichen Wohnraumes behindern.

Von Seiten der Landesregierung sind bislang keine offiziellen gesetzgeberischen Aktivitäten zur Aufrechterhaltung der genannten Verordnungen erkennbar. Lediglich in der aktuellen Medienberichterstattung sind Äußerungen von Frau Ministerin Scharrenbach vernommen worden, wonach die Ankündigungen aus dem Koalitionsvertrag zunächst doch nicht umgesetzt werden sollen und vielmehr erst eine Überprüfung der Verordnungen beabsichtigt sei. Bislang liegt uns hierzu allerdings keine offizielle Stellungnahme von Seiten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) vor, sodass davon ausgegangen werden muss, dass diese Verordnungen ersatzlos auslaufen. Die KappGrenzVO NRW tritt demnach mit Ablauf des 31.05.2019 außer Kraft, die MietbegrenzVO NRW mit Ablauf des 30.06.2020, die KSpVO NRW mit Ablauf des 31.12.2021 und die UmwandVO NRW mit Ablauf des 27.03.2020.

Die Ausführungen des NRW-Koalitionsvertrages zur MietbegrenzVO NRW und KappGrenzVO NRW sind empirisch nicht belegbar. Vielmehr hat es eine signifikante Zunahme von Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Wohnungsbausektor gegeben.

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände sind die landeseigenen Regelungen zum Mieterschutz nicht Ursache für die zunehmende Anspannung auf vielen Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens. Die Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzVO NRW) sollte daher aufrecht erhalten bleiben; lediglich deren Gebietskulisse bedarf einer empirisch fundierten Überprüfung.

Die Ausführungen des NRW-Koalitionsvertrages widersprechen zudem den von Bund, Ländern und Kommunen gemeinsam gefassten Beschlüssen des Wohngipfels im Bundeskanzleramt vom 21.09.2018. Neben einer Verbesserung des Mieterschutzes und der Dämpfung des Anstiegs von Neuvertrags- und Bestandsmieten (S. 7 des Beschlusspapiers) erklärt das Abschlussdokument auf S. 9, die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reduzieren zu wollen.

Auf Bundesebene hatten CDU, CSU und SPD im Koalitionsvertrag vereinbart, die Mietpreisbremse bis Ende 2018 auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Evaluation durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) liegt unterdessen vor. Das DIW kommt zu dem Ergebnis, dass „die Mietpreisbremse den intendierten Effekt - eine Verlangsamung der Mietdynamik – erreicht“. Zwar lägen in vielen Großstädten eine hohe Zahl der Angebote oberhalb der zulässigen Miet-Obergrenze. Trotzdem könne man insgesamt eine „messbare Bremswirkung“ feststellen. Dieser Effekt liege allerdings nur in einer Größenordnung von zwei bis vier Prozent.

Zwar liefert auch das DIW-Gutachten keinen eindeutigen Beweis für einen unmittelbaren kausalen Zusammenhang zwischen dem Instrument der Mietpreisbremse und den beobachtbaren Mietentwicklungen. Vor dem Hintergrund der klareren Anwendungsregelungen für die Mietpreisbremse im Rahmen des zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes und der angekündigten Klarstellungen im Mietspiegelrecht sowie auch der anhaltenden Mietspreissteigerungen erscheint eine Verlängerung der Mietpreisbremse als Ermächtigungsgrundlage für die Länder allerdings hinreichend begründet. Von entscheidender Bedeutung wird dann allerdings die konkrete und konsequente Umsetzung der Mietpreisbremse in den Ländern sein – auch in Nordrhein-Westfalen.

Überarbeitung und Harmonisierung der verschiedenen Gebietskulissen

Der Bundesgesetzgeber hat gem. § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB die Länder ermächtigt, Verordnungen für „besonders gefährdete Gebiete“ in Kraft zu setzen, wonach die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis

zur ortsüblichen Vergleichsmiete in bestehenden Mietverträgen von 20 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent im selben Zeitraum reduziert wird. Die Landesregierung NRW hat hiervon Gebrauch gemacht und die KappGrenzVO NRW zum 1. Juni 2014 für 59 Kommunen in Kraft gesetzt. Sie tritt mit Ablauf des 31. Mai 2019 außer Kraft.

Die KappGrenzVO NRW gilt in folgenden Städte NRWs:

- Regierungsbezirk Düsseldorf: Dinslaken, Dormagen, Düsseldorf, Emmerich am Rhein, Erkrath, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Moers, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Rommerskirchen, Wesel;
- Regierungsbezirk Köln: Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Euskirchen, Frechen, Hürth, Jülich, Kerpen, Köln, Leverkusen, Niederkassel, Overath, Rösrath, Sankt Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling;
- Regierungsbezirk Münster: Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop;
- Regierungsbezirk Detmold: Bielefeld, Paderborn, Rheda-Wiedenbrück;
- Regierungsbezirk Arnsberg: Bad Sassendorf, Soest.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom April 2015 hat der Bundesgesetzgeber die sog. „Mietpreisbremse“ eingeführt. Damit wird die Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt. Die Landesregierungen sind damit ermächtigt worden, durch Rechtsverordnung Gebiete „mit angespanntem Wohnungsmarkt“ zu bestimmen, in denen die Mietobergrenze zeitlich befristet gelten soll. Das Land NRW hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Im Juli 2015 ist die in 22 nordrhein-westfälischen Städten geltende „Mietbegrenzungsverordnung“ nach §§ 556d ff. BGB für fünf Jahre in Kraft getreten.

Nach dem Gutachten zur Bestimmung der Kommunen mit besonders angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt gilt die Verordnung für die folgenden Städte in NRW:

- Regierungsbezirk Düsseldorf: Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen;
- Regierungsbezirk Köln: Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Siegburg, Sankt Augustin, Troisdorf;
- Regierungsbezirk Münster: Münster, Bocholt;
- Regierungsbezirk Detmold: Bielefeld, Paderborn.

Die KappGrenzVO ist in der öffentlichen Wahrnehmung weniger kontrovers diskutiert als die MietbegrenzVO, weil ihre Anwendung an die langjährig existierenden Regelungen des § 558 BGB zur Erhöhung von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpft. Die Gebietskulisse zur KappGrenzVO NRW bedarf allerdings dringend einer Überarbeitung. Die KappGrenzVO kann vor allem in Fällen Wirkungen entfalten, bei denen Bestandsmieten noch einen entsprechenden Abstand zur jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete aufweisen. Sie schützt demzufolge vor allem (noch) günstige Bestandsmieten.

Aktuell gelten in NRW drei landeseigene Verordnungen zum Mietrecht für bestimmte Kommunen: Die Kündigungssperrfristverordnung (KSpVO NRW) von 2012, die KappGrenzVO von 2014 und die MietbegrenzVO von 2015. Obwohl die Verordnungen einen vergleichbaren Tatbestand voraussetzen (angespannter Wohnungsmarkt, Gefährdung der Wohnraumversorgung), gelten sie jeweils für sehr unterschiedliche Gruppen von Kommunen. Dies ist nicht allein mit der zeitlich versetzten Inkraftsetzung der Verordnungen und der Entwicklung der Wohnungsmärkte zu erklären.

Insbesondere die Gebietskulissen der KappGrenzVO und der MietbegrenzVO sollten überprüft und harmonisiert werden. Es ist nur schwer nachvollziehbar, warum bei vergleichbarem Tatbestand von der KappGrenzVO 59 Städte und Gemeinden und von der MietbegrenzVO nur 22 Städte erfasst sind.

Ebenso erscheint es wenig sinnvoll, dass sich die Gebietskulissen der genannten Verordnungen einerseits und der Wohnraumförderung andererseits in Teilen widersprechen.

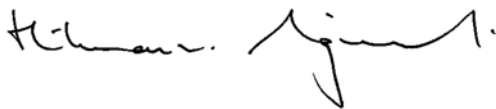
Förderung und Verbreitung qualifizierter Mietspiegel

Sowohl die KappungsgrenzVO als auch die MietbegrenzVO heben auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Referenz ab. Die wichtigste Funktion sowohl einfacher als auch qualifizierter Mietspiegel seit der Mietrechtsreform 2001 liegt darin, den Mietvertragsparteien ein von den Akteuren des örtlichen Wohnungsmarktes anerkanntes Instrument zur Verfügung zu stellen. Das sorgt für mehr Transparenz und Rechtssicherheit in der Frage der für beide Vertragsparteien angemessenen ortsüblichen Miethöhe innerhalb laufender Mietverhältnisse.

Effektiver Mieterschutz kann nur erreicht werden, wenn die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete rechtsicher und unkompliziert ermittelbar ist. Dies gelingt am besten mittels anerkannter qualifizierter Mietspiegel. Diese müssen deshalb vom Gesetzgeber so gestärkt werden, dass sie weiterhin ihre marktbefriedende Funktion im Hinblick auf Transparenz und Rechtssicherheit erfüllen.

Das Land NRW sollte dem Beispiel des Landes Baden-Württemberg folgen und die Förderung der Erstellung qualifizierter Mietspiegel in Erwägung ziehen. Der Abbau datenschutzrechtlicher Hürden bei der Erstellung von Mietspiegeln würde den Kommunen zudem die Vorbereitung der Datenerhebung erleichtern und somit Kosten reduzieren.

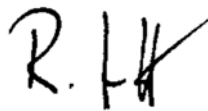
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Martin Schenkelberg
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen