

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW

Städtetag
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**
NORDRHEIN-WESTFALEN

 Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

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

Per Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Ansprechpartner:

Ansprechpartner für den Städtetag:
Referent Sebastian Klöppel
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-2 06
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509
E-Mail: sebastian.kloepfel@staedtetag.de

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:
Referentin Dorothee Heimann
Tel.-Durchwahl: - 0211/300491220
Fax-Durchwahl: - 0211/300491221
E-Mail: d.heimann@lkt-nrw.de

Städte- und Gemeindebund NRW
Referent Dr. Johannes Osing
Tel.-Durchwahl.: 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291
E-Mail: johannes.osing@kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: 64.10.09 N
Datum: 15.02.2018

LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN 17. WAHLPERIODE STELLUNGNAHME 17/357 A02

Antrag der Fraktion der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Wirksamkeit der Mietpreisbremse erhöhen – Kein Kahlschlag beim Schutz von Mieterinnen und Mietern“ (Drucksache 17/1118)

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags Nordrhein-Westfalen am 23.02.2018; Ihre Einladung vom 14.12.2017

Sehr geehrter Herr Kuper,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir zu dem vorgenannten Antrag der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Stellung.

Die Landesregierung hat im Koalitionsvertrag für Nordrhein-Westfalen 2017 - 2022 angekündigt, die Landesverordnungen zum Mietrecht (u.a. die „Mietpreisbremsenverordnung“) abschaffen zu wollen, weil sie die dringend notwendige Schaffung zusätzlichen Wohnraumes behinderten.

Die kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen weisen darauf hin, dass die landeseigenen Regelungen zum Mieterschutz nicht Ursache für die zunehmende Anspannung auf vielen Wohnungsmärkten NRWs sind. Gleichwohl konstatieren wir, dass die Einführung der Mietpreisbremse in den nordrhein-westfälischen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bislang nicht zu einer nachweisbaren Verringerung des Mietenanstiegs geführt hat: Die Wohnungsmieten sind in den vergangenen Jahren vielerorts weiterhin deutlich angestiegen.

Ursache hierfür ist die im Gesetzgebungsverfahren zur Mietpreisbremse erfolgte „Entschärfung“ des Instruments. Eine weitere Ursache liegt in der Diskrepanz zwischen verfügbarem Angebot an Wohnungen und der hohen Nachfrage nach diesen. Besonders hohe Mietenniveaus und Mietensteigerungen zeigen sich in einigen Metropolkernen, dicht besiedelten Städten und Umlandkreisen.

Wirkung der Mietpreisbremse und Möglichkeiten der Nachbesserung

Die Ausführungen des Koalitionsvertrages der NRW-Landesregierung zur Mietpreisbremse sind empirisch nicht belegbar. Vielmehr hat es eine signifikante Zunahme von Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Wohnungsbausektor gegeben. Eine abschließende Beurteilung der Wirkung der Mietpreisbremse ist methodisch schwierig. Die beobachteten Entwicklungen der Nettokaltmieten lassen jedoch vermuten, dass die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten nicht die erhoffte Wirkung erreicht. Aus der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) beauftragten [Studie zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse \(2017\)](#) geht hervor, dass in den untersuchten sieben Fallstudien-Städten (Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Heidelberg, Köln, München, Münster) überwiegend keine Wirkung der Mietpreisbremse nachweisbar ist. Dennoch erscheint es dringend geboten, dem vielerorts deutlichen Mietenanstieg der vergangenen Jahre in angespannten Wohnungsmärkten auch mittels miet- oder wirtschaftsstrafrechtlicher Vorschriften entgegenzutreten.

Der Koalitionsvertrag auf Bundesebene vom 07.02.2018 kündigt zwar eine erneute Evaluierung der Wirksamkeit der Mietpreisbremse an. Da gleichzeitig jedoch schon konkrete Nachbesserungen in Aussicht gestellt werden, erscheint fraglich, wie ergebnisoffen diese Evaluierung erfolgen wird. Zudem liefern die bereits vorliegenden Studien zu dieser Frage bereits zahlreiche Indizien. Gleichzeitig bestehen die dort beschriebenen methodischen Probleme fort, den Kausalzusammenhang zwischen Mietpreisentwicklung und der Einführung der Mietpreisbremse scharf getrennt von sämtlichen anderen mietpreisbeeinflussenden Faktoren herauszuarbeiten.

Die Mietpreisbremse konnte die ihr zgedachte Wirkung bislang nicht entfalten, weil es vor allem für Mieter (aber in vielen Fällen auch für Vermieter) schwierig ist zu erkennen, ob die Miethöhe einer neu vermieteten Wohnung überhaupt rechtmäßig ist. Dafür wäre es für beide Vertragsparteien notwendig, sowohl die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher ermitteln als auch mögliche Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse korrekt identifizieren und anwenden zu können. Dem Mieter obliegt dabei die Beweislast einer möglicherweise rechtswidrigen Miethöhe, während dem Vermieter keine zusätzlichen Sanktionen drohen. Um von der Mietpreisbremse Gebrauch zu machen, müssten Mieter möglichst unmittelbar nach Vertragsbeginn eine aufwändige und möglicherweise konfliktträchtige Auseinandersetzung bis hin zu einem Gerichtsverfahren mit ihrem Vermieter suchen. Die Vermieterseite dagegen kann – bewusst oder unbewusst – gefahrlos die Mietpreisbremse ignorieren.

Auch wenn die Mietpreisbremse in der eingeführten Form keine Wirkung entfalten kann, hielt die AG der kommunalen Spitzenverbände eine Abschaffung der Mietpreisbremse für Nordrhein-Westfalen in Anbetracht der Situation auf den Wohnungsmärkten für das falsche Signal.

Hingegen ist mehr Transparenz und Schutz der Mieterinnen und Mieter bei der Anwendung der Mietpreisbremse geboten. Wir begrüßen die im Koalitionsvertrag auf Bundesebene angekündigte Absicht, die Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete gesetzlich einführen zu wollen. Dass künftig eine einfache Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe anstelle einer qualifizierten Rüge ausreichen soll, unterstützen wir ebenfalls.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten – Verbreitung und Förderung qualifizierter Mietspiegel

Für die Anwendung der Mietpreisbremse ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entscheidend. Hierbei nehmen örtliche Mietspiegel als Abbild der jeweils ortsüblichen Vergleichsmieten eine zentrale Rolle ein. Nicht in allen Kommunen NRW, in denen die Mietpreisbremse gilt, liegen Mietspiegel vor, die den Vertragsparteien die rechtssichere Anwendung im Sinne der Mietpreisbremse ohne fachlich begleitete Einzelfallprüfung ermöglichen. Nicht zuletzt haben Unklarheiten bei Voraussetzungen und Tatbestandsmerkmalen für einen qualifizierten Mietspiegel bislang in der Praxis für Schwierigkeiten gesorgt. Daher ist zu begrüßen, dass der Koalitionsvertrag auf Bundesebene vorsieht, dessen gesetzlichen Mindestanforderungen zu konkretisieren. Dabei gilt es, die Anforderungen an die Datenerhebung, Datenauswertung und Dokumentation zu präzisieren, um die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert darstellen zu können. Mehr Standardisierung bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist im Hinblick auf eine bessere methodische Vergleichbarkeit zu begrüßen. Der Anspruch auf Wissenschaftlichkeit – und damit Objektivität – sollte bei der Abbildung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten allerdings Vorrang haben. Lokale Wohnungsmärkte weisen Unterschiede hinsichtlich der mietpreisbestimmenden Einflussmerkmale auf. Diese Unterschiede müssen sich auch weiterhin in qualifizierten Mietspiegeln, die anhand wissenschaftlicher Standards erstellt wurden, abbilden lassen können.

Darüber hinaus erachten wir es als notwendig, dass sich die Landesregierung für eine stärkere Verbreitung insbesondere qualifizierter Mietspiegel einsetzt. Dies würde den Vertragsparteien die rechtssichere Ermittlung der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich erleichtern. In der Folge könnten die landeseigenen Regelungen zur Mietpreisbremse oder der Kappungsgrenze stärker als bisher Wirkung entfalten. Ohne Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels können die landeseigenen Regelungen zum Mietrecht zumindest in den Großstädten nur eingeschränkt Wirkung entfalten. Das Land NRW sollte dem Beispiel Baden-Württembergs folgen und ein [Förderprogramm zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel auflegen](#).

„Reaktivierung“ des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Die rechtssichere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete spielt auch für die mögliche Reaktivierung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) eine entscheidende Rolle. Durch Rechtsprechung des BGH ist die Rechtsnorm „zahnlos“ geworden. Dieser hat die Anforderungen an die Erfüllung der jeweiligen Tatbestände (geringes Angebot, Ausnutzung einer Mangellage) deutlich erhöht. Zudem trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast. Damit die Regelung wieder ihre marktdisziplinierende und generalpräventive Wirkung erzeugen kann, ist eine

Änderung des § 5 WiStG erforderlich, durch die der objektive Aspekt „geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum“ zur maßgeblichen Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift wird. Für die Feststellung einer Mietpreisüberhöhung dürfte dies im Regelfall ausreichend sein, denn normalerweise sind die Mieter nur dann bereit derart hohe Mieten zu akzeptieren, wenn ihnen aufgrund der Wohnungsmarktlage keine Alternative bleibt.

Es ist Sache des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), sich eines politischen Auftrags zur Schärfung des Instruments anzunehmen und die bislang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorbehalte auszuräumen. Dies sollte aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände erfolgen, da die Mietpreisbremse ein zeitlich befristetes Instrument ist. Der § 5 WiStG beschreibt einen Ordnungswidrigkeitstatbestand und wirkt gleichzeitig auch in das Zivilrecht hinein. Somit erscheint er – vorbehaltlich einer Reform, die mit der Rechtsprechung des BGH konform geht – im Vergleich zur Mietpreisbremse das sinnvollere Instrument zu sein, um gegen exzessive Mietentwicklungen vorzugehen.

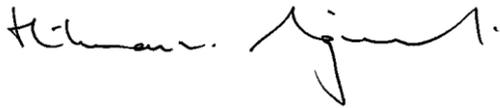
Modernisierung fördern, Verdrängung verhindern

Die kommunalen Spitzenverbände in Nordrhein-Westfalen unterstützen die Forderung, überzogene Mietenanstiege und insbesondere „Luxusmodernisierungen“, die zu quartiersbezogener Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte führen, einzuschränken. Gleichzeitig aber müssen strikt wirkungsbezogene energetische Sanierungen sowie der generationengerechte Umbau von Wohnungsbeständen zügig vorangetrieben werden. Die dafür notwendigen Investitionen setzen entsprechend günstige Rahmenbedingungen auch bei steigenden Zinsen voraus. Ein Kompromiss könnte in einer „Grundumlage“ zuzüglich eines je nach Zinsniveau variablen Prozentsatzes für die Kapitalbeschaffungskosten liegen. Diese sollte einhergehen mit einer absoluten Kappungsgrenze, die einkommensschwächere Mieterhaushalte vor finanzieller Überforderung und damit Verdrängung schützt. Damit Vermieter dennoch gesellschaftliche gewünschte und erforderliche Modernisierungen durchführen, müssen finanzielle Nachteile mittels Zuschussförderungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind rechtliche Standards zu energetischen oder generationengerechten Modernisierungen und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten mit dem Ziel zu prüfen, Modernisierung und Bezahlbarkeit besser miteinander in Einklang zu bringen. Anhaltspunkte dafür liefert wiederum der Koalitionsvertrag auf Bundesebene für die 19. Legislaturperiode.

Vorbehaltlich einer Zustimmung der Parteigremien der Koalitionspartner bzw. der Mitglieder der SPD kommt der vereinbarte Koalitionsvertrag der möglichen neuen Bundesregierung einer Reihe von Forderungen der kommunalen Spitzenverbände entgegen. Sollte es im Zuge der Regierungsbildung auf Bundesebene nicht nur zu einer Verlängerung der zweckgebundenen Zuweisungen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau für die Jahre 2020 ff. kommen, sondern auch zu einer Erhöhung der Zuweisungen, sollten diese Mittel daher vollständig dazu genutzt werden, das Programmvolumen der Wohnraumförderung zu erhöhen. Schließlich sind die deutlichen Mietensteigerungen der vergangenen Jahre auch auf den Wohnungsmärkten NRW vor allem dem zu geringen Angebot an bezahlbaren Wohnungen zuzuschreiben.

Insbesondere im Bereich der Förderung von Verbreitung und Akzeptanz qualifizierter Mietspiegel sollte die Landesregierung Nordrhein-Westfalens eigene Impulse bspw. durch eine Förderung der Mietspiegelerstellung setzen. Denn eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmieten liefert erst die Grundlage für die zielgenaue Anwendung der vorhandenen Regelungen zum Mieterschutz.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen