



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

An den  
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE  
**STELLUNGNAHME  
16/4298**  
A02

**Haus & Grund NRW**  
Aachener Straße 172  
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60  
Telefax (0211) 41 63 17-89  
E-Mail: [info@haus-und-grund-nrw.de](mailto:info@haus-und-grund-nrw.de)  
Internet: [www.haus-und-grund-nrw.de](http://www.haus-und-grund-nrw.de)

per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

Durchwahl  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 30. September 2016

**„Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern – NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen“, Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 16/12353**

**Schriftliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 04. Oktober 2016**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Ihren mit Schreiben vom 16. September 2016 übersandten Fragenkatalog zum oben näher bezeichneten Antrag beantworten wir wie folgt:

**1. Ist eine fundierte Bewertung / Evaluation bereits jetzt möglich?**

Bereits jetzt ist eine Bewertung über die Sinnhaftigkeit der Mietpreisbremse möglich. Das Ergebnis wird unsere damaligen Kritikpunkte bestätigen.

**Haus & Grund NRW e.V.**  
Aachener Straße 172  
40223 Düsseldorf  
Steuernummer: 106/5746/1431  
Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

**Präsident:**  
Klaus-Dieter Stallmann  
**Vizepräsident:**  
Prof. Dr. Peter Rasche

**E-Mail:**  
[info@haus-und-grund-nrw.de](mailto:info@haus-und-grund-nrw.de)  
**Internet:**  
[www.haus-und-grund-nrw.de](http://www.haus-und-grund-nrw.de)

**Bankverbindung:**  
Postbank Dortmund  
**IBAN:** DE43 4401 0046 0728 5124 66  
**BIC:** PB NKD EFF XXX

a.

Das Instrument der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung stellt 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 NRW-Verordnung überträgt den Mechanismus des Bestandschutzes 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 Bestandschutz 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.

b.

Die Mietpreisbremse zerstört weiter den einzigen Marktbezug im ortsüblichen Vergleichsmietensystem. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist aus Gründen des Bestandschutzes 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 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.

c.

Die Mietpreisbremse ist vollkommen ungeeignet, den mit ihr verfolgten Zweck in irgendeiner Weise zu fördern. Das Instrument sollte vorgeblich die Wohnungsnot bekämpfen bzw. den Markt für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten öffnen. Zugleich sollte die Mietpreisbremse Gentrifizierung verhindern.

All diese Ziele konnten durch die Verordnung nicht erreicht werden. Im Gegenteil: durch die Verordnung hat sich der Markt noch weiter verengt, Gentrifizierung wurde befördert. Durch die gedrosselten Mieten wurden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nahm deutlich zu, die Möglichkeit, den Zuschlag für die Wohnung zu erhalten, sank dagegen insbesondere für untere Einkommensschichten deutlich ab. Vermögensverhältnisse der Kandidaten sind weiterhin das entscheidende Auswahlkriterium geblieben. Zugleich wurde durch die geringeren Mieten auch mehr Wohnfläche erschwinglich. Größere Wohnungen werden also von weniger Personen bewohnt, was ebenfalls den Druck auf die Märkte erhöht hat. Zusätzlich wurde durch die Mietpreisbremse die Vermietung von Wohnraum zunehmend unattraktiv. Da die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum weiter gestiegen ist, sind vermehrt Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt und somit ebenfalls dem Markt entzogen worden.

d.

Die Mietpreisbremse ist darüber hinaus unangemessen, weil sie den Interessen der betroffenen Eigentümer in keiner Weise Rechnung trägt und die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes auf eine Leerformel reduziert. Besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt das Eigentum dort, wo es der individuellen, eigenverantwortlichen Lebensgestaltung im vermögensrechtlichen Bereich unmittelbar dient (BVerfG Beschluss vom 11.10.1962, Az. 1 BvL 22/57; Urteil vom 26.07.2005, Az. 1 BvR 80/95). Die spezielle Situation privater Vermieter, die die Vermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage oder zur politisch gewollten privaten Altersvorsorge betreiben, wird von der Mietbegrenzungsverordnung in keiner Weise berücksichtigt. Darüber hinaus wird ignoriert, dass die Mietpreisbremse in bestimmten Fällen die Eigentumssubstanz verletzt. Dies ist die Grenze jeder Grundrechtsverkürzung durch inhalts- und schrankenbestimmende Regelungen. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann der Fall, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei vollständiger Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde, mit anderen Worten, wenn die Vermietung von Wohnraum aufgrund der Preisregulierungen ernstlich wirtschaftlich in Frage gestellt ist (BVerfG Beschluss vom 04.12.1985, Az. 1 BvL 23/84, NJW 1986, 1669 ff.). Die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung kann mit der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung in den durch entsprechende Verordnung bestimmten Gebieten nicht mehr sichergestellt werden.

Eine vernünftig kalkulierte Miete ist derzeit auf maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, ohne Rücksicht darauf, ob diese im Einzelfall zu Verlusten führt. In den besonders beliebten Stadtlagen sind nicht nur die Mietpreise angestiegen. Vielmehr haben sich dort auch die Kaufpreise nach oben entwickelt. Ein Verlustrisiko besteht also insbesondere für private Eigentümer, die eine Immobilie in

den letzten Jahren ursprünglich zum Zweck der Selbstnutzung erworben haben. Gemessen an der Kaufpreisentwicklung müssen entsprechend hohe Darlehen zurückgezahlt werden, die aufgrund der Mietpreisbegrenzung zu einem nicht kalkulierbaren finanziellen Insolvenzrisiko führen können. Zwar ist der Vermieter befugt, eine einmal wirksam vereinbarte Miete auch nach Einführung der Mietpreisbegrenzung weiterhin zu verlangen. Dies gilt auch im Falle der Wiedervermietung, soweit die zuletzt vereinbarte Miete oberhalb der – nach der Einführung der Mietpreisbremse – zulässigen Höchstmiete liegt. Diese Regelung greift aber dann nicht, wenn der Wohnraum zunächst selbst genutzt wurde und erst nach Inkrafttreten der Verordnung vermietet werden muss.

## **2. Welche Schutz- bzw. Abwehrmöglichkeiten bestehen für Mieterinnen und Mieter bei überzogenen Mietern?**

Mieter haben die Möglichkeit, einen Verstoß gegen die Einhaltung der Mietpreisbremse zu rügen und die zu viel bezahlte Miete ab dem Zeitpunkt der Rüge vom Vermieter zurückzufordern.

## **3. Inwieweit hat die Mietpreisbremse einen abschreckenden, investitionshemmenden Charakter auf dem Wohnungsmarkt?**

Schon seit längerer Zeit ist festzustellen, dass die privaten Vermieter für sämtliche Versäumnisse der Politik in der Wohnungspolitik verantwortlich gemacht werden. Die Konsequenzen sind und waren schärfere Regulierungen in mietrechtlichen Angelegenheiten. Das Mietrecht ist sehr mieterfreundlich ausgestaltet, die Kündigungssperrfristverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbremse, das Wohnungsaufsichtsgesetz, das Bestellerprinzip bei der Maklercourtage etc. sind eingeführt worden. Das Interesse bei vielen Vermietern geht zunehmend verloren, Wohnungen noch zu vermieten. Die Tatsache, dass weniger Mietwohnungen, als vielmehr Eigentumswohnungen gebaut werden, belegt des Weiteren, dass u. a. auch das Instrument der Mietpreisbremse zu negativen Auswirkungen für den Wohnungsmarkt geführt hat. Selbst die soziale Wohnraumförderung musste darunter leiden. Die Attraktivität für soziale Mietwohnungen kann nur noch durch Tilgungsnachlässe bis zu 35 Prozent und der Zinsfreiheit von zehn Jahren in einigen Ballungsgebieten aufrechterhalten werden.

#### **4. Welche Erkenntnisse haben Sie über die Mietpreisentwicklung nach Einführung der NRW-Mietpreisbremse?**

Die Ankündigung der Einführung sowohl der Kündigungssperrfristverordnung als auch der Mietpreisbremse haben dazu geführt, dass einige Vermieter die Mieten vorsorglich im gesetzlich zulässigen Maße vor Inkrafttreten angehoben haben. Das wird dazu führen, dass auch die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten ansteigen dürfte. Diese Vermieter hätten von einer Mietanpassung Abstand genommen, wenn nicht entsprechende Gesetzesvorhaben in Gang gesetzt worden wären.

#### **5. Hat die Mietpreisbremse die mit ihrer Einführung beabsichtigten, politisch gewünschten, Effekte gezeigt und ist demnach ein zielführendes Instrument für eine durchdachte Wohnungsmarktpolitik?**

Die Frage ist unter Bezugnahme auf die vorherigen Ausführungen zu verneinen. Die Mietpreisbremse hat keinen Beitrag für bezahlbares Wohnen geleistet. Eine durchdachte Wohnungsmarktpolitik hätte vielmehr dafür gesorgt, dass die finanziellen Rahmenbedingungen für den Bau neuer Wohnungen verbessert werden. Stattdessen wurde in NRW die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent erhöht, die EnEV weiter verschärft, die Novellierung der Bauordnung nicht zu einer Kostensenkung genutzt und kommunale Grundstücke weiterhin hochpreisig verkauft.

#### **6. Inwieweit führt die in dem Gesetzentwurf der Landesregierung für eine neue Landesbauordnung vorgesehene Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen zu einer bedarfsorientierten, zielorientierten Wohnungsbaupolitik?**

Eine verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung ist gerade für die bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik nicht zweckdienlich. Der tatsächliche Bedarf muss zunächst ermittelt werden, bevor eine starre Quote festgelegt wird. Nicht an allen Standorten werden rollstuhlgerechte Wohnungen gebraucht. Andererseits wird es Quartiere geben, in denen eine höhere Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen festgestellt werden kann. Die Anforderungen in § 48 Abs. 2 im Entwurf zur Novellierung der Bauordnung, wonach in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen mindestens eine der barrierefreien Wohnungen auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein muss, halten wir für wirtschaftlich nur schwer darstellbar.

## **7. Mit welchen Baupreissteigerungen ist durch die feste Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen zu rechnen?**

Zentrales Element der Bauordnungs-Novelle ist die Ausweitung der Barrierefreiheit in Gebäuden. Hierzu gehört die feste Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen wie unter Ziffer 6 bereits aufgeführt. Diese Entscheidung geht über den tatsächlichen Bedarf hinaus und verteuert den Neubau von Wohnungen deutlich. Das Problem ist, dass darüber liegende Wohnungen einen ganz anderen Grundriss haben werden mit unterschiedlichen Leitungssträngen etc. In Gebäuden mit Aufzügen müssen künftig alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden können, immerhin nicht zwingend rollstuhlgerecht, was eine höhere Anforderung an den Grundriss darstellen dürfte. Eine derartige umfassende Barrierefreiheit würde aller Voraussicht nach auf Grund des veränderten Wohnungszuschnitts zu einer eingeschränkten Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit führen. Es müssten Rampen oder Aufzuganlagen errichtet werden. Ebenerdige Zugänge zu Häusern dürften vor allem unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen in den meisten Fällen nicht geeignet sein.

## **8. Welche Erkenntnisse haben Sie über die konkrete Nachfrage nach komplett rollstuhlgerechten Wohnungen in der Fläche von Nordrhein-Westfalen? Ist diese gleichverteilt im ländlichen Raum und in urbanen Metropolen?**

Uns liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass die Nachfrage nach komplett rollstuhlgerechten Wohnungen weder in ländlichen Regionen noch in größeren Städten hoch ist. Stattdessen wird häufiger nach barrierearmen Wohnungen gefragt, konkret nach ebenerdigen Duschen oder dem Vorhandensein von Aufzügen. Haus & Grund hat eine Kooperation mit der Gesellschaft für Gerontotechnik aus Iserlohn. Hierbei werden die Mitglieder beraten, die eigenen Immobilien generationenübergreifend zu modernisieren.

## **9. Welche bedarfsorientierten Alternativen zu festen Quoten von rollstuhlgerechten Wohnungen sind aus Ihrer Sicht geeigneter?**

Rollstuhlgerechte Wohnungen sind im Hinblick auf den aktuellen und den zukünftigen Bedarf in ausreichender Zahl vorhanden. Das Problem für viele Interessenten ist vielmehr, dass nicht ersichtlich ist, wo sich diese Wohnungen befinden. Hier wäre es sinnvoll, mit den Immobilienportalen im Internet Gespräche zu

führen, dass „rollstuhlgerecht“, „ebenerdige Duschen“, „barrierefrei“ oder auch „barrierearm“ als auswählbare Suchkriterien mit aufgenommen werden. Alternativ könnten die örtlichen Wohnungsämter auch entsprechende Listen von verfügbaren rollstuhlgerechten Wohnungen führen.

#### **10. Wie stellt sich die Mietpreisentwicklung in NRW nach Ihrer Beobachtung dar, insbesondere mit Blick auf die Ballungsräume?**

In NRW haben wir völlig unterschiedliche Wohnungsmärkte. Während lediglich in wenigen Teilmärkten größerer Städte höhere Mieten verlangt werden, ist der Wohnungsmarkt im überwiegenden Teil von Nordrhein-Westfalen geprägt von Leerständen, unrentablen Mieteinkünften, Wertverlusten und dem Wegbrechen der örtlichen Infrastruktur. Die Vernachlässigung der überwiegenden Zahl von Städten, Kreisen und Gemeinden außerhalb der Metropolregionen durch das Land führte dazu, dass der Wunsch nach einer Wohnortverlagerung in die attraktiven Städte mit optimaler Infrastruktur zugenommen hat. Verstärkt wird diese Entwicklung mit Entscheidungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr. Die soziale Wohnraumförderung hat unterschiedliche Mietstufen, abhängig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Die Eigentumsförderung wird nur für bestimmte Städte gewährt. Auch wenn diese Instrumente bedarfsorientiert ausgestaltet sind, offenbart es jedem Bürger eines: Es lohnt sich nur in den Regionen zu leben und zu investieren, denen das Land eine positive Entwicklung prognostiziert. Das führt wiederum zu weiter steigenden Mieten, weil der Neubau von Wohnungen in diesen Städten nicht im gleichen Tempo mithalten kann.

#### **11. Welche sozialen Probleme ruft diese Entwicklung hervor?**

Der Wohnungsmarkt in den attraktiven Ballungsgebieten wird weiter angespannt bleiben, während in ländlichen Gebieten das planmäßige Aufgeben von Ortsteilen diskutiert werden muss.

**12. Ist der Mieterschutz vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung umfassend oder muss er fortentwickelt werden?**

Vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung in bestehenden Mietverhältnissen schützt die Kappungsgrenzenverordnung, bei einer Wiedervermietung die Mietpreisbremse sowie bei Mietwucher § 291 Strafgesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetz umfassend.

**13. Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Auffassung sinnvoll?**

In Deutschland haben wir weniger ein Mietrecht als vielmehr ein Mieterrecht. Der Mieterschutz ist derart ausgeprägt, dass vielmehr der Vermieterschutz fortentwickelt werden müsste.

**14. Wie bewerten Sie das Instrument der Mietpreisbremse, hat es negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Neubauaktivitäten/Investitionstätigkeiten, trotz der Ausnahme von Neubau und umfassenden Modernisierungen?**

Siehe Beantwortung der Frage 3.

**15. Welche Erfahrungen und objektiv nachvollziehbaren Daten liegen Ihnen rund ein Jahr nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse vor?**

Uns liegen die gleichen Erfahrungen und objektiv nachvollziehbaren Daten vor, die das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr bereits für die Einführung der Mietpreisbremse in NRW zu Grunde gelegt hat.

Das vorgelegte Gutachten des Instituts F + B beachtete nicht in ausreichendem Maße die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 556d BGB. Dieses Gutachten, auf das sich die Begründung zur Verordnung allein gestützt hat, arbeitete an zahlreichen Stellen mit hypothetischen Überlegungen, ohne diese aber anhand von belastbaren Zahlen, Daten und Fakten belegen zu können. Zudem war das scheinbar willkürlich festgelegte Punktesystem im Ganzen in Frage zu stellen.

Das Eingeständnis der Verfasser des Gutachtens, dass wegen des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten eine kleinräumigere Differenzierung nicht möglich gewesen sei und die Begrenzung daher für das gesamte kommunale Gebiet gelten musste, offenbart die große Schwäche dieses Gutachtens.

**16. Sind Ihnen konkrete Fälle bekannt, in denen sich Mieterinnen und Mieter bzw. Mietschutzvereine auf die Mietpreisbremse berufen und gegen Vermieter oder ihre Vermieterinnen vorgehen/vorgegangen sind?**

Da die Mietpreisbremse von Vermietern eingehalten wird, sind keine Verfahren vor den zuständigen Amtsgerichten anhängig. Seit der Einführung in Nordrhein-Westfalen gab und gibt es keine Klagen. Dies ist im Übrigen auch ein Beleg dafür, dass offensichtlich die veröffentlichte Meinung mit der Realität von überhöhten Mieten als Regelfall nicht übereinstimmt. Die Parteien, die große Verfechter der Mietpreisbremse waren und sind, konnten und können überdies auch keine höhere Zustimmung von Wählerinnen und Wählern erhalten.

**17. Sollten die Regelungen der Mietpreisbremse (auf Bundesebene) verschärft und der Schutz der Mieterinnen und Mieter verstärkt werden?**

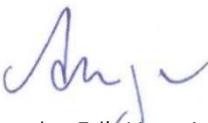
Eine Verschärfung wäre aus den vorgenannten Gründen ein weiterer Schritt auf dem bisherigen wohnungspolitischen Irrweg.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann  
Präsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya  
Geschäftsführer