



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**16/4305**

A02

**Stellungnahme**  
**des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen e.V.**

**zur schriftliche Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr**

**„Investitionen in den nordrhein-  
westfälischen Wohnungsmarkt fördern  
- NRW-Mietpreisbremse außer Kraft  
setzen“**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

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

Zur Umsetzung und Anwendung der gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse liegen bereits Erkenntnisse vor, so dass eine Bewertung schon jetzt möglich ist. Insbesondere ergeben sich aus diesen Erkenntnissen Rückschlüsse zur Modifizierung der Vorschriften, im Hinblick auf eine Steigerung ihrer Wirksamkeit.

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

In Nordrhein-Westfalen hat die Landesregierung im Jahr 2015 22 Kommunen bestimmt, für die die sog. Mietpreisbegrenzungsverordnung gelten soll. Danach dürfen Wiedervermietungsmieten in diesen Städten maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Davon ausgenommen sind Fälle nach umfassender Modernisierung, der Neubau, eine bereits höhere Vormiete und möblierte Apartments.

Daneben gibt es grundsätzlich die Möglichkeit gegen überzogene Mietforderungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorzugehen. Der Mietwuchertatbestand ist erfüllt, wenn der Vermieter unter Ausbeutung der Zwangslage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit des Mieters sich eine Wohnungsmiete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht, z.B. wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Eine Zwangslage, die zur Anmietung einer überkauften Wohnung geführt hat, kann nach aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht automatisch angenommen werden, sondern muss im Einzelfall geprüft und belegt werden. Verschärfend hat der BGH als Kriterium für eine Zwangslage festgelegt, dass im ganzen Stadt- oder Gemeindegebiet eine Mangellage herrschen müsse, nicht nur in dem Stadtteil, in dem die (preisüberhöhte) Wohnung angemietet wurde. Damit ist der Tatbestand des Mietwuchers zumindest bei der Neuvermietung so gut wie „ausgehebelt“, da dieser Tatbestand für den Mieter praktisch nicht belegbar ist.

Bei der Wiedervermietung von Wohnraum gibt es daneben keinerlei Möglichkeit, sich als Mieter vor überzogenen Mietforderungen zu schützen.

Innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Der Vermieter muss aber nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete beachten, er muss auch die Kappungsgrenze einhalten. Danach darf der Vermieter innerhalb von drei Jahren die Miete um nicht mehr als 20 Prozent steigern. Im Jahr 2014 hat die Landesregierung im Rahmen einer sog. Kappungsgrenzenverordnung 59 Kommunen bestimmt. In diesen als „angespannt geltenden Wohnungsmärkten“ sind Mietsteigerungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur noch in Höhe von 15 Prozent möglich.

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

Die Mietpreisbremse hat keinen abschreckenden, investitionshemmenden Charakter. Dies lässt sich anhand von Daten des Statistischen Bundesamts belegen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung ist zum ersten Juli 2015 in NRW in Kraft getreten. Seitdem ist die Anzahl der Baugenehmigungen bundesweit und insbesondere auch in unserem Bundesland gestiegen. 2015 wurde im Bund mit über 309.000 Wohnungen erstmals seit dem Jahr 2000 die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach dies einem Plus von gut 8%.

Auch von Januar bis April 2016 setzte sich die positive Entwicklung weiter fort. In diesem Zeitraum wurden Baugenehmigungen für 117.000 Wohnungen erteilt, gut 31% mehr als in den ersten vier Monaten des Vorjahres.

Die Mietpreisbremse wirkt sich also nicht negativ auf Investitionen in diesem Segment aus; ganz im Gegenteil, aufgrund weiterhin extrem niedriger Zinsen gilt Bauen als finanziell besonders attraktiv.

Die steigende Zahl an Baugenehmigungen hat übrigens auch Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Dort konnte der Umsatz des Bauhauptgewerbes 2015 (für Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen) gegenüber 2014 gesteigert werden, und zwar um 1,4% auf 66,0 Milliarden Euro.

Im Übrigen ist der Neubau ausdrücklich von der Mietpreisbremse ausgenommen, um eine investitionshemmende Wirkung zu verhindern.

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

Im Juni 2015 ist durch Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung die Mietenbegrenzung bei Wiedervermietung in 22 Städten in NRW in Kraft getreten. Nach Angaben des Statistischen Landesamts (IT.NRW) sind die Kaltmieten in NRW seitdem bis einschließlich August 2016 weiter gestiegen. Dies gilt insbesondere für die Großstädte entlang der Rheinschiene, aber auch für einige große Städte (mit Universitätsstandort) im Ruhrgebiet. Die Mieten sind vor allem im preisgünstigen und mittleren Preissegment gestiegen.

Während die Zahl der Einwohner 2015 in NRW um 1,3 Prozent nach oben kletterte, stieg die Zahl der Wohnungen landesweit nur um 0,4 Prozent. Damit ging die verfügbare Wohnfläche pro NRW-Bürger um 0,3 Quadratmeter zurück. Hintergrund ist, dass in NRW an bestimmten Standorten seit Jahren zu wenig gebaut wird.

Daraus die Schlussfolgerung zu ziehen, die Mietpreisbremse entfalte keine Wirkung und müsse abgeschafft werden, wäre falsch. Die Regelungen der Mietpreisbremse müssten so modifiziert werden, dass sie weniger Ausnahmen zulassen und einfacher in der Anwendung werden.

Gerade weil es ansonsten derzeit kein wirksames Mittel zur Begrenzung von Mieten bei der Wiedervermietung gibt, zeigt sich, dass dieses Instrument erhalten bleiben und verbessert werden muss.

Fakt ist, dass es an zahlreichen Standorten in NRW derzeit zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Gerade deshalb sind Mieterinnen und Mieter mit niedrigem und sogar mittlerem Einkommen ganz besonders auf den Schutz dieser Vorschrift angewiesen, da viele Wohnungsmärkte keine bezahlbaren Alternativen mehr bieten.

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

Die Mietpreisbremse hat in ihrer derzeitigen Fassung nicht die mit ihrer Einführung beabsichtigten, politisch gewünschten Effekte (Schutz der Mieter vor überzogenen Mietforderungen) gezeigt.

Nach dem ersten Referentenentwurf wurden immer mehr Ausnahmen von der Mietendeckelung hinzugefügt, die dazu führten, dass das eigentliche Ziel nicht mehr erreicht werden kann. Außerdem sind die Anwendung und Umsetzung der gesetzlichen Regeln für Mieter schwierig, da hierfür zahlreiche Informationen erforderlich sind, die Mieter vom Vermieter erfragen müssten. Viele Mieter trauen sich nicht, von ihrem Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter Gebrauch zu machen, aus Angst vor negativen Konsequenzen. Der Vermieter müsste verpflichtet sein, ohne Aufforderung durch den (potentiellen) Mieter, die Vormiete zu benennen, wenn man schon nicht ein Mietenkataster anlegen will.

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

Aufgrund des zunehmenden Anteils Hochbetagter und des damit verbundenen Anteils von Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen wird, nach Angaben des BBSR, bis 2030 der zusätzliche Bedarf an weitestgehend barrierefreien Wohnungen bei mindestens 2,9 Millionen liegen. Um diesen zu decken, müssten jährlich rund 190 Tsd. altengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Neben den öffentlich zugänglichen Gebäuden, die in ihrer Gesamtheit barrierefrei sein müssen, sollen darüber hinaus auch barrierefreie und, zu einer bestimmten Quote, auch rollstuhlgerechte Wohnungen gebaut werden. Durch die Umsetzung des Merkmals „Rollstuhlgerichtigkeit“ ist mit Mehrkosten zu rechnen, da sich in diesem Fall neben bestimmten Ausstattungsmerkmalen auch der Grundriss einer Wohnung und des Treppenhauses grundlegend verändert.

Der finanzielle Mehraufwand wird sich auch durch steigende Mieten bemerkbar machen. Viele Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, verfügen auch über ein geringeres Einkommen. Immer noch haben diese Menschen es schwerer, einen Arbeitsplatz zu finden oder sie können aufgrund der körperlichen Beeinträchtigung nicht oder nur eingeschränkt arbeiten.

Vor diesem Hintergrund wird seitens der Wohnungswirtschaft häufig kritisiert, dass der Aufwand nicht wirtschaftlich sei, da sich nicht genug Abnehmer für diese, aufgrund einer Quote festgelegten Wohnungen, finden lassen. Andererseits wird seitens der Sozialverbände häufig kritisiert, dass es zu wenig barrierefreie und insbesondere auch rollstuhlgerechte Wohnungen gäbe.

Wir regen deshalb an und bitten, dies bei der Festlegung einer Quote zu berücksichtigen und diesen Vorschlag auch selbst mit voranzutreiben, dass bei den Kommunen eine zentrale Stelle geschaffen wird, bei der alle barrierefreien Wohnungen nach ihren speziellen Ausstattungsmerkmalen registriert werden. Darüber hinaus müsste festgehalten werden, welchen Bedarf hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale der Wohnungssuchende hat. Die Kommunen sollten also nicht nur öffentlich-geförderte barrierefreie Wohnungen vermitteln, sondern möglichst auch frei finanzierte. Dies hätte auch den Vorteil, dass Wohnungen, die mit Mitteln der Krankenkassen kostenaufwendig barrierefrei ausgestattet werden, später nicht wieder zurückgebaut werden müssen sondern Anderen zugutekommen.

Gleichzeitig müsste, insbesondere seitens der Sozialverbände und der Städte, hinreichend kommuniziert werden, dass es eine solche Stelle bei den Städten gibt, so dass auf diesem Weg Angebot und Nachfrage sinnvoll zusammengeführt werden.

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

Rollstuhlgerechte Wohnungen zeichnen sich durch besondere Grundrisse aus. Dies gilt nicht nur für die Wohnung selbst, sondern in Mehrfamilienhäusern auch für die Treppenhäuser. Weitere Besonderheiten sind unter anderem tiefer angebrachte Lichtschalter und besondere Einbauten im Badezimmer. Eine Baupreissteigerung dürfte deshalb nicht unerheblich sein. Die genaue Summe kann jedoch seitens des DMB NRW nicht beziffert werden.

**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?**

Hierzu liegen uns keine statistischen Daten vor.

**9. Welche bedarfsorientierten Alternativen zur festen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen sind aus Ihrer Sicht geeigneter?**

Siehe hierzu Lösungsansatz des DMB NRW (Frage 6):  
Angebote und Nachfrage durch zentrale Stelle innerhalb der Kommunen zueinander führen

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

Siehe hierzu Frage 4

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

Menschen mit unteren und mittleren Einkommen können sich das Wohnen in den großen Städten nicht mehr leisten. Verdrängungen und eine fehlende soziale Durchmischung in den Metropolen sind die Folge. Menschen mit geringen Einkommen - hierzu gehören immer häufiger auch Studenten, Auszubildende oder Familien – müssen größere Strecken pendeln, um zur Universität, zum Ausbildungsplatz oder zur Arbeit zu kommen.

Auch die Zahl der von Altersarmut Betroffenen steigt weiter an, auch diese Menschen können sich das Wohnen in zahlreichen großen Städten in NRW nicht mehr leisten.

**12. Ist der Mieterschutz vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung umfassend oder muss er fortentwickelt werden? / 13. Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Auffassung sinnvoll?**

Wie bereits unter Frage 2 angedeutet, ist die in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vom Mieter zu belegenden Zwangslage faktisch nicht belegbar. Deshalb ist diese Vorschrift so zu ändern, dass Mieten, die mehr als 20 Prozent über der Vergleichsmiete liegen, grundsätzlich als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden können, unabhängig, ob der Tatbestand der Zwangslage vorliegt.

Die Mietpreisbremse muss auf Normebene sowohl auf Landesebene als auch auf Bundesebene verbessert werden.

Bezogen auf die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf Landesebene wurden lediglich 22 Kommunen bestimmt, in denen sie gilt. Die Kappungsgrenzenverordnung für bestehende Mietverhältnisse, die ein Jahr vorher erlassen wurde, gilt für 59 Kommunen. Nach Ansicht des Deutschen Mieterbund NRW e.V ergibt sich keinerlei nachvollziehbarer Grund für einen auf 22 Kommunen eingeschränkten Geltungsbereich bei der Mietbegrenzungsverordnung.

Nach der Ermächtigungsgrundlage für die Mietbegrenzungsverordnung bezieht sich die Begrenzung von 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Gemäß § 556d Absatz 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt dann vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Hierbei handelt es sich um exakt die gleichen Voraussetzungen, wie bei der Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558, Absatz 3, Satz 2 BGB. Es erscheint also nicht nachvollziehbar, wieso unter den gleichen Voraussetzungen eine unterschiedliche Anzahl von Gemeinden betroffen ist.

Von den Befürwortern der eingeschränkten Anwendung der Mietpreisbremse gegenüber der Kappungsgrenzenverordnung wurde angeführt, durch die Mietbegrenzung werde in stärkerem Maße in das Eigentumsrecht und in das Recht auf Vertragsfreiheit eingegriffen als bei der Begrenzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Bestandsmieten. Die quantitative Rechtsbeeinträchtigung für den Eigentümer ist sowohl bei der Kappungsgrenzenverordnung, als auch bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung irrelevant. In beiden Fällen wird ihm verboten, den Mietpreis nach seinem Ermessen zu erhöhen. Allein der Umstand, dass quantitativ von der Mietpreisbremse mehr betroffen werden als von der Kappungsgrenze, rechtfertigt die unterschiedlichen Auslegungen der wortgleichen Ermächtigungsgrundlage nicht. Im Übrigen wird durch eine unterschiedliche Auslegung wortgleicher Gesetzestexte, die Rechtsklarheit bzw. Rechtssicherheit beeinträchtigt.

Ein weiterer Kritikpunkt ist, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnungen nicht, wie in der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage vorgesehen, für unterschiedliche Teilmärkte einer Kommune, sondern nur für die gesamte Kommune gilt. Wir hätten eine Geltung auch für Teile einer Gemeinde, so wie es die Ermächtigungsgrundlage vorsieht, als zweckmäßiger erachtet, um den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten innerhalb einer Gemeinde gerecht zu werden.

Zur Mietpreisbremse auf Bundesebene ist zu sagen, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand des Deutschen Mieterbundes die Regelungen der Mietpreisbremse Mieter derzeit nicht vor überzogenen Mietforderungen schützen. Der Grund dafür ist, dass die Regelungen der Mietpreisbremse von zu vielen Vermietern missachtet werden. Hinzu kommt, dass Mieter bisher nur in wenigen Fällen eine Überprüfung der Mietpreisobergrenze rügen. Sie meiden die Auseinandersetzung mit dem Vermieter, aus Angst vor negativen Folgen, oder weil sie aufgrund der vielen Ausnahmen der Mietpreisbremse nicht sicher abklären können, ob ihre Rüge erfolversprechend ist oder nicht.

Damit die Mietpreisbremse ihrem tatsächlichen Zweck, dem Schutz des Mieters vor überzogenen Mietforderungen, gerecht wird, muss diese Regelung an einigen Stellen verändert werden. Vor allem muss sie für den Mieter verständlicher und transparenter werden. Dazu gehört auch, dass die zahlreichen Ausnahmen dieser Regelung abgeschafft werden. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Die Mietpreisbremse muss bundesweit und flächendeckend gelten.

- Der Vermieter muss verpflichtet werden, den Mietanteil, der die Obergrenze der Mietpreisbremsen-Regelung überschreitet, von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzahlen. Die überzogene Forderung sollte mit einem Bußgeld geahndet werden, um diese Praxis durch die abschreckende Wirkung zu stoppen.
- Der Ausnahmetatbestand „Vormiete“ ist ersatzlos zu streichen. Uneingeschränkten Bestandsschutz darf es nicht geben, schon gar nicht für „Wuchermieten“.
- Der Vermieter muss zumindest verpflichtet werden, beim Abschluss des Mietvertrages nachprüfbar Angaben zur Vormiete zu machen, wenn die von ihm geforderte Miete die Mietpreisobergrenze (Vergleichsmiete plus 10 Prozent) überschreitet.
- Das Gleiche muss gelten, wenn der Vermieter sich auf den Ausnahmetatbestand „Modernisierung“ berufen will. Zeitpunkt und Kosten der Modernisierung müssen beim Vertragsabschluss detailliert angegeben werden.

Ein weiterer Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überzogenen Mietforderungen ist ein ausgewogener Wohnungsmarkt. Dazu bedarf es ausreichenden Wohnraumes in sämtlichen Preissegmenten. Da in den vergangenen Jahren insbesondere im preisgünstigen Segment zu wenig investiert wurde, fehlt es in vielen Metropolen in NRW an bedarfsgerechtem Wohnraum. Deshalb brauchen wir mehr Neubau im preisgünstigen Segment, hierzu gehört vor allem auch der öffentlich-geförderte Wohnungsbau. Dabei hilft das derzeitige Förderprogramm in NRW mit 1,1 Mrd. Euro jährlich.

Vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase müssen die Förderkonditionen auch in Zukunft weiter verbessert werden, um den vollständigen Mittelabfluss der Fördergelder zu gewährleisten. Neben der weiteren Gewährung von Tilgungsverzichten gehört dazu vor allem auch die Verlängerung von Bindungsfristen für die soziale Wohnraumförderung.

Jahr für Jahr fallen immer mehr Wohnungen aufgrund von Zeitablauf aus der Sozialbindung. Derzeit gibt es in NRW rund 490.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Nach einer Vorausberechnung der NRW.BANK soll der Bestand bis zum Jahr 2030 auf etwa 350.000 Wohneinheiten zurückgehen.

Demzufolge reicht also die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum derzeit nicht aus, um den voranschreitenden Schwund zu stoppen; zumal auch die neuen Bindungen nur zeitlich befristet sind. Deshalb sollte auch über die Wiedereinführung eines in den 80er Jahren abgeschafften gemeinnützigen Wohnungsmarktsegments mit unternehmensbezogener Förderung und unbefristeten Bindungen nachgedacht werden.

**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 oben Frage 3

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

Fest steht, dass die Mieten in NRW seit Einführung der Mietpreisbremse in NRW, insbesondere in den Ballungsgebieten und dabei vor allem im unteren und mittleren Preissegment weiter gestiegen sind.

Nach Untersuchungen des DMB Bundesverbands, beruhend auf Datenbeständen von ImmobilienScout24, überstiegen die Wiedervermietungsmieten in den Städten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt in mehr als 100.000 Fällen die Obergrenzen der Mietpreisbremse um zwischen 28,7 Prozent und 49,3 Prozent, das heißt um zwischen 2,75 Euro und 4,47 Euro. Die Kluft zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen und den aktuellen Angebots- und Wiedervermietungsmieten ist nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse nicht kleiner geworden.

Hintergrund ist, laut Bundesverband, dass die gesetzlichen Regelungen von vielen Vermietern ignoriert werden. Hinzu käme, dass Mieter bisher nur in wenigen Fällen eine Überprüfung der Mietpreisobergrenzen-Regelung rügen. Sie meiden die Auseinandersetzung mit dem Vermieter, weil sie glauben, "vertragstreu" sein zu müssen, oder weil sie aufgrund der vielen Ausnahmen im Gesetz nicht sicher abklären können, ob ihre Rüge erfolgversprechend sei oder nicht.

Also muss die Verordnung so ausgestaltet werden, dass sie ihrem Namen gerecht wird, nämlich die Mieterinnen und Mieter in angespannten Märkten vor Vermietern zu schützen, die die Knappheit und Not ausnutzen.

Für NRW liegen dem DMB keine entsprechenden Daten vor, es kann aber davon ausgegangen werden, dass zumindest für die großen Städte (insbesondere mit Universitätsstandort) das gleiche gilt. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass die Mietpreisbremse keine entsprechende Wirkung entfaltet hat.

Hintergrund dürfte ebenfalls das Nichtbefolgen dieser Regelung durch Vermieter bzw. die fehlende Rüge durch den Mieter sein, was wiederum ein Beleg für die inhaltliche Modifizierung der Vorschrift wäre.

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

In den Beratungsstellen der Mietervereine des Deutschen Mieterbunds NRW kommt es durchaus vor, dass sich Mieter nach ihren Rechten erkundigen, die sich aus der Mietpreisbremse ergeben. Leider ist dieser Anteil sehr gering. Wir gehen aber nicht davon aus, dass dies damit zu begründen ist, dass diese Menschen nicht von Verstößen gegen die Mietpreisbremse betroffen sind, sondern damit, dass viele ihre Rechte nicht genau kennen bzw. „keinen Ärger mit dem Vermieter wollen“.

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

Siehe hierzu Fragen 12 und 13

Im Übrigen stellt sich die Frage, warum immer wieder seitens der Wohnungswirtschaft die Forderung zur Abschaffung der Mietpreisbremse aufkommt mit dem Argument, sie wirke nicht. Für den Fall, dass sie in der jetzigen Form oder in einer modifizierten Fassung nicht wirkt, wäre ihre Geltung für die Wohnungswirtschaft ohnehin irrelevant.