

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME  
**18/1506**

A20



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

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

**Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 29.05.2024

## **Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz**

### **Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126**

### **Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am**

**6. Juni 2024**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 16. April 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

## I.

Zunächst ist festzustellen, dass in Deutschland und somit auch in Nordrhein-Westfalen mit dem im BGB geregelten Mietrecht und vor allem durch die (höchstrichterliche) Rechtsprechung ein umfassender Mieterschutz gewährleistet ist. Es handelt sich in der Gesamtschau um ein Mieterrecht und weniger um ein Mietrecht.

Die Mieterschutz-Verordnung kann den bundesgesetzlich geregelten Mieterschutz in NRW überhaupt nicht aushebeln. Die Mieterinnen und Mieter haben insofern ein Recht auf einen realitätsbezogenen und angemessenen Mieterschutz in ganz Nordrhein-Westfalen. Mietrecht liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Vielmehr ermächtigt der Bundesgesetzgeber die Länder, Verordnungen entsprechend zur Mietpreisbegrenzung, zu Kappungsgrenzen sowie zur Kündigungssperrfrist zu erlassen. Davon hat das Land NRW mit der NRW-Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht.

## II.

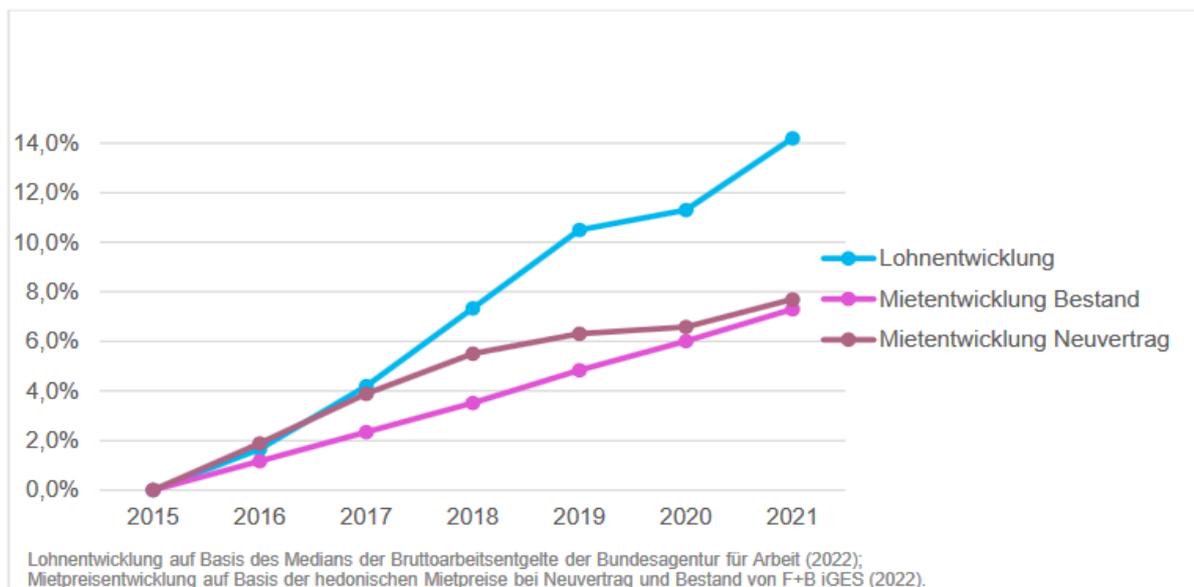
Ein weiterer Eingriff in die Miethöhe ist nicht erforderlich. Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind bezahlbar. Das Wohnen zur Miete ist im Jahr 2021 bundesweit bezahlbarer geworden. Die Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“<sup>1</sup> von August 2022 vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent. Steigende Mietpreise werden seit Langem in der politischen Debatte vorgetragen und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

---

<sup>1</sup> Bezahlbarkeit von Mieten. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2021. Online unter: [https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vollstaendige-untersuchung-inklusive-methodik\\_0.pdf](https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vollstaendige-untersuchung-inklusive-methodik_0.pdf)

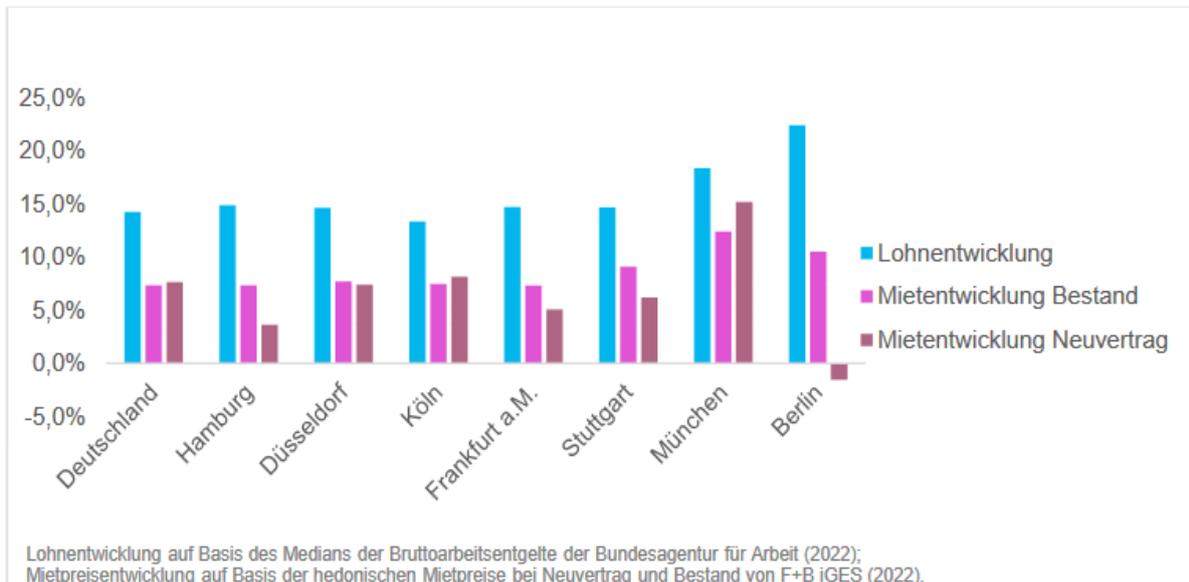
## Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 bis 2021



Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. Keiner dieser Kreise und keine dieser kreisfreien Städte liegt hierbei in NRW. In fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen bzw. Kreisen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten.

Bei den Neuvertragsmieten sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und kreisfreien Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

Auch in den sieben sogenannten A-Städten, darunter Düsseldorf und Köln, stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab.



Die Zahlen aus der Studie sind aktueller denn je. Nach Untersuchungen des Ifo-Instituts München planen die Unternehmen 2024 mit einer durchschnittlichen Lohnsteigerung von 4,7 Prozent. Dabei stellen tarifvertragliche Lohnänderungen die wichtigste Stellschraube für Lohnänderungen dar. Die IG Bau hat mit Datum von heute für die rund 930.000 Beschäftigten im deutschen Bauhauptgewerbe eine Tarifrösung erzielt. In den kommenden drei Jahren steigen die Löhne um 1,2 Prozent, 4,2 Prozent sowie um 3,9 Prozent. Außerdem steigen ab diesem Jahr sämtliche Monatsgehälter um 230 Euro.

### III.

In der Vermieterbefragung 2023<sup>2</sup> von Haus & Grund Deutschland sind private Vermieter befragt worden. An der Befragung nahmen 1.500 private Vermieter teil.

Das stärkste Modernisierungshemmnis für private Vermieter sind zu niedrige Einnahmen. Das sagen 52,5 Prozent der befragten Vermieterinnen und Vermieter. Bei 54,1 Prozent der befragten Vermieter unterschreiten oder decken die Einnahmen die jährlichen Ausgaben bei der Vermietung. Weitere Hemmnisse für zusätzliche Investitionen sind Bürokratie (30,4 Prozent) sowie komplizierte Anforderungen im Mietrecht (23,1 Prozent). Mehr als die Hälfte der Befragten sehen die größten Hemmnisse zur Erreichung

<sup>2</sup> Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: <https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung>

der Klimaschutzziele in der Finanzierung (52,8 Prozent). Doch auch technische Schwierigkeiten (38,1 Prozent) spielen eine große Rolle.

In der Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass der Großteil aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöht (34 Prozent). Wichtig ist hierbei, dass Vermieter zu ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten befragt wurden. Die Anteile zu Indexmieten (7,9 Prozent) und Staffelmieten (6,6 Prozent) lassen daher weder einen Rückschluss auf die Zahl der Mietverträge zu, in denen Staffel- oder Indexmietverträge vereinbart wurden, noch auf deren Anteil an allen Mietverträgen.

#### IV.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2023<sup>3</sup> von Haus & Grund Rheinland Westfalen, der ebenfalls jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnenkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 um 6,3 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,1 Prozent, die Nettokaltmieten um 2,6 Prozent. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei 20 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 36 Prozent an den gesamten Betriebskosten, was fünf Prozentpunkte mehr sind, als im Vorjahr.

Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für NRW-Wohnkostenbericht 2023 von HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN stammen, haben die Mieten einmal mehr bestmöglich stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 7,9 Prozent gab es für 65 Prozent der Mieterhaushalte keine Mieterhöhung, insgesamt stiegen die Mieten in NRW nur um 2,6 Prozent. Damit das so bleiben kann und die privaten Kleinvermieter weiterhin Garanten bezahlbarer Mieten sind, dürfen sie von der Politik nicht mit immer weiteren Regulierungen und

---

<sup>3</sup> NRW-Wohnkostenbericht 2023. HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN: Düsseldorf, 2023. Online unter: [https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2023/NRW-Wohnkostenbericht\\_2023.pdf](https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2023/NRW-Wohnkostenbericht_2023.pdf)

Anforderungen belastet werden. Weitere Verschärfungen im Mietrecht müssen unterlassen werden. Die Lage ist durchaus prekär: Gut jeder zweite private Vermieter verdient an der Vermietung kein Geld mehr (s.o.).

Die politischen Entscheidungsträger halten hingegen die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 71,5 Prozent in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben. Angesichts der jüngsten kriegsbedingten Preisentwicklung ist das eine große Herausforderung. Die Bundespolitik hat zwar durch Entlastungsmaßnahmen das Ausmaß der Verteuerung ein Stück weit begrenzt. Eine wichtige Maßnahme wurde jedoch unterlassen: Ein Aussetzen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Sie soll einen Anreiz zum Energiesparen setzen, der durch die aktuelle Entwicklung der Brennstoffpreise jedoch ohnehin in weit mehr als ausreichendem Maße gegeben ist.

Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen, die sich auf die Nettokaltmieten fokussiert, geht mithin an der Realität vorbei. Vielmehr gehört der seit Jahren unaufhörlich voranschreitende Anstieg der Wohnnebenkosten ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Beim NRW-Wohnkostenbericht werden 108.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund Rheinland Westfalen befragt. Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Der Datenumfang umfasst beim NRW-Wohnkostenbericht 2023 hierbei 3.873 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in NRW.

## **V.**

Die schwarz-grüne Landesregierung hat angekündigt, die NRW-Mieterschutzverordnung anzupassen. Mietrecht ist Bundesrecht und kann durch den Landesgesetzgeber mangels Gesetzgebungszuständigkeit nicht materiellrechtlich verschärft werden. Deshalb geht es bei der NRW-Mieterschutzverordnung nur um den räumlichen Anwendungsbereich, der angepasst werden kann. Hierzu ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, um die Gebietskulisse zu erweitern, so dass in weiteren Kommunen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung (sog. Mietpreisbremse), die Kappungsgrenzenregelung in bestehenden Mietverhältnissen sowie die Kündigungssperrfristregelung bei Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung von Mietwohnraum in Teileigentum, gelten wird. Das weitet den Mieterschutz auf weitere Kommunen aus, der ohnehin schon durch die Bundesgesetzgebung sowie die Rechtsprechung einen sehr hohen Schutz für Mieterinnen und Mieter garantiert. Die Gebietskulisse der Baulandmobilisierungs-Verordnung sowie des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus sind mit den Regeln der NRW-Mieterschutzverordnung nicht vergleichbar. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit, konkret

in die Privatautonomie der Vertragsparteien, ist bei Mietpreisbegrenzung sowie bei der Kappungsgrenzenregelung stärker und von daher anders zu gewichten.

Einrichtungen kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse halten wir nicht für erforderlich. Bei Verstößen gegen die NRW-Mieterschutzverordnung steht jedem der zivilrechtliche Rechtsweg offen. Die Amtsgerichte stellen hierbei fest, ob die entsprechenden Regelungen im konkreten Einzelfall eingehalten worden sind oder nicht.

Eine Bundesratsinitiative zur weiteren Verschärfung des Mietrechts halten wir nicht für sachdienlich. Mietanpassungen in Indexmietverträgen richten sich nach dem Verbraucherpreisindex. Der aktuelle Verbraucherpreisindex für den Monat Mai 2024 liegt ausweislich der Angaben des Statistischen Bundesamtes bei +2,4 Prozent. Damit liegt die mögliche Begrenzung noch niedriger als die einer Mietanpassung, die unter die Kappungsgrenzenregelung (+5 Prozent jährlich) fällt.

Die Umwandlungsverordnung ist zum 27. März 2020 ausgelaufen und von der damaligen Landesregierung nicht verlängert worden, weil sie gemäß der Ergebnisse des Gutachtens der empirica AG nachweislich keine nennenswerte Anwendung gefunden hat und ein echter „Ladenhüter“ war. Die Gründe liegen auf der Hand. Selbst bei einer Umwandlung hat im Falle einer Veräußerung der Mieter ein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB. Sollte ein neuer Eigentümer Eigenbedarf anmelden, gilt die Kündigungssperrfrist, die bisher gegolten hat und in der NRW-Mieterschutzverordnung geregelt ist. Der Gutachter kommt folglich zu der eindeutigen Bewertung: „Im Ergebnis ist die Umwandlungsverordnung nutzlos.“ Lediglich zwei soziale Erhaltungsgebiete sind in NRW vorzufinden. Die Umwandlungsverordnung verhindert, so der Gutachter, „dass der Anteil der Kleinvermieter zulasten der Großvermieter steigen kann. Dies aber dürfte in der Tendenz nicht im Interesse der Mieter sein. Das Statistische Bundesamt hat jüngst gezeigt, dass die Mieten bei privaten Kleinvermietern langsamer steigen als die Mieten bei Wohnungsunternehmen in privater aber auch in öffentlicher Hand.“ Insofern war es nur folgerichtig, dass die Umwandlungsverordnung nicht verlängert worden ist.

Die Ampel-Koalition hat sich bereits auf eine erneute Verlängerung der sog. Mietpreisbremse verständigt. An dieser Stelle sei erwähnt, dass Haus & Grund Deutschland die Verlängerung der Mietpreisbremse erneut durch das Bundesverfassungsgericht überprüfen lassen wird. Schonfristzahlungen werden ausdrücklich nicht ermöglicht.

In Nordrhein-Westfalen mögen mehr Menschen zur Miete wohnen, als in anderen Ländern. Allerdings ist ein noch größerer Fokus auf deren Interessen als ohnehin schon nicht zielführend. Stattdessen sollten auch die Interessen der privaten Vermieterinnen und Vermieter nicht außer Acht gelassen werden, die

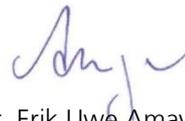
bekanntlich die größten Anbieter von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen sind. Ohne private Vermieter gibt es schließlich keine Wohnungen für Mieter. Im besonderen Fokus müssen daher die Interessen der Vermieter und Mieter gleichermaßen stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer  
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor