



Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

10. Sitzung (öffentlich)

2. März 2023

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:30 Uhr bis 16:55 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Sitzungsdokumentarischer Dienst

Verhandlungspunkt:

**In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieterinnen und Mieter vor
Wucher und Inflation schützen**

3

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/1872

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

* * *

In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation schützen

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/1872

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzende Ellen Stock: Ich begrüße alle Anwesenden zu der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung recht herzlich. Aus organisatorischen Gründen wird diese Anhörung und die folgende Arbeitssitzung im Plenarsaal stattfinden.

Ich möchte zunächst einige Hinweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Anhörung an die Ausschussmitglieder und an die Sachverständigen geben. Die Sachverständigen können sich im Rahmen einer Videokonferenz zu unserer Anhörung zuschalten lassen. Das ist gemäß dem Beschluss des Ältestenrats vom 2. September 2022 derzeit machbar. Zugeschaltet – im Moment leider nur per Handy – ist Herr Dr. Sellschopp. Eine Videozuschaltung von Mitgliedern des Ausschusses sowie der jeweiligen Referate der Fraktionen und der Landesregierung ist seit dem Beschluss des Ältestenrates möglich. Im Falle einer Zuschaltung kann aber kein Rede- oder Abstimmungsrecht wahrgenommen werden.

Zum Ablauf der Anhörung: Wir haben uns darauf verständigt, dass die Sachverständigen zu Beginn der Anhörung keine Eingangsstatements abgeben werden. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden hier als bekannt vorausgesetzt. Gemäß der Absprache der Obleuterunde ist es so, dass die Fragen der Fraktionen in der Reihenfolge nach der Fraktionsstärke aufgerufen werden. Die Fragesteller sind gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen. Bei der Fragestellung sollen die Fragesteller die Sachverständigen nennen, die durch die Frage angesprochen werden sollen.

Bei der Beantwortung werden die Sachverständigen gebeten, ihre Antworten in einem Beitrag von maximal 5 Minuten Dauer zu geben. Auf die Einhaltung der Redezeit wird besonderes Augenmerk gelegt, um den Zeitrahmen der Anhörung im Hinblick auf die nachfolgende Beratungssitzung möglichst einhalten zu können.

Beginnen wir nun mit der ersten Fragerunde. Ich bitte Herrn Ritter, die Fragen für die CDU-Fraktion zu stellen. Bitte schön, Sie haben das Wort.

Jochen Ritter (CDU): Ich möchte in der ersten Runde zwei Fragen an die gleichen Expertinnen und Experten stellen, nämlich VdW, BFW und kommunale Spitzenverbände.

Die erste Frage. Sie alle haben in der Studie, die dem Antrag zugrunde liegt, methodische Schwächen ausfindig gemacht; teilweise wird die Studie sogar als fragwürdig bezeichnet, jedenfalls als undifferenziert und nicht vollständig, was die betrachteten Segmente angeht. Bitte erläutern Sie mir etwas näher, welche Bedenken Sie gegen die Grundlage dieses Antrags haben.

Die zweite Frage wäre: Sollte es zu den angestrebten Konsequenzen kommen, insbesondere zu dem geforderten Mietenmoratorium, welche negativen Auswirkungen auf Investitionen der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen, aber auch was den Klimaschutz im Besonderen angeht, befürchten Sie? – Das wären meine beiden Fragen für die erste Runde.

Sebastian Watermeier (SPD): Ich möchte in der ersten Fragerunde meine Fragen an die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände richten.

Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme unter anderem, es sei bemerkenswert, dass – Zitat – „vor dem Hintergrund des Kaufkraftverlustes bei gleichzeitigem Zinsanstieg vereinzelt bereits von rückläufiger Tendenz bei Kaufpreisen berichtet wird, bei den Mieten allerdings weitere Steigerungen erwartet werden“. Halten Sie vor diesem Hintergrund die einschlägigen Rechtsvorschriften für den Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen für ausreichend bzw. wo sollte dringend nachgesteuert werden?

Die zweite Frage: Wie bewerten Sie vor diesem Hintergrund die Tatsache, dass die Landesregierung trotz mehrmaliger Aufforderung bislang keine Förderung flächendeckender qualifizierter Mietspiegel für Nordrhein-Westfalen auf den Weg gebracht hat?

Die dritte Frage: Bitte erläutern Sie uns Ihre Ausführungen, dass der Ordnungswidrigkeitstatbestand Mietpreisüberhöhung nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wie auch der Tatbestand des Mietwuchers nach § 291 des Strafgesetzbuches – beide sollen auch dem individuellen Schutz der Mieterinnen und Mieter dienen – in der Praxis weitgehend wirkungslos sind.

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich habe zunächst eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände, in diesem Fall insbesondere an Herrn Klöppel, sowie an den Mietenmonitor, vertreten durch Herrn Peters. Eine Nachfrage zu dem Förderprogramm für qualifizierte Mietspiegel: Wie viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen haben nach Ihrem Wissen bereits qualifizierte Mietspiegel und mit welchen Kosten rechnen Sie im Vergleich zu einfachen Mietspiegeln?

Der Mietenmonitor hat in dem Bericht auf die Stadt Freiburg verwiesen, die mit der Unterstützung durch Mietenmonitor gezielt Anbieter mit übersteuerten Mieten kontaktiert hat und damit in mehr als 100 Fällen zu hohe Mieten verhindern konnte. Halten Sie es für realistisch, dass die entsprechende Kontaktaufnahme mit Ihrem Verwaltungspersonal zu leisten wäre?

Dann habe ich eine Frage an den VdW. Sie haben in Ihrer Stellungnahme hohe Kosten beklagt und eine Senkung von Standards im geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen. Welche Standards meinen Sie konkret? Die Frage richtet sich an Herrn Rychter und Herrn Niermann. Inwieweit kann dies kurzfristig einen Beitrag zu mehr Neubau leisten? Unser Problem ist ja der massiv zurückgegangene Neubau.

Das Recht auf Wohnen in die Landesverfassung aufzunehmen ist auch ein Vorschlag der Regierungsfractionen. Es sollte als individuelles Grundrecht ausgestaltet werden – so haben Sie, Herr Witzke, dies in ihrer Stellungnahme für den Mieterbund ausgeführt. Was meinen Sie mit dem individuellen Grundrecht genau und haben Sie einen ent-

sprechenden Vorschlag bzw. welchen Vorschlag haben Sie konkret, um das individuelle Grundrecht auf Wohnen auszugestalten?

Angela Freimuth (FDP): meine erste Frage richtet sich an Frau Gendziorra und Herrn Rychter. Wir haben an vielen Stellen Einigkeit darüber, dass Knappheit sich eben nicht durch Preisregulierung überwinden lässt, sondern nur durch eine Ausweitung des Angebots. Ich habe die konkrete Frage: Welche Auswirkungen hat die immer weitere Regulierung von Mietanpassungen und Wiedervermietungen auf die Bereitschaft von Privateigentümern oder auch der Wohnungswirtschaft, neu zu bauen, um das Angebot auszuweiten?

Die zweite Frage richtet sich an Herrn Dr. Oberst und Herrn Amaya. In dem vorliegenden Antrag werden sowohl eine Auswertung der Mietpreisbremse als auch Sanktionen gegen Vermieter gefordert. Mich interessiert, wie es aus sozialpolitischer Sicht zu bewerten ist, wenn zum Beispiel einige Vermieter infolgedessen die Transparenz von Online-Portalen meiden. Wird es für Mietinteressenten mit geringerem Einkommen oder mit Migrationshintergrund einfacher oder schwieriger, wenn mehr Wohnungen aufgrund von intransparenten Verfahren wie etwa Wartelisten oder über persönliche Kontakte vergeben werden?

Je nachdem, wie streng die Vorsitzende ist, ob das jetzt zwei Fragen waren oder eine, hätte ich eine dritte Frage an Herrn Amaya. In dem vorliegenden Antrag ist ja von einer Mietschraube die Rede. In Ihrer Stellungnahme haben Sie von einer Nebenkostenschraube gesprochen. Können Sie uns bitte erläutern, warum die Nebenkosten aus Ihrer Sicht ins Zentrum der wohnungspolitischen Debatte gestellt werden sollten und an welchen Stellen Sie Einsparpotenziale sehen?

Carlo Clemens (AfD): Ich möchte meine beiden ersten Fragen an die Herren Dr. Sellchopp und Lutz als Vertreter der Baupraxis richten.

Die erste Frage. Sie führen beide aus, dass jede politisch veranlasste Regulierung bzw. Deckelung von Preisen zum Beispiel durch die auch in dem Antrag geforderten Instrumente, etwa ein Mietmoratorium oder die Verschärfung von Mieterschutzvorschriften, zu einer weiteren Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt führen würde. Sie fordern stattdessen eine Stärkung der Angebotsseite. Welche konkreten politischen Forderungen würden Sie erheben, um der hohen Nachfrage nach preiswerten Wohnraum nachzukommen, ergo um den Neubau in NRW anzukurbeln?

Zweite Frage. Sie führen weiterhin aus, dass forcierte Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt durch den Gesetzgeber – wie in dem Antrag gefordert – dazu führen, dass Neubaupläne nicht weiterverfolgt werden – im Moment ganz prominent: Vonovia und LEG haben einen Neubaustopp verkündet –, aber auch Vermieter Instandsetzungen und Modernisierungen von Wohnungen auslassen und Wohnungsanbieter ihre Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln und damit dem Mietermarkt entziehen. Könnten Sie zu dieser negativen Interventionsspirale noch Näheres ausführen? Inwieweit haben gut gemeinte Maßnahmen am Ende möglicherweise den gegenteiligen Effekt, nämlich eine Verschärfung der Notlage auf dem Mietwohnungsmarkt?

Vorsitzende Ellen Stock: Wir kommen nun zur Beantwortung der Fragen. Damit möchte bitte Herr Klöppel beginnen. Sie haben das Wort.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): An mich wurde eine Menge Fragen gerichtet. Ich versuche sie der Reihenfolge nach zu beantworten.

Herr Ritter hat nach den methodischen Schwächen und nach der Differenzierung oder Vollständigkeit der zugrundeliegenden Studie der Firma Mietenmonitor gefragt. Wir haben in unserer Stellungnahme schon auf verschiedene Grenzen hingewiesen. Es gibt einmal methodische Grenzen, ohne dass die Studienautoren irgendetwas hätten anders machen können, weil die Grenzen einfach bestehen.

Das betrifft zum einen den Umstand, dass es sich um Angebotsmieten handelt. Angebotsmieten sind Angebote, sind noch keine vertraglichen Festlegungen. Daran kann sich durchaus etwas ändern, auch wenn wir davon ausgehen, dass im Regelfall Angebotsmieten letztlich auch zu entsprechenden Miethöhen in den konkreten Verträgen führen werden. Aber wir wissen es nicht genau. Das Wissen ist für die dann folgende Konsequenz, für die Rechtsvorschriften dann doch entscheidend. Von daher müssen wir hier von Verdachtsfällen im Hinblick auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes etc. sprechen.

Eine nächste methodische Schwäche, die auch nicht in der Studie selbst liegt, ist der Bezug auf den Mietspiegel, vorliegend für die Stadt Düsseldorf, der – in Anführungsstrichen – „nur“ ein einfacher Mietspiegel ist und nicht die Anforderungen erfüllt, die beispielsweise ein qualifizierter Mietspiegel nach aktueller Rechtslage erfüllen kann.

Das heißt, die Präzision in der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmieten hat hier auch seine Grenzen. Das muss man einfach so zugestehen und das gestehen auch die Studienautoren ausdrücklich zu. Sie machen das meiner Einschätzung nach korrekt, indem sie einen gewissen Puffer hinzurechnen und eher vermierterseitig argumentieren und aufrunden und solche Anpassungen vornehmen. Aber die Schwäche besteht.

Es gibt einen kleinen inhaltlichen Punkt, den wir in der Stellungnahme klar gemacht haben, dass ein bestimmter Zeitraum für die Angebotsmieten benutzt wurde, ich glaube, von November 2019 bis November 2020. Man hätte im Grunde genommen zwei Mietspiegel dafür in Ansatz bringen müssen, weil der aktuelle Mietspiegel zu Beginn der Analyse noch gar nicht galt, sondern ein Vorgängermietspiegel. Von daher hätte man es, wenn man wirklich differenziert darauf schauen will, noch zweiteilen müssen. Ob dies zu anderen Schlussfolgerungen geführt hätte, will ich hierbei gar nicht sagen. In der Tendenz wäre wahrscheinlich dasselbe dabei herausgekommen.

Grundsätzlich ist für diese Frage oder für die Konsequenzen der Hintergrund des Zustandekommens ganz entscheidend: Wissen die Vermieter und Mieter überhaupt von dem Mietspiegel? Wissen sie, wie man aus diesem Mietspiegel eine ortsübliche Vergleichsmiete abliest und wie hoch die Mietpreisbremse ist oder wo die 20 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes beginnen oder ob gar der Tatbestand nach § 291 StGB erfüllt ist?

Wir wissen nicht, ob diesen Angeboten ein bewusstes Vorgehen zugrunde liegt oder ein unbewusstes. Beides kann der Fall sein. Daher ist es schwierig, daraus abzuleiten –

das machen die Studienautoren allerdings auch nicht –, hier würden bewusste Verstöße gegen die Rechtsnormen vorliegen. Es sind Verdachtsfälle, die man im Einzelfall überprüfen müsste.

Es wäre etwas einfacher, wenn wir es mit einem Untersuchungsraum zu tun hätten, bei dem ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt. Dann würde man ein bisschen weiter gehen können. Aber auch da würde es nicht entscheidend über die Schwelle hinwegführen, dass wir daraus auch öffentlich-rechtliches Agieren im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes unmittelbar ableiten könnten.

Insofern ist die Studie in den weitesten Teilen gemessen an dem, was möglich ist, vollständig. Sie ist auch differenziert. Aber bei den Schlussfolgerungen muss man sehr genau hinschauen, was steckt da drin.

Es stecken vor allem Hinweise darin, dass es durchaus viele Fälle geben könnte, in denen die geltenden Rechtsnormen so nicht eins zu eins eingehalten werden. Aber ob das ein bewusstes Verhalten ist oder ob sich möglicherweise auch ein Mieter völlig bewusst darüber ist, dass die Mietpreisbremse überschritten wird, dies aber in Kauf nimmt, weil er nun einmal diese Wohnung mieten möchte und auch das Geld hat, um die Miete zu bezahlen, wissen wir eben auch nicht. Als Grundlage für öffentlich-rechtliches Handeln ist das nicht ausreichend.

Zu den Konsequenzen für das Mietenmoratorium, das gefordert worden ist, muss ich sagen, wir haben als kommunale Spitzenverbände ein solches Mietenmoratorium, so wie es formuliert ist, abgelehnt. Es ist ja auch nicht genau gesagt, wie das aussehen soll. Ist das ein kompletter Mietstopp für alle, der gefordert wird, für alle Beteiligten an dem Mietenmoratorium?

Das können wir so nicht unterstützen. Erstens wäre die Frage, wie führt man das praktisch durch? Zweitens würde es wahrscheinlich am ehesten mit der Wohnungswirtschaft funktionieren. Wir würden aber sagen, insbesondere unsere kommunalen Unternehmen, aber auch die Genossenschaften sind nicht das Problem, über das wir hier sprechen, vor allem nicht in dem Teilbereich, mit dem sich die Studie beschäftigt.

Gleichzeitig brauchen auch unsere kommunalen Unternehmen natürlich eine auskömmliche Miete, um die Herausforderungen, die gerade im Bereich Klimaschutz vor uns stehen, irgendwie stemmen zu können, um Bestandserhalt zu betreiben, um qualitativ modernisieren zu können und die Energieanforderungen zu erfüllen. Daher lehnen wir die Forderung nach einem pauschalen Mietenmoratorium aus diesen Gründen ab.

Ich mache direkt weiter mit den Fragen. Herr Watermeier hat nach unserer Einschätzung zur Wirksamkeit der geltenden Rechtsvorschriften in NRW im Bereich des Mieterschutzes gefragt. Nordrhein-Westfalen hat von der Ermächtigungsgrundlage des Bundes in Sachen Mietpreisbremse, verringerter Kappungsgrenze etc. Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich ist es gut, dass NRW davon Gebrauch gemacht hat. Spannend ist die Frage der Reichweite, der örtlichen Anwendbarkeit. Hier haben wir schon in der vergangenen Legislaturperiode deutlich unseren Unmut bekundet zu der Gebietskulisse, die zu der Mieterschutzverordnung geführt hat, die allseits bekannten 18 Kommunen.

Wir haben es intensiv kritisiert und haben versucht nachzuweisen, dass man mit dem damaligen Datenstand der Situation nicht gerecht werden konnte.

Ich glaube, die Analyse reichte in den Daten bis 2018. Die Mieterschutzverordnung oder zumindest die Verbändeanhörung dazu kam dann 2020. Wir haben damals schon gesagt, das passt nicht mehr zu Städten wie Dortmund, Essen, Aachen, Leverkusen etc. und den Randbereichen von Köln und Düsseldorf. Wir haben damals schon eine Überarbeitung gefordert und hatten die methodischen Mängel – da sind es unseres Erachtens wirklich Mängel gewesen – aufgezeigt.

Jetzt haben wir 2023. Das, was wir beobachten, was die Mietpreisentwicklung angeht, das, was unsere eigene Beobachtung des kommunalen Wohnungsmarktes an Daten zutage fördert, weist deutlich darauf hin, dass es natürlich weiterhin Mietensteigerungen gegeben hat, aber dass auch in weiteren Städten, die vielleicht nicht auf dem Niveau von Münster, Köln und Düsseldorf liegen, aber wo auch problematische Entwicklungen existieren, die, wenn man eine methodisch saubere Analyse mit aktuellen Daten machen würde ... Die Landesregierung hat selber in den vergangenen zwei Jahren mehrere Gebietskulissen zur Wohnraumförderung, zur Anwendung des BauGB in Auftrag gegeben, die wir von der Vorgehensweise als wesentlich zielführender ansehen.

Wenn man das so machen würde, dann gehen wir davon aus, dass man zu dem Schluss käme, es sind doch ein paar mehr als die 18 Kommunen. Daher fordern wir eine schnellstmögliche Überarbeitung dieser Gebietskulisse. Das wäre höchst sinnvoll.

Zum Thema Förderung der Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels: Ja, wir haben als Städtetag NRW gefordert, dass sich das Land NRW an den Ländern Baden-Württemberg und Hessen ein Beispiel nimmt, die beide jeweils Landesprogramme eingeführt haben, Baden-Württemberg schon seit längerer Zeit und Hessen seit zwei Jahren, glaube ich. Diese Programme laufen relativ erfolgreich und würden den Druck für die Kommunen ein bisschen herausnehmen, die sich schwertun, dafür die entsprechenden Mittel bereitzustellen. Ich glaube, dass es durchaus auch einen gewissen Willen gab, sich vonseiten der Landesregierung damit zu beschäftigen, dass das aber im Zuge der Entwicklung des vergangenen Jahres ein bisschen unter die Räder gekommen ist, weil plötzlich andere Ausgaben auftraten. Daher habe ich immer noch die Hoffnung, dass es eine solche Möglichkeit gibt.

Ich weiß nicht, ob die Frage von der SPD oder von den Grünen kam, wie viele Städte in Nordrhein-Westfalen dies betrifft. Wenn man mit Stand 2022 schaut, finden sich unter den 200 größten deutschen Städten 78 Städte in Nordrhein-Westfalen. Von diesen 78 Städten in Nordrhein-Westfalen hatten zum Stand 2022 24 einen qualifizierten Mietspiegel, 46 einen einfachen Mietspiegel.

Damit unterscheidet sich Nordrhein-Westfalen in zweierlei Hinsicht von manchen anderen Bundesländern. Zum einen gibt es extrem viele Mietspiegel, also auch was den Abdeckungsgrad der Städte angeht, es sind aber extrem viele einfache Mietspiegel dabei. Das muss nicht per se schlecht sein. Je angespannter der Wohnungsmarkt ist, umso sinnvoller ist aber in der Tat ein qualifizierter Mietspiegel, vor allem weil die differenzierte Abbildung einer ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert wird. Das wäre der

Schwenk zurück zu der Studie. Bei einem qualifizierten Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall präziser ablesen.

Die Probleme bei der Anwendung und Durchsetzung von Regelungen zur Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher liegen vor allem in dem Nachweis des Tatbestandes. Nach dem einschlägigen Kommentar von Schmidt-Futterer muss nachgewiesen werden, dass ein Ausnutzen stattgefunden hat. Diese Nachweisführung ist für ein Amt für Wohnungswesen oder eine andere Verwaltungsstelle innerhalb der Kommunen extrem schwierig und letztlich kaum realisierbar. Das liegt an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die so hohe Anforderungen gestellt hat. Das hat in der Praxis letztlich dazu geführt, dass solche Verfahren gar nicht mehr geführt werden.

Das ist bedauerlich. Wir fordern auf Bundesebene schon lange eine Reaktivierung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes im Rechtsgeschäft. Es gab auch einen Entschließungsantrag im Bundesrat. Wir warten darauf wie auf manche andere Dinge von der Bundesebene zum Thema Mietrecht. Wer weiß, vielleicht kommt in Kürze etwas. Ob der § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes dabei sein wird, ist höchst fraglich.

Neben Freiburg gibt es durchaus auch Städte, die sich intensiver mit dem Thema beschäftigen, die vielleicht auch ansatzweise die Kapazitäten dafür haben. Die Stadt Frankfurt am Main versucht immer wieder, solche Verfahren anzustrengen, um die Rechtsprechung weiter zu bringen. Es gibt sogar Urteile, bei denen leider immer auf die Urteilsbegründung verzichtet wurde.

Letztlich ist es aber in der Praxis extrem schwer, das umzusetzen. Das liegt nicht daran, dass wir es nicht wollten, weil unsere Kommunen es nicht wollten. Ich habe in der Stellungnahme auch ein aktuelles Beispiel geliefert, wo man wirklich sagen muss, da gibt es Angebote in diesem Graubereich – möblierte Wohnungen, Wohnen auf Zeit, Serviceangebote –, die wirklich jenseits von Gut und Böse liegen, wo wir gern auch mehr Instrumente an die Hand bekämen. Vielleicht ist das eine Sache, die man auch im Rahmen der Wohnungsaufsicht anders regeln kann, weil sich die Frage stellt: Ist das Kurzzeitvermietung, ja oder nein? Es ist aber eine schwierige Frage. Hier erhoffen wir uns von einer Studie, die im Auftrag des Bundesjustizministeriums erarbeitet wird, ein bisschen mehr Klarheit.

Letzter Teil von meiner Seite zu den Fragen der Grünen. Die Frage nach einem Förderprogramm für die Aufstellung qualifizierter Mietspiegel habe ich gerade schon beantwortet.

Ob das Freiburger Vorgehen in NRW möglich wäre? – Die Grundlage wäre natürlich ein qualifizierter Mietspiegel. Das wäre ganz wichtig, sonst kann die Kommune fast nichts machen, weil sie genauso in den Spielräumen agieren müsste und nicht rechtsicher agieren könnte.

Punkt 2 ist natürlich: Was machen die Freiburger konkret? Sie machen sich in der Tat die Mühe, hinterherzutelefonieren oder zu schreiben und die Vermieter darauf aufmerksam zu machen, dass möglicherweise ein Verstoß gegen ein Gesetz vorliegt, und erhoffen sich dadurch ein entsprechendes Verhalten. Das klappt auch manchmal, ist aber trotzdem ausgesprochen aufwendig. Die aufsuchende Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen – so kann man das formulieren – ist eine präventive Maßnahme.

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Klöppel, entschuldigen Sie, wenn ich Sie kurz unterbreche. Sie sprechen für drei kommunale Spitzenverbände. Ich habe jetzt auch schon sehr lange auf die Uhr geguckt. Aber wenn Sie es ein bisschen kürzer machen könnten, wäre ich wirklich sehr dankbar.

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Ich bin gleich fertig, in maximal zwei Minuten.

Das ist eine präventive Maßnahme, die aber keine Rechtsgrundlage hat. Man müsste jetzt genau schauen in den Bundesländern, wie die Wohnungsaufsichtsgesetze formuliert sind, ob man dort vielleicht weitergehen kann.

Grundsätzlich kann ich sagen, wir haben das wahrgenommen, wir verteilen es auch in unseren Kommunen, sowohl die Studie und deren Ergebnisse als auch das Freiburger Beispiel. Die NRW-Kommunen sind in unserem Bundesfachgremium mit dabei. Wir werden das anhand des Freiburger Beispiels im April mit den Münchner, Frankfurter, Berliner und Hamburger Kollegen diskutieren und schauen mal, ob möglicherweise auch NRW-Städte daraus etwas für sich mitnehmen können.

Alexander Rychter (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Zunächst zu Ihrer Frage, Herr Abgeordneter Ritter, für die CDU-Fraktion nach den methodischen Schwächen.

Die Datenbasis des hier zugrunde gelegten Mietenmonitors ist im Wesentlichen die Analyse von Online-Anzeigen auf den einschlägigen Portalen. Von daher bezweifeln wir auch nicht die Aussage, was das dort betrachtete Marktsegment betrifft. Aber wir haben auch in früheren Anhörungen schon mehrfach darauf hingewiesen, dass das nur einen bestimmten Teilmarkt abbildet. Der Anteil ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Genossenschaften am Mietwohnungsmarkt liegt in den dichteren Siedlungsräumen bei etwa einem Drittel.

Wir erheben seit mehreren Jahren gemeinsam mit unserem Forschungsinstitut InWIS als einem Institut der Ruhruniversität, aber auch gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR unser eigenes Wohnungsmarktbarometer. Das bildet etwa ein Drittel des Mietmarktes ab und zeigt signifikant, dass wir insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten deutlich niedrigere Mieten ausweisen, als dies im Markt der Online-Portale, ob das ImmoScout oder andere sind, der Fall ist.

Daher geht unsere Kritik, was die Methodik betrifft, dahin, dass es nur eine Aussage über ein bestimmtes Marktsegment gibt, die wir nicht bezweifeln wollen, aber eben nicht über den gesamten Markt. Von daher halten wir es für sinnvoll, den Markt deutlich breiter zu betrachten.

Dann haben Sie nach den Auswirkungen des geforderten Mietenmoratoriums gefragt. Tatsache ist, dass sich die Wohnungswirtschaft aktuell mit einer Kostensituation konfrontiert sieht, die wir in den letzten Jahrzehnten so nicht gehabt haben. Wir haben Baukostensteigerungen, die wir zuletzt in den 70er-Jahren gesehen haben und die sich von der ohnehin schon hohen Teuerungsrate völlig entkoppelt haben, dem Grunde nach fast doppelt so hoch liegen. Wir haben Preisanstiege in nahezu allen

Baustoffbereichen im hohen zweistelligen, teilweise dreistelligen Prozentbereich, die wir so in den letzten 40 Jahren nicht gesehen haben.

Wir haben unverändert erhebliche Lieferkettenprobleme. Unsere Befragung im letzten Jahr, die wir teilweise bundesweit, teilweise für Nordrhein-Westfalen gemeinsam mit der NRW.Bank durchgeführt haben, zeigt eine Verzögerung von drei Monaten bis zu einem dreiviertel Jahr. Und wir stecken in einer Zinswende. Vor einem Jahr hätten Sie bei zehnjähriger Laufzeit für rund ein Prozent finanzieren können. Der Zinssatz hat sich schlichtweg vervierfacht.

Vor dem Hintergrund dieses erheblichen Kostendrucks ist es aus unserer Sicht völlig kontraproduktiv, wenn man Nettokaltmieten einfriert. Auch ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaften brauchen eine gewisse Fortschreibung der Mietenentwicklung auch vor dem Hintergrund des energetischen Umbaus des Bestandes und der Schaffung von neuen bezahlbaren Mietwohnungen. Wenn es hier zu einem Einfrieren oder zu einem Stopp käme, würde dieses Ziel einfach konterkariert. Wohnungsunternehmen und Genossenschaften finanzieren Neubau und Modernisierung aus Vermietung und Verpachtung. Wenn ich das stoppe, hat das Konsequenzen.

Wir haben auch in diesem Rahmen mehrfach über die Gehaltsentwicklung gesprochen. Wir sind stolz darauf, dass unsere Verbandsmitglieder tarifgebunden sind. Auch da muss ich nicht erzählen, wie sich das – zu Recht – mit Blick auf die Inflation bei den kommenden Lohnabschlüssen entwickeln wird. All das drückt aber auf die Rentabilität. Wenn man dann unsere Einkommensmöglichkeiten schlichtweg einfriert, kann man nicht auf der anderen Seite erhöhte Investitionen in den beschriebenen Bereichen erwarten.

Letzter Punkt. Wir haben während der gesamten Covid-Phase auch in enger Abstimmung mit dem Land die Unternehmen gebeten, freiwillig ein Mietenmoratorium zu betreiben. Auch das steckt in Teilen noch in den Marktzahlen, die wir heute registrieren. Von daher sehen wir das sehr kritisch.

Auf Ihre Frage, Herr Abgeordneter Klocke, zum Thema Standards möchte ich ausdrücklich betonen, es geht uns hier nicht um ein Reduzieren energetischer Standards oder zum Beispiel um das Thema der Generationengerechtigkeit. Wir glauben, dass man über das Thema Wohnflächenverbrauch diskutieren kann. Das, was hier festgeschrieben worden ist, bietet aus unserer Sicht durchaus Luft nach unten.

Es geht um Ausstattungsdetails. Wir knüpfen hier sehr bewusst auch an die Überlegungen der Architektenschaft an, Stichwort Gebäudetyp E, E für experimentell, also sich eher einer schutzzielorientierten Diskussion zu öffnen und in einem offenen Diskussionsprozess zu schauen, wie kann ich bestehende Schutzziele billigerweise auch über andere bautechnische Ausstattungen erreichen. Auch das Thema Schallschutz spielt an dieser Stelle eine Rolle.

Wir lassen uns bei unseren Überlegungen sehr eng durch die Erfahrungen der Nachbarländer leiten. Wir haben einen gemeinsamen Arbeitskreis mit den Kolleginnen und Kollegen der niederländischen und der belgischen Wohnungswirtschaft. Wer in den Niederlanden war, weiß, dass die Dämmdicken dort durchaus andere sind. Die Menschen können dort auch wohnen und leben.

Wir haben hier auf Landesebene die Baukostensenkungskommission. Bauministerin Ina Scharrenbach hat angekündigt, dass sie eine Normkommission einrichten werde. Wir hoffen auf einen entsprechenden Diskussionsprozess. Denn wir haben ein Baukostenproblem. Die Standards spielen an dieser Stelle eine Rolle. Wenn ich niedrigere Baukosten erreichen will, ist aus unserer Sicht eine Diskussion geboten.

Zu Ihrer Frage, Frau Abgeordnete Freimuth. Ich habe das Thema Mietenmoratorium eben schon anklingen lassen. Wenn wir über eine weitere Verschärfung des Mietrechts nachdenken würden – das habe ich mit Blick auf die aktuelle Kostensituation deutlich zu machen versucht –, hätte dies empfindliche Auswirkungen. Wir haben jetzt schon erhebliche Schleifspuren insbesondere im Mietwohnungsneubau. Das hat auch die Förderstatistik des letzten Jahres deutlich gemacht.

Wir haben im Beirat der NRW.Bank in der Herbstsitzung Zahlen, die wir gemeinsam mit der NRW.Bank erhoben haben, deutlich gemacht. Drei Viertel der Neubauprojekte sind im Moment gestoppt, weil Wohnungsunternehmen und Genossenschaften auf Sicht fahren und auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen hoffen. Ein Viertel der Projekte ist schlichtweg eingestellt worden, wird nicht realisiert. Wenn man zusätzlich zu den von mir beschriebenen Kostenauswirkungen die Ertragsmöglichkeiten, also die mietrechtliche Seite beeinträchtigt, wird man den Wohnungsneubau stärker abwürgen, als es im Moment ohnehin schon geschieht.

Martin Peters (Mietenmonitor Unternahmergesellschaft): Die Frage der Grünenfraktion, die an mich ging, bezog sich auf den Aufwand, der mit dem Vorgehen der Stadt Freiburg verbunden ist. Ich kann das quasi als Datendienstleister von außen beurteilen. Das Vorgehen sieht so aus, dass Mietenmonitor den Online-Wohnungsmarkt auf Verdachtsfälle von Inseraten monitort, die oberhalb der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers angesiedelt sind. Die Stadt erhält so einen Datensatz und bekommt dadurch erst einmal einen guten Überblick über das, was am Markt passiert, beispielsweise auch in Neubaugebieten in Freiburg, wo teils eklatant hohe Mieten verlangt werden. Es hat also auch einen informierenden Charakter für die Stadtverwaltung.

Das Vorgehen sieht dann im Wesentlichen so aus, dass die Stadtverwaltung erst einmal mit Serienbriefen diese Anbieter kontaktiert. Da ist meiner Einschätzung nach der Aufwand erst einmal nicht so groß, dass es nicht zu stemmen wäre. Später werden auch die Mieter angeschrieben; es geht auch darum, beide Seiten zu informieren, damit Mieter eine informierte Entscheidung treffen können.

Das Vorgehen läuft in Freiburg seit Anfang 2022 und wird von der Stadt als Erfolg gewertet. Laut Stadtverwaltung ist es auf diesem Weg gelungen, in mehr als 100 Fällen auf eine Absenkung der Miete hinzuwirken, ohne dass Verfahren eingeleitet wurden. Das hängt auch damit zusammen, dass diese beiden Grenzen so wenig Praxisrelevanz haben – die rechtlichen Schwächen sind schon erwähnt worden –, dass viele Vermieter diese Grenzen gar nicht im Sinn haben. Das ist eine Erfahrung aus diesem einen Jahr.

Es gibt viele Anbieter, die vorher nicht schauen, was wäre die Grenze der Mietpreisüberhöhung, sondern einfach überlegen, was am Markt realisierbar wäre. In Freiburg,

wo die Mieten noch etwas höher sind als in Düsseldorf, sind das häufig 17, 18, 19 Euro kalt pro Quadratmeter. Zu diesen Preisen gehen Wohnungen online und der Blick in den Mietspiegel hat gar nicht stattgefunden. Es gibt gar kein Prüfen dieser Grenzen.

Das heißt, das Ganze hat auch für die Anbieter einen informierenden Charakter. Die Erfahrungen der Stadt sind insoweit sehr positiv.

Erik Uwe Amaya (Haus und Grund Rheinland Westfalen): Die Abgeordnete Freimuth von der FDP hat zwei Fragen an mich gerichtet, einmal in Bezug darauf, wie es sich verhalten würde, wenn die Mietpreisbremse insbesondere auch bezüglich der Sanktionen noch weiter verschärft werden würde, ob dann mangels Transparenz gewisse Gruppen Schwierigkeiten haben würden, Mietwohnungen zu erhalten.

Es ist so, wenn es Einschränkungen gibt, sind die Auswahlkriterien natürlich andere. Das heißt, der private Vermieter hat ein Interesse daran, dass eine Mietwohnung bezogen wird, dass sie ordnungsgemäß bezogen wird und dass die Miete pünktlich bezahlt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Solvenz des Mieters großen Wert gelegt.

Es ist natürlich nicht der Regelfall, aber es ist auch heute schon der Fall, wenn Mieter eine Wohnung unbedingt haben möchten, versuchen sie, irgendwie an die Wohnung heranzukommen. Sie sind dann bereit, den Betrag X als Abschlag für die Übernahme einer Einbauküche oder für den Bodenbelag zu bezahlen, den man eigentlich schon längst hätte erneuern müssen. Das ist nicht der Regelfall; ich will das hier so deutlich sagen. Das kann aber natürlich passieren in Einzelfällen.

Ob sich das dadurch in der Praxis verschärfen würde, weiß ich nicht. Ich glaube auch, dass man trotz alledem – das muss man an dieser Stelle sehr deutlich sagen – um die Online-Portale nicht herumkommen wird. Bei privaten Vermietern ist das zumindest so. Zumindest wenn man eine Wohnung schnell loswerden möchte, geht das halt wirklich nur über die Online-Portale, insbesondere über ein Portal, ImmoScout 24. Das ist nun einmal der Marktführer. In gewissen Ballungsgebieten ist es aber auch heute schon so, dass die Nachvermietung weniger über den Vermieter läuft als über die Mieter, dass man dort über Kontakte entsprechende Wohnungen findet. Das wird man abwarten müssen, wie sich das verhalten würde. Trotzdem werden die Online-Portale auch in Zukunft das Maß aller Dinge sein, zumindest für die privaten Vermieter.

Die zweite Frage bezog sich darauf, dass wir gesagt haben, es ist eigentlich keine Mietenschraube, über die wir sprechen müssten, sondern es ist eine Betriebskostenschraube. Unser Landesverband veröffentlicht schon seit 2014 für jedes Jahr einen Wohnkostenbericht; ursprünglich wurde dieser übrigens vom Institut InWIS erstellt.

Bei diesen Befragungen hat sich für den Befragungszeitraum 2021 ergeben, dass sich die Gesamtwohnkosten um 5 % erhöht haben. Wenn man sich anschaut, wo die großen Erhöhungen liegen, stellt man fest, sie liegen nicht bei den Nettokaltmieten – diese sind um 1,7 % gestiegen –, sondern insbesondere bei den Nebenkosten. Die sind im Jahr 2021 um 9,7 % gestiegen. Das entspricht einem Trend, der eigentlich schon seit Jahren feststellbar war.

Das Problem ist, in der Öffentlichkeit wird meistens nicht unterschieden zwischen Kaltmiete und Warmmiete, sondern man spricht einfach von „der Miete“. Damit ist immer

die Gesamtmiete gemeint, und man vergegenwärtigt sich nicht, dass die zweite Miete, die Nebenkosten, einen sehr erheblichen Anteil daran hat.

Wir sind damals, als wir InWIS beauftragt haben, zu dem Schluss gekommen, dass 70 % der Betriebskosten durch politische Entscheidungen verursacht werden, das heißt durch neue Gesetze, durch Verordnungen oder kommunale Satzungen, worauf der Vermieter keinen Einfluss hat. Das sind einfach Vorgaben, die erfüllt werden müssen.

Die Ursachen für die enorme Kostensteigerung bei den Betriebskosten sind vielfältig. Ich habe mich auf das Jahr 2021 bezogen, als wir noch in der Corona-Pandemie waren. Wir hatten das Problem mit Materialengpässen. Die Handwerkerleistungen waren auch da schon sehr teuer; das ist im Jahr 2021 schon deutlich erkennbar geworden. Das hat sich im Jahr 2022 sicherlich weiter verschärft, weil die Energiekostensteigerung hinzugekommen ist.

In einer vermieteten Eigentumswohnung ist es so, dass der Vermieter ein Hausgeld zahlt. Dieses wird nicht in voller Höhe auf die Mieter umgelegt; vielmehr können nur die umlagefähigen Betriebskosten an die Mieter weiter berechnet werden. Das heißt also, der private Vermieter trägt ohnehin einen sehr hohen Anteil der Kosten, die durch das Bewirtschaften von Mietwohnungen entstehen. Das ist natürlich ein großes Problem. Das hat dann gegebenenfalls zur Folge, wenn die Kosten nicht durch Betriebskostenumlagen weitergegeben werden können, wird man versuchen, durch reguläre Mietanpassungen die finanziellen Lücken zu schließen.

Wir haben deswegen vorgeschlagen – das kennt man bei vielen Gesetzentwürfen; es gibt immer alles Mögliche, was abgeprüft werden muss, welche Auswirkungen das hat –, dass man bei Gesetzes- oder Satzungsänderungen prüft, inwieweit sie Auswirkungen auf die Wohnkosten haben, sprich auf die Betriebskosten, damit der Gesetzgeber, der Verordnungsgeber oder der Satzungsgeber genau weiß, so wichtig manche Vorhaben politisch und gesellschaftlich sind, dass das Auswirkungen auf die Gesamtkosten hat. Das zahlt dann entweder der selbstnutzende Eigentümer oder über die Betriebskosten der Mieter.

Deswegen sollte man in dieser Debatte nicht nur von einer Mietenschraube reden; vielmehr haben wir hier ein großes Problem in Form der Betriebskostenschraube. Die dreht sich weiter und weiter und ein Ende ist nicht in Sicht.

Peter Lutz: Ich vertrete hier keinen hochnoblen Verband. Ich bin seit 20 Jahren Projektentwickler und Berater im Wohnungsbau, war zuvor bei der Gagfah zuständig für den Neubaubereich. Ich habe dort das Bauträgergeschäft von der Gemeinnützigkeit in die freie Wirtschaft überführt und habe insofern beide Sichtweisen kennengelernt, nämlich die des Bauträgers und die einer Wohnungsbaugesellschaft.

Ich wurde hier zur Nachfrage und zum Angebot gefragt. Bei der Nachfrageseite muss ich die Bauwirtschaft, die Wohnungsgesellschaften freistellen. Wir haben seit 2015 eine Situation, in der über die Politik eine wesentlich höhere Nachfrage generiert worden ist, als wir bauen können. Insofern haben wir einen Nachfrageüberhang. Da kommt die Bauwirtschaft einfach nicht hinterher. Insofern, denke ich mir, müssen wir uns da freizeichnen dürfen.

Ich gebe Ihnen mal zwei Zahlen. Im Jahr 2015 hatten wir eine Zufriedenheit der Bürger mit ihrer Wohnung von 96 %. Heutzutage sind wir bei 65 %.

Ich gebe Ihnen eine Zahl aus Frankfurt. Dort betrug im Jahr 2015 die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubau 97 Quadratmeter, jetzt haben wir noch 65 Quadratmeter. Das ist natürlich auch ein Spiegel der Kosten. Die Leute müssen auf kleinerem Raum leben. Das heißt aber auch, dass sie enger zusammenrücken müssen, dass sie größere Probleme haben, überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Das schlägt sich dann in der Zufriedenheit nieder. – So viel zu der Nachfrage.

Das Angebot muss ausgeweitet werden, wenn wir der Nachfrage gerecht werden wollen. Bei der Ausweitung des Angebots haben wir das ganz große Problem, dass wir in der Politik – ich saß selbst in verschiedenen Parlamenten – die Illusion haben, wir könnten durch Aufstockung und Nachverdichtung der Probleme Herr werden.

So löblich das auch ist – das ist bestimmt ein Teilinstrument –, es wird einfach nicht funktionieren. Wir müssen an den Neubau ran, auch in der Fläche. Ich sage Ihnen auch, warum. Wir kriegen die Kosten nur gedrückt, indem wir standardisieren und indem wir eine Größendegression fahren und nicht beim Handwerker oder Händler, sondern direkt beim Hersteller kaufen.

Es ist natürlich so, dass man so etwas auch politisch durchsetzen muss in einem Neubaugebiet. Das ist a) nicht beliebt, gerade in der Nachbarschaft und b) dauert es ellenlang. Aber da müssen wir ran, egal wie lange die Prozesse dauern. Je später man anfängt, umso schwieriger wird das Ganze.

Dann ist es natürlich auch eine Frage an die Politik der Länder. Wir haben 17 verschiedene Bauordnungen in Deutschland. Ich vertrete auch Unternehmen aus dem Ausland; das kann man einem ausländischen Unternehmen nicht begreiflich machen. Die Unternehmen kommen auch nicht in die Standardisierung hinein. Ich vertrete auch Unternehmen, die sich bemühen, ein standardisiertes Produkt für die ganze Republik aufzulegen, gerade im sozialen Wohnungsbau. Das ist nicht einfach, und das ist noch eine vorsichtige Umschreibung.

Hier müssen die Politik und die Länder – das ist trivial gesagt – einfach mal auf Macht verzichten. Ich weiß, dass die Länder kaum noch Macht haben, sie haben die innere Sicherheit, sie haben die Bildung und sie haben den Wohnungsbau. Aber hier müssen wir ran, sonst kommen wir da nicht weiter.

Was die Senkung der Standards anbetrifft, bin ich diametral anderer Meinung als Herr Rychter, mit dem ich sonst immer übereinstimme. Natürlich müssen wir an die ökologischen Standards herangehen. Was wir heutzutage bauen, ob das der Standard EnEV 55 oder 40 ist, wir spielen die Kosten nicht mehr ein. Das ist völlig illusorisch. Es mag zwar ökologisch sinnvoll sein, aber wenn keiner mehr die Dinger für breite Schichten der Bevölkerung bauen kann, dann ist der Effekt marginal. Insofern würde es viel mehr bringen, massenhaft in einen Neubau zu kommen, statt sich an den Standards aufzuhängen.

Das betrifft aber nicht nur die ökologische Seite, sondern insbesondere den Brandschutz. Der Brandschutz ist ein Riesenproblem, weil die Anforderungen permanent verschärft werden.

Schließlich und endlich: Wir können eine Menge fördern, wenn wir eine Grunderwerbsteuer von 5 %, 6 % oder hier Nordrhein-Westfalen von 6,5 % erheben, kommen die Leute überhaupt nicht in die Lage, Eigentum zu bilden. Der Mietmarkt entspannt sich natürlich auch, wenn die Leute die Chance haben, Eigentum zu bilden. Denn durch Freisetzungseffekte werden dann auch wieder Mietwohnungen frei.

Die Angebotsseite kann also eindeutig erweitert werden. Ich gebe Ihnen mal das Beispiel einer großen kommunalen Wohnungsgesellschaft aus Hessen. Die haben Baukosten von 4.500 Euro je Quadratmeter, im Mittel sind wir in Deutschland ungefähr bei 3.500 Euro Baukosten je Quadratmeter. Nageln Sie mich jetzt nicht auf 100 Euro mehr oder weniger fest. Warum sind die Baukosten in Hessen so hoch? Weil die Politik sämtliche Plaisire zusätzlich einspielt, ob das eine Begrünung ist oder Sonstiges. Es ist problematisch. Die können überhaupt nicht mehr bauen.

Das ist der gleiche Effekt wie bei der Vonovia. Aber bei der Vonovia ist es so, Herr Buch ist nicht politischen Befindlichkeiten ausgesetzt. Ich kann Ihnen genau sagen, was der macht. Er hat den Bau eingestellt und wartet so lange, bis seine Kosten wieder durch Mieten hereingespielt werden. Denn die steigenden Mieten werden ihm und seinen Aktionären zugutekommen. Er hat überhaupt kein Problem damit, nicht zu bauen. Die Mieter haben ein Problem damit.

Hier stellt sich die Frage an die Politik: Wollen Sie so lange warten, bis in NRW die Mieten auf 20 Euro sind? Ich denke mir, das kann nicht zielführend sein. In Frankfurt haben wir sie schon bei 20 Euro. Das ist ja keine Schimäre, das ist keine Vision, das wird automatisch so kommen, wenn wir nicht mehr neu bauen.

Es geht aber auch anders. Wir haben der Gesellschaft, die für 4.500 Euro je Quadratmeter selbst baut, ein Angebot für 2.500 Euro je Quadratmeter gemacht. Damit kommt man zu Mieten, die wieder im Markt liegen, die auch breite Schichten der Bevölkerung zahlen können. Das setzt natürlich voraus, dass sich die Politik bewegt ...

Vorsitzende Ellen Stock: Herr Lutz, Entschuldigung, dass ich Sie unterbrechen muss, aber Ihre Redezeit ist deutlich überschritten. Kommen Sie bitte zum Ende.

Peter Lutz: Ein Satz noch zu der zweiten Frage. Dabei ging es um den Antrag. Mieten sind nicht ein Ausdruck von Gier oder von bösem Willen, sondern die Miete ist ein Preis. Der Preis ist ein Indikator für Knappheit. Das ist auch ein Plädoyer dafür, dass wir mehr bauen, um diese Knappheit aufzulösen.

Der beste Schutz für die Mieter ist der Neubau. Das bitte ich in den Vordergrund zu stellen. Alles, was Sie an Beschränkungen für Vermieter einführen, bedeutet im Endeffekt, dass wir zu Ausweichreaktionen kommen. Wir stellen Leerstand fest, wir haben augenblicklich eine Zunahme von möblierten Wohnungen und auch die Instandsetzung wird schleifen gelassen, weil man das durch die Mieten nicht mehr hereinholt.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Herr Ritter hatte nach den Schwächen der Studie gefragt. Es wurde schon mehrfach gesagt, trotzdem noch einmal von mir: Aus unserer Sicht wertet diese Studie Angebotsmieten aus. Das heißt, wir wissen nicht, ob diese Mieten am Ende tatsächlich in Verträge einfließen. Es handelt sich also um eine Vermutung.

Die Studie wertet nur einen kleinen Teilausschnitt aus, weil sie sich auf ein Online-Portal bezieht; viele Wohnungen werden aber über Wartelisten oder persönliche Kontakte vergeben, also auch insofern nichts, was eine ausreichende Datenbasis für eine Verallgemeinerung liefern würde.

Nicht berücksichtigt wird, soweit wir das verfolgen konnten, ob die Miethöhe nicht vielleicht doch zu Recht höher ausfällt, weil die Wohnungen möbliert sind oder weil diese Mieten Bestandsschutz genießen, weil sie schon vor Einführung der Mietpreisbremse diese Höhe hatten. Insofern basiert diese Studie aus unserer Sicht auf reinen Vermutungen. Sie kann nicht dazu dienen, dass daraus Schlüsse gezogen werden, wie sie beispielsweise heute zur Debatte gestellt werden, etwa im Hinblick auf die Einführung eines Mietenmoratoriums.

Welche negativen Auswirkungen hätte ein Mietenmoratorium auf das Vermieten und auf den Klimaschutz? Hier wurde schon viel zu den Kosten gesagt. Um unsere Klimaschutzziele zu erreichen, vor allen Dingen im Gebäudebestand, müssen wir sanieren. Die Sanierungsquote liegt seit Jahren unter einem Prozent. Jetzt hat man sich eine Erhöhung dieser Quote auf 3 % vorgenommen. Was braucht man dafür? Man braucht Geld, man muss Investitionen auslösen.

Ich habe mir mal ein paar Zahlen herausgesucht, worüber wir hier sprechen. Der Anteil der vermieteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Deutschland liegt in der Baualtersklasse vor 1978 bei über 90 %. Hier liegt der Bereich, wo viel getan werden muss. Wenn man die gerade auch auf Europaebene diskutierten Klimaziele erreichen will, müssen 95 % der Wohngebäude in Deutschland in den nächsten zehn Jahren saniert werden. Hier spricht man gerade über das Jahr 2033, bis zu dem man die Energieeffizienzklassen G, F und E auslaufen lassen will. Die Kosten dafür lägen pro Jahr bei 125 Milliarden Euro bis 182 Milliarden Euro.

Da frage ich Sie: Wer soll das bezahlen? Ausschließlich die Vermieter werden das nicht schultern können.

Herr Klöppel sprach eben von einer auskömmlichen Miete, Herr Rychter sprach dann schon von einer Miete, die auch Rendite abwirft. Wir können nur noch einmal sagen: Wer für Klimaschutz ist und wer für Mieterschutz ist, wer für gutes Wohnen ist, wer für zeitgemäßes Wohnen ist, wer für energieeffizientes Wohnen ist, muss von einem Mietenmoratorium Abstand nehmen und akzeptieren, dass sich auch Mieten – genauso wie Löhne, genauso wie Lebenshaltungskosten – weiterentwickeln müssen.

Die Frage von Frau Freimuth ging dahin, welche Auswirkungen immer neue Regulierungen auf die Bereitschaft zur Vermietung hätten. Wir haben vor kurzem im Arbeitskreis Wohnungswirtschaft zusammengesessen und die Kostensituation, oder besser gesagt: die Kostenexplosion besprochen. Alle unsere Bestandshalter schauen darauf, was können wir zur Klimaneutralität im Gebäudebestand beitragen. Die erste Reaktion

ist immer: sehr wenig, weil wir wissen, dass sich unsere Mieter die Mieten, die aus der Sanierung folgen, kaum leisten können. Insofern ist da sehr viel Zurückhaltung an der Tagesordnung.

Was aber auch feststeht: Die Perspektive der Bestandshalter geht dahin, dass sie nicht weiter neu bauen wollen, dass sie auch den Bestand nicht erhöhen wollen, weil sie sagen, es findet auch eine schleichende Entwertung der Kaltmiete statt durch immer höheren Verwaltungsaufwand, den die Politik durch Gesetze in der Mietverwaltung verursacht. Es ist einfach kein lohnendes Geschäftsmodell mehr, Wohnungen zu vermieten. Man muss sich neue Geschäftsmodelle suchen.

Das ist sicherlich eine ganz bedenkliche Entwicklung, weil mittelständische Wohnungsunternehmen verlässliche Vermieter sind, die ihre Wohnungen instand halten, die auch mieterfreundlich sind, die auch während der Corona-Pandemie kein Kündigungsmoratorium gebraucht haben, sondern selbstverständlich den persönlichen Kontakt zu ihren Mietern gesucht haben gefragt haben, können wir unterstützen, wie ist die Lage, wo kommt es zu Mietausfällen, wie können wir gemeinsam durch diese Zeit der Krise kommen? – Das waren meine Ausführungen in weniger als 5 Minuten.

Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Herr Klocke hat gefragt, wie wir uns das individuelle Grundrecht auf Wohnen im Einzelnen vorstellen.

Nun könnte man sagen, in Artikel 29 Abs. 2 der Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen steht etwas – damals noch in der Sprache von 1950 – von der Versorgung mit Heimstätten. Es gibt den Artikel 20 des Grundgesetzes, der die Sozialstaatlichkeit fordert. Das nützt im Zweifel alles nichts, damit der Auftrag erfüllt wird, ausreichend viel Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung zu stellen. Deswegen diskutieren wir hier darüber.

Auch uns geht es nicht darum, möglichst viele gesetzliche Regelungen und Vorschriften zu entwickeln, aber wir haben schon den Anspruch, dass die gesetzlichen Regelungen, die es gibt, umgesetzt werden. Wenn offenbar dagegen verstoßen wird, sollte dies auch einmal ein Thema in der Öffentlichkeit sein. In all den Gutachten, die wir gelesen haben, gibt es dazu keine Einlassung.

Ob einem die Regelung mit der Mietpreisbremse gefällt oder nicht, offensichtlich und wenn auch nur in einem Teilmarkt oder in einem Teil des Marktes, den man sehen kann, besteht jedenfalls in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten der mehr oder weniger dringende Verdacht, dass Mieten abgeschlossen werden, die oberhalb der Mietpreisbremse liegen. Dabei wird die Grenze mutmaßlich nicht nur um ein paar Cent überschritten, wie es irgendwo verharmlosend geschrieben wurde, sondern um durchaus erhebliche Beträge. Bei der Hälfte der festgestellten Fälle – Herr Peters könnte es noch einmal genauer sagen – ist zu vermuten, dass die Überschreitung mehr als 80 Euro pro Monat ausmacht. Das ist ja schon mal ein bisschen was.

Was wir uns vorstellen, um jetzt ein bisschen konkreter auf die Frage einzugehen: Die bayerische Landesverfassung sieht in Artikel 106 Abs. 1 die Regelung vor: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Die Förderung des Baus billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.“

Das ist schon mal etwas anderes als lediglich die Aufforderung an den Staat, dafür zu sorgen, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Jeder Einwohner Bayerns hat hierauf einen Anspruch. Wir wissen, das allein wird noch nicht den Wohnungsbau befördern, aber es ist ein individuelles Recht und der Anspruch ist damit ein bisschen stärker.

Wenn ich es richtig sehe, wird in der nächsten Woche in dieses hohe Haus ein Antrag von CDU und Grünen eingebracht, der eine Konkretisierung der Regelungen in der Landesverfassung fordert. Dem sehen wir natürlich gespannt entgegen.

Aber noch einmal: Alle gesetzlichen Regelungen helfen dann nicht, wenn nicht auch der Staat und die Kommunen die Einhaltung fordern und dabei möglichst auch von anderen gesellschaftlichen Gruppen unterstützt werden. Wenn das nicht der Fall ist, bleibt eine solche Formulierung lediglich Papier.

Dr. Christian Oberst (Institut der deutschen Wirtschaft Köln): Zu der Frage der Abgeordneten Frau Freimuth zur sozialpolitischen Sicht.

Die empirische Fachliteratur zeigt, dass die Ausweitung von Mietpreisbindungen immer mit einer Reduktion des Angebots verbunden ist und es daraufhin Mieter mit geringem Einkommen, aber auch Mieter mit anderen Zugangsschwierigkeiten – Alleinstehende, kinderreiche Familien – schwerer haben, eine Wohnung zu finden. Das heißt, neben der Bezahlbarkeit muss man auch auf die Zugänglichkeit und die Verfügbarkeit achten. Diese leidet, sodass diese Gruppen, wenn sie nicht eine Wohnung haben, schwerer eine Wohnung finden. Denn je längere Wartelisten die Vermieter haben, umso mehr sind sie geneigt, das Risiko zu minimieren. Sie bevorzugen im Zweifel Doppelverdienerhaushalte ohne Kinder.

Und man muss sagen, um das einzuordnen: Die Mietpreisbindung wirkt immer am stärksten in Wohngebieten der einkommensstarken Haushalte. Das ist sicherlich auch nicht das sozialpolitische Ziel. Dabei muss man allerdings einschränken, zu den sozialen Auswirkungen können wir in Deutschland gar nicht so viel sagen, weil uns oft die notwendigen Daten fehlen. Wir wissen einfach relativ wenig über die Mieter.

Dann gab es noch die ergänzende Frage zu den Online-Portalen. Im Hinblick auf die Zugänglichkeit ist es aus meiner Sicht erst einmal kein gravierendes Problem, wenn Angebote nicht auf Online-Portalen geschaltet werden. Das muss man vor allem bei statistischen Auswertungen berücksichtigen. Aber die Ausweichreaktion ist wahrscheinlich. Das heißt, wenn solche Warnsysteme auf Online-Portalen funktionieren, dann haben Vermieter einen Anreiz, Angebote nicht mehr auf Online-Portalen zu schalten.

Wir sehen das teilweise für die besonders teuren Wohnungsmärkte in München und im Münchener Umland, dass vieles über den grauen Markt gegangen ist. Gerade während der Covid-Pandemie, als der Markt etwas eingefroren ist, ist die Zahl der Anzeigen mit einem Mal gestiegen. Man hat gemerkt, der graue Markt funktioniert auf den besonders teuren Märkten nicht mehr, jetzt kommen sie wieder zurück auf die Online-Portale. Also da braucht es mehr.

Damit komme ich zu einer Sache, die durchaus kritisch ist. Wenn man die Transparenz verbessern will und eingreifen will und man sieht diese Schwächen der Angebotspreise, brauchte man ein Mietenregister oder ein Immobilienregister. Ich kann die Bedenken verstehen, die man dagegen hat, aber wenn wir effiziente, geeignete Maßnahmen gestalten wollen, brauchen wir die Informationen. Ansonsten sind wir immer im Grauen, müssen die Wirkungen erraten und haben dann Mitnahmeeffekte.

Vielleicht als kleine Ergänzung zu den anderen Annahmen von Herrn Amaya: NRW ist übrigens Spitzenreiter bei den kalten Betriebskosten. Das haben wir in unserem Wohnnebenkostenreport ermittelt. Kein anderes Bundesland ist so teuer.

Dr. Stefan Sellschopp (*per Video zugeschaltet*): Ich bin Praktiker, das heißt klassischer Immobilienentwickler, klassischer Projektentwickler, klassischer Bauträger. Ich spreche also allein aus der praktischen Erfahrung und bin nicht in irgendwelchen Verbänden engagiert.

Die an mich gerichtete Frage ging dahin, wie wir zu einer signifikanten Steigerung des Neubaus kommen können. Meine Vorredner haben es weitgehend ausgeführt: Sie haben ein Kostenproblem. Das Kostenproblem resultiert aus der Inflationsrate, den gestörten Lieferketten, der Energiepolitik sowie aus den Nebenkosten.

Es ist allerdings auch so, dass die Verteuerung auf der einen Seite inflationsbedingt, auf der anderen Seite aber regulierungsbedingt ist. Inflation beruht auf dem Auseinanderfallen von Geld- und Gütermenge. Das ist ein Zentralbankthema. Das Land Nordrhein-Westfalen kann aber durch die Energiepolitik und durch die Reduzierung von Auflagen zur Kostenreduktion signifikant beitragen. Dazu haben einige meiner Vorredner schon alles gesagt.

Am Ende des Tages ist es aber so, dass die Mieten durch die signifikante Nachfragesteigerung die Grenzen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erreicht haben. Wir alle kennen noch die Kennzahl von 30 % des Nettoeinkommens, die für die Miete aufgewandt werden. Der Anteil der Mietaufwendungen erreicht beispielsweise in Hamburg schon die 40%-Grenze. Weitere Mietsteigerungen sind somit kaum noch möglich.

Es gelten die Regeln der Mathematik: Ist die Miete nicht auskömmlich, wird es ganz einfach keinen Neubau geben, sofern er nicht zwingend benötigt wird. Ein Zahlenbeispiel: Bei Gestehungskosten von 5.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für die Kostengruppen 100 bis 800 und nur 5 % Annuität sind wir bei mehr als 20 Euro Kaltmiete. Da hat noch keiner etwas verdient oder gar Rücklagen für die Instandsetzung gebildet. Es wird also keinen Neubau geben können.

Dann wurde gefragt nach der Negativspirale durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Wir konnten in Berlin wunderbar sehen, was passiert, wenn Mieten gedeckelt oder gar Enteignungsdiskussionen geführt werden. Der Anteil der Mietwohnungen reduziert sich einfach.

Man darf nicht vergessen, Bestandhalter im Wohnungsmarkt sind zum Beispiel Privatpersonen oder Institutionelle. Das sind alles keine Manchester-Kapitalisten. Es sind Versorgungswerke, die gehen alle pfleglich und sorgsam mit ihren Mietern um. Sie haben ein Interesse an einem vernünftigen Miteinander. Wenn sich aber zum Beispiel

die private Altersversorgung durch eine Immobilie auflöst, wird man diese Wohnung in den Verkauf und nicht mehr in die Vermietung geben.

Es ist zwangsläufig und denklogisch richtig, jede Neubauwohnung ist irgendwann einmal eine Gebrauchtwohnung. Das heißt, wenn der erste oder zweite Mieter raus ist, fängt plötzlich eine Mietpreisbremse an, spätestens dann, oder es gibt irgendwann wieder eine Ausweitung der Enteignungsdiskussion. Dementsprechend wird es auch hier nur zu negativen Randerscheinungen kommen.

Vorsitzende Ellen Stock: Vielen Dank. Damit ist die erste Beantwortungsrunde beendet. Dann kommen wir zur zweiten Fragerunde. Wir beginnen wieder mit der CDU.

Jochen Ritter (CDU): Unsere Fragen sind im Wesentlichen geklärt. Wir müssten nicht unbedingt noch eine zweite Runde haben.

Sebastian Watermeier (SPD): Eine zweite Runde würden wir gerne noch machen. Zunächst einmal möchte ich die Vertreter des Deutschen Mieterbundes, Herrn Witzke und Herrn Juffern, fragen: Wie bewerten Sie die von der SPD-Fraktion in dem Antrag zum Ausdruck gebrachten Feststellungen zur Entwicklung des Mietmarktes in Nordrhein-Westfalen? Herr Peters vom Mietenmonitor und die Vertreter des Mieterbundes bitte ich um die Einschätzung: Wie bewerten Sie auf der Basis der im Antrag vorgenommenen Einschätzungen die Forderungen der SPD zur Fortentwicklung des Mieterschutzes in Nordrhein-Westfalen?

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich habe die von unserer Seite zu stellenden Fragen gestellt und auch beantwortet bekommen.

Angela Freimuth (FDP): Meine Frage, die ich in der zweiten Runde noch gehabt hätte, hat Frau Gendziorra in ihrem Beitrag mit beantwortet. Ich glaube, es ist in der Sache klar.

Carlo Clemens (AfD): Ich würde gern noch Fragen an Herrn Dr. Sellschopp und Herrn Lutz richten, die erste Frage an Herrn Dr. Sellschopp. Sie führten in Ihrer Stellungnahme aus, dass der Mietwohnungsmarkt sowohl auf der Angebotsseite als auch auf der Nachfrageseite preisunelastisch reagiere. Könnten Sie diesen Sachverhalt bitte noch einmal detaillierter darstellen?

Meine Frage an Herrn Lutz: Sie bezeichnen das deutsche Mietrecht als „eines der mieterfreundlichsten weltweit“, widersprechen also explizit der Forderung in dem Antrag der SPD, Mieterschutzvorschriften weiter zu verschärfen und auszuweiten. Damit setzt man sich ja oft dem Vorwurf der sozialen Kälte aus. Könnten Sie diese Aussage noch einmal darstellen?

Martin Peters (Mietenmonitor Unternehmergesellschaft): Die Frage bezog sich auf die Vorschläge der SPD im Kontext zur Studie. In diesem Zusammenhang möchte ich gern noch kurz auf die Kritik eingehen, die an der Studie geäußert worden ist.

Klar, es sind nur Angebotsmieten, es sind Mieten aus Online-Inseraten, aber es ist nun einmal so, dass fast jeder früher oder später auf Wohnungssuche sein wird. Menschen wechseln eben gelegentlich ihre Wohnung. Für viele sind Online-Portale die erste Anlaufstelle und für viele sind sie auch die einzige Anlaufstelle. Es ist ein gewichtiger Markt im Segment der Neuvertragsmieten.

Die Argumentation, es betrifft ja nur einen gewissen Teil der Leute, bringen wir in anderen Bereichen auch nicht. Wenn man in anderem Zusammenhang sagen würde, 10 % der Leute sind betroffen, also kümmert es uns nicht, fände ich diese Argumentation ein bisschen merkwürdig.

Die Frage aus der zweiten Runde betraf die Fortentwicklung des Mieterschutzes in NRW, was man da machen könnte. Ein Punkt sind sicherlich – dieser Punkt ist auch von Herrn Klöppel genannt worden – die Regelungen zur Mietpreisüberhöhung und zum Mietwucher.

Im Februar letzten Jahres ist ein Gesetzentwurf vom Bundesrat an den Bundestag weitergereicht worden, übrigens mit Unterstützung durch das Land NRW und die damalige Regierung. Die Grünen haben es auch im Wahlprogramm stehen gehabt, dass sie effektiv gegen Mietwucher vorgehen wollen.

Bis jetzt ist es so, dass die Ampel-Regierung dazu keinen Beschluss gefasst hat. Die Meinungsbildung ist noch nicht abgeschlossen. Das heißt, das Land NRW könnte versuchen, sich noch einmal dafür einzusetzen, dass auf diesem Gebiet etwas passiert.

Die Verfügbarkeit qualifizierter Mietspiegel spielt in diesen Punkt mit hinein. Qualifizierte Mietspiegel bieten für Vermieter und Mieter einfach eine größere Rechtssicherheit. Durch sie wird klar erkenntlich, wo die Grenze der Mietpreisbremse liegt. Das ist sicherlich etwas, was die rechtlichen Regelungen besser anwendbar macht und insofern zum Mieterschutz beiträgt.

Was die Gebietskulisse angeht, habe ich dazu in meiner Stellungnahme eine Abbildung wiedergegeben, in der die Medianmieten nach Postleitzahlbereichen aufgeführt sind. Das ist sicherlich keine Analyse, die in die Tiefe geht. Aber es gibt schon diverse Kommunen in Nordrhein-Westfalen, in denen sehr hohe Angebotsmieten festzustellen sind, die sich aber nicht in der Gebietskulisse der Mietpreisbremse befinden.

Auf die Inkonsistenzen, die zwischen der Baulandmobilisierungsverordnung und den darin identifizierten Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt und der Gebietskulisse der Mietpreisbremse bestehen, ist schon hingewiesen worden. Das ist sicherlich ein Instrument, wenngleich die Mietpreisbremse aufgrund ihrer Schwächen nur sehr bedingt Wirksamkeit zeigt.

Peter Lutz: Ich wurde gefragt, was die Politik tun kann. Ich möchte darauf hinweisen, was die Politik besser nicht tut. Das, was Sie hier vorhaben, ist alles gut gemeint und aus der Sicht eines Mieters erst einmal auch gut. Das Problem ist nur, Sie verhindern damit, dass überhaupt noch Geld in den Markt fließt; das wurde eben auch ausgeführt. Das heißt, es wird weder neu gebaut noch saniert. Damit tut man den Mietern keinen Gefallen.

Wir haben ein substanzielles Problem, weil sich die Leute aus dem Markt verabschieden. Die Renditeerwartungen im Kapitalmarkt liegen weit über dem, was die Mieten überhaupt hergeben. Das heißt, man erwartet heutzutage 5 oder 6 % Mietrendite, während dies in der Nullzinsphase 2 oder 3 % waren.

Das heißt, hier verabschieden sich schon einige Player aus dem Markt. Das ist so. Das ist ein Problem. Jetzt kann man sagen, das kann uns egal sein, dann machen das kommunale Gesellschaften. Aber die haben ihre Kosten nicht im Griff. Das ist leider auch so. Ich hatte Ihnen eben Beispiele genannt.

Egal, was Sie machen, egal, ob es ein Mietendeckel ist, Mietpreisbremse, Mietenmoratorium, es geht immer nach hinten los. Sie haben einen Nachfragestau, und der wird sich irgendwann auflösen, aber dann zum Nachteil der Leute. Das ist das Problem.

Wir haben dann einen geteilten Markt. Die Leute, die Geld haben, kaufen sich eine Wohnung und werden Eigentümer. Diejenigen, die sich das nicht leisten können – das werden augenblicklich immer mehr –, haben dann ein Problem.

Wir haben es in der DDR gesehen. Das letzte Bauprogramm unter Erich Honecker hieß „Dächer dicht“. Da stellten die Leute Eimer unter die undichten Decken, da wurde überhaupt nichts mehr investiert. Das wollen wir ganz bestimmt nicht.

Ich bin natürlich befangen, weil ich vom Neubau komme. Aber Sie sollten alles dafür tun, dass wir wirklich neu bauen können, und zwar in Mengen. Denn das brauchen wir. Ich wiederhole mich auch gern: Neubau ist der beste Mieterschutz.

Hans-Jochem Witzke (Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen): Neubau ist der beste Mieterschutz; dem kann man sich, glaube ich, anschließen. Das ist wahrscheinlich eine der wenigen Gemeinsamkeiten. Aber wenn der Wohnungsbau nicht ausreicht, dann braucht es Mieterschutz.

Bei der geringen Neubaurate, dem Zuzug an Bevölkerung, die hier zu Recht Aufnahme sucht, und anderen demografischen Veränderungen, die Wohnraum erfordern, und wenn sich die Knappheit weiter zuspitzt, dann muss man dort, wo es Auswüchse gibt, entsprechende Schutzmaßnahmen einziehen. Das wird in Zukunft wahrscheinlich bei einer noch größeren Zahl von angespannten Märkten der Fall sein.

Die vorherige Landesregierung, bei der allerdings die Ressortministerin personenidentisch war, hat seinerzeit 18 Kommunen mit angespannten Märkten identifiziert. In der Anlage zur Baulandmobilisierungsverordnung ist von 95 Gemeinden die Rede, in denen man angespannte Wohnungsmärkte festgestellt hat. Die Beobachtung, die man dort gemacht hat, kann man unserer Auffassung nach auch benutzen, um bei der Ausweitung der Mietpreisbremse oder der Mieterschutzverordnung eine Grundlage zu haben.

Kommunale Wohnungsunternehmen – Herr Niermann wird es noch besser wissen, weil die kommunalen Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen in seinem Verband organisiert sind – verstehen ihr Geschäft. In der Regel sind das auch entsprechend ausgebildete Immobilienwirte und ähnliche Fachleute. Sie arbeiten in aller Regel auch erfolgreich und müssen sich keine Vorwürfe machen lassen. – So viel zu der Frage. Ich denke, sie ist damit hinreichend beantwortet.

Dr. Stefan Sellschopp (*per Video zugeschaltet*): Die Frage an mich betrifft das Thema Elastizität. Die Elastizität einer Volkswirtschaft stellt einfach den Zusammenhang zwischen Angebot und Nachfrage bei einer Preisveränderung dar.

Fangen wir auf der Angebotsseite an. Die Projektierung, Beantragung und Genehmigung eines Bauvorhabens braucht regelmäßig zwei bis drei Jahre. Das, was heute bezogen wird, ist vor zwei oder drei Jahren projektiert worden. Geht es um ganze Quartiere, sind es sicherlich zehn Jahre, die ins Land gehen.

Ich kann mich meinen Vorrednern nur anschließen. Neubau ist in der Tat der beste Mieterschutz. Wenn aber seit 2015 mehr Menschen als die Einwohner von Mönchengladbach in Nordrhein-Westfalen zugezogen sind, kommt die Bau- und Wohnungswirtschaft einfach an ihre Grenzen.

Dann war die Frage, warum die Nachfrage so unelastisch ist. Mit einem Umzug sind für die Mieter natürlich Kosten verbunden. Steigt die Miete um 50 Cent oder einen Euro pro Quadratmeter, wird er darüber nachdenken, ob er die Umzugskosten, die etwaige Anschaffung neuer Möbel, die Renovierungskosten und den Wechsel des sozialen Umfeldes sowie womöglich eine größere Entfernung zum Arbeitsplatz in Kauf nimmt, um eine Wohnung zu mieten, die möglicherweise 50 oder 100 Euro im Monat günstiger ist. Das drückt die unelastische Nachfragesituation aus.

Vorsitzende Ellen Stock: Damit kommen wir zum Ende der heutigen Anhörung. Mein Dank geht an die Sachverständigen, die mit ihren schriftlichen Stellungnahmen und in der heutigen Anhörung mit ihrer Expertise zur Verfügung gestanden haben.

Noch zwei Hinweise zum weiteren Beratungsverfahren: Der mitberatende Ausschuss für Heimat und Kommunales wird sein Votum zu dem Antrag in der Sitzung am 28. April 2023 abgeben. Wir werden in der Sitzung am 11. Mai 2023 diese Anhörung auswerten und über den Antrag abstimmen. Eine weitere Befassung des Plenums mit dem Beratungsgegenstand ist nicht vorgesehen.

gez. Ellen Stock
Vorsitzende

Anlage

13.03.2023/17.03.2023

**Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung****In NRW wird an der Mietschraube gedreht – Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation schützen**
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/1872am Donnerstag, dem 2. März 2023
15.30 bis maximal 17.00 Uhr, Plenarsaal, Livestream**Tableau**

Stand: 02.03.2023

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Sebastian Klöppel	18/356
Dr. Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	nein	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	Alexander Rychter (anwesend bis 16.30 Uhr) Oliver Niermann	18/323
Martin Peters Mietenmonitor Unternehmensgesellschaft Freiburg	Martin Peters	18/341
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen Düsseldorf	Erik Uwe Amaya	18/340
Peter Lutz Oberursel	Peter Lutz	18/250

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra Maurice Schirmer	18/355
Hans Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Hans-Jochem Witzke André Juffern	18/339
Professor Dr. Michael Voigtländer Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. Köln	Dr. Christian Oberst	18/342
Dr. Stefan Sellschopp Pronstorf	Dr. Stefan Sellschopp - per Videokonferenz zugeschaltet -	18/328
