



## **Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung**

### **32. Sitzung (öffentlich)**

6. Juni 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:33 Uhr bis 17:17 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Eva-Maria Bartylla

### **Verhandlungspunkt:**

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

**3**

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 18/8126

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

\* \* \*



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

Antrag  
der Fraktion der SPD  
Drucksache 18/8126

– Anhörung von Sachverständigen (s. Anlage)

**Vorsitzende Ellen Stock:** Meine sehr geehrten Damen und Herren, zur 32. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung begrüße ich alle Anwesenden im Saal und natürlich auch die per Video zugeschalteten Sachverständigen und Interessierten sehr herzlich.

Entschuldigen muss ich Herrn Witzke, der versucht hat, mit der Deutschen Bundesbahn von A nach B zu kommen, und leider gestrandet ist.

Zum Ablauf der Anhörung gilt die Verständigung, dass die Sachverständigen zu Beginn der Anhörung keine Eingangsstatements abgeben. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden hier als bekannt vorausgesetzt.

Gemäß der Absprache der Obleute werden die Fraktionen in der Fragerunde nach Fraktionsgröße aufgerufen. Die Fragesteller werden gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen und konkret zu benennen, welche Sachverständigen sie ansprechen.

Bei der Beantwortung der Fragen sind die Sachverständigen gebeten, ihre Antworten in einem maximal fünfminütigen Beitrag zu geben.

**Jochen Ritter (CDU):** Zunächst herzlichen Dank an die Damen und Herren Sachverständigen, dass Sie uns für Fragen zur Verfügung stehen.

Meine erste Frage richte ich an den Vertreter von empirica. Meine Frage lautet, wie Sie zu den unterschiedlichen Gebietskulissen kommen und warum Sie das nach wie vor für angemessen halten, in den unterschiedlichen Rechtsvorschriften zu unterschiedlichen Gebietskulissen zu kommen. Sie beschreiben Instrumente des BauGB eher als präventiv und des BGB eher als repressiv. Wie verstehen Sie das? Wie wollen Sie sich allgemein zu der Kritik an Ihrer Methodik verhalten?

Meine zweite Frage richte ich an die Architektenkammer. Frau Proff, was ist Ihrer Meinung nach die wesentliche Ursache für die Anspannung der Wohnungsmärkte? Ist das der unzureichende Mieterschutz, oder gibt es da andere Gründe? Sehen Sie den Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen als völlig unzureichend an? Kommt Ihnen die Methode auch so unschlüssig vor, wie mit dem Antrag glauben gemacht werden soll? Oder halten Sie das durchaus für eine adäquate Herangehensweise an die Materie?

**Sebastian Watermeier (SPD):** Ganz herzlichen Dank an die Sachverständigen, die heute erschienen sind oder zugeschaltet sind, und natürlich auch Grüße an die

Kolleginnen und Kollegen der demokratischen Fraktionen, die hier mit uns diese Sachverständigenanhörung bestreiten werden.

Meine erste Frage geht an Herrn Unger. Die Problematik hoher Mietpreise und von Mietpreisanstiegen wird in der öffentlichen Diskussion mitunter kleingerechnet oder als übertrieben dargestellt. Bitte erläutern Sie uns doch ein paar praktische Beispiele aus Ihrer Arbeit, dass das eben nicht so eine Bagatelle ist für die Mieterinnen und Mieter, die Sie vertreten.

Zweitens habe ich eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass die Entwicklung der Mietpreise weiterhin mit großer Sorge betrachtet wird angesichts einer Steigerung bei den Angebotsmieten von 5,7 % im Jahr 2023. Vor diesem Hintergrund: Halten Sie Ihre Kritik an der gegenwärtigen Mieterschutzverordnung grundsätzlich aufrecht? Bitte erläutern Sie uns die wesentlichen Punkte, die eine neue Mieterschutzverordnung von der gegenwärtigen unterscheiden sollte.

Diese Frage stelle ich auch dem Mieterverein. Denn auch aus Mietersicht gibt es sicherlich Anforderungen an eine neue Mieterschutzverordnung, die Sie gerne formulieren können.

Schließlich noch einmal an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände: Sie sprechen sich in Ihrer Stellungnahme im Hinblick auf die Einhaltung der Mieterschutzverordnung für die Einrichtung einer Beobachtungsstelle auf Landesebene aus. Bitte erläutern Sie uns, warum die bei der NRW.BANK gut angesiedelt wäre oder wo sie sonst eine gute Heimat finden könnte.

**Arndt Klocke (GRÜNE):** Danke an die Expertinnen und Experten für Ihre Teilnahme an der Anhörung.

Leider sind der Mieterbund und die Bauindustrie nicht da, sodass ich denen meine Fragen jetzt nicht stellen kann.

Herr Unger, welche drei Punkte müssten aus Ihrer Sicht bei einer neuen Mieterschutzverordnung geändert werden?

Herr Klöppel, in der Stellungnahme wird Skepsis geäußert, was die Einrichtung von kommunalen Prüfstellen angeht. Wo liegen die Grenzen solcher Einrichtungen? Was sind die Gründe für Ihre Skepsis?

An die Architektenkammer habe ich die Frage nach weiteren Möglichkeiten, um die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen. Wir sind uns ja einig, dass es einen angespannten Wohnungsmarkt gibt. Die Mieterschutzverordnung kommt jetzt. Wir haben die Landesbauordnung geändert. Die Wohnraumförderung ist noch einmal aufgestockt worden und läuft entsprechend gut; das wissen wir auch. Welche Möglichkeiten sieht die Architektenkammer darüber hinaus noch, um den Wohnungsmarkt zu entspannen? Wenn Sie dazu zwei, drei Punkte nennen könnten, wäre ich dankbar.

**Angela Freimuth (FDP):** Auch seitens der FDP-Fraktion herzlichen Dank dafür, dass Sie uns für Fragen zur Verfügung stehen.

Wenn Sie die Fragen des Kollegen Klocke beantwortet haben, haben wir ja eigentlich das Problem gelöst. Insofern: Herzlichen Glückwunsch!

Ich hätte in aller Unbescheidenheit dann noch ergänzende Fragen dazu, und zwar zunächst an Frau Gendziorra und Herrn Amaya. In einer Studie von Haus & Grund wurden die Mietsteigerungen im Verhältnis zu den Lohnsteigerungen untersucht. Auf diese Studie haben Sie sich beide bezogen. Werden die Mieten in Nordrhein-Westfalen – in Anführungszeichen – bezahlbarer oder weniger bezahlbar?

Eine zweite Frage möchte ich an Frau Gendziorra, Herrn Amaya sowie Herrn Niermann richten. Die SPD schlägt vor, kommunale Prüfstellen einzurichten, die kontrollieren sollen, ob die Mietpreisbremse und all die weiteren Instrumente eingehalten werden. Dazu würde mich Ihre Einschätzung interessieren.

**Carlo Clemens (AfD):** Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst auch vonseiten meiner Fraktion herzlichen Dank für die im Vorfeld eingereichten Stellungnahmen und für Ihre Präsenz bei dieser Anhörung.

Ich schließe mich der Frage der Kollegin Freimuth zu den im Antrag geforderten kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse an und möchte diese Frage zusätzlich an Herrn Klöppel vom Städtetag NRW richten.

Ich habe eine weitere Frage an die Vertreter des BFW. Sie lehnen in Ihrer Stellungnahme eine Ausweitung der Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung sowie sämtliche Verschärfungen von Mietenregulierungen ab. Stattdessen verorten Sie die Probleme in einer Baupolitik, die nicht ausreichend – wie Sie das nennen – alle Gesetzgebungsebenen in die Pflicht nimmt, Wohnungsbau voranzutreiben. Sie sprechen auch davon, dass es in der Vergangenheit versäumt wurde, eine – Zitat – „aktive Liegenschaftspolitik“ zu betreiben. Daher meine Frage: Welche konkreten Maßnahmen schlagen Sie im Gegensatz zu den Antragstellern vor, um das Wohnen für Mieter wieder bezahlbarer zu machen?

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Fragen.

Herr Watermeier hat mich gebeten, die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte einer neuen Mieterschutzverordnung NRW zu erläutern. Das haben wir auch schon in unserer Stellungnahme dargestellt. Die Mieterschutzverordnung besteht aktuell im Grunde genommen aus drei Regelbereichen: Mietpreisbegrenzung, Mietpreisbremse bei Neuverträgen, Kappungsgrenze – das ist die verringerte Mieterhöhungsmöglichkeit bei bestehenden Verträgen – und Kündigungssperrfrist. Ursprünglich war auch mal die Umwandlungsverordnung, das Umwandlungsverbot, enthalten. Das ist bei der Novelle in 2020 nicht mehr enthalten gewesen, aber gehört zu diesem Instrumentarium dazu.

Bei dem Letzten müssen wir auch ein bisschen abwarten, was der Bund in Sachen „§ 250 BauGB“ macht. Da ist ja ein ähnliches Instrument enthalten. Dazu finden aktuell intensive Diskussionen statt.

Wenn ich bei dem Punkt anfangen würde, würde ich sagen: Nach dem, was wir im Moment aus den großen Städten berichtet bekommen, gerade aus denen mit angespannten Wohnungsmärkten – auch angespannt gemäß aktueller Mieterschutzverordnung –, gibt es hier auch Problembereiche, bei denen man schauen muss, ob man hier nicht doch auch instrumentell vorgeht. Ob das im Rahmen einer Umwandlungsverordnung sinnvoll ist oder ob man, wenn es denn weiterhin möglich wäre, bundesgesetzlich über den § 250 BauGB und dann die landesrechtliche Anwendung geht, müsste man diskutieren. Wünschenswert wäre natürlich, dass das auf Bundesebene bestehen bleibt oder verlängert wird und dann auch das Land hier zumindest den Kommunen eine Möglichkeit einräumt, dass, wenn denn diese Fälle vorliegen, sie auch dagegen vorgehen können.

Ansonsten würde der Regelungsinhalt ähnlich sein, wie er bislang ist. Die wichtigste Änderung wäre aber natürlich die Gebietskulisse. Das war der Punkt, den wir auch vor vier Jahren intensiv kritisiert haben, vor allem was das Ergebnis angeht: die dargestellten Kommunen mit vermeintlich angespannten Wohnungsmärkten. Wir haben unsere Kritik auch methodisch begründet. Darauf wird Herr Professor Simons sicher gleich noch eingehen.

Wir denken, wenn man jetzt eine neue Gebietskulisse fasst, muss man jetzt nicht mehr vordergründig über die alten Probleme der Methodik sprechen, sondern einfach eine neue Gebietskulisse erstellen lassen, die einiges der Kritik methodischer Art aufnimmt und gemessen an der Entwicklung der Wohnungsmärkte in NRW dann vermutlich auch zu anderen Ergebnissen kommt. Das hielten wir, zumindest was die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in den Städten angeht, für absolut vertretbar und angemessen. Unsere Städte haben ein sehr ausdifferenziertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem und können schon sehr gut selber beurteilen, ob die Wohnungsmärkte angespannt sind oder nicht.

Zu der Beobachtungsstelle auf Landesebene und der Frage von Herrn Watermeier: Wenn die NRW.BANK ein von uns ja auch mit unterstütztes und auch mit weitergeführtes System der Wohnungsmarktbeobachtung hat, dann befinden wir uns auch immer im regelmäßigen Austausch. Dann kann man natürlich daraus auch eine Beobachtungsstelle machen. Das würde sich geradezu anbieten. Natürlich ist die Frage: Was genau beobachtet man da über das hinaus, was man bislang schon beobachtet? Man kann natürlich versuchen, auf Landesebene die ortsüblichen Vergleichsmieten, die ja auch in vielen Kommunen Darstellung finden in entsprechenden Instrumenten, mal dagegen zu halten. Das könnte man mal ausprobieren. Da die Wohnungsmarktbeobachtung bei der NRW.BANK so schon existiert, etabliert und akzeptiert ist, wäre das zumindest mal ein Gedanke.

Dann hätten wir auch die kompetenzrechtlichen Fragestellungen nicht. Damit komme ich zu den Fragen von Herrn Klocke und Herrn Clemens. Wenn wir über kommunale Prüfstellen sprechen, dann haben wir natürlich, wenn es wirklich nur um Prüfen geht, das Problem, dass sich die Mietpreisbremse im privatrechtlichen Raum abspielt und erst einmal unmittelbar kein öffentlich-rechtliches Wirken rechtfertigt.

Es gibt solche Instrumente, Stichwort „§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz“. Darüber haben wir schon vor einem guten Jahr in diesem Ausschuss auch einmal ausführlicher diskutiert.

Da wünschen wir uns Präzisierungen auf Bundesebene, dass wir an der Stelle auch tätig werden können. Das ist eine etwas andere Dimension. Da geht es um noch höhere Mieten.

Von den Kommunen zu fordern, dass sie eine Prüfstelle im Bereich der Mietpreisbremse anstreben, dürfte schwierig werden. Denn da müssten wir die entsprechenden Strukturen schaffen, um das nachzuvollziehen. Und dann können wir eigentlich gar nicht eingreifen, weil es eben das Privatrecht betrifft.

Es gibt Städte in Deutschland, die hier eigene Wege gehen, zum Beispiel Freiburg, die – auch darüber hatten wir schon diskutiert – systematisch von einem externen Dienstleister Mieten auf Basis der Inserate prüfen lassen – das ist natürlich keine scharfe Prüfung – und dann Kontakt zu Vermietern aufnehmen und sagen: Achtung, ihr seid hier möglicherweise rechtswidrig unterwegs, schaut mal bitte genauer darauf. – Das ist natürlich denkbar. Aber bei der Personal- und Haushaltssituation der NRW-Kommunen ist das schwer vorstellbar, dass auf dieser Basis die Kommunen da systematisch agieren werden und können.

Der von uns präferierte Weg wäre, die Grundlage dafür zu schaffen, dass man die noch stärkeren Verstöße und wirklich krassen Fälle im Anwendungsbereich des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz öffentlich-rechtlich verfolgen könnte.

**Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen):** Herr Ritter und Herr Klocke haben uns Fragen gestellt.

Herr Ritter, die wesentlichen Ursachen für den Wohnungsmangel liegen aus unserer Sicht tatsächlich darin, dass zu wenig gebaut wird. Ganz viele Sozialwohnungen fallen aus der Bindung aufgrund der Dauer der Bindungen. Die kriegen wir gerade einmal nachgebaut. Aber eigentlich brauchen wir einen zusätzlichen Schub im Wohnungsbau. Das ist ein großes Problem. Das liegt an fehlenden bezahlbaren Grundstücken und an den immens hohen Baukosten. Die Baukostensteigerungen lagen in den letzten Jahren im Schnitt bei 15 bis 18 % pro Jahr. Das ist einfach wahnsinnig teuer geworden. Anforderungen sind hochgeschraubt worden, was technische Ausführungen angeht. All das hat das Bauen verteuert. Also müssen wir gucken, dass wir das Bauen wieder preiswerter kriegen, damit gebaut werden kann. Das ist erst einmal die Analyse der Ursachen.

Zum Thema „Mieterschutz“ ist die Architektenkammer nicht die kernkompetente Ansprechpartnerin, weil wir mit Bauen zu tun haben und weniger mit Vermieten und Mieten. Insofern war aus unserer Sicht eigentlich das Instrument von der Methodik her erst einmal sinnvoll, als es eingeführt wurde. Nachdem Herr Klöppel gerade so ausführlich dazu geantwortet hat, maße ich mir nicht an, dazu noch etwas ergänzen zu können und zu wollen. Aus unserer Sicht ist das ja für den Bestand von Bedeutung, gar nicht bei Neubau, sondern da geht es um Bestandsgebäude und den Mietenschutz da. Dazu können wir uns im Detail nicht äußern.

Jetzt komme ich zu der Frage von Herrn Klocke, welche weiteren Möglichkeiten wir haben, um das Bauen zu beschleunigen und mehr Wohnungsbau zu erreichen. Die

Architektenkammer hat dazu eine Düsseldorfer Erklärung mit 16 Vorschlägen erarbeitet. Die will ich jetzt nicht alle wiedergeben, aber ein paar Punkte möchte ich doch nennen.

Es geht zum Beispiel darum, Standards wieder abzusenken. Es geht nicht darum, dass wir schlecht bauen wollen. Ein Beispiel: In den 1990er-Jahren ist durchaus qualitativvoll gebaut worden, da sind relativ gute Wohnungen gebaut worden. Da war der Schallschutz schon in Ordnung. Wenn man es also schafft, Standards wieder abzusenken, ohne dass dabei Gefahr für Leib und Leben besteht – das wollen wir alle nicht, aber davon sind wir weit entfernt –, wäre das ein Punkt.

Für das Bauen im Bestand fordern wir, dass der Bestandsschutz im Prinzip auf das Baujahr festgeschrieben wird und dass die technischen Standards aus dem Baujahr bestehen bleiben und nicht auf heutiges Niveau angehoben werden müssen, wenn man zum Beispiel Gebäude zu Wohnraum umnutzt. Das macht es unheimlich teuer, wenn alles auf das heutige Niveau angehoben werden muss. Diesen Bestandsschutz haben wir als Arbeitstitel mit „Oldtimerregelung“ betitelt. Bei Autos ist das ja auch so, dass ein Oldtimer nicht heutigen Anforderungen entsprechen muss.

Ein weiterer Punkt sind beispielsweise Pkw-Stellplätze. Die sind unfassbar teuer, gerade in den dicht bebauten Kommunen. Dort, wo dringender Wohnraumbedarf besteht, ist dieses Bauen von Stellplätzen ein Riesenkostenfaktor. Darüber wäre nachzudenken, ob man das nicht anders lösen kann.

Die Grunderwerbsteuer könnte für Sozialwohnungsgrundstücke abgesenkt werden, um den Investoren ein Stück entgegenzukommen.

Ich verweise ansonsten auf die Düsseldorfer Erklärung, die gute Ideen enthält.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen):** Sehr geehrte Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank, dass auch wir hier im Rahmen der Anhörung als Sachverständige angehört werden.

Frau Freimuth von der FDP hat mich nach meiner Einschätzung zu den kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse gefragt. Dazu hat Herr Klöppel vom Städtetag schon viel gesagt. Wir sehen auch die Problematik im Privatrecht und sähen da eher einen Ansatzpunkt beim Wirtschaftsstrafrecht für die Fälle, die bei der etwas kreativen Mietpreisgestaltung sehr ausufern.

Mit Blick auf unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften habe ich da aber auch wenig Bauchschmerzen. Denn soweit ich das wahrnehme aus der Empirie der Bestandsbewirtschaftung unserer Mitgliedsunternehmen halten die sich eigentlich an den Rahmen des BGB und lassen sich da wenig zuschulden kommen. Zumindest höre ich davon in der Praxis recht wenig. Man müsste einen detaillierten Blick auf die Praxis werfen und sich mit den Leuten auseinandersetzen, die aktiv in der Wohnraumbewirtschaftung tätig sind.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um ein paar Worte zu der grundsätzlichen Situation zu sagen. Wir reden sehr viel über die Symptomatik, nämlich eine Marktentwicklung auf der Basis von einem hohen Nachfrageüberschuss, vor allen Dingen auf den angespannten

Wohnungsmärkten. Wir können zu Recht über Mieterschutz reden. Damit haben wir als Verband auch überhaupt gar kein Problem.

Aber ich werbe dafür, dafür zu sorgen, dass wir wieder mehr bezahlbaren Wohnungsraum kriegen. Wir hatten am Dienstag ein Gespräch der Allianzpartner, die hier im Wesentlichen auch vertreten sind – Frau Gendziorra war dabei, und die kommunalen Spitzenverbände waren dabei –, mit dem Land Brandenburg und haben noch einmal über die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft gesprochen.

Es ist in der Tat so, dass wir neben diesem ganzen Neubauthema noch eine große Transformation der Bestände haben. Das ist eine andere Situation als in der Vergangenheit. Da müssen wir uns alle vielleicht auch besinnen, dass die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren eine ganze Menge ihres Eigenkapitals aufwenden müssen, um diese Bestände klimaneutral herzurichten. Wir müssen politisch gemeinsam die Lösung finden, wie das in bezahlbarem Rahmen geschehen kann. Ich bin nach wie vor der festen Überzeugung, dass die öffentliche Hand – vor allen Dingen der Bund –, aber auch die Unternehmen und die Mieterinnen und Mieter einen Beitrag dazu leisten müssen. Denn diese Klimaaufgabe ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Die weitere Diskussion über die Verschärfung der Mieterschutzverordnung oder überhaupt der Mietpreisbremse, einen Mietstopp oder neue Wohnungsgemeinnützigkeit, was viel in den Medien diskutiert wurde, wird nicht dazu führen, dass sich die Investoren mehr auf den Weg machen.

Ich komme gerade von einem Richtfest der Kölner Genossenschaft DIE EHRENFELDER. Das ist eine große Genossenschaft in Köln-Ehrenfeld. „Langhaus Braunsfeld“ hieß das Projekt, auch mit gefördertem Mietwohnungsbau für Studierende. Die haben gesagt: Das bauen wir jetzt noch zu Ende. Wir haben noch eine Planung, die wir auch noch zu Ende führen. Dann war es das erst einmal mit dem Mietwohnungsneubau. Dann machen wir jetzt nur noch Bestandsmaßnahmen.

Das ist kein Einzelfall. Der überwiegende Anteil unserer Mitgliedsunternehmen wird sich sehr zurückhalten, was das Thema „Mietwohnungsneubau“ angeht. Das liegt einfach an diesen extremen Rahmenbedingungen von Baukosten und Finanzierungskosten.

Die Politik der EZB werden wir in diesem Ausschuss nicht ändern, was das Thema „Zinsen“ angeht. Aber wir können vielleicht gemeinsam dazu beitragen, dass wir uns auf der Kostenseite des Bauens gemeinsam auf den Weg machen.

Insofern: Das Thema „Mieterschutz“ ist natürlich sehr wichtig. Aber das Thema „Neubau und mehr bezahlbarer Wohnungsbau“ wäre ein wesentlicher Bestandteil der Diskussion, um nicht nur über die Symptome zu sprechen, sondern die Ursachen anzugehen.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Ich wurde von Frau Freimuth zur Leistbarkeit von Mieten gefragt. Dieser Antrag fokussiert sich ja auf einen noch zusätzlichen Mieterschutz bei Bestandsmieten. Wenn wir auf den Neubau schauen, ist völlig klar, dass die breite Mitte der Gesellschaft davon ausgeschlossen ist, sich Neubaumieten leisten zu können. Aber bezogen auf diesen Antrag sind wir

überzeugt, dass wir einen völlig ausreichenden Mieterschutz in Bestandsmietverhältnissen haben. Haus & Grund hat ja auch dazu Untersuchungen gemacht, dass die wenigsten Vermieter innerhalb von laufenden Mietverhältnissen die Miete anheben. Von daher sind wir überzeugt, dass mit der Kappungsgrenze, wie sie im BGB vorgesehen ist, und der Mieterschutzverordnung, wie sie jetzt in Nordrhein-Westfalen gilt, schon sehr gute Maßnahmen vorhanden sind, um angesichts des Wohnraummangels die Mieter, die bereits wohnen, vor weiter steigenden Mieten zu schützen.

Viel wichtiger sind uns die Menschen, die noch gar keine Mietwohnung haben und die auf der Suche nach einer neuen Mietwohnung sind. Da sehen wir einen wesentlich größeren Handlungsbedarf als auf etwas Gutes, das wir schon haben, noch ein Sahnehäubchen obendrauf zu setzen, vor allen Dingen vor dem Hintergrund der Herausforderung, die Herr Niermann gerade geschildert hat, große Bestände in den nächsten Jahren mit Klimaschutzmaßnahmen zukunftsfest zu machen.

Zu den kommunalen Prüfstellen hat Herr Klöppel ja schon ausgeführt, das wäre eine Verquickung von Privatrecht und einem öffentlichen Ordnungshüter. Die Frage wäre, ob das überhaupt rechtlich möglich ist und ob dafür überhaupt Personal vorhanden wäre. Da würden wir sagen, dieses Personal, das man dafür gegebenenfalls findet und einsetzen würde, wäre doch viel besser in den Bauaufsichtsbehörden angebracht, um tatsächlich den Wohnraummangel zu beseitigen, Baugenehmigungsverfahren voranzubringen und im Übrigen auch Förderanträge für die Wohnraumförderung etwas schneller zu bewilligen. Haus & Grund und der Mieterbund sind zwei ganz hervorragende Verbraucherschutzorganisationen im weitesten Sinne, die sich hier schon für den Mieterschutz einsetzen.

Die Frage vom Abgeordneten der AfD war, welche konkreten Maßnahmen man denn nun ergreifen kann, um Wohnen bezahlbar zu machen. Es wurden ja schon einige Beispiele genannt. Die Schwierigkeit, die auf dem Papier oft diskutierten Maßnahmen konkret zu machen, ist, dass wir ein föderalistisches System haben und dass man auf allen drei Gesetzgebungsebenen Bund, Land und Kommunen verzichten und Kompromisse machen müsste.

Die Umsatzsteuer wäre abzusenken. Wohnen ist eigentlich Daseinsvorsorge. Warum gelten 19 % auf alle Bauprodukte und bei Lebensmitteln, ich glaube, 7 %? Hier müsste man sich fragen, ob da nicht ein Auftrag ist, das mal zu überprüfen und die Umsatzsteuer abzusenken. Immerhin verdient der Staat an jedem Euro, der ins Bauen investiert wird, 37 Cent mit.

Auf der Landesebene ist die Grunderwerbsteuer ein Dauerthema des BFW. Auch hier bestehen sicherlich noch Möglichkeiten, besser zu werden und endlich zumindest für Ersterwerbter von Wohneigentum die Grunderwerbsteuer wieder abzusenken – Stichwort „Sickereffekt“. Jetzt sieht man deutlich, dass die Wohnungsmärkte verstopft sind, die Menschen nicht mehr ins Eigentum gehen und auch niemand in die frei gewordene Mietwohnung nachziehen kann. Jetzt wird gesagt, es gibt die Sickereffekte. In anderen Zeiten wird das negiert, aber es gibt sie tatsächlich. Um Wohneigentumsbildung wieder ernsthaft möglich zu machen, könnte auch das Land handeln.

Auf der kommunalen Ebene sieht es schwierig aus, Verzicht zu üben – Stellplatzauf-lagen, Stellplatzanforderungen. Man bleibt im alten Trott. Man meint immer noch, es braucht Stellplätze. Das befördert weder die Verkehrs- noch die Klimawende noch den Wohnungsbau.

Wenn Sie mit dem Wohnungsbauprojekt zu tun haben, ist das selbstverständlich, dass Infrastrukturkosten übernommen werden müssen. Wir wissen aber aus der Praxis, dass es da auch Wunschlisten gibt, die eigentlich mit dem Projekt nichts zu tun haben. Es gibt Klimaschutzanforderungen, beispielsweise den Baustandard EH40, der über das Ordnungsrecht im Bauen hinausgeht, aber trotzdem abverlangt wird.

Da gibt es jede Menge Stellschrauben, an denen man drehen kann, wo man aber auf allen drei Ebenen eigentlich eine Taskforce bräuchte, die dann auch sagt: Jetzt wird ein Kompromiss gemacht, und jeder verzichtet, damit wir hier nicht in ein gesellschafts-politisches Dilemma und ein sozialpolitisches Dilemma abrutschen. Denn heute wer-den die Wohnungen geplant, die morgen gebaut werden.

Ansonsten hoffen wir auf das Bauen „e wie einfach“, das von der Architektenkammer angestoßen worden ist und jetzt auf der Bundesebene hoffentlich vorangebracht wird. Vielleicht haben wir im Herbst dann schon wieder Licht in diesem dunklen Tunnel.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschal-tet]):** Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine sehr geehrten Damen und Herren Abge-ordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich wäre sehr gerne persönlich erschienen, aber wir haben aktuell unseren Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Lübeck.

Die Abgeordnete Freimuth von der FDP sprach die Studie von Haus & Grund Deutsch-land zu Mietsteigerungen und Lohnentwicklung an und fragte, ob die Mieten bezahl-barer werden. Im Vergleichszeitraum der Studie sind die Löhne stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Von daher muss man sagen, dass die Mieten bezahlbar sind. Wo-bei man die Frage stellen muss: Wie definiert man, ob Mieten bezahlbar sind? Sowohl im öffentlichen Bereich als auch bei den privaten Unternehmen steigen die Löhne jetzt sehr stark, um auch die hohe Inflation der letzten Zeit auszugleichen. Die Nettokalt-mieten steigen nicht in gleichem Maße. Wir veröffentlichen jedes Jahr unseren NRW-Wohnkostenbericht und stellen natürlich eine Preissteigerung fest. Die Nettokaltmieten steigen im Schnitt um 2,5 %.

Vor allen Dingen die Nebenkosten sind aber ein großer Kostenverursacher. Hier be-wegen wir uns dann schon bei Steigerungen von 11,1 %. Bei den Nebenkosten haben die privaten Vermieter keinen großen Einfluss auf die Entwicklung. Denn 71 % der Nebenkosten sind durch politische Entscheidungen verursacht, das heißt, durch neue Gesetze, Verordnungen oder auch durch kommunale Satzungen. Die extrem starke Steigerung bei den Nebenkosten hängt natürlich auch mit den höheren Energiepreisen zusammen. In den letzten Jahren stiegen die Nebenkosten aber immer stärker als die Nettokaltmieten. Von daher ist es wichtig, das mit im Blick zu behalten.

Ich will nicht alles wiederholen, was schon vorgetragen worden ist. Hier werden nicht die Ursachen bekämpft. Weiter in den Markt einzugreifen, führt nicht dazu, dass das

Interesse am Mietwohnungsbau steigt. Denn wir haben einen sehr starken Mieterschutz in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen.

Zu der zweiten Frage von Frau Freimuth in Bezug auf kommunale Prüfstellen: Im Prinzip haben wir die Prüfstellen. Das ist im Grunde der Zivilgerichtsweg, den man anstrengen kann. Die sind dafür zuständig, zu überprüfen, ob die Mietpreisbremse eingehalten worden ist oder nicht. Selbst wenn man kommunale Prüfstellen hätte, hätten die im Grunde auch gar keine Möglichkeiten, einzugreifen, sondern das ist ganz klar geregelt. Man kann das natürlich beschließen, aber letztendlich wird damit kein wirklicher Effekt erzielt werden können. Wir gehen auch nicht davon aus, dass die Kommunen überhaupt das entsprechende Personal werden zur Verfügung stellen können, das sich nur damit auseinandersetzt.

Von daher: Ich will nicht sagen, wir sehen das komplett gelassen. Aber wir halten das eigentlich nicht für erforderlich. Denn hier gibt es einen ganz klaren Weg. Das ist der Zivilgerichtsweg. Dann wird überprüft, ob die Mietpreisbremse eingehalten wird und ob ein Verstoß nach dem Wucherparagraf vorliegt. Das heißt, man hat hier durchaus in rechtlicher Hinsicht Eingriffsmöglichkeiten, aber auch Stellen, bei denen man vorstellig werden kann, wenn man der Auffassung ist, hier würde ein Verstoß vorliegen.

**Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag [per Video zugeschaltet]):** Schönen guten Tag, meine Damen und Herren. Danke für die Einladung. Auch wenn ich mich gewundert habe, dass ein Gutachten, das ich vor vier bzw. fünf Jahren erstellt habe, jetzt noch einmal im Landtag besprochen wird, stehe ich natürlich sehr gerne zur Verfügung.

Ich bin von der CDU gefragt worden, wie ich zu der Kritik an meinem damaligen Gutachten aus dem Jahr 2020 stehe, und ich solle – wenn ich das richtig verstanden habe – noch einmal erläutern, warum ich unterschiedlich enge Gebietskulissen für sachgerecht halte.

Zunächst zur Kritik: Die Kritik, die in dem Antrag vorgetragen wird, ist zwar massiv im Ton, aber dünn in der Argumentation. Es werden zwei Argumente vorgebracht. Das eine ist, dass die Gebietskulissen unterschiedlich werden je nachdem, ob man die BGB-Instrumente, die BauGB-Instrumente oder die Förderkulisse vergleichen würde. Ich komme gleich darauf zurück. Ansonsten ist es eigentlich kaum noch eine substanzielle Kritik.

In den Auseinandersetzungen im Jahr 2020 wurde damals noch vorgebracht, ich hätte keine lokalen Daten insbesondere zum Leerstand verwendet, und ich würde Daten verwenden, die auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben worden wären und die damit eben schon Fortschreibungsfehler enthalten würden.

Ich fange an mit der Kritik an den Unterschieden und erläutere dabei gleich, warum ich der Meinung bin, dass unterschiedliche Gebietskulissen sachgerecht sind. Wir haben drei Gebietskulissen.

Eine Gebietskulisse sind die BGB-Instrumente, die sehr tief ins Privatrecht eingreifen, also die Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse und die Kündigungssperrfrist. Allen drei Instrumenten ist gemein, dass sie nicht in der Lage sind, den Wohnungsmangel zu beheben, sondern es sind Instrumente, die ausschließlich dem Ziel dienen sollen –

ich glaube, das ist Konsens –, die negativen Folgen eines Wohnungsmangels zu beheben. Sie können also nicht dazu beitragen, die Situation zu verbessern oder durch mehr Neubau zu lösen. Sie sind gleichzeitig sehr scharf im Eingriff. Das heißt, es sind Instrumente, die man dann anwenden sollte, wenn das Haus schon brennt. Gerade weil sie so tief in das Vertragsrecht eingreifen, müssen sie wohl begründet werden. Es reicht nach meiner Auffassung nicht aus, das mit dynamischen Indikatoren zu begründen: Wir könnten ja in einigen Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt haben, dann führen wir bereits jetzt diese Notinstrumente ein.

Ganz anders ist das bei den BauGB-Instrumenten. Am deutlichsten ist das natürlich – das ist auch das Wichtigste – bei den Befreiungen von der Festsetzung eines B-Plans. Da haben wir es erst einmal nicht mit Eingriffen in Vertragsfreiheit zu tun, sondern hier wird dem Eigentümer etwas erlaubt und nicht untersagt. Insofern kann man natürlich ein solches Instrument auch frühzeitiger einführen, und die Begründungspflichten müssen hier nicht so scharf sein. Vor allen Dingen aber sind alle BauGB-Instrumente Instrumente, die eine Anspannung verhindern sollen. Es sind präventive Instrumente. Insofern kann man sie nicht nur früher einführen, sondern man sollte sie auch früher einführen und nicht erst warten, bis der Wohnungsmarkt angespannt ist, weil sie nämlich letztlich den Neubau befördern sollen – wie beim Vorkaufsrecht auf brachliegende Grundstücke. Die sollten früher eingesetzt werden als die Eingriffsinstrumente des BGB.

Die Förderkulisse wiederum ist natürlich überhaupt kein Eingriff. Eine Förderung können Sie begründen. Aber da kann und sollte die Kulisse natürlich nochmals weiter sein. Da kann man auch sagen, wir fördern bereits in Kommunen, in denen auch nur sehr eventuell in Zukunft eine Wohnungsknappheit drohen könnte, um eben sehr frühzeitig bereits eine Anspannung zu verhindern.

Kurz und gut: Wir haben drei Gebietskulissen, die aktuell unterschiedlich weit sind. Beim BGB sind es eben recht wenig Kommunen, wenn auch mit sehr vielen Einwohnern. Die BauGB-Instrumente haben eine weitere Gebietskulisse, und die Förderkulisse ist nochmals weiter. Das ist ja auch in dem Antrag beschrieben worden, und das ist auch sachgerecht, und ich empfehle, dass dies grundsätzlich weiter beibehalten wird.

Das Gutachten ist von 2020. Seitdem wird sich natürlich etwas verändert haben. Wir haben natürlich auch damals – das ist ja auf fünf Jahre befristet – empfohlen, dass das ab und zu aktualisiert wird. Da wird es Verschiebungen geben. Aber wir haben diese Grundstruktur: eine sehr weite Gebietskulisse, eine weite Gebietskulisse für die BauGB-Instrumente und eine enge Kulisse für die Notfallinstrumente des BGB. In Nordrhein-Westfalen war das vielleicht nicht so geplant, aber es ist glücklicherweise dann doch so. In anderen Bundesländern ist das durchaus geplant so geschehen.

Die weitere Kritik an meinem Gutachten bestand darin, dass ich fortgeschriebene Daten verwendet hätte von 2011 bis heute, insbesondere in Bezug auf den Leerstand, den wir fortgeschrieben haben. Das ist richtig. Fortschreibungen sind ein Problem. Fortschreibungen führen zu Fortschreibungsfehlern. Aber das Problem ist: Wir können nicht wirklich auf Fortschreibungen verzichten, und jeder von uns nutzt permanent Fortschreibungen. Ich möchte daran erinnern, dass die Einwohnerzahl eine Fortschreibung

ist und wir auch dort Fortschreibungsfehler haben, genauso wie bei der Leerstandszahl oder auch der Wohnungsfortschreibung. Wir haben überall Fortschreibungsfehler. Das werden wir diesen Sommer auch wieder alle kräftig merken. Wenn die Zahlen des Zensus 2022 vorliegen, werden vermutlich viele Kommunen sagen: Oh, wir sind ja viel weniger, als wir gedacht haben. – Vermutlich wird auch wieder herauskommen: Oh, wir haben ja mehr Wohnungen, als wir gedacht haben. – Fortschreibungsfehler sind üblich. Man kann aber trotzdem nicht darauf verzichten.

Der Mieterbund beispielsweise hatte damals kritisiert, ich hätte diese Fortschreibung verwendet, und das wäre unzulässig, und hat dann ein Jahr später bei der Festlegung der Gebietskulisse nach BauGB durch RegioKontext das Gegenteil kritisiert und gesagt, es wäre aber schade gewesen, dass die Leerstandsquote dort nicht verwendet worden ist. Ich denke, dass in der Zwischenzeit Konsens ist, dass Fortschreibungen notwendig sind und dass man auf eine Leerstandsangabe nicht verzichten kann.

Das Schöne ist: Jetzt kriegen wir endlich die 2022er-Zahlen – die werden diesen Sommer kommen –, sodass dieses Problem erst gar nicht mehr auftritt, wenn im nächsten oder übernächsten Jahr eine neue Gebietskulisse festgelegt wird. Dann haben wir endlich wieder frische Zahlen.

Ansonsten wurde noch kritisiert, dass ich keine lokalen Zahlen verwendet hätte, denn es gäbe in einzelnen Kommunen Leerstandszählungen und ähnliches. Das Problem bei Daten, die lokal erhoben worden sind und bei denen die Erhebungsmethode lokal konzipiert worden ist, ist, dass sie kaum vergleichbar sind zwischen den Kommunen. Lokale Zahlen sind informativ, aber wir legen die Gebietskulisse anhand räumlicher Vergleiche fest, mit dem Bundesdurchschnitt oder mit anderen Städten. Wenn dann aber jede Kommune anfängt, eigene Zahlen zu produzieren, beispielsweise den Leerstand zu zählen, kriegen wir gigantische Unterschiede, die aber nicht echt sind, sondern die in unterschiedlicher Erhebungsmethodik liegen. Wir sehen immer wieder, dass kleinste Veränderungen im Erhebungsdesign zu irren Unterschieden in den Ergebnissen führen. Es hört sich zunächst gleich an, aber wenn man dann ins Detail guckt, stellt man riesige Veränderungen fest.

Wie kann man Leerstand erheben? Einige laufen herum und zählen. Andere fragen ihre großen Vermieter und machen eine schriftliche Befragung. Was zählen Sie eigentlich als Leerstand? Ist eine leerstehende Wohnung eine, in der niemand wohnt? Oder ist eine leerstehende Wohnung eine, die zwar vermietet ist, aber in der niemand wohnt? Diese Fälle haben wir auch. Zähle ich eine leerstehende Wohnung, wenn sie unbewohnbar ist? Ist ein Schuppen eine Wohnung? Wenn man Gebietskulissen über verschiedene Gebiete hinweg festlegen möchte, muss man sich auf eine einheitliche Datengrundlage stützen. Sonst kommt man in Teufels Küche und gerät in wirkliche Beliebigkeit.

Kurz und gut: Die Kritik machte sich vor allen Dingen an den Unterschieden in der Gebietskulisse fest. Man hat also hier eher vom Ergebnis argumentiert. Und noch einmal: Ich halte diese Unterschiede für gerechtfertigt.

Kurze Schlussbemerkung: Ich habe ein Störgefühl dabei gehabt, dass in einem Antrag eines Landtages über die Wissenschaftlichkeit eines Gutachtens geurteilt werden soll.

Ich bin kein Staatsrechtler und werde deswegen nicht juristisch argumentieren. Aber ich habe doch den Eindruck, dass die Frage, ob etwas wissenschaftlich oder nicht wissenschaftlich ist, keine Frage des Gesetzgebers oder des Landtages ist, sondern der wissenschaftlichen Community untereinander. Ich fand das unglücklich formuliert.

**Knut Unger (MieterInnenverein Witten und Umgebung):** Guten Tag und vielen Dank für die Einladung. Es ist natürlich ein bisschen unglücklich, dass ich jetzt der einzige Vertreter der Mieterschaft in Nordrhein-Westfalen bin. Denn das ist ja immerhin die Mehrheit der Bevölkerung. Wir haben hier – das ist ja auch nicht nur heute so – eine starke Überrepräsentierung der Lobby der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Der Zugang zu einer und die Verfügung über eine bezahlbare Wohnung, die sicher erreichbar ist, ist ein international anerkanntes Menschenrecht. Wir können das auch aus der Verfassung ableiten, dass es Staatsauftrag ist – und dann eben auch für die Landesregierung –, dieses Recht für alle, für jeden Einzelnen und nicht nur für irgendwelche statistischen Größen zu sichern und zu befördern.

Wenn wir uns die tatsächliche Entwicklung – nicht nur in Deutschland – ansehen, stellen wir fest: Dieses Grundrecht ist massiv in Gefahr und steht unter Druck. Es ist eigentlich nicht absehbar, dass wir aus dieser Krisensituation herauskommen. Es geht offensichtlich nicht um eine kurzfristige Krisenphase, die wir in ein paar Jahren überwunden hätten und deshalb die Instrumente darauf ausrichten müssten, sondern es geht um ein dauerhaftes Problem, das sich durch den Klimawandel und die Reaktion, die wir darauf brauchen, extrem verschärft. Das verkompliziert sich noch durch die zu befürchtende immer geringere Akzeptanz in der Bevölkerung für die extremen Transformationsanstrengungen, die wir alle zusammen unternehmen müssen.

Vor diesem Hintergrund geht es heute eigentlich nur um eine ganz kleine Frage. Die Instrumente, die uns politisch zur Verfügung stehen, und die Struktur der Wohnungsmärkte, der Wohnungsversorgung und der Anbieter in Deutschland sind eigentlich nicht geeignet, um die Probleme zu lösen. Es muss tiefgreifende Veränderungen geben. Die Möglichkeiten der Landesregierung, Verordnungen zu erlassen, sind natürlich nur sehr beschränkte Beiträge dazu.

Ein Grundproblem ist bereits, dass der Gesetzgeber bei diesen bundesrechtlichen Verordnungsermächtigungen davon ausgeht, dass es ausgewogene und nicht ausgewogene Wohnungsmärkte gibt, ohne das zu bestimmen – das ist ein unbestimmter Rechtsbegriff –, was damit eigentlich gemeint ist. Das wird jetzt so interpretiert – das ist auch in der Verordnung zur Mietpreisbremse durch den Text nahegelegt –, dass das auf einem regionalen Vergleich beruht.

Das ist die Vorgehensweise mit dem empirica-Gutachten gewesen. Es gibt also einen Vergleich, welche Mieten im Bundesdurchschnitt gezahlt werden. Dann guckt man ganz kleinräumig, wie sich die Durchschnittsmieten in den Städten dazu verhalten.

Aus der Sicht des Rechts auf Wohnung hat das von Anfang an schon extreme methodische Mängel, weil nicht alle Einkommensgruppen gleichermaßen von der Wohnungsnot betroffen sind. Diese Methode fragt überhaupt nicht danach, wie das untere Einkommensdrittel der Bevölkerung oder die noch Ärmeren versorgt sind. Man geht

immer von Durchschnitten aus, aber die faktische Wohnung hält sich nicht an irgendeinen Durchschnitt. Die hat man, oder die hat man eben nicht. Die kann man bezahlen, oder die kann man nicht bezahlen. Da müsste es also ganz andere Methoden geben.

Grundsätzlich müssen wir in dem Maße, wie wir beobachten können, dass sich der Wohnungsmangel jedenfalls für die ärmeren Teile der Bevölkerung dramatisch auf ihre Lebensverhältnisse auswirkt, indem man keine neue bezahlbare Wohnung mehr findet, von einem tendenziell bundesweit einheitlichen Notstand ausgehen, der sich auch immer weiterentwickelt.

Deshalb ist es grundsätzlich falsch, überhaupt noch solche Vergleiche anzustellen. Wir müssen grundsätzlich an die Frage herangehen, was ein angespannter Wohnungsmarkt ist. Mit wenigen Ausnahmen ist der Wohnungsmarkt in ganz Deutschland angespannt. Für sehr viele Menschen – eigentlich flächendeckend – ist die Wohnung gefährdet.

Vor diesem Hintergrund – wir sind ja nicht beim Bundesgesetzgeber – gibt es immerhin die Herausforderung, die BGB-Bestimmungen offensiv im Sinne des Mieterschutzes als Teil des Rechts auf Wohnen auszulegen. Da gibt es sehr viele Kritikpunkte auch an dem empirica-Gutachten, inwieweit das dort überhaupt berücksichtigt wird.

Ich bin gebeten worden, auch ein bisschen aus der Praxis zu berichten, was das bedeutet. Nach dieser dramatischen Verringerung der Gebietskulisse in dieser jetzt bestehenden sogenannten Mieterschutzverordnung gelten in sehr großen Teilen Nordrhein-Westfalens überhaupt keine dieser zusätzlichen Mieterschutzbestimmungen mehr. Dazu gehört eigentlich das ganze Ruhrgebiet. Wir haben im Ruhrgebiet keine abgesenkte Kappungsgrenze, obwohl gerade dort viele günstige Sozialwohnungen gebaut wurden. Wenn die jetzt aus der Bindung fallen und die ortsübliche Vergleichsmiete schon viel höher ist, erhöhen die institutionellen Vermieter die Miete um 20 %. Gerade da würde eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % ein wenig helfen, diesen Schock, den die Leute sonst haben, wenn sie auf einmal 20 % mehr Miete zahlen müssen, abzumildern.

Ebenso ist es bei der Mietenbremse. Die gilt im Ruhrgebiet gar nicht. Ich will Herrn Professor Simons auch widersprechen, dass es hier nicht um präventive Instrumente geht. Das muss man natürlich vor dem Hintergrund des Eingriffs in die Eigentumsrechte beurteilen. Aber aus Sicht des Mieterschutzes und des Rechts auf Wohnen sind hier Eingriffe erforderlich, vor allen Dingen präventiver Art. Denn wenn man später etwas regeln muss, dann sind diese Instrumente nicht mehr geeignet, und man muss zu viel schärferen Instrumenten greifen, um das Problem noch zu lösen. Also dort, wo vielleicht Mieten noch bezahlbar sind, sollte man doch versuchen, sie zu bremsen.

Wenn wir den Begriff der Gefährdung, der in allen drei BGB-Regelungen auftaucht, so interpretieren, dann geht es darum, eine entstehende Gefährdung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung abzuwehren. Dafür muss man gerade dort eingreifen, wo vielleicht noch etwas zu retten ist und wo man nicht eigentlich fordern muss, dass die Mieten abgesenkt werden, damit sie noch bezahlbar werden. Daraus ergibt sich eine ganz andere Herangehensweise an diese Frage, wo die Mietpreisbremsen gelten sollen.

Das gilt auch für die Kündigungssperrfristverordnung. Das ist ein anderer Zusammenhang, weil es da nicht in erster Linie um die Bezahlbarkeit geht, um die Kosten, sondern es geht darum, dass der bestehende Lebensmittelpunkt bedroht ist, wenn Mieterinnen ihre Wohnung, in der sie vielleicht sehr lange gewohnt haben, durch einen Verkauf und die Folgen der Eigenbedarfskündigung verlieren.

Bei mir in der Stadt haben wir diese Kündigungssperrfristverordnung nicht. Die Folge ist, dass es jetzt relativ viele Eigentumswohnungen gibt, die sich auch einfache Menschen, die keine sehr hohen Einkommen haben, als Altersvorsorge gekauft haben. Jetzt in der Wohnungsnot, wo diese Menschen oder auch ihre Verwandten sehr schwer eine Wohnung bekommen, greifen sie natürlich auf ihre Eigentumswohnung zurück, und es kommt zu Wellen von Eigenbedarfskündigungen. Hätten wir jetzt nicht eine vierjährige oder fünfjährige, sondern eine acht- oder zehnjährige Kündigungssperrfrist, wären viele Mieterinnen davor bewahrt, sich unter hohem Druck eine Ersatzwohnung suchen zu müssen, womit sie noch einmal die Nachfrage anheizen und andere Wohnungssuchende mit noch geringeren Einkommen vom Markt verdrängen.

Aus unserer Sicht ist es unbedingt erforderlich, dass alle Möglichkeiten genutzt werden, die das Land hat, um die Entwicklung zu unbezahlbaren Mieten abzuwehren und die Mietverhältnisse rechtlich besser abzusichern.

Die letzte Verordnung war ja einheitlich. Früher hatten wir eine Kündigungssperrfristverordnung und eine Kappungsgrenzenverordnung gesondert. Es gibt die Argumentation: Warum sollen wir, wenn es doch ähnliche Rechtsbegriffe im BGB gibt, den Aufwand betreiben und unterschiedliche Verordnungen erlassen? Vor dem Hintergrund dieser letzten Verordnung und dass noch sehr wenige Kommunen in die Gebietskulisse fallen, sollte man das vielleicht hinterfragen. Jede dieser BGB-Bestimmungen verfolgt einen etwas anderen Zweck. Um das Erreichen dieses Zwecks irgendwie zu messen und die Verordnung zu begründen, müsste man differenziertere Indikatoren anwenden. In einem Fall ist Leerstand vielleicht ein Kriterium, in dem anderen Fall nicht. Vielleicht ist das eine Möglichkeit, wenn man eine rechtssichere Verordnung will, da auch genauer zu gucken, ob man denn unbedingt an dieser Einheitlichkeit festhält.

Auch die offensive Nutzung dieser Verordnungsermächtigung wird die Probleme nicht lösen, sie kann sie nur abmildern. Deshalb ist es natürlich gut, wenn auch in dem SPD-Antrag von weiteren Regelungsmöglichkeiten auch auf Bundesebene und über den Bundesrat gesprochen wird.

Wir brauchen natürlich Wohnungsbau. Es gibt ein Kostenproblem. Die Eigentümer haben damit auch Probleme, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Aber ohne eine Begrenzung der Mieten und des Mietenanstiegs wird auch ein umfangreicherer Wohnungsbau nicht zu einer Mäßigung der Situation führen, jedenfalls nicht für die Menschen, die es nicht so dicke haben. Unter anderem eine Mietenregulation ist Voraussetzung dafür, dass andere Instrumente in der Wohnungsbauförderung oder in der Stadtplanung überhaupt greifen können.

**Jochen Ritter (CDU):** Da die meisten Gesichtspunkte ausführlich besprochen sind, will ich es bei einer Frage belassen. Der letzte Sachverständige hatte das Verhältnis

Bund und Länder angesprochen. Deshalb eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände: Herr Klöppel, Sie beleuchten das ein wenig und machen zum Thema, dass die Bundesregierung durchaus mit Ankündigungen aufwartet, aber doch Initiativen aus dem Bundesrat überwiegen. Könnten Sie das etwas illustrieren? Ganz konkret werfen Sie auch den Gedanken auf, dass es ja nicht ganz unvernünftig sein könnte, wenn das Land zunächst abwartet, wie der Bund seine Vorschriften, die in der Bearbeitung sind, neu fasst, anstatt jetzt mit einer Landesregelung sozusagen vorzupreschen. Wenn Sie das auch noch einmal kurz beleuchten könnten, würde ich mich freuen.

**Sebastian Watermeier (SPD):** Ich habe eine Nachfrage an Herrn Unger. Sie haben gerade sehr umfassend ausgeführt, dass einzelne Regelungen der Mieterschutzverordnung möglicherweise deutlich über den bisherigen Geltungsbereich ausgerollt werden sollten und teilweise präventiven Charakter haben. Könnten Sie das noch ein bisschen vertiefen und diesen präventiven Charakter und die Möglichkeiten erläutern?

Dann würde ich gerne eine abschließende Frage an mehrere Sachverständige richten, nämlich an Herrn Klöppel, Herrn Niermann, Frau Gendziorra und Herrn Amaya. Ich hätte sie auch Herrn Witzke gestellt und stelle sie jetzt stellvertretend Herrn Unger. Ich weiß aber nicht, ob Sie das beantworten können, weil Sie Praktiker vor Ort sind und kein Funktionär auf Landesebene. Mich interessiert, wie Sie die Bedeutung der Beteiligung der relevanten Akteure – sprich: Vertreter von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern genauso wie von Mieterseite wie von kommunaler Seite – an dem Zustandekommen einer neuen und sachgerechten Mieterschutzverordnung, von der Sie ja erkennbar alle unterschiedliche Vorstellungen haben, einschätzen. Wie schätzen Sie die Bedeutung eines Beteiligungsverfahrens für alle relevanten Akteure ein? Gibt es bislang seitens der Landesregierung Aktivitäten, eine solche Beteiligung durchzuführen?

**Arndt Klocke (GRÜNE):** Ich bin gespannt auf die Antworten, aber habe keine zusätzlichen Fragen.

**Angela Freimuth (FDP):** Herr Professor Simons, herzlichen Dank, dass Sie die unterschiedlichen Eingriffssphären der Schutzkulissen noch einmal ausführlich dargestellt haben. Jetzt hat ja die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bei der Überarbeitung der Gebietskulisse noch eine zusätzliche Ebene eingeführt mit der Befragung der Bürgermeister, ob sie ihren Wohnungsmarkt für angespannt halten. Sie hatten dann die Möglichkeit, ihren regionalen Wohnungsmarkt zum angespannten zu erklären. Dazu würde mich Ihre wissenschaftliche Einschätzung interessieren, ob das sachgerecht sein könnte.

Herr Klöppel, habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie die Kritik des Verbands BFW mit Blick auf die Fachkräfte bei den kommunalen Prüfstellen teilen, dass dann zu viele Fachkräfte an anderer Stelle in den Bauordnungsämtern fehlen? Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie gesagt, das wäre nicht so überzeugend, und Sie wüssten auch gar nicht, wo Sie die Personen herbekommen sollten, um diesen Aufwand zu betreiben – noch dazu vor dem Hintergrund, dass die Eingriffsbefugnisse fehlten.

Herr Unger, es gibt – das ist auch in den Stellungnahmen deutlich geworden – eine große Einigkeit darüber, dass wir mehr Wohnraum brauchen und mehr Wohnraum gebaut werden muss, um wirksamen Mieterschutz zu betreiben. Das wird – wenn ich das richtig verstanden habe – auch seitens der Mieterschutzverbände festgestellt. Sehen Sie in zusätzlichen Mieterschutzregulierungen und Eingriffen, die auch Sie hier noch einmal gefordert haben, einen Anreiz für Investitionswillige, in den Mietwohnungsbau zu investieren?

**Carlo Clemens (AfD):** Herr Niermann, Sie sehen in Ihrer Stellungnahme den wirksamsten Mieterschutz weniger in einseitigen Änderungen des Mietrechts zulasten der Vermieter, wie Sie es formulieren, sondern in einer Weiterentwicklung von Förderprogrammen und einer Hinterfragung kostspieliger Baustandards. Jetzt wurde schon viel über die Baustandards gesprochen. Deswegen geht meine Frage in Richtung der Förderprogramme. Wie bewerten Sie die aktuelle Wohnungsbauförderung vor diesem Hintergrund? Welche Impulse, welche Verbesserungen und Änderungen würden Sie gerne vornehmen, um die Situation für Mieter und Mieterinnen zu verbessern?

**Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen):** Ich fange mit den beiden Fragen von Herrn Ritter an und mit dem Thema „Bundesratsinitiativen“. Im Antrag war ja die Forderung enthalten, das Land möge sich auf Ebene des Bundesrates stark dafür einsetzen. Das haben wir zum Anlass genommen, uns das noch einmal genauer anzuschauen, wie das eigentlich läuft im Verhältnis Bund und Länder.

In der Tat muss man konstatieren: Es gibt einen Koalitionsvertrag der an der Bundesregierung beteiligten Fraktionen. In dem steht eine Menge zu Mieterschutz und mietrechtlichen Maßnahmen. In irgendeiner Form umgesetzt ist davon de facto bislang nichts, auch nicht in Form von Entwürfen – außer dass es vor einiger Zeit die Ankündigung der Verlängerung der Mietpreisbremse gab, aber auch dazu liegt noch kein Entwurf vor.

Gleichzeitig – das hat mich selber ein bisschen erstaunt – ist aus dem Bundesrat doch eine ganze Menge an Aktivitäten hervorgegangen. Es gibt immerhin zwei Gesetzentwürfe, einmal zum Thema „möbliertes Wohnen und Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch“. Das sind letztendlich Umgehungsvarianten von existierenden BGB-Regelungen. Es gibt auch eine Studie des Bundesjustizministeriums, die veranschaulicht, wie intensiv das Problem eigentlich in vielen Städten Deutschlands ist und dass hier Handlungsbedarf besteht. Man muss immer wieder betonen: Möblierung ist kein Ausnahmetatbestand von der Mietpreisbremse, sondern es ist eher ein Mittel zur Verschleierung der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier gibt es Vorschläge, zielgenau existierendes Recht anzupassen. Da reden wir nicht über irgendwelches Abwürgen von Neubauaktivitäten oder ähnliche Dinge. Die Angebote in den einschlägigen Portalen – zum vorübergehenden Gebrauch und möbliert vermietet für 3.000 Euro 40 Quadratmeter in Berlin – haben Dimensionen, bei denen mir niemand mehr erzählen kann, dass das noch legitim ist. Die Zahlen nehmen erschreckenderweise massiv zu. Von daher ist das eine interessante Initiative des Bundesrates, die auch von vielen Bundesländern unterstützt wird.

Auch die Reform – das Wiedergangbarmachen – des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat es immerhin bis in eine Anhörung des Rechtsausschusses des Bundestages geschafft. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes hat sich zu der Aussage verstiegen: Von Bayern lernen heißt Siegen lernen. – Das fand ich ganz erstaunlich, dass Herr Siebenkotten Bayern für die Initiative gelobt hat. Es ist ein Antrag von Bayern gewesen, den NRW ausdrücklich unterstützt hat. Das fanden wir auch sehr positiv.

Es gibt noch weitere Initiativen zum Thema „Indexmieten“, insbesondere zum Zusammenspiel von Index und Mietspiegelerstellung. Das fanden wir auch sehr vorbildlich, dass das zur Sprache gekommen ist. Leider ist auch das ohne Reaktion geblieben.

Es gibt auch noch das Thema der Schonfristzahlungen im Mietrecht, wo sich eigentlich alle relativ einig darüber sind, dass es hier im Sinne von Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit zielgenaue Anpassungen geben müsste, die auch den Vermieterrechten nicht wahnsinnig intensiv entgegenstehen. Dass jemand nach einer oder zwei leicht versäumten Zahlungen ohne Heilungsmöglichkeit aus der Wohnung fliegen kann, halten wir nach wie vor für absurd und nicht angemessen.

Das sind die Beispiele, die der Bundesrat geliefert hat. Da muss man einfach sagen, dass vonseiten der Bundesregierung bislang – die Legislatur ist ja noch nicht vorbei – erschreckend wenig gekommen ist. Als Gegenäußerung der Bundesregierung kommt regelmäßig: Wir prüfen. Wir schauen uns das an. – Man diskutiert aber nicht mal wirklich darüber. Von daher würden wir den Bundesrat und die Bundesländer ermutigen – insbesondere natürlich NRW –, hier weiterzumachen.

Was die Mieterschutzverordnung und die Verlängerung der Mietpreisbremse angeht: Wir haben Verständnis dafür, wenn das Land hier die Entwicklung auf der Bundesebene ein Stück weit abwartet. Denn je nachdem, wie die bundesgesetzliche Grundlage, die Ermächtigungsgrundlage, fortgeführt wird – so das denn passiert, was von allen behauptet wird –, könnte es sinnvoll sein, das abzuwarten, um die neue Mieterschutzverordnung dann passgenau auszurichten. Jetzt muss man aber gleichzeitig dazu sagen: Zu lange warten geht dann auch nicht, weil wir immer damit rechnen müssen, dass die Koalitionäre auf Bundesebene dann doch nicht so richtig zusammenfinden. Also es ist ein bisschen ein gefährliches Spiel.

Wir könnten uns hervorragend vorstellen – damit komme ich zur Frage von Herrn Watermeier –, dass man das Beteiligungsformat zur Ausgestaltung der Gebietskulisse tatsächlich schon mal beginnt. Das heißt ja nicht, dass alle Beteiligten ein Wunsch-dirwas liefern müssen. Wir vermuten, dass da schon Arbeiten im Gange sind. Das ist ja auch gut und richtig. Es wäre spannend, zu wissen, ob beispielsweise die von Herrn Simons angekündigten aktuellen Daten vom Zensus Berücksichtigung finden. Aber man könnte ja schon mal konzeptionelle Fragen vorstellen und Einschätzungen der beteiligten Akteure mit einbinden. Wir würden uns dem gegenüber zumindest nicht versperren. Bislang haben wir von der verantwortlichen Ministerin wahrgenommen, dass eine Überarbeitung in Arbeit ist. Das haben wir wohlwollend zur Kenntnis genommen. Dann müssen wir schauen, was dabei herauskommt. Aber wir sind jederzeit bereit, miteinander zu sprechen und uns daran zu beteiligen.

Frau Freimuth hatte mich gebeten, etwas zum Thema „BFW-Kritik und Fachkräfte auf kommunaler Ebene“ zu sagen. Vielleicht haben Sie mich nicht ganz richtig verstanden. Ich gehe nicht davon aus, dass die Sachbearbeiterebene aus den Bauämtern mal eben in der Lage wäre, die Feinheiten des Mietrechts mit zu bearbeiten oder umgekehrt. Auch die Sachlage bei der Wohnraumförderung in den Bewilligungsstellen ist nicht ganz einfach.

Aber richtig ist: Wir haben auf kommunaler Ebene nicht nur im Antragswesen in den Bauämtern erhebliche Personalprobleme, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Von daher wäre es sehr unwahrscheinlich, dass, wenn mehrere Kommunen gleichzeitig anfangen würden, Fachleute für Mietpreisprüfung, Mietpreiskontrolle oder Mietpreisüberwachung – es ist egal, wie man es nennt – zu suchen, sie die ohne Weiteres finden und einstellen könnten. Wir nehmen wahr, dass auch die Mieterverbände und Vermieterverbände, also Haus & Grund und der Mieterbund, zunehmende Mitgliederzahlen haben und zunehmende Beratungsanfragen und man auch dort händeringend nach dem entsprechend geschulten juristischen Personal sucht. Von daher hielten wir das für schwierig.

Wenn uns das Land eine solche Aufgabe erteilen würde, würden wir natürlich sofort darauf pochen, dass eine solche Aufgabe, wenn sie auf kommunaler Seite zusätzlich käme, natürlich auch vom Land finanziert werden müsste. Da würde ich auch ein Fragezeichen machen, ob das realisierbar ist.

Es gibt für uns dann eher den Punkt, dass wir auf den Bereich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gingen. Das wäre eben das noch Schärfere. Da könnten wir dann eben auch etwas machen. Da könnten wir es uns eher vorstellen. Auch da würde es schwierig werden. Aber hier gibt es zumindest ein paar Kommunen in Deutschland, die zeigen, wie es gehen könnte und dass es auch vor Ort durchaus sinnvolle Aktivitäten sind.

Das will ich am Ende betonen, dass wir uns natürlich für diese mieterschutzrechtlichen Instrumente einsetzen, weil die Situation insbesondere in den Städten – aber nicht nur dort – ein Ausmaß angenommen hat, so wie Herr Unger das eben vollkommen richtig beschrieben hat, bei dem wir nicht darauf setzen können, dass wir hier mit Neubau etwas gewinnen und Entlastung schaffen, sondern wir müssen hier auch schützend eingreifen. Ansonsten haben wir wirklich große Probleme und setzen den inneren Frieden in unseren städtischen Gesellschaften aufs Spiel.

**Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen):** Herr Watermeier hat nach der Bedeutung des Zustandekommens eines Beteiligungsverfahrens gefragt. Ich bin da in freudiger Erwartung. Ich hoffe, dass das Ministerium schon etwas vorbereitet hat, und kann auch nur sagen und mich quasi den Ausführungen von Herrn Klöppel anschließen: Aus atmosphärischen Gründen lade ich herzlich dazu ein, alle beteiligten Verbände und Vereine dazu einzuladen, wenn es jetzt eine neue differenzierte Gebietskulisse gibt, weil ich den Eindruck hatte, dass das durchaus notwendig ist, eine sachlich differenzierte Betrachtung dieser Gebietskulisse auch gemeinsam vorzunehmen. Den Eindruck hatte ich auch zum Beispiel bei der Antwort des Kollegen Unger.

Ich hatte noch eine zweite Frage von Herrn Clemens von der AfD zum Thema „wirksamer Mieterschutz in Form von Förderprogrammen und Baustandards“. Beides hängt ja ein bisschen zusammen. Der wirksamste Mieterschutz ist, dass Menschen bezahlbaren Wohnungsbau schaffen, die eine gewisse Gemeinwohlorientierung haben und sich dafür stark machen, dass bezahlbarer Wohnungsbau entsteht.

Es wäre schön, wenn wir auf Förderprogramme verzichten könnten, weil die Fremdkapitalkosten gering wären und die Baukosten einigermaßen im Rahmen wären und sich dieser Markt von selber gestalten würde. Aber das ist nicht der Fall. Mit Blick auf die hohen Investitionsnotwendigkeiten auch in die Bestände und in die hohen energetischen Baustandards ist das einfach problematisch.

Ich möchte noch einmal auf die Bundesebene gucken. Wir hatten ein paar Jahre lang die recht gute Situation, dass die KfW-Förderung eine gute Komplementärförderung zur Wohnraumförderung war, weil diese Klimakosten da auch ein bisschen abgedeckt worden sind. Das haben wir seit zwei Jahren nicht mehr, weil die sich sehr unzuverlässig und mit abnehmender Förderquote gestaltet. Das sehen wir mit Sorge, weil wir einfach gemerkt haben, dass unsere Unternehmen da mit großer Zurückhaltung agieren, und wir auch merken, dass sich die freifinanzierten Mietkosten und die geförderten Mietkosten immer weiter auseinanderspreizen.

Wir waren, glaube ich, alle schon bei unterschiedlichen Bereisungen oder Terminen, wo wir immer diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen. Wir sind hier unterwegs zwischen 17 und 22 Euro in der freifinanzierten Neubaumiete. Das ist etwas, was unsere Unternehmen eigentlich überhaupt nicht bauen wollen und die wenigsten Märkte auch in einer größeren Breite vertragen. Dann findet zwischen diesen freifinanzierten Mieten und den geförderten Mieten auch irgendwie gar nicht mehr viel statt. Das ist ein ziemliches Problem. Deswegen wäre es wirklich dringend notwendig, dass wir da auf Bundesebene vielleicht auch gemeinsam mehr erreichen.

Zur Landesebene: Ich sitze bei unserem Bundesverband auch in Gremien mit den anderen Förderreferentinnen und -referenten der Kollegialverbände in anderen Bundesländern und kann sagen, wir sind in Nordrhein-Westfalen nach wie vor einigermaßen im Land der Glückseligen, weil wir aus unserer Sicht ein stabiles und gut ausgestattetes Förderprogramm haben.

Auch da müssten wir sicherlich mal über Standards diskutieren, weil wir immer noch einen guten Standard in der Wohnraumförderung bauen. Das hat in mancherlei Hinsicht sicher in der Vergangenheit Sinn ergeben. Aber mir erzählen immer mehr Architektinnen und Architekten, sie bauen im freifinanzierten Bereich mittlerweile anders als im geförderten Bereich. Das, finde ich, sollte man einfach mal gemeinsam besprechen. Die Kollegin hat ja ausgeführt, was man da mal anpacken könnte.

Wir diskutieren momentan recht viel über serielles und modulares Bauen bei uns im Verband und über das ganze Thema „Gebäudeklasse E“. Auch da sind wir sicherlich in einer Transformationsphase. Wir müssen einfach mal Effekte auf Kostenseite erlangen.

Wir haben ja momentan eine recht hohe Überzeichnung bei den Voranmeldungen der Wohnraumförderbudgets und müssen vielleicht darüber nachdenken, das abzufedern durch entweder eine finanzpolitische Entscheidung oder eine Art Förderprogramm,

das möglicherweise dann die Menschen anspricht, die eigentlich gar nicht in die Wohnraumförderung wollen, sondern einfach zu einem reduzierten Zins finanzieren wollen und dann möglicherweise mit einer gedeckelten Miete da reingehen. Hamburg hat das mit einem dritten Förderweg gemacht.

Grundsätzlich finde ich die Wohnraumförderung stabil und auch resilient in NRW. Das war sie bisher unter allen möglichen Farben, die ich zumindest in meiner wohnungspolitischen Tätigkeit kennengelernt habe. Da sind wir auch bundesweit nach wie vor gut aufgestellt. Man kann mal über die Kostenseite reden. Das wäre notwendig, aber ich glaube, das ist auch mittlerweile allen klar.

**Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen):** Herr Watermeier hat nach der Bedeutung der Beteiligung möglichst aller Akteure am Entstehen einer neuen Mieterschutzverordnung gefragt. Wir haben es beim letzten Prozess als sehr konstruktiv und wichtig erlebt, hieran beteiligt zu werden. Man hört ja, dass das Gutachten in Auftrag gegeben ist. Wir warten sehnsüchtig – vielleicht kommt der Termin auch kurz vor den Sommerferien – darauf, zur Vorstellung des Gutachtens eingeladen zu werden.

Warum ist das wichtig? Wir stehen vor so vielen Herausforderungen bei unseren Wohnungsmärkten. Da ist die Überforderung, weil wir zu wenig Wohnungen haben und vor allen Dingen dringend Geschosswohnungsbau brauchen, der zu bezahlbaren Preisen vermietbar ist. Hinzukommt die Sanierung des Gebäudebestands. Deshalb kann man Mieterschutz in diesen Zeiten nicht mehr isoliert betrachten, sondern muss ihn immer in das Spannungsfeld einbetten, dass wir ökologischen, zukunftssicheren, ökonomisch tragbaren und auch bezahlbaren Wohnraum schaffen. Vor diesem Hintergrund freuen wir uns darauf, dann auch beim nächsten Mal beteiligt zu werden, um hier mit unseren Erfahrungen aus der Praxis teilnehmen zu können.

Es gibt langjährige Familienunternehmen, die sich schon entscheiden, ihr Geschäftsmodell der Vermietung nicht mehr weiterzuführen, weil die Anforderungen zu hoch sind und die Möglichkeit, eine Sanierung der Bestände wirtschaftlich durchzuführen, aktuell nicht absehbar ist. Das wäre sehr bedauerlich.

**Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]):** Auch an mich ging die Frage von Herrn Watermeier bezüglich des Beteiligungsverfahrens. Wir gehen fest davon aus – genauso wie die anderen Akteure, insbesondere die Akteure der Allianz für mehr Wohnungsbau –, dass es ein Beteiligungsverfahren gibt, an dem wir beteiligt sind. Das war in der Vergangenheit so, das ist ja nichts Neues.

Die Mietpreisbremse, die wir hatten, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrverordnung waren die Vorgänger der NRW-Mieterschutzverordnung, bevor man die zusammengelegt hat. Das war noch in der Regierungszeit von SPD und Grünen. Dann ist bei CDU und FDP die Mieterschutzverordnung entstanden. Da gab es vor der offiziellen ministeriellen Verbändeanhörung auch noch einmal entsprechende Gespräche in diesen Kreisen, um die verschiedenen Positionen deutlich zu machen.

Denn das ist wichtig, wenn man die Gebietskulisse festlegt, das im Blick zu haben. Wir reden immer von der Gefährdung der Wohnungsversorgung. Das ist richtig. Die Gefährdung der Wohnungsversorgung kann aber auch in Eingriffen in den Mietwohnungsmarkt durch Verordnungen bestehen. Das muss man mit berücksichtigen.

Frau Gendziorra hat es für die eigenen Mitgliedsunternehmen vorgetragen. Das ist bei den Haus & Grund-Mitgliedern nicht anders, bei den privaten Vermietern. Es wird immer gesagt: die sogenannten Amateurvermieter. Das sind diejenigen, die nicht wie manche Wohnungsunternehmen einfach in regelmäßigen Abständen, wo es möglich ist, in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten erhöhen, sondern erst bei einer Wiedervermietung. Gerade bei den Kleinvermietern – die haben natürlich Unterstützung durch die Haus & Grund-Vereine bei den Rechtsberatungen – stellen wir fest, dass das Interesse immer weiter zurückgeht, weil es immer wieder neue Vorgaben und Einschränkungen gibt, die zu beachten sind. Das sind die Dinge, die wir bei diesem Beteiligungsverfahren mit vortragen, dass man das mit berücksichtigen muss.

Natürlich vertreten wir nicht alle Privatvermieter; das ist klar. Es wäre schön, wenn das so wäre, aber die Mitgliedschaft bei uns ist auf freiwilliger Basis. Diejenigen, die wir vertreten, sind zu einem großen Teil gar nicht kostendeckend unterwegs, weil man auch ein Interesse an vernünftigen Mietverhältnissen hat.

Wir haben in Deutschland 21 Millionen Mietverhältnisse und reden über 5.800 Eigenbedarfskündigungen. Das sind Zahlen des Deutschen Mieterbundes. Bei anderen Punkten gibt es eher Konflikte und weniger in dem Bereich.

Wir werden noch die ministerielle Verbändeanhörung haben und vermutlich eine Anhörung im Ausschuss, wenn die NRW-Mieterschutzverordnung angepasst worden ist. Wir wissen, die wird auf jeden Fall kommen. Am Ende wird die Frage sein: Wie wird die Gebietskulisse aussehen? Es wurde ja schon signalisiert, dass es wohl nicht mehr als 100 werden könnten, aber wer weiß. Es werden auf jeden Fall mehr sein als aktuell.

Wir warten also auf das Gutachten und werden uns dann mit aktuellen Zahlen, Daten und Fakten beteiligen. Dann muss der Entscheidungsträger, der Verordnungsgeber, wissen, was er tut, und dann auch mit den Konsequenzen leben, dass gegebenenfalls der Mietwohnungsneubau weiter einbrechen wird. Natürlich ist bei der Mietpreisbremse der Neubau zumindest aktuell noch ausgeschlossen, aber man baut ja auch perspektivisch, insbesondere wenn man in diesen Markt eintreten möchte. Das muss man einfach immer mit im Blick haben.

Wir sind, glaube ich, alle daran interessiert, dass wir für alle bezahlbaren Wohnraum haben, für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Eigentümerinnen und Eigentümer. Das ist auch unser Ziel, denn wir haben natürlich auch ein Interesse daran, dass es vernünftige Mietverhältnisse gibt, die möglichst konfliktfrei sind.

**Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag [per Video zugeschaltet]):** Ich bin von Frau Freimuth gefragt worden, wie ich eine Befragung der Bürgermeister der Kommunen zum Anspannungsgrad eines Wohnungsmarktes aus statistischer Sicht bewerte. Das ist schwierig. Die Kommunen haben natürlich eine gute Binnensicht und kennen ihren Markt ganz gut. Aber für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes ist

der Raumvergleich zwingend. Genau dieser Vergleich zwischen der eigenen Stadt und anderen Städten im bundesdeutschen Durchschnitt kann aus der Binnensicht heraus nicht geleistet werden. Insofern wird aus kommunaler Sicht oder aus Sicht des Bürgermeisters eher ein Zeitvergleich gemacht: Früher war alles besser, und heute ist es schlechter, und deswegen sind wir angespannt. – Dann wird auf praktisch jedem Niveau so argumentiert.

Man kann natürlich wie Herr Unger argumentieren und sagen, wir haben ja bundesweit schon eine Notlage. Aber da muss ich widersprechen. Das ist natürlich nicht so. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Mietbelastung in Deutschland seit mehr als zehn Jahren sinkt. Das liegt an den schwachen Anstiegen der Bestandsmieten. Wir haben nun wirklich bundesweit kein Problem. Wir haben steigende Mietflächen. Die Wohnungen werden immer größer. Bundesweit haben wir kein Problem.

Wir haben lokale Probleme, und diese lokalen Probleme kriegt man nur solide raus, sodass man darauf ein Gesetz stützen kann, wenn man sich auf amtliche Zahlen stützt, die nach einheitlichen Maßstäben erhoben worden sind. Die Binnensicht der Bürgermeister ist durchaus interessant und sollte auch berücksichtigt werden, denn sie kann zur Befriedung beitragen, aber darauf sollte keine Rechtsverordnung basieren.

**Knut Unger (MieterInnenverein Witten und Umgebung):** Die ausschließliche Ausrichtung auf den Raumvergleich bei der Bestimmung dieser Gebietskulissen ist eine einseitige Interpretation. Ich würde immer davon ausgehen, dass in den BGB-Bestimmungen durchaus auch etwas anderes gemeint ist. Die Gefährdung einer Versorgung kann man nicht allein auf einen Raumvergleich stützen. Da geht es auch um die dynamische Entwicklung an einem Ort.

Damit bin ich bei der Frage nach der Prävention. Welchen Beitrag können diese Verordnungen zur Prävention von angespannten Wohnungsmärkten oder gefährdeter Wohnungsversorgung leisten? Das ist am besten anhand der Mietpreisbremse darzustellen. Wir können das in den Städten beobachten, in denen wir keine Mietpreisbremse haben, zum Beispiel in Witten. Für bestehende Mietverhältnisse haben wir ja Mietspiegel und Regelungen. Diese Mieten liegen sowieso schon immer am oberen Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Eigentümer können gar nicht mehr erhöhen. Die eigentliche Dynamik liegt in der Wiedervermietung. Da nehmen bestimmte Eigentümer 30 bis 40 % mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete oder als bei den bisherigen Mieterinnen. Das sind die größten privaten Wohnungsanbieter, die wir haben.

Die letzte Mietspiegelerhebung in Witten hat belegt, dass Vonovia und LEG die Mietpreistreiber Nummer eins sind. Ob mit oder ohne Modernisierung, sie nehmen immer einen heftigen Aufschlag bei der Wiedervermietung. Andere Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und auch viele private Vermieter erhöhen bei Weitem nicht in diesem Ausmaß – selbst dann nicht, wenn sie modernisieren. Selbst dann schöpfen sie die Möglichkeiten der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB nicht aus. Das tun Vonovia und LEG zusätzlich. Sie schöpfen mindestens das noch einmal aus.

Das heißt, wir haben jetzt nicht nur einen Druck auf die Mietentwicklung, der von ganz bestimmten Akteuren ausgeht, sondern wir haben auch eine immer weitere Spreizung der Mietverhältnisse. Die einen begnügen sich, auch wenn sie rechtlich andere Möglichkeiten hätten, mit einer angemessenen Miete. Die anderen heben an. Irgendwann kommt dann die Forderung, dass man doch diesen Prozess dort, wo die Spitzenmieten verlangt werden, irgendwie stoppen muss und deckeln muss. Das ist dann ein viel größerer Aufwand. Dann muss die SPD einen Mietenstopp fordern. Der hilft uns aber, wenn die Mieten schon unter die Decke gegangen sind, dann auch nicht mehr. Dann reichen diese bisherigen Instrumente nicht aus.

Deswegen ist es sehr klar: Die Mietpreisbremse wäre ein präventives Instrument gerade dann, wenn wir es in der Fläche einsetzen und solche unnötigen Spreizungen verhindern. Das sind leistungslose Gewinne, die diese Unternehmen da einfahren. Dahinter steht keine Gegenleistung durch Investitionen. Es geht darum, Mieten abzuschöpfen für die Anleger in diesen Unternehmen. Das sind nicht nur Aktienunternehmen, darunter sind auch Fondsunternehmen. Das ist etwas ganz anderes als ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Damit kann man eigentlich nicht existieren.

Das bedeutet natürlich, wenn man schärfer reguliert, dass diese Unternehmen dann umdenken. Aber wäre das denn ein großes Problem, wenn Vonovia und LEG – es gibt ja noch viel schlimmere Investoren – nicht mehr so ein großes Interesse daran hätten, im Ruhrgebiet und den anderen Regionen die Mieten zu steigern? Das wäre es dann nicht, wenn wir einen Plan B hätten, was denn wäre, wenn sich diese Unternehmen zurückziehen würden. Dafür brauchen wir eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit und nicht nur Almosensubventionen, die wir jetzt haben. Dafür brauchen wir wahrscheinlich ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, eine neue Wohnungsgemeinwirtschaft, die in diese Lücke hineinspringen kann.

Bei der Mietpreisbremse ist die präventive Wirkung am deutlichsten. Mit der Kappungsgrenze federt man die Mietendynamik etwas ab, wenn man nur 15 % Mieterhöhung hat. Beides ist eigentlich für die Mietpreistreiber kein Thema. Vonovia zum Beispiel berechnet für mehrere Jahre im Voraus, wann diese Dreijahresbestimmung, also die Kappungsgrenze, ausläuft, sodass sie die Mieten wieder anheben können, und das fließt in die Immobilienbewertung ein. Das hat nicht nur Folgen für die eigentliche Miethöhe, sondern auch für die Erlöserwartungen bei Verkäufen und schiebt insgesamt den Wohnungsmarkt an. Eine Begrenzung der Mietendynamik hat auch Folgen für den Eigentümermarkt.

Bei der Kündigungssperrfristverordnung geht es ja eigentlich individuell um Prävention. Der Mieter hat eine längere Zeit, um sich darauf einzustellen, dass er irgendwann ausziehen muss. Er hat Planungssicherheit. Da geht es praktisch um die Prävention davor, dass er sofort auf den Wohnungsmarkt gedrängt wird und dort suchen muss.

Die FDP fragte, ob diese Mieterschutzverordnung den Neubau nicht verhindere und sich das nicht widerspreche. Ich würde das drastisch formulieren: Regulierungen des Marktes – auch der Mietpreisentwicklung – sind Bedingung dafür, dass der Wohnungsbau zielgerecht und bedarfsgerecht erfolgen kann. Wenn in einem Markt ein paar Sozialwohnungen gebaut werden, löst das eine Umzugskette aus. Es ziehen Leute aus anderen Wohnungen, die möglicherweise nicht preisreguliert sind, aus. Dann kann der

Eigentümer, wenn er will, viel höhere Wiedervermietungsmieten verlangen. Wir haben also möglicherweise selbst da, wo wir einen Bedarf decken, eine negative Wirkung auf das Gesamtgefüge der Mieten, wenn wir nicht dafür sorgen, dass die Mieten insgesamt nicht weiter steigen können. Das ist also die Voraussetzung dafür.

Dann werden natürlich möglicherweise hohe Kosten nicht eingefahren. Das ist dann die Aufgabe der Wohnungsbauförderung. Es gibt auch zu hohe Auflagen an den Bau. Aber wir wollen auch Klimaneutralität erreichen. Da muss man ja ganz scharf gucken, wie man das hinkommt. Aber auf jeden Fall ist es so: Wenn die Gesellschaft nicht beschließt, dass man bestimmte Miethöhen nicht überschreiten darf – das gilt auch für andere Wohnkosten –, dann haben wir einfach so einen Wildwuchs, und der treibt die Probleme immer noch weiter nach oben.

Sie fragten noch nach der Beteiligung. Aus den sehr intensiven Beratungen über die statistischen Erhebungen für qualifizierte Mietspiegel weiß ich, dass diese Erörterungen sehr zu der statistischen Qualität beitragen. Da sind wir jetzt auf der Ebene der Statistik und der Aspekte, die man berücksichtigt. Bei dem letzten empirica-Gutachten kommen ganz viele mögliche Indikatoren gar nicht mehr vor, bei denen man vielleicht prüfen sollte, ob sie denn nicht geeignete Aussagen treffen können. Ich stelle mir vor, dass, wenn man mehr betroffene Verbände beteiligen würde, auch Vorschläge einfließen, die möglicherweise zu besseren Aussagen führen. Ich teile ja das Ziel nicht, dass man diese Raumvergleiche machen muss. Aber auch für einen Raumvergleich würde dann möglicherweise ein besseres und jedenfalls auf breiterer Grundlage stehendes Ergebnis die Folge sein.

Das sollte man, wenn man das macht, nicht immer nur auf die Verbände beschränken. Der Deutsche Mieterbund NRW muss solche Erkenntnisse, wie ich sie Ihnen zur Mietenentwicklung in Witten vorgetragen habe, erst bei seinen Mitgliedsvereinen abfragen, sonst hat er diese Kenntnisse gar nicht. Wenn man mehr Leute fragt, kann es gut sein, dass man auch mehr Anregungen für eine gute statistische Erhebung bekommt.

Nicht gut ist es auf jeden Fall, wenn man nur offiziell die Kommune fragt. Denn je nach politischer Façon wird dann eine Aussage gemacht. Es muss wirklich eine Erörterung dieser Indikatoren und Kriterien geben. Das war auch die Erfahrung mit der rot-grünen Landesregierung. Da hat so etwas nicht stattgefunden, und dann haben wir gesehen, dass aufgrund der fehlenden Erörterung doch eine nicht gut nachvollziehbare Kündigungssperrfristverordnung die Folge war. Zur Qualitätssteigerung wäre es sicherlich gut, verschiedene Expertinnen und Experten zu beteiligen.

**Vorsitzende Ellen Stock:** Gibt es den Wunsch nach einer dritten Fragerunde? – Das ist nicht der Fall.

Dann geht vorab schon einmal ein Dank an den Sitzungsdokumentarischen Dienst, der zugesagt hat, die Mitschrift dieser Anhörung bis Anfang der 34. Kalenderwoche zur Verfügung zu stellen.

Wir werden die Anhörung in der Sitzung am 5. September 2024 auswerten und bei der Gelegenheit letztmalig über den Antrag beraten und auch darüber abstimmen. Der Antrag wird danach nicht mehr plenar beraten werden.

Ich bedanke mich bei allen Sachverständigen für ihre Stellungnahmen und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt.

gez. Ellen Stock  
Vorsitzende

**Anlage**

03.07.2024/04.07.2024

**Anhörung von Sachverständigen  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung****Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen  
brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126

am Donnerstag, dem 6. Juni 2024  
15.30 bis maximal 17.30 Uhr, Raum E3 D01, Livestream**Tableau**

<b>Erbeten von</b>	<b>Teilnehmer/-innen</b>	<b>Stellungnahme</b>
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	<b>Sebastian Klöppel</b>	<b>18/1499</b>
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	<b>nein</b>	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	<b>nein</b>	
Dipl.-Ing. Ernst Uhing Architektenkammer NRW Düsseldorf	<b>Friederike Proff</b> Damir Stipić	<b>18/1513</b>
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Oliver Niermann</b> Isabelle Bothe	<b>18/1503</b>
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Elisabeth Gendziorra</b> Jason Krstic Lara Schädlich	<b>18/1502</b>

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>Erik Uwe Amaya</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	<b>18/1506</b>
Hans-Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	<b>nein</b>	<b>18/1505</b>
Professorin Beate Wiemann Bauindustrieverband NRW e.V. Düsseldorf	<b>nein</b>	<b>18/1507</b>
Dr. Reiner Braun/Professor Dr. Harald Simons empirica ag - Forschung und Beratung Berlin	<b>Prof. Dr. Harald Simons</b> - per Videokonferenz zugeschaltet -	<b>18/1498</b>
Knut Unger MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Witten	<b>Knut Unger</b>	<b>18/1535</b>

#### Absage von eingeladenen Sachverständigen

Dr. Bernhard Baumann  
BAUVERBÄNDE NRW e.V., Düsseldorf

Franz-Xaver Corneth  
Mieterverein Köln, Köln

\*\*\*\*\*