



Haus & Grund NRW - Aachener Straße 172 - 40223 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Platz des Landtages 1  
40221 Düsseldorf

per E-Mail  
hans.georg.schroeder@landtag.nrw.de

**Haus & Grund NRW**

Aachener Straße 172  
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: [info@haus-und-grund-nrw.de](mailto:info@haus-und-grund-nrw.de)

Internet: [www.haus-und-grund-nrw.de](http://www.haus-und-grund-nrw.de)

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 4. April 2014

## **Keine Kappungsgrenzen auf tönernen Füßen – Dialog mit Betroffenen suchen**

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 16/5034

Sehr geehrte Frau Gödecke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Dachverband Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden die Interessen von 200.000 Haus- und Wohnungseigentümern, insbesondere Vermietern, in Nordrhein-Westfalen.

Ergänzend zu unseren mündlichen Einlassungen im Fachgespräch am 8. April 2014 nehmen wir zu Ihrem mit Schreiben vom 28. März 2014 übersandten und oben näher bezeichneten Drucksache hinsichtlich der Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung wie folgt Stellung:

I.

Gestatten Sie zunächst die Vorbemerkung, dass wir es suboptimal finden, dass - wie uns Abgeordnete aus den Regierungsfractionen bestätigt haben - seitens des Ministeriums nicht vorgesehen war, den Landtag und somit die interessierte Öffentlichkeit an der Beratung einer so eingreifenden Verordnung zu beteiligen. Die sehr große und heftige Diskussion in den Medien nach Bekanntwerden der betroffenen Städte hat gezeigt, dass eine öffentliche Beteiligung vor Erlass der Verordnung zwingend notwendig ist. Von daher begrüßen wir ausdrücklich, dass die FDP-Fraktion mit dem vorliegenden Antrag eine parlamentarische Debatte ermöglicht.

**Haus & Grund NRW e.V.**

Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf  
Steuernummer: 106/5746/1431  
Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

**Präsident:**

Klaus-Dieter Stallmann  
**Vizepräsident:**  
Ingo Apel

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

**Bankverbindung:**

Postbank Dortmund  
BLZ 440 100 46  
Konto-Nr.  
728512466

## II.

### 1.

Nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB sind die Länder nur dann dazu ermächtigt, die Kappungsgrenze durch Verordnung auf 15 Prozent zu senken, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Dabei kommt zwar dem Verordnungsgeber innerhalb des Normsetzungsrahmens ein weiter Einschätzungs-, Wertungs- und Gestaltungsspielraum zu, wobei er die gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen ausreichend abwägen muss.

Das vorgelegte Gutachten des Instituts F + B Hamburg, das diesen Abwägungsprozess gewährleisten sollte, beachtet allerdings nicht in ausreichendem Maße die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 558 Abs. 3 BGB. Dieses Gutachten, auf das sich die Begründung zur Verordnung allein stützt, arbeitet an zahlreichen Stellen mit hypothetischen Überlegungen, ohne diese aber anhand von belastbaren Zahlen, Daten und Fakten belegen zu können. Zudem ist das scheinbar willkürlich festgelegte Punktesystem im Ganzen in Frage zu stellen. Das Gutachten ist insofern rechtlich angreifbar.

Grundsätzlich sei vorangestellt, dass es sich bei den Mieten im Rahmen der Kappungsgrenzenverordnung nicht um Mietpreissteigerungen, sondern um Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Dieser Zustand ist nur deshalb gegeben, da der betroffene Vermieter rechtlich mögliche Mietanpassungen, die der örtliche Mietspiegel hergegeben hätte, aus unterschiedlichen Gründen nicht genutzt hat. Instandsetzungsmaßnahmen in Abgrenzung zu Modernisierungsmaßnahmen berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung und müssen aus den regulären Mieteinkünften finanziert werden.

Die zunehmende Drohkulisse durch angekündigte Gesetzesvorhaben wie dem Wohnungsaufsichtsgesetz, die Bekämpfung von Schrottimmobilien, die Diskussion über verpflichtende energetische Sanierungsmaßnahmen etc. zwingen den Vermieter zukünftig immer häufiger dazu, sich gedanklich mit regelmäßigen Mietanpassungen auseinanderzusetzen, um politisch gewollte Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar zu befriedigen.

### 2.

Sowohl Gutachten als auch die Begründung zur Verordnung legen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 558 Abs. 3 BGB in einer derart verengenden und rechtlich nicht zulässigen Weise aus, die starke Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit der Norm auslösen. Es wird von den drei Voraussetzungen („ausreichende Versorgung“, „angemessene Bedingungen“ sowie „besondere Gefährdung“) ausgegan-

gen (Seiten 1 und 9 des F+B Gutachtens, nachfolgend F+B bezeichnet). Das Tatbestandsmerkmal „Bevölkerung“ wird nicht aufgeführt, mit der Konsequenz, dass nicht die Gesamtbevölkerung (d.h. alle Personen von dem Problem der hohen Mieten betroffen sind), sondern beim Indikator der derzeitigen Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen lediglich die vier genannten Gruppen berücksichtigt werden (Seite 3 F+B). An keiner Stelle des Gutachtens wird überprüft, ob tatsächlich die ermittelten Kriterien des Wohnungsmangels auf die Gesamtbevölkerung, die Mietwohnungen sucht, zutreffen.

So wird beim Kriterium die besondere Gefährdung von Teilgruppen der Bevölkerung, nämlich Bedarfsgemeinschaften SGB II 2012, Leistungsempfänger SGB XII 2011, Wohngeldempfänger 2011 und Studenten 2011/2012 aufgeführt. Insgesamt machen diese Teilgruppen der Bevölkerung bei dem im Gutachten angewendeten Modell einen Bereich von 20 Prozent aus. Auf ganz Nordrhein-Westfalen bezogen (17,6 Millionen Einwohner) ergibt sich für diesen Teilbereich der Bevölkerung (ohne SGB XII) ein Anteil von 12,5 Prozent. Selbst wenn man hierzu noch die Leistungsempfänger nach dem SGB XII hinzurechnet, ergibt sich keine Teilgruppen-Kohorte, die die Stärke im Modell von 20 Prozent erreicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Zahlen der Transferempfänger in den letzten Jahren deutlich verringert haben. Das Ergebnis wird also verfälscht, weil Teilgruppen der Bevölkerung im Verhältnis zu ihrer tatsächlichen Zahl der Modelle eine höhere Gewichtung haben. Zumindest müsste es für diesen Faktor eine günstige Zukunftsprognose geben.

3.

Die Gefahr einer unzureichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum setzt nicht nur eine latente Gefährdung des Wohnungsmarktes voraus, sondern erfordert vielmehr das Vorliegen einer Mangellage (Häublein in Münchner Kommentar, 6. Auflage, München 2012). Eine Mangellage ist in der Regel dann gegeben, wenn das Wohnraumangebot geringer ist als die Nachfrage. Nach Ansicht von Blank (Blank in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, 11. Auflage, 2013, § 577a Rn. 19) sei eine Unterversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht erforderlich, um eine Mangelsituation zu begründen. Diese liege vielmehr schon dann vor, wenn das Angebot die Nachfrage nicht spürbar überschreite. Auf statistische Feststellungen der Wohnraumversorgung komme es nicht an, vielmehr genüge es, wenn der Marktzugang für bestimmte Mietergruppen in den Stadtteilen verengt sei. Indizien für das Vorliegen einer Mangelsituation seien daher etwa das starke Ansteigen der Nachfrage am Wohnungsmarkt oder die Erhöhung der Miete um ca. 15 Prozent bei Neuverträgen im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings müsse sich an die durch Indizien begründete Annahme eine Tatsachenermittlung anschließen, um die Mangellage in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu ermitteln. Die Indizien könnten zwar Anlass für eine solche Tatsachenermittlung sein, sie können diese aber nicht ersetzen, so Blank.

Zusätzliche Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung ist, dass die Mangellage gebietsbezogen ermittelt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Norm zur Senkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent um eine Ausnahmeregelung handelt, die nur unter engen Voraussetzungen zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Mit dem Gebietsbezug wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen, dass der Immobilieneigentümer nur solche Eingriffe in seine Eigentumsrechte hinnehmen muss, die aufgrund eines besonderen öffentlichen Interesses ausnahmsweise erforderlich sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. vom 12.12.1979 – 8 C 77/78, NJW 1981,242; BVerwG, Urt. vom 13. 3.2003 – 5 B 253/02, NZM 2003, 606) zu Art. 6 § 1 MRVerbG, wonach die nicht auf einzelne Stadtteile bezogene Ermittlung der Mangellage für die Rechtmäßigkeit der Verordnung unschädlich sei, dürfte aufgrund des geänderten Gebietsbezugs „Gemeinde oder Teil einer Gemeinde“ des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht übertragbar sein. Dem Argument, der Wohnungsmarkt ließe sich nicht anhand einzelner Stadtteile abgrenzen, ist bereits das AG Mannheim (Urteil vom 18.03.2005 - C 94/04) mit der Begründung entgegengetreten, dass eine solche Behauptung nicht der Wirklichkeit entspreche. In verschiedenen Stadtteilen würden auch verschiedene Mieten bezahlt. Die Schutzbedürftigkeit der Mieter variere daher deutlich.

Das Eingeständnis der Verfasser des Gutachtens, dass wegen des Fehlens landesweit verfügbarer einheitlicher statistischer Daten eine kleinräumigere Differenzierung nicht möglich sei und die Begrenzung daher für das gesamte kommunale Gebiet gelten müsse (Seite 7 F+B), offenbart die große Schwäche dieses Gutachtens. Der Begründungstext zur Verordnung ist im Übrigen nicht schlüssig, der unter Ziffer 2.1 bescheinigt, „dass auf Ebene der Gemeinden eine umfassende Datenanalyse auch im Hinblick auf die regionale Differenzierung auf Gemeindeebene durchgeführt wurde“. Im Umkehrschluss heißt dies allerdings, dass es nicht unzumutbar sein dürfte, wenn gewisse Teile der Bevölkerung auch in Randlagen gefragter Großstädte ausweichen müssen, denn die vorliegende Datengrundlage lässt hinsichtlich der Zumutbarkeit ebenfalls keine Unterscheidung zu. Zukünftige Ausführungen des Ministeriums im Zusammenhang mit „Mietpreisexplosion“ und „Wohnungsnot“ sind insofern vor diesem Hintergrund zurückzuweisen.

Auch steht diese Vorgehensweise nicht mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung, den das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz vorgelegt hat, im Einklang. Die erstmals erfolgten Definitionen im Referentenentwurf zur Festlegung von Gebieten mit Wohnungsmangel haben erhebliche Auswirkungen auf den Plan der Landesregierung zur Schaffung einer Kappungsgrenzenverordnung. Auf Seite 30 des Referentenentwurfs heißt es, dass eine solche Verordnung nur dann erlassen werden darf, wenn eine tatsächliche statistische Erhebung stattgefunden hat. Dies bedeutet, dass

konkret vor Ort Ermittlungen über den Wohnungsmangel/Fluktuation/Mieten stattzufinden haben. Die von dem Institut F+B aus Hamburg vorgelegten Parameter werden nach diesseitiger Auffassung diesen Anforderungen nicht gerecht. Darüber hinaus soll ein besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten sein. Es müssten also auch Untersuchungen zu Mangelgebieten im Stadtgebiet selber durchgeführt werden, bevor ein gesamtes Stadtgebiet zu einem Mangelgebiet erklärt wird. Insofern geht der Referentenentwurf selber davon aus, dass im Stadtgebiet, insbesondere, wenn dieses größer ist, unterschiedliche Zonen mit unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf den Wohnungsmangel vorliegen können.

4.

Der Belastbarkeit der Voten einzelner Kommunen begegnen wir mit großer Skepsis. In den meisten Städten und Gemeinden ist in den zuständigen Gremien, insbesondere mit Beteiligung der Räte, der Fragebogen nicht behandelt worden. Zahlreiche Kommunen wie die Stadt Rheine zeigen sich von daher sehr überrascht, mit in die Verordnung aufgenommen worden zu sein. Es drängt sich der Verdacht auf, dass einzelnen Sachbearbeitern in den zuständigen Behörden nicht die Tragweite der Beantwortung der Fragebögen bewusst zu sein schien und auf eine Rücksprache mit weiteren Personenkreisen verzichtet haben. Die Gefahr besteht zudem, dass in einigen Gemeinden eher ein politisch motivierter Wille für eine Kappungsgrenzenabsenkung im Vordergrund stand, als ein rein an den tatsächlichen Gegebenheiten.

Im Übrigen ist allgemein bekannt, dass zahlreiche Kommunen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus in Frage stellen und gegen die vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen veröffentlichten Zahlen Klagen erhoben haben. Darunter sind zahlreiche Städte, die im Verordnungsentwurf aufgenommen worden sind.

5.

Im Mittelwert ergibt sich nach dem Gutachten für die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine Punktzahl von 47,7 von 100. Die Schwankung um den Mittelwert beträgt 16 Punkte. Demnach soll sich nach dem Gutachten eine Eingriffsschwelle zur Absenkung der Kappungsgrenze bei 63,8 Punkten ergeben (47,7 Punkte + 16 Punkte). Dieser Wert ist willkürlich (zumal er auf unrichtigen Annahmen beruht). Das Gutachten verschweigt, warum gerade ab dieser rein rechnerischen Grenze ein Bedürfnis bestehen soll, die Kappungsgrenze abzusenken. Dies gilt gerade für Kommunen, die in der Nähe der Eingriffsschwelle von 63,8 Punkten liegen. Auch in Kommunen mit einer hohen Punktzahl gibt es durchaus einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

6.

Das Gutachten berücksichtigt eine starke Steigerung der Angebotsmieten in den Jahren 2007-2012 (Seite 13/18 F+B) dann als Gefährdung des Wohnungsmarktes, wenn eine starke Steigerung festzustellen ist. Die Verfasser des Gutachtens stellen damit die These auf, dass die Angebotsmiete gleich der Vertragsmiete ist. Dies ist aber oftmals nicht der Fall, weil der Mietpreis von Interessenten noch heruntergehandelt wird. Wie dieser Effekt bei der Erstellung des Gutachtens eliminiert wurde, wird nicht mitgeteilt. Das Gutachten verschweigt, wie die Steigerungen der Angebotsmieten ermittelt und wie mögliche Doubletten eliminiert wurden. Würde die Steigerung der Mieten bei der Neuvermietung tatsächlich zutreffen, würden auch die Mietspiegelwerte stärker gestiegen sein. Zudem ist das Mietniveau in kleineren Kommunen, in denen kein Mietspiegel existiert, nur geschätzt.

7.

Das Gutachten geht von einer geschätzten Fluktuation von 10 Prozent jährlich aus. Es wird dabei weder auf ein gesichertes Datenmaterial, noch zwischen ländlichen Gebieten und Großstädten differenziert (Seite 19 F+B). Das Kriterium der Fluktuation soll im Übrigen deswegen so entscheidend sein, weil eine hohe Fluktuation über die Berücksichtigung höherer Neuvermietungsmieten gleichzeitig zu einer erheblichen Steigerung der Bestandsmieten über den Mietspiegel führt. Dann hätte das Gutachten aber auch deutlich stärker die Mietspiegel der örtlichen Kommunen und nicht nur die Angebotsmieten berücksichtigen müssen.

Das Gutachten versucht zwar eine Mietpreisentwicklung für die nächsten fünf Jahre zu prognostizieren. Es lässt aber bei der Prognose zum Beispiel den demographischen Wandel und hierdurch freiwerdende Wohnungen außer Acht. Wenn schon Prognosen für die Zukunft aufgestellt werden, dann muss auch eine Berücksichtigung solcher Faktoren stattfinden. Darüber hinaus wäre es auch notwendig gewesen, eine prognostizierte Bautätigkeit zu beachten.

8.

Die Universitätsstädte in Nordrhein-Westfalen werden bei der Untersuchung benachteiligt, weil die Hypothese aufgestellt wird, dass die Studenten Wohnungen am Sitz der Bildungseinrichtung suchen werden. Dies ist umso verwunderlicher, als konkrete Zahlen für diese Hypothese nicht vorliegen („verlässliche Zahlen über die Verteilung der Studenten nach ihrem Wohnort liegen jedoch nicht vor, weshalb im Modell der Sitz der Bildungseinrichtung berücksichtigt wird“). Die Allgemeinen Studentenvertretungen nahezu aller Universitäten haben nicht zuletzt deshalb mit den Verkehrsverbänden Verträge abgeschlossen, die NRW-weite Fahrten mit dem öffentlichen Personennahverkehr gestatten, um den Studenten zu ermögli-

chen, weiter in gewohnter Umgebung leben zu können. Im Wesentlichen ist es oft so, dass gerade in Nordrhein-Westfalen mit den kurzen Wegen und gut ausgebautem Nahverkehr die Studenten noch zuhause wohnen.

Das Gutachten hat nicht den Sondereffekt berücksichtigt, dass aufgrund der Aussetzung der Wehrpflicht sowie dem doppelten Abiturjahrgang die Nachfrage von Studenten nach Wohnraum nur temporär in einem überschaubaren Zeitraum gestiegen ist. Viele Studenten nutzen zudem das Angebot von studentischen Wohnheimen. Trotzdem wurden ausgerechnet die Wohnheime bei der Analyse der Leerstandsquote nicht berücksichtigt (Seite 17 F+B).

Es wird die Behauptung aufgestellt, dass es nur zu geringen Überschneidungen mit Wohngeldempfängern kommt (Seite 16 F+B). Entweder es liegt eine soziale Schieflage vor, und dann beantragt der Student auch Wohngeld, oder es gibt die soziale Schieflage nicht.

9.

Die Nichtberücksichtigung des Wohnkostenanteils ist gravierend (Seite 60 F+B). Letztendlich entscheidet die tatsächliche Wohnkostenbelastung eines jeden Haushaltes, ob Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, also bezahlbar, zur Verfügung steht. Die Haushaltsnettoeinkommen sind nicht nur von Bundesland zu Bundesland, sondern auch von Region zu Region sehr unterschiedlich und können bei der Frage der Angemessenheit entscheidend sein.

### III.

Unsere grundsätzlichen Vorbehalte gegen die geplante Kappungsgrenzenverordnung verdeutlichen wir konkret an Beispielen aus der Landeshauptstadt Düsseldorf.

1.

Die Landesregierung hat im Rahmen der Wohnraumförderung für 2014 in Düsseldorf die Mietniveau-Sonderstufe M4+ in unveränderter Höhe weiter bestehen lassen. Somit gelten die Bewilligungsmieten in Höhe von 6,25 €/m<sup>2</sup> (Einkommensgruppe A) bis 7,15 €/m<sup>2</sup> (Einkommensgruppe B). Das Gutachten sieht aber eine Miete von über 6,00 € (Seite 23 F+B) als negativen Indikator an. Wenn so 7,15 €/m<sup>2</sup> eine Sozialmiete darstellen, dann kann eine Miete von über 6,00 €/M<sup>2</sup> nicht als negativer Indikator für einen unausgeglichene Wohnungsmarkt herhalten. Da sich die Bewilligungsmieten in Düsseldorf gemäß Sonderstufe M4+ auch in der jetzigen Offensive der Landesregierung zur Verbesserung der Investitionsbedingungen im geförderten Wohnungsbau nicht ändern, ist nachgewiesen, dass die Verfasser des F+B-Gutachtens

keine Kenntnis von der aktuellen Situation in NRW haben. Nachgewiesen ist damit auch, dass hier eine Differenzierung zwischen städtischen Regionen mit höheren Mieten, und ländlichen Regionen notwendig gewesen wäre. Nicht umsonst werden im sozialen Wohnungsbau je nach Klasse unterschiedlich hohe Mieten festgesetzt. Darüber hinaus dürfte klar sein, dass für einen Preis von 7,15 €/m<sup>2</sup> keine Immobilie errichtet oder angemessen unterhalten werden kann.

2.

Im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau wirft das Gutachten das Kriterium der besonderen Gefährdung der Bevölkerung wegen Auslaufens der Sozialbindung auf (Seite 20 F+B). Zum einen ist der Anteil von Sozialwohnungen in Düsseldorf sehr klein (2,5 Prozent), zum anderen führt das Auslaufen der Sozialbindung nicht zu einer Gefährdung der Bevölkerung (d.h. aller Marktteilnehmer siehe oben II 2). Schließlich führt das Auslaufen der Sozialbindung auch nicht dazu, dass die Miete exorbitant steigt. 20 Prozent von 3,60 €/m<sup>2</sup> betragen 0,72 €, während 15 Prozent von derselben Miete 0,54 € betragen. Die Differenz beträgt also für eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung 10,80 €/Monat (0,18 €/m<sup>2</sup>). Darüber hinaus ergibt sich für die dort wohnenden Mieter kein Zwang umzuziehen, weil die Miete weiterhin deutlich unter der Marktmiete liegt.

3.

Auch zu der Leerstandsquote liegen den Verfassern des Gutachtens keinerlei verlässliche Daten vor (Seite 16 F+B). Die Gewichtung im Modell beträgt 24 Prozent. Umso verwunderlicher ist es allerdings, wenn im Gutachten (Seite 16 F+B) ausgeführt wird, dass sich aus den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung nicht der Wohnungsleerstand in Mietwohnungen ermitteln lässt. Trotz dieser Schätzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass 44 Prozent, also fast die Hälfte aller Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, eine zu geringe Leerstandsquote haben (Seite 50 F+B). Dies zeigt (Seite 23 F+B), dass die Bandbreite der Leerstandsquoten von nur 3 - 4,5 Prozent zu gering ist. Zudem wurden bei den Leerständen Wohnheime und Freizeitwohnungen nicht berücksichtigt. Die Wohnheime machen nach dem Zensus in Düsseldorf ([http://www.duesseldorf.de/zensus/ergebnisse\\_gwz.shtml](http://www.duesseldorf.de/zensus/ergebnisse_gwz.shtml)) immerhin einen Anteil von 560 Wohnungen aus. Rechnet man hierzu noch die Freizeitwohnungen, würde in Düsseldorf möglicherweise das Negativkriterium der zu geringen Leerstandsquote unter 3 Prozent, welches mit der höchsten negativen Punktzahl belegt wird, nicht vorliegen. In der Landeshauptstadt beträgt die aktuelle Leerstandsquote 4,1 Prozent.

Auch ist grundsätzlich kritisch zu hinterfragen, aufgrund welcher gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse es zur „Rüge“ einer zu geringen Leerstandsquote kommt. Auch hier verschweigt das Gutachten, dass



keine empirisch belastbaren Vorgaben existieren, wie hoch denn eine Leerstandsquote in einer Kommune sein muss.

4.

Wie bereits unter Ziffer II 7 ausgeführt, geht das Gutachten von einer geschätzten Fluktuation von 10 Prozent jährlich aus. Dieses Kriterium ist nach dem Willen der Gutachter entscheidend, da eine hohe Fluktuation zu einer erheblichen Steigerung der Bestandsmieten über die örtliche Mietrichtwert-Tabelle führe. Wenn diese Annahme zutreffend wäre, dann hätten sich die Gutachter in ihren Aussagen deutlich stärker mit den Bestandsmieten der Mietrichtwert-Tabellen und nicht lediglich mit den Angebotsmieten beschäftigen müssen.

Ein Blick in die Mietrichtwert-Tabelle der Landeshauptstadt Düsseldorf zeigt, dass im Bestand kein angespannter Wohnungsmarkt existiert. Unterstützt wird diese Aussage durch den Vergleich von wohnungs- und volkswirtschaftlichen Zahlen der Jahre 2003 und 2013:

So stieg die Anzahl der Wohnungen in Düsseldorf von 325.958 Wohneinheiten (WE) auf 332.667 WE; ein Plus von 6.707 WE, entsprechend 2,05 Prozent. Die Zahl der Haushalte stieg dagegen „nur“ um 1,3 Prozent von 311.160 auf 315.200 (+ 4.040 WE). Die Bestandsmieten ausweislich der Düsseldorfer Mietrichtwert-Tabellen stiegen im Durchschnitt von 6,70 € (2003) um 11,9 Prozent auf 7,50 € (2013). Seit Inkrafttreten der letzten Mietrichtwert-Tabelle 2011 stiegen die Bestandsmieten ausweislich der Tabelle um 5,2 Prozent von 7,13 € auf 7,50 €. Die Leerstandsquote stieg von 0,9 Prozent im Jahr 2003 auf 4,1 Prozent im Jahr 2013. Von 2003 bis 2013 stiegen dagegen die Lebenshaltungskosten um 18,4 Prozent und der Facharbeiterlohn im Baugewerbe um 18 Prozent. Wie die Gutachter angesichts dieser Zahlen für Düsseldorf „starke Preissteigerungen im Mietspiegel“ diagnostizieren, ist nicht nachvollziehbar.

IV.

In den übrigen Städten ist ebenfalls keine Absenkung der Kappungsgrenze erforderlich. Wie die Verfasser des Gutachtens davon ausgehen können, dass z. B. in Emmerich (Leerstandsquote 3,3 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,51 €/m<sup>2</sup>), Kamp-Lintfort (Leerstandsquote 3,2 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,09 €/m<sup>2</sup>), Euskirchen (Leerstandsquote 3,1 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,50 €/m<sup>2</sup>), Jülich (Leerstandsquote 3,0 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,66 €/m<sup>2</sup>), Overath (Leerstandsquote 3,0 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 6,44 €/m<sup>2</sup>), Bottrop (Leerstandsquote 3,2 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,50 €/m<sup>2</sup>), Rheine (Leerstandsquote 3,0 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,00 €/m<sup>2</sup>), Bielefeld (Leerstandsquote 3,2 Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 6,00 €/m<sup>2</sup>) oder auch Soest (Leerstandsquote 3,1

Prozent, durchschnittliche Kaltmiete 5,75 €/m<sup>2</sup>) eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet sei, wird nicht schlüssig dargelegt.

#### V.

Haus & Grund NRW spricht sich ausdrücklich für bezahlbares Wohnen aus. Zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten lassen durch höheres Angebot an Wohnraum gegenüber der Nachfrage die Mietbelastung senken. Ein höheres Angebot lässt sich somit vor allem durch Neubau schaffen. Dieser wird jedoch schon heute durch zahlreiche andere Faktoren, die nicht der Sphäre des Vermieters zuzurechnen sind, massiv verteuert und durch politische Entscheidungen der Kommunen, des Landes und des Bundes maßgeblich beeinflusst:

- Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 Prozent
- Erhöhung der Notarkosten und der Architektenhonorare
- Hohe energetische Standards durch die Energieeinsparverordnung haben die Baukosten im Neubau sowie größere Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand seit 2009 um 30 Prozent erhöht (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Die durchschnittliche Modernisierungsmieterhöhung nach einer energetischen Sanierung beträgt 2,54 €/m<sup>2</sup>.
- Einführung der verschärften Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel. Ab 2015 müssen sukzessive alle Öl- und Gasheizungskessel, die vor 1985 eingebaut wurden (anstatt wie geplant vor 1978), ausgetauscht werden. Diese Mehrkosten werden vielfach ältere private Kleinvermieter, die ihren Lebensunterhalt aus ihrer Immobilie bestreiten, kaum tragen können.
- hohe Grundstückspreise städtischer Flächen
- massive Erhöhung der Grundsteuer in zahlreichen Kommunen, die selbstnutzende Eigentümer und Mieter tragen
- stark steigende Betriebskosten. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes sind seit 2002 die Kosten für Strom um 63,4 Prozent, für Heizung um 64,3 Prozent, für die Wasserversorgung um 16,4 Prozent, für die Abwasserentsorgung um 15,3 Prozent und die für Müllabfuhr um 9,9 Prozent gestiegen.
- volle Versteuerung der Mieteinkünfte. Jede Mietpreisbegrenzung führt zu weniger Steuereinnahmen, die z. B. für den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, der Sanierung von Straßen oder für Kindergärten und Schulen fehlen.
- Einführung neuer Gesetze und Verordnungen, u. a. die novellierte Trinkwasserverordnung, die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht, die zu Modernisierungsmieterhöhungen berechtigen.

## VI.

Haus & Grund NRW schlägt vor, die unter V. aufgeführten Kostenbelastungen durch gesetzliche Korrekturen zu verringern bzw. zu beseitigen. Des Weiteren empfehlen wir, folgende Punkte umzusetzen, um für entspannte Wohnungsmärkte zu sorgen:

- öffentlich zugängliches Baulückenkataster für Bauwillige
- vereinfachte und schnelle Genehmigungsverfahren
- geringere Anforderungen an den Brandschutz
- Abschaffung der Stellplatzabgabe beim Dachgeschossausbau, um den Ausbau von bestehenden Immobilien zu fördern
- Verringerung des Stellplatzschlüssels bei Neubauten um mindestens 30 Prozent
- Ausweisung von mehr Bauland, auch in Gemeinden, die direkt an Düsseldorf, Köln oder Münster liegen, in der aktuellen Regionalplanung
- steuerliche Anreize zum Bau / zur energetische Sanierung von Wohnungen, gerade auch in Ballungsgebieten mit den hohen Grundstückspreisen
- Optimale Vernetzung und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs

## VII.

Die Absenkung der Kappungsgrenze wird keinen Beitrag dazu leisten, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fördern. Diese Maßnahme wird zur spürbaren Zurückhaltung von privaten und institutionellen Investitionen beitragen. Dem dringend erforderlichen Neubau wird somit ein maßgeblicher Anreiz genommen. Haus & Grund NRW lehnt den vorliegenden Entwurf zur Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung daher ab.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW



Ass. jur. Ingo Apel  
Vizepräsident



Ass. jur Erik Uwe Amaya  
Geschäftsführer