



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
**Rheinland Westfalen**

Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und  
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

per E-Mail: FP-R405@mhkgb.nrw.de

**Haus & Grund Rheinland Westfalen**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Erik Uwe Amaya  
Datum 24. April 2019

**Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 BGB (KappGrenzVO)**  
**Ihr Schreiben vom 12. April 2019**

Sehr geehrte Frau Koepplinghoff,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 12. April 2019 und dem oben näher bezeichneten Entwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Für den Entwurf einer neuen Kappungsgrenzenverordnung ist erneut das Forschungsinstitut F+B Hamburg (nachfolgend F+B bezeichnet) beauftragt worden, ein Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen der Gebietskulisse einer „Kappungsgrenzenverordnung“ nach § 558 BGB zu erstellen. F + B hat im Dezember 2013 einen Endbericht zur Einführung der Kappungsgrenzenverordnung zum 1. Juni 2014 vorgelegt.

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass nach dem Endbericht von April 2019 nicht mehr 59, sondern „nur“

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

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

noch 37 Städte unter die Beschränkungen der Kappungsgrenzenverordnung fallen. Das neue Gutachten stimmt überwiegend aber wortwörtlich mit dem Endbericht vom Dezember 2013 überein. Einzelne Indikatoren und Daten sind angepasst. Die von der Wohnungswirtschaft und den kommunalen Spitzenverbänden vorgetragene Kritik zum damaligen Gutachten lässt sich insofern auf das Gutachten von April 2019 übertragen. Es ist enttäuschend, dass die damals vorgetragenen Kritikpunkte im „neuen“ Gutachten weitestgehend nicht berücksichtigt worden sind.

Der VdW Rheinland Westfalen, der BFW Landesverband NRW und Haus & Grund haben zum damaligen Gutachten 2013 von F+B eine Stellungnahme beim Forschungsinstitut InWIS Bochum in Auftrag gegeben, das am 31. Januar 2014 veröffentlicht worden ist. Die Stellungnahme von InWIS ist dem damaligen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vorgelegt worden.

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.

Mieten, die regelmäßig erhöht wurden und dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete in etwa entsprechen, werden bei Mieterhöhungen in der Praxis regelmäßig nicht gekappt. Deshalb bestraft die Kappungsgrenze nur Vermieter, die in der Vergangenheit eine niedrige Miete verlangt haben (Gefälligkeitsmieten im weiteren Sinn) oder nur verlangen durften (ehemals preisgebundene Wohnungen). Rechtspolitisch ist die Vorschrift deshalb mehr als zweifelhaft, da sie einen nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns handelnden Vermieter faktisch dazu zwingt, jede Mieterhöhungsmöglichkeit auszunutzen, damit er in Zukunft keine Nachteile erleidet. Dies gilt jetzt für die herabgesetzte Kappungsgrenze von 15 Prozent ganz besonders (Börstinghaus in Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar, 13. Auflage, 2017, § 558 Rn. 145).

Der Vermieter wird zukünftig immer häufiger dazu gezwungen sein, sich gedanklich mit regelmäßigen Mietanpassungen auseinanderzusetzen, um politisch gewollte Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar zu befriedigen.

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 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, 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 jedoch 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.

Laut InWIS war zum damaligen Gutachten von F+B insbesondere die Frage unbeantwortet, was als Gefährdung anzusehen ist und inwieweit sich ein einfacher Gefährdungstatbestand von einem Tatbestand der besonderen Gefährdung unterscheidet. So sei es erforderlich einen Normalzustand zu definieren, davon abweichend eine Gefährdung zu betrachten und zuletzt eine Abgrenzung vorzunehmen, wann die Gefährdung ein besonderes Ausmaß annimmt. Leider hat die Wohnungsmarktforschung zu dieser Frage bislang nicht ausführlich Stellung bezogen. Gleichwohl wäre es wichtig, diese Frage abschließend zu klären, um überhaupt ein geeignetes Modell zu entwickeln. InWIS fand es bemerkenswert, dass sich das damalige Gutachten von F+B mit diesen grundlegenden Fragestellungen überhaupt nicht auseinandergesetzt hat, sondern die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (also die Feststellung der Tatbestandmerkmale) allein durch die Anwendung der Methode der Nutzwertanalyse und der daraus resultierenden Ergebnisse als erfüllt ansieht. Das im April vorgelegte Gutachten zum neuen Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung hat diese Mängel nicht beseitigt, so dass die damaligen Kritikpunkte erneut erhoben werden müssen.

2.

Sowohl das 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, dass starke Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit der Norm entstehen. Es wird von den drei

Voraussetzungen („ausreichende Versorgung“, „angemessene Bedingungen“ sowie „besondere Gefährdung“) ausgegangen (Seiten 1 und 9 des F+B Gutachtens). Das Tatbestandsmerkmal „Bevölkerung“ wird nicht aufgeführt, mit der Konsequenz, dass nicht die Gesamtbevölkerung (d.h. alle Personen, die 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 „besondere Gefährdung“ Teilgruppen der Bevölkerung, nämlich Bedarfsgemeinschaften SGB II 2017, Leistungsempfänger SGB XII 2017, Wohngeldempfänger 2017 und Studenten 2017/2018 aufgeführt. Insgesamt machen diese Teilgruppen der Bevölkerung bei dem im Gutachten angewendeten Modell einen Bereich von 20 Prozent aus. Auf ganz Nordrhein-Westfalen bezogen (17,91 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. Exakt die gleiche Kritik haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 31. Januar 2014 zur Einführung der Kappungsgrenzenverordnung vorgetragen.

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. 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, 13. Auflage, 2017, § 577a Rn. 19a) 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.

Der aus dem F+B Gutachten abgeleitete Verordnungsentwurf nimmt in Großstädten keinerlei Binnendifferenzierung nach Stadtteilen oder Wohnungsteilmärkten vor, obwohl dies geboten und notwendig wäre. 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 methodische Ansatz lässt nicht zu, unterhalb der Gemeindeebene einzelne Gebiete isoliert zu betrachten. Möglich wäre ggfs. eine Darstellung auf Postleitzahlenebene gewesen. Angesichts kleinräumig sehr unterschiedlicher Entwicklungsmuster kann eine Unterscheidung notwendig sein. Insbesondere dort, wo die Kappungsgrenze ohne Gefährdungsanalyse eingeführt wird, können notwendige Mieterhöhungsspielräume ungenutzt bleiben.

4.

Der Belastbarkeit der Voten einzelner Kommunen sind wir damals mit großer Skepsis begegnet. 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 zeigten sich von daher sehr überrascht, mit in die Verordnung aufgenommen worden zu sein. Es drängte sich der Verdacht auf, dass einzelnen Sachbearbeitern in den zuständigen Behörden nicht die Tragweite der Beantwortung der Fragebögen bewusst zu sein schien und sie auf eine Rücksprache mit weiteren Personenkreisen verzichtet haben. Es ist nicht ausgeschlossen, dass in einigen Gemeinden eher ein politisch motivierter Wille für eine Kappungsgrenzenabsenkung im Vordergrund stand, als eine Entscheidung rein an den tatsächlichen Gegebenheiten.

Es ist begrüßenswert, dass beim Gutachten von April 2019 zum Entwurf einer neuen Kappungsgrenzenverordnung auf kommunale Voten verzichtet worden ist.

5.

Im Mittelwert ergibt sich nach dem Gutachten für die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine Punktzahl von 43,3 von 100. Die Schwankung um den Mittelwert beträgt 16,7 Punkte. Demnach soll sich nach dem Gutachten eine Eingriffsschwelle zur Absenkung der Kappungsgrenze bei 68 Punkten ergeben (43,3 Punkte + 1,5-fache Standardabweichung). Auch dieser Wert ist willkürlich. 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 68 Punkten liegen. Auch in Kommunen mit einer hohen Punktzahl gibt es durchaus einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Positiv ist allenfalls, dass die Eingriffsschwelle im Vergleich zum Endbericht von Dezember 2013 mit damals 63,8 Prozent mit nunmehr 68 Prozent angehoben worden ist.

6.

Grundsätzlich ist sinnvoll, dass das Verhältnis von Bautätigkeit zur Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2017 in dem Gutachten berücksichtigt worden ist (Seite 16 F+B). Beim Endbericht Dezember 2013 wurden bei der Prognose zum Beispiel der demographische Wandel und hierdurch freiwerdende Wohnungen außer Acht gelassen. Darüber hinaus haben wir kritisiert, dass eine prognostizierte Bautätigkeit nicht beachtet worden ist. Allerdings darf bezweifelt werden, ob die entsprechende Prognose auf Grund der kurzen Geltung der neuen Kappungsgrenzenverordnung von nur einem Jahr herangezogen werden kann. Auch scheint das Gutachten nicht berücksichtigt zu haben, dass zum 1. Januar 2019 die Landesbauordnung novelliert worden ist, die wieder zu einer höheren Bautätigkeit führen dürfte. Das IT.NRW teilte am 13. März 2019 mit, dass die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnraum nach einem starken Einbruch um rund ein Fünftel im Jahr 2017 wieder angestiegen ist. Die Bauämter in Nordrhein-Westfalen erteilten 2018 Genehmigungen für 55.500 Wohneinheiten. Das sind 5,8 Prozent oder knapp

3.100 mehr als 2017. Der Großteil der Baugenehmigungen bezieht sich auf Mietwohnungen, deren Anzahl um 4,2 Prozent auf knapp 38.000 gestiegen ist.

7.

Bedauerlicherweise wurde bei der Erstellung des Gutachtens von April 2019 im Gegensatz zum Gutachten vom Dezember 2013 die Leerstandsquote nicht mehr berücksichtigt. Für die derzeitige Wohnungsmarktlage sind aktuelle Zahlen erforderlich. Das verdeutlicht aber das Manko dieses Gutachtens, dass verlässliche Zahlen nicht vorliegen. Insbesondere die Leerstandsquote ist ein entscheidender Faktor, sonst wäre diese beim Endbericht 2013 nicht mit 32 Prozent in der Gewichtung der Einzelindikatoren und mit 24 Prozent in der Modelgewichtung insgesamt berücksichtigt worden.

InWIS führte aus, dass es in Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognosen keinen einheitlichen Wert gibt, sondern Reservequoten von 1 bis 3 Prozent angenommen werden (vgl. Forum KomWoB: Prognosen zum Wohnungsmarkt – Eine Arbeitshilfe zur Wohnungsmarktbeobachtung, Stand Januar 2012, S. 14). Nach Auffassung von InWIS wird auch in sehr engen Wohnungsmärkten bei 1 Prozent Leerstandsquote noch von einer ausreichenden Versorgung gesprochen werden können. In der Regel wird 1 Prozent als Untergrenze angesetzt.

In keiner der ausgewählten Städte liegt gemäß den Erhebungen des Zensus 2011 die Leerstandsquote bei unter 1 Prozent. Lediglich in Münster liegt sie bei 1,7 Prozent. In Dortmund (3,9 Prozent), Bielefeld (3,1 Prozent), Essen (4,4 Prozent), Mettmann (3,0 Prozent), Mülheim an der Ruhr (3,8 Prozent), Solingen (5,1 Prozent), Bad Honnef (3,0 Prozent), Overath (3,0 Prozent) und Wesseling (3,0 Prozent) liegt die Leerstandsquote bei 3 Prozent oder höher.

8.

Das Gutachten berücksichtigt eine starke Steigerung der Angebotsmieten in den Jahren 2012/13 bis 2017/18 (Seite 17/18 F+B) dann als Gefährdung des Wohnungsmarktes, wenn dies denn 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. Wir haben bereits in unserer

Stellungnahme von 2014 auf diesen Mangel hingewiesen. Im Endbericht 2013 wurden die Angebotsmieten von 2006/07 bis 2011/12 berücksichtigt.

9.

Das Gutachten geht von einer geschätzten Fluktuation von 10 Prozent jährlich aus. Es wird dabei weder auf ein gesichertes Datenmaterial zurückgegriffen, 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 Neuvermietungsflächen 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 eine Mietpreisentwicklung für den Geltungszeitraum der Rechtsverordnung vorzunehmen. Die pauschale Hypothese wurde schlicht vom Endbericht Dezember 2013 übernommen. Die Hypothese aus dem Endbericht Dezember 2013 hat aber die fünf Jahre von 2014 bis 2019 versucht zu prognostizieren. Die Geltungsdauer der neuen Kappungsgrenzenverordnung ist aber lediglich ein Jahr und daher bis zum 30. Juni 2020 befristet.

10.

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 ermöglichen, 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.

11.

Im Zusammenhang mit dem sozialen Wohnungsbau wirft das Gutachten das Kriterium der besonderen Gefährdung der Bevölkerung wegen Auslaufens der Sozialbindung auf (Seite 19/20 F+B). Während der Endbericht vom Dezember 2013 noch die Differenz des Sozialwohnungsbestandes 2012 und des



Sozialwohnungsbestandes 2017 berücksichtigt hat, der im zeitlichen Geltungsbereich der Kappungsgrenzenverordnung gelegen hat, wurde nunmehr für die nur einjährige Geltungsdauer der neuen Kappungsgrenzenverordnung der Sozialwohnungsbestand der nächsten 11 Jahre berücksichtigt.

## II.

Haus & Grund Rheinland Westfalen spricht sich ausdrücklich für bezahlbares Wohnen aus. Zusätzliche Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten lassen durch höheres Angebot an Wohnraum gegenüber der Nachfrage die Mietbelastung sinken. 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. Statt die Symptome zu behandeln, wäre die Bekämpfung der Ursachen sachdienlicher.

Den Fokus der Bezahlbarkeit des Wohnens an den Nettokaltmieten fest zu machen, geht fehl. Ausweislich der Statistiken des IT.NRW sind die Verbraucherpreise in NRW stärker als die Nettokaltmieten gestiegen. Während in den letzten zehn Jahren die Verbraucherpreise um 13,3 Prozent gestiegen sind, betrug der Anstieg in NRW bei den Nettokaltmieten nur 11,9 Prozent. Auch in den letzten fünf Jahren war die Steigerung der Verbraucherpreise mit 4,8 Prozent höher als bei den Nettokaltmieten mit 4,6 Prozent. Die Preisentwicklung verdeutlicht, dass die Inflationsrate stets über der Steigerung des Mietpreisindex liegt und damit allmählich Immobilien entwertet. Allein die Baukosten bei Wohngebäuden sind laut IT.NRW im Zeitraum von August 2008 bis August 2018 um 19,5 Prozent gestiegen.

Im Übrigen steigen die Betriebskosten stärker als die Nettokaltmieten. Das hat der NRW-Wohnkostenbericht 2018 von Haus & Grund Rheinland Westfalen ergeben. Dabei sind in 2017 im Vergleich zum Vorjahr in NRW die Betriebskosten um 1,33 Prozent und die Nettokaltmieten um 1,15 Prozent gestiegen. Das Forschungsinstitut InWIS hat bereits beim ersten Wohnkostenbericht in 2014 festgestellt, dass 70 Prozent der Betriebskosten durch Satzungen, Verordnungen und Gesetze verursacht werden, die nicht in der Entscheidungskompetenz von Vermietern liegen. Die Wohnkosten setzen sich dabei wie folgt zusammen: 62 Prozent werden für die Nettokaltmiete, 30 Prozent für die Betriebskosten und 8 Prozent für die Stromkosten aufgewendet.

Die Absenkung der Kappungsgrenze in den vergangenen fünf Jahren hat keinen Beitrag dazu geleistet, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu fördern. Die Kappungsgrenzenverordnung trägt zur Zurückhaltung von privaten und institutionellen Investitionen bei. Dem dringend erforderlichen Neubau wird somit ein maßgeblicher Anreiz genommen, denn in künftigen Mietverhältnissen ist der Vermieter von der Kappungsgrenze tangiert. Haus & Grund Rheinland Westfalen kann einer Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung nicht zustimmen. Es entspricht im Übrigen nicht den vertraglichen Vereinbarungen der amtierenden Nordrhein-Westfalen-Koalition.

Bei der Vielzahl an Verordnungen, Satzungen und Gesetzen, die einseitig die Rechte der Mieter im Blick haben, geht bei vielen privaten Vermietern zunehmend das Interesse verloren, Mietwohnungen anzubieten. Stattdessen ist in vielen Haus & Grund-Vereinen festzustellen, dass entsprechende Mietwohnungen von Mitgliedern verkauft werden. Die neuen Eigentümer erwerben diese Immobilien nicht selten zu dem Zweck, diese selbst zu nutzen. Das hat zur Konsequenz, dass Mietverhältnisse wegen Eigenbedarf gekündigt werden. Diese Entwicklung sollten die politischen Entscheidungsträger besonders im Blick haben. Zurzeit stellen die privaten Vermieter 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland. Im Abwägungsprozess zwischen den berechtigten Interessen von Mieterinnen und Mietern sollten Interessen von privaten Vermietern nicht unberücksichtigt bleiben.

III.

Wir empfehlen, den vorliegenden Entwurf zur neuen Kappungsgrenzenverordnung nicht zu beschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor