



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Clearingstelle Mittelstand
Immermannstr. 7 | 40210 Düsseldorf

Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbegrenzungsverordnung)

für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf, 16. Juni 2015

Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung- Mietpreisbegrenzungsverordnung-

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung	3
1.3 Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand	3
2. Stellungnahmen der Beteiligten	4
2.1 Grundsätzliche Positionen der Beteiligten zur Mietpreisbegrenzung	4
2.2 Anmerkungen zur Gebietsabgrenzung	5
2.2.1 Methodik zur Gebietsabgrenzung.....	5
2.2.2 Aktualität / Eignung und Belastbarkeit des Datenmaterials.....	6
2.3 Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft	7
2.4 Anregungen und Hinweise der Beteiligten	8
2.4.1 Gebietsabgrenzung.....	8
2.4.2 Erhöhung des Wohnraums in betroffenen Gebieten	10
2.4.3 Evaluierung der Auswirkungen.....	10
3. Votum der Clearingstelle Mittelstand	11

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beobachten, dass infolge der Mangellage sehr hohe Mieten bei der Wiedervermietung verlangt werden. Diesem Verhalten will der Bundesgesetzgeber mittels der Einführung einer Mietobergrenze entgegenwirken. Ziel dieser Maßnahme ist es, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle Wohnungssuchenden zu erhalten und Segregation zu vermeiden.

Im April 2015 wurde mit der Mietrechtsnovelle in § 556 d BGB auf Bundesebene der Grundstein für eine sog. Mietobergrenze gelegt. Ausweislich dieser kann bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen – von gesetzlichen Ausnahmen abgesehen – die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % begrenzt werden.

Diese Vorschrift ermächtigt die Landesregierungen Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die Mietpreisbremse zeitlich befristet gelten soll.

Basierend auf dem bereits am 28.05.2013 gefassten Kabinettsbeschluss, die Mietpreisbremse in NRW einzuführen, hat nun das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen den Entwurf einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung erarbeitet.

Im Vorfeld hat das Ministerium die Wohnungsmarktlage für NRW durch ein Gutachten zur Erarbeitung von Grundlagen für die Festlegung der Gebietskulisse erstellen lassen.

1.2 Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Der Clearingstelle Mittelstand liegt der Entwurf einer Mietpreisbegrenzungsverordnung vor. Diese Verordnung benennt Gemeinden, in denen zukünftig die Mietpreisbremse Anwendung finden soll. Aus der Verordnungsbegründung ergibt sich, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft wurde. Ferner ist der Begründung zu entnehmen, welche Maßnahmen seitens der Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergriffen werden sollen, um Abhilfe zu schaffen.

1.3 Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Clearingstelle Mittelstand am 19. Mai 2015 elektronisch beauftragt, den Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung im Wege eines Beratungsverfahrens (§ 6 Abs. 2 MFG, § 3 Abs. 2 MFGVO) auf dessen Mittelstandsrelevanz zu überprüfen und eine gutachterliche Stellungnahme zu erarbeiten.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die nach dem Mittelstandsförderungsgesetz an Clearingverfahren beteiligten Institutionen über den Überprüfungsauftrag informiert.

Die beteiligten Organisationen sind:

- IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammern in Nordrhein-Westfalen
- Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag (NWHT)

- Westdeutscher Handwerkskammertag (WHKT)
- unternehmer nrw - Landesvereinigung der Unternehmensverbände Nordrhein-Westfalen e. V.
- Verband Freier Berufe im Lande Nordrhein-Westfalen e. V. (VFB NW)
- Städtetag Nordrhein-Westfalen
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Landkreistag Nordrhein-Westfalen
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Nordrhein-Westfalen (DGB NRW)

Mit Schreiben vom 20. Mai 2015 wurden alle v. g. Beteiligten um eine Stellungnahme zum Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung gebeten.

Der Landkreistag NRW und VFB NW teilten mit, mangels Betroffenheit keine Stellungnahme abzugeben.

Der Clearingstelle Mittelstand liegen die folgenden Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme von IHK NRW
- Stellungnahme von unternehmer nrw
- Stellungnahme von DGB NRW
- Stellungnahme vom Städte- und Gemeinbund NRW

Die Dachorganisationen des nordrhein-westfälischen Handwerks, die aufgrund der kurzen Frist keine schriftliche Stellungnahme abgeben konnten, schließen sich dem Votum der Clearingstelle Mittelstand an.

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf dieser Basis hat sie für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW eine Beratungsvorlage mit einem Gesamtvotum zur geplanten Mietpreisbegrenzungsverordnung erstellt.

2. Stellungnahmen der Beteiligten

In den folgenden Kapiteln werden die Positionen der Beteiligten zum Entwurf der Mietpreisbegrenzungsverordnung wiedergegeben.

2.1 Grundsätzliche Positionen der Beteiligten zur Mietpreisbegrenzung

Zur Einführung der sog. Mietpreisbremse und ihren Zielsetzungen sind den Stellungnahmen der Beteiligten divergierende Einschätzungen zu entnehmen.

Der Städte- und Gemeindebund begrüßt die Zielsetzung des Landes, sich für eine hinreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen einzusetzen.

Unternehmer nrw äußert hingegen gegen die Einführung der Mietpreisbremse durch den Bundegesetzgeber erhebliche ordnungspolitische Bedenken sowie deutliche Zweifel an deren sozialpolitischer Tauglichkeit. Preissteigerungen für Mieten per Gesetz zu begrenzen, heile die grundlegende Knappheit am Markt nicht. Sie biete nicht nur keine nennenswerte Hilfe für Wohnungssuchende, sondern drohe Preissteigerungen vor und nach ihrem Auslaufen zu verschärfen und den dringend erforderlichen Neubau von Wohnungen sowie Modernisierungen zu behindern.

Auch IHK NRW äußert, dass die Mietpreisbremse das eigentliche Problem, den Mangel an Wohnraum, nicht lösen könne. Sie weist darauf hin, dass die Bundesregierung im Koalitionsvertrag daher ergänzende Maßnahmen zur Stärkung der Investitionstätigkeit und eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus angekündigt habe. Ohne eine ergänzende Ausweitung des Wohnungsangebots führe die Mietbremse nicht zur Entspannung enger Wohnungsmärkte, sie reduziere allenfalls den Mietanstieg. Der Nachfragedruck bliebe hingegen erhalten, so dass in der Tendenz eine Verdrängung von benachteiligten Wohnungssuchenden zu erwarten sei, da die Vermieter bei der Wohnungsvergabe tendenziell bestrebt seien, das Mietausfallrisiko möglichst zu minimieren. Das eigentliche Ziel, der Schutz von Einkommensschwachen und Durchschnittsverdienern sowie Familien mit Kindern vor der Verdrängung aus dem angestammten Quartier, werde mit den vorgeschlagenen gesetzlichen Neuerungen des Mietrechts nicht erreicht.

DGB NRW begrüßt dagegen die Einführung der Mietpreisbremse. Seit Langem werde seitens der Gewerkschaften gefordert, dass das Wohnen in den großen Städten bezahlbar bleiben müsse. Wohnen sei ein existenzielles Grundbedürfnis, das nicht allein dem Marktmechanismus unterliegen dürfe. Er weist darauf hin, dass nach den Berechnungen des Mietervereins Bochum durch die Einführung der Mietpreisbremse bis zu 3,9 Millionen Menschen im Zeitraum der nächsten fünf Jahre vor übermäßig steigenden Mieten geschützt würden.

DGB NRW sieht es als völlig verfehlt an, die Mietpreisbremse als ein sozialpolitisches Instrument einzustufen, von dem ein Impuls für den Neubau von Wohnungen ausgehen solle. Dieser Anspruch dürfe an das Gesetz auch nicht heranzutragen werden.

2.2 Anmerkungen zur Gebietsabgrenzung

Alle Stellungnahmen setzen sich kritisch mit dem der Verordnung zugrundeliegenden Gutachten und der darin verwendeten Methodik und Datenbasis zur Gebietsabgrenzung auseinander.

2.2.1 Methodik zur Gebietsabgrenzung

Aus Sicht von unternehmer nrw lässt das Gutachten insgesamt eine kritische und inhaltlich fundierte Auseinandersetzung mit den Tatbestandsvoraussetzungen bzw. den neu eingefügten Kriterien der Ermächtigungsgrundlage vermissen.

Sie stuft die verwendete Methodik der Nutzwertanalyse für den Nachweis von Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, als problematisch ein. Um das Versorgungsniveau einschätzen zu können, bedürfe es vielmehr einer Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage. Gegebenenfalls müsse diese Analyse auf Teilmärkte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen beschränkt werden.

In der verwandten Nutzwertanalyse hingegen würden nur unterschiedliche Indikatoren miteinander kombiniert, die jeweils Einzelaspekte der Versorgungslage auf den Wohnungsmärkten

ten betrachten, ohne diese zu einem Gesamtbild zu verdichten. Damit sei nicht gewährleistet, dass die ausreichende Versorgung tatsächlich gefährdet sei, zumal diese Kriterien überhaupt nicht erläutert würden. Die daraus entstehende Gebietskulisse habe daher lediglich den Charakter eines Suchraumes, in dem die Wahrscheinlichkeit höher ist, dass in einer Gemeinde die Angemessenheit der Versorgung gefährdet sei.

Bemängelt wird zudem, dass mit der Bildung von Kategorien und der Ermittlung von Grenzwerten suggeriert werde, dass ein anerkanntes Verfahren angewendet wurde. Die Festlegung des Grenzwertes (mehr als 75,5 Punkte) erscheine dagegen willkürlich. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wäre statistisch ebenso argumentierbar, einen 2- oder gar 2,5 fachen Wert der Standardabweichung zu verwenden.

IHK NRW weist auf die starke Segmentierung nach Region und Qualität innerhalb der Wohnungsmärkte hin. Ein Wohnungsmarkt sei nicht auf die Gemeindegrenzen beschränkt. Vielmehr werde ein Wohnungsmarkt durch die räumliche Lage zu anderen wichtigen Funktionen wie den Arbeitsorten und Versorgungseinrichtungen bestimmt. Daneben entwickelten sich die Segmente eines Wohnungsmarktes auch innerhalb einer Gemeinde kleinräumig sehr unterschiedlich. Während in einem qualitativ hochwertigen Segment die Mieten anstiegen, stagnierten die Mietpreise in anderen Bereichen. Auch lägen Stadtviertel mit steigenden Mietpreisen unmittelbar neben solchen mit einer zurückgehenden Wohnungsnachfrage. Gerade in Regionen mit einer dynamischen Entwicklung des Marktes für Wohneigentum könne die Mietpreisbremse statt zu einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt eher die Tendenz zum Eigentum und damit die Gentrifizierung weiter erhöhen.

Der Städte- und Gemeindebund NRW sieht bei der Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung als zwingend erforderlich an. Er verweist darauf, dass bereits der Bundesgesetzgeber aufgrund der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte es den Bundesländern überlassen habe, die Gebiete mit Geltung der Mietpreisbegrenzung festzulegen.

Das der Verordnung zugrundeliegende Gutachten zur Bestimmung der Gebiete wird vom Städte- und Gemeindebund NRW sowohl hinsichtlich der Datengrundlage als auch der Methodik kritisch gesehen. Diese seien nicht geeignet, die Gebietskulisse der beabsichtigten Mietpreisbegrenzungsverordnung plausibel zu bestimmen. Die Wirklichkeit der Wohnungsmärkte könne am besten durch die betroffenen Städte beurteilt werden. Er sieht in dem Gutachten die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort nicht hinreichend gewürdigt.

Aus Sicht von DGB NRW stellt sich in diesem Zusammenhang grundsätzlich die Frage nach der Diskrepanz zwischen der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse in NRW – das Gutachten benennt 21 Städte – und die Festlegung der Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“ im Kontext der Kappungsgrenzenverordnung (59 Städte und Gemeinden). Er macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass der Deutsche Mieterbund NRW Schwierigkeiten in der praktischen Beratungstätigkeit befürchte. Es werde den Mieterinnen und Mietern nur schwer vermittelbar sein, dass ein und dieselbe Kommune bei der einen Regelung als angespannter Wohnungsmarkt gelte, bei der anderen aber nicht.

2.2.2 Aktualität / Eignung und Belastbarkeit des Datenmaterials

Der Städte- und Gemeindebund NRW teilt mit, dass der Bundesgesetzgeber bei der Übertragung der Gebietsabgrenzung auf die Länder davon ausgehe, dass „eine tatsächliche statistische Erhebung stattfinden solle, es sei denn, dass zeitnah erhobenes Datenmaterial bereits zur Verfügung stehe“. Bezüglich des vorliegenden Verordnungsentwurfs merkt er kritisch an, dass der Gutachter - soweit ersichtlich – weitgehend nur auf sehr allgemeine stati-

sche Werte zurückgreifen konnte und es ihm nicht möglich war, eine Feindifferenzierung innerhalb des Stadtgebietes der von dem Entwurf betroffenen Städte vorzunehmen.

Unternehmer nrw merkt kritisch an, dass sowohl das Datenmaterial betreffend den Wohnungsleerstand sowie den Mietwohnungsanteil mittlerweile vier Jahre alt sei. Während sich der Mietwohnungsanteil im Zeitverlauf nur geringfügig verändert habe, könnten bei der Anzahl leerstehender Wohnungen gerade in dynamischen Märkten erhebliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund sei es äußerst problematisch, die im Jahre 2011 erhobene Leerstandsquote, die mit einem Gesamtgewicht von 24 Prozent das Ergebnis einer Kommune zu einem Viertel beeinflussen könne, zugrunde zu legen. So machten die veraltete Leerstandsquote 2011, der veraltete Mietwohnanteil 2011 und die Höhe der Vergleichsmiete 50 Prozent des Gesamtgewichts für das Modell aus.

Von Seiten der IHK NRW werden die Auswahlkriterien des Gesetzes zur Identifikation angespannter Wohnungsmärkte hinterfragt. Angesichts der Reaktionszeiten von Wohnungsmärkten hält sie die Auswahl der Indikatoren und deren rückwärtigen Betrachtungszeitraum für zu kurz bemessen. Eine preisinduzierte Ausweitung des Wohnungsangebots werde sich allein schon aufgrund des Erstellungszeitraums erst mit einer Zeitverzögerung von mehreren Jahren auf die Mietpreise eines Wohnungsmarktes auswirken. Um ausreichende Aussagekraft für den jeweiligen Wohnungsmarkt entfalten zu können, sei daher ein deutlich längerer Zeitraum als Bemessungsgrundlage angemessen.

Gleichzeitig bedürfe es einer stärker in die Zukunft gewandten Betrachtung. Die demografische Prognose und die Entwicklung der Wanderungsbewegungen sollten insbesondere im Verhältnis zu nachfrageorientierten Faktoren wie der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt werden. Ergänzend sollten weitere angebotsorientierte Indikatoren mit Bezug zur Flächeninanspruchnahme, der Flächenverfügbarkeit und der Bautätigkeit berücksichtigt werden. Sonst verliere der Mietpreis mit der Einführung einer Mietpreisbremse seine Lenkungsfunction. Ohne Bezug zur Angebotsentwicklung setze eine Mietpreisbremse, die, wie derzeit geplant, auch in Gemeinden mit sinkender Bevölkerung eingeführt werden soll, falsche expansive Investitionsanreize.

2.3 Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft

Nachfolgend sind die Einschätzungen der Beteiligten zu den erwarteten Auswirkungen der Verordnung zur Mietpreisbegrenzung auf die mittelständische Wirtschaft aufgeführt.

Seitens IHK NRW werden von einem umfassenden Markteingriff wie der Mietpreisbremse grundsätzlich investitionshemmende Wirkungen für die betroffenen Wohnungsmärkte erwartet. Es wird angemahnt, dass ohne die Kopplung einer Mietpreisbegrenzung an konkrete Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum falsche Signale gesetzt würden - sowohl für den Wohnungsneubau als auch für den Wohnungsbestand.

IHK NRW betont, dass in Nordrhein-Westfalen die Wohnungsmärkte maßgeblich von privaten Investoren bestimmt würden. Diese benötigten marktwirtschaftliche Bedingungen, um Bauleistungen und die Erstellung von Wohnungen kontinuierlich zu planen und umzusetzen. Die Entwicklung der Mietpreise, die Wohnungsbauinvestitionen zunehmend erst rentabel machten, sei eines der zentralen Signale für die unternehmerische Investitionsentscheidung.

Auch wenn Neubauwohnungen, die nach dem 01.10.2014 entstehen sowie umfassende Modernisierungen von der Mietpreisbremse ausgenommen blieben, sei dennoch ein dämpfender Effekt zu befürchten, da wie bei allen langlebigen Wirtschaftsgütern auch bei Wohnungen die Rentabilität einer Investition weniger durch die Preisentwicklung am aktuellen Rand, als vielmehr durch die langfristige Perspektive bestimmt werde. Die relativ kurzfristig orien-

tierte Mietpreisbremse könne daher dazu führen, dass Investitionsentscheidungen falsch gelenkt werden.

Nach Ansicht von IHK NRW gehen von der Mietpreisbremse daher negative, zumindest aber verfälschende Anreize für den Wohnungsneubau aus, wie ihn die Ballungszentren dringend benötigen. Ohne eine Stärkung der Investitionstätigkeit werde die Lage in den angespannten Wohnungsmärkten in der Tendenz eher weiter verschärft und der Mietanstieg allenfalls verzögert, dafür aber Modernisierungen zurückgestellt. Dies gehe in der Tendenz zu Lasten der privaten Wohnungswirtschaft und der mittelständischen Bauindustrie, die sich auf die Lenkungswirkung der Mietpreise verlassen können müsse.

Die Wirkung der Mietpreisbremse hängt laut IHK NRW auch von der Qualität der jeweiligen Mietspiegel in den Gemeinden ab. IHK NRW und unternehmer nrw geben in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass es im Anwendungsbereich des Verordnungsentwurfs Städte (Erkrath, Meerbusch, Ratingen) gäbe, die in Ermangelung eines eigenen Mietspiegels auf den Mietspiegel der Stadt Düsseldorf verweisen. Dies sei in Anbetracht des Mietunterschiedes zur Stadt Düsseldorf als kritisch zu bewerten. Gleichfalls gebe es einige Städte, die lediglich über einen einfachen Mietspiegel verfügten.

Auch Unternehmer nrw sieht durch die Mietpreisbremse insbesondere die Wohnungswirtschaft und das Baugewerbe betroffen. Er merkt an, dass die Wirkung der Mietpreisbremse entscheidend davon abhängt, wie gut der jeweilige Mietspiegel der Gemeinde den tatsächlichen Markt abbilde. Bilden die Mietspiegel nicht das tatsächliche Marktgeschehen ab und sind diese demzufolge nach unten verzerrt, könne die Mietpreisbremse wie ein Mietstopp wirken, der die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes langfristig gefährde.

DGB NRW teilt hingegen mit, dass keine aussagekräftigen Daten vorlägen, um die Frage nach den Auswirkungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung auf Beschäftigte beantworten zu können. Er bewertet die im Rahmen der politischen Debatte geäußerten Befürchtungen, dass die durch die Mietpreisbremse weniger investiert werde und insbesondere im Bauhandel und im Handwerk Auftragsrückgänge und negative Beschäftigungswirkungen drohten, als spekulativ.

2.4 Anregungen und Hinweise der Beteiligten

Im Folgenden werden die Anregungen und Hinweise der Beteiligten zum Verordnungsentwurf wiedergegeben.

2.4.1 Gebietsabgrenzung

Nach Ansicht des Städte- und Gemeindebundes NRW ist das der Verordnung zugrundeliegende Gutachten des Institutes F+B alleine nicht dazu geeignet, die Gebietskulisse der beabsichtigten Mietpreisbegrenzung plausibel zu bestimmen. Die Wirklichkeit der Wohnungsmärkte könne am besten durch die betroffenen Städte beurteilt werden. Daher solle das Land mit den Städten, die sich gegen die Benennung ausgesprochen haben, gemeinsam die Wohnungsmärkte prüfen und den Bedarf für ihre Einbeziehung feststellen. Gleichfalls erforderlich sei in diesem Zusammenhang eine Feindifferenzierung der konkreten Gebiete innerhalb der Städte.

Der Städte- und Gemeindebund NRW erwartet zudem, dass entsprechend der Begründung zu der maßgeblichen Regelung des § 556 d Abs. 2 S.1 BGB Maßnahmen, die bereits vor dem Inkrafttreten einer solchen Rechtsverordnung eingeleitet wurden, aber noch nicht abge-

geschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten, bei der Entscheidung über die Festsetzung einer solchen Rechtsverordnung berücksichtigt werden.

Auch aus Sicht von Unternehmer NRW muss die im Verordnungsentwurf getroffene Gebietskulisse nochmals genauer hinterfragt werden. Grundsätzlich wäre es aus ihrer Sicht auch möglich, einen Teil der verwendeten Indikatoren auf die Ebene von Stadtteilen in den großen Städten herunter zu brechen. Dies sei erforderlich, weil Städte wie beispielsweise Köln, Bonn und Bielefeld innerhalb des Stadtgebietes zum Teil erhebliche Unterschiede in der Wohnungsmarktsituation aufwiesen.

Unternehmer NRW hält zudem eine Differenzierung nach weiteren Wohnungsmerkmalen für erforderlich. Die Marktsituation solle segmentbezogen ermittelt und die Verordnung auf betroffene Teilmärkte beschränkt werden.

IHK NRW verweist ebenfalls auf die starke Segmentierung nach Region und Qualität innerhalb der Wohnungsmärkte. Lenkende Eingriffe in das Wohnungsangebot hätten in der Vergangenheit immer wieder zu wenig sachgerechten Ergebnissen und Ausweichreaktionen geführt. Neubauten seien an der falschen Stelle oder mit unerwünschter Qualität entstanden. Um negative Auswirkungen durch die Einführung regionaler Mietpreisbremsen zu begrenzen, solle dies bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt werden.

IHK NRW plädiert dafür, dass bei der indikatorengestützten Abgrenzung in der Mietpreisbegrenzungsverordnung funktionale Abhängigkeiten über Gemeindegrenzen hinweg stärker berücksichtigt werden. Ebenso solle die Abgrenzung den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Rechnung tragen. Die Preis- und Angebotsentwicklung erfolge in Abhängigkeit der Nachfrage im gesamten funktional anhängigen Raum. Bei der Auswahl der Regionen dürften diese Zusammenhänge nicht isoliert betrachtet werden, da es sonst zu ungewollten Ausweichbewegungen im Angebot aber auch der Nachfrage zwischen den Funktionsräumen komme.

Um ausreichende Aussagekraft für den jeweiligen Wohnungsmarkt entfalten zu können, sei zudem ein deutlich längerer Zeitraum als Bemessungsgrundlage angemessen. Gleichzeitig bedürfe es einer stärker in die Zukunft gewandten Betrachtung. Die demografische Prognose und die Entwicklung der Wanderungsbewegungen sollten insbesondere im Verhältnis zu nachfrageorientierten Faktoren wie der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt werden. Ergänzend sollten weitere angebotsorientierte Indikatoren mit Bezug zur Flächeninanspruchnahme, der Flächenverfügbarkeit und der Bautätigkeit berücksichtigt werden. Sonst verliere der Mietpreis mit der Einführung einer Mietpreisbremse seine Lenkungsfunction. Ohne Bezug zur Angebotsentwicklung setze eine Mietpreisbremse, die, wie derzeit geplant, auch in Gemeinden mit sinkender Bevölkerung eingeführt werden soll, falsche expansive Investitionsanreize.

IHK NRW bittet ebenfalls zu überdenken, ob als Orientierung für die Abgrenzung der angespannten Wohnungsmärkte die bundesdeutsche Entwicklung als Referenzmaßstab zielführend ist. Angesichts der großen Unterschiede in der demografischen Entwicklung bzw. Perspektive sowie der Wanderungsbewegungen zwischen Metropolräumen und ländlichen Gebieten oder zwischen wirtschaftlich prosperierenden und stagnierenden Regionen solle ein der Raumkategorie entsprechender Vergleichsmaßstab gewählt werden.

Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, bedürfe es vor Einführung der Mietpreisbremse nicht zuletzt einer Überprüfung der Mietspiegel auf Belastbarkeit.

DGB NRW empfiehlt eine Angleichung hinsichtlich der Diskrepanz zwischen der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse in NRW und die Festlegung der Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“ im Kontext der Kappungsgrenzenverordnung.

2.4.2 Erhöhung des Wohnraums in betroffenen Gebieten

DGB NRW merkt an, dass die Verordnung eine dringend notwendige gestaltende Wohnungspolitik nicht ersetze und fordert eine deutliche Ausweitung des Wohnungsneubaus, besonders im bezahlbaren Bereich. So müssten bundesweit bis zu 300.000 neue Wohnungen gebaut werden. Der soziale Wohnungsbau müsse wieder eine größere Rolle spielen. Der Wohnungsbestand müsse dringend altersgerecht, energetisch und barrierefrei saniert werden. Von einem solchem umfassenden Gebäudesanierungsprogramm seien positive Effekte insbesondere für das lokale Handwerk und zusätzliche Arbeitsplätze zu erwarten. Er verweist in diesem Zusammenhang auf das „Verbändebündnis Wohnungsbau“.

Auch IHK NRW plädiert dafür, auf Landesebene zu überlegen, mit welchen Instrumenten das Angebot an Wohnraum in den betroffenen Gebieten ergänzend angeregt werden kann. Notwendig werde insbesondere ein attraktives Angebot an entwickelbaren Flächen in den identifizierten Gebieten.

2.4.3 Evaluierung der Auswirkungen

Der Städte- und Gemeindebund NRW regt an, in die Verordnung eine Pflicht zur Evaluierung der Auswirkungen nach zwei Jahren aufzunehmen. Es werde als rechtlich bedenklich angesehen, wenn sich das Land lediglich auf die maximale Geltungsdauer einer solchen Verordnung berufe und diese schon zuvor keine Wirkung entfalte.

3. Votum der Clearingstelle Mittelstand

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Mietpreisbremse ein Instrument geschaffen, das darauf gerichtet ist, zukünftig ein übermäßiges Ansteigen der Mieten in angespannten Wohnlagen zu verhindern. Zielsetzung des Bundesgesetzes ist es, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle Wohnungssuchenden zu erhalten und Segregation zu vermeiden.

Ob und in welchem Umfang das Instrument in den Bundesländern zur Anwendung kommt, wurde aufgrund der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte in die Zuständigkeit der Landesregierungen gelegt.

Der Verordnungsentwurf für NRW benennt insgesamt 22 Städte, in denen jeweils bezogen auf das gesamte Stadtgebiet die Mietpreisbremse zur Anwendung kommen soll.

Die von den Beteiligten im Rahmen des Verfahrens vorgetragenen Bedenken und Hinweise aufgreifend, plädiert die Clearingstelle Mittelstand für eine Überarbeitung der der Gebietskulisse zugrundeliegenden Methodik sowie der Auswahlkriterien.

Wichtig erscheint ihr dabei, dass die lokalen Gegebenheiten einer differenzierteren Analyse unterzogen werden. Diese sollte mit einer zukunftsgerichteten Betrachtung insbesondere die unterschiedlichen Segmente des Wohnungsmarktes, die einzelnen Stadtviertel sowie die Angebots- und Nachfrageseite stärker in den Blick nehmen. Zudem sollten entsprechend der Forderung des Bundesgesetzgebers bereits in Gang gesetzte Maßnahmen hinsichtlich ihrer zukünftigen Wirkungen in die Beurteilung einbezogen werden. Grundlage der Abgrenzungskriterien muss hierbei zeitnah erhobenes sowie belastbares Datenmaterial sein. Dabei sollten kommunale Erkenntnisse und Gutachten in die Ermittlung der Gebietskulisse einbezogen werden.

Um einer Investitionsbremse im Wohnungsneubau und -bestand entgegen zu wirken, regt die Clearingstelle Mittelstand an, weitergehende Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Stärkung der Investitionstätigkeit und Ausweitung des Wohnungsneubaus in den betroffenen Gebieten führen. Hierzu gehört auch die Sicherstellung einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit für die notwendigen Neubaumaßnahmen.