



Clearingstelle Mittelstand des
Landes NRW bei IHK NRW



Stellungnahme

der Clearingstelle Mittelstand zum

**Entwurf einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs
bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land NRW
(Mieterschutzverordnung - MietSchVO NRW)**

**für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen**

Düsseldorf, 04. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Ausgangslage.....	3
1.2. Entwurf einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land NRW (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW).....	3
1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand	3
2. Stellungnahmen der Beteiligten	4
2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten.....	4
2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten	6
3. Votum	8

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Der Entwurf der Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) zielt darauf ab, eine einheitliche Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte zu benennen, in denen zukünftig mieterschützenden Vorschriften zur Anwendung kommen sollen. Die MietSchVO NRW, die am 01. Juli 2020 in Kraft treten soll, umfasst die Bereiche Mietpreisbegrenzung, Kappungsgrenzenabsenkung sowie Kündigungssperrfrist für die es bislang jeweils eigenständige Verordnungen gab.

Grundlage für die Festlegung einer Gebietskulisse, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bildet das in der Zeit von Juni 2019 bis März 2020 von der empirica AG, Berlin im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung erstellte und im März 2020 vorgelegte Gutachten.

1.2. Entwurf einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land NRW (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW)

Der Clearingstelle Mittelstand liegt der Entwurf einer Mieterschutzverordnung NRW (Stand 01.04.2020) zur Überprüfung vor. Diese Verordnung benennt Gemeinden, in denen zukünftig die bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften Anwendung finden sollen.

Ausweislich der Verordnungsbegründung ist die Landesregierung den dargelegten Vorstellungen des Bundesgesetzgebers gefolgt und hat die Bewertung, in welchen Gebieten in Nordrhein-Westfalen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, aufgrund dort näher beschriebener Überlegungen und Datengrundlagen getroffen.

Auf der Grundlage des von der empirica AG im März vorgelegten Gutachtens war es der Landesregierung möglich, eine einheitliche Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte zu benennen, in denen zukünftig die mieterschützenden Vorschriften zur Anwendung kommen sollen. Im Entwurf werden insgesamt 18 Gemeinden benannt, in denen die bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften zur Anwendung kommen sollen.

1.3. Vorgehen der Clearingstelle Mittelstand

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ist mit Schreiben vom 2. April 2020 an die Clearingstelle Mittelstand mit der Bitte herangetreten, den Entwurf einer Mieterschutzverordnung im Wege eines beratenden Clearingverfahrens (§ 6 Abs. 2 MFG NRW) auf seine Mittelstandsverträglichkeit 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
- Handwerk.NRW (Nordrhein-Westfälischer Handwerkstag)
- 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 3. April 2020 wurden alle Beteiligten um eine Stellungnahme zu dem o.g. Verordnungsentwurf gebeten.

Folgende Stellungnahmen liegen der Clearingstelle Mittelstand vor:

- DBG NRW
- Gemeinsame Stellungnahme von Handwerk.NRW und WHKT

Die Clearingstelle Mittelstand hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gebündelt. Auf dieser Basis hat sie für das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW eine Beratungsvorlage mit einem Gesamtvotum zu dem vorliegenden Verordnungsentwurf erstellt.

2. Stellungnahmen der Beteiligten

2.1. Allgemeine Positionen der Beteiligten

Der DGB NRW sieht in den Plänen des Ministeriums erhebliche Einschnitte beim erweiterten Mieterschutz, deren Ursache zum einen in der Neudefinition des räumlichen Geltungsbereichs der MietSchVO und zum anderen darin begründet sind, dass der Entwurf keine „Umwandlungsverordnung“ enthält.

Es gibt zu bedenken, dass viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer durch die Corona-Krise große Existenzsorgen haben. In dieser Situation den Geltungsbereich der Mietpreisbremsen, der Kappungsgrenzen und der Kündigungssperrfristen in einem Ballungsraum wie NRW zusammen zu streichen, ist nach Auffassung des DGB NRW der falsche Weg und das falsche Signal für den sozialen Zusammenhalt im Land.

Die Handwerksorganisationen NRW führen aus, durch die bau- und wohnungspolitischen Fragen, die durch den Entwurf berührt werden, in verschiedener Hinsicht betroffen zu sein:

1. Das Handwerk hat Interesse an bezahlbarem Wohnraum für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies stelle insbesondere in sogenannten Schwarmstädten angesichts der dynamischen Preisentwicklung ein Problem dar.

2. Für Handwerksunternehmen stelle Wohneigentum ein wichtiges Instrument der Vermögensbildung und der Altersvorsorge dar. Viele Handwerksunternehmerinnen und -unternehmer sind daher auch Eigentümer und Vermieter.

3. Das Handwerk wird etwa zu Hälfte von Gewerken getragen, die in der Bauwirtschaft tätig sind. Wohnungsbau und Gebäudesanierung seien wichtige Marktfelder des Handwerks, die wesentlich vom Nachfrageverhalten der Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer abhängen.

4. Das Handwerk sei insbesondere auf einen starken, von Privateigentümern geprägten Wohnungsmarkt angewiesen, da öffentliche Wohnungsbaugesellschaften viele Bau-, Modernisierungs- und Wartungstätigkeiten selbst erbringen bzw. an Akteure außerhalb des Handwerks vergeben.

5. Das Handwerk sei mit seinen innerstädtischen Gewerbestandorten stark betroffen durch die Konkurrenz durch heranrückenden Wohnungsbau und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte. Die forcierte Verdichtung des Wohnungsbaus unter Zurückdrängung von Gewerbeflächen stelle ein massives Problem für die städtebauliche Entwicklung dar, da dadurch Mobilitätszwänge und funktionale Entmischungen entstehen.

Sie erheben keine Einwände gegen die gutachterliche Grundlage, insofern das Gutachten zur Klärung der Frage dient, in welchen Gemeinden bestimmte Marktsituationen festzustellen sind und welche möglichen Kriterien einer Entscheidung zugrunde zu legen sind. Die Auswahlentscheidungen seien unter den gesetzten Prämissen des Bundesgesetzgebers folgerichtig. Die mieterschutzrechtlichen Instrumente sind durch den Bundesgesetzgeber vorgegeben. Dem Land verbleibe lediglich die Möglichkeit, die Gebietskulisse, auf die diese Instrumente anzuwenden sind, festzulegen.

Die nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen bemängeln an dem Entwurf und an dem ihm zugrundeliegenden Gutachten, dass nicht hinterfragt wird, ob die Instrumente, die der Bundesgesetzgeber zum Mieterschutz festgelegt hat, überhaupt geeignet sind, die Probleme auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu lösen oder ob sie nicht möglicherweise zu einer Zielverfehlung oder gar zu einer Problemverschärfung beitragen. Aus allgemeinen preis- und wettbewerbstheoretischen Überlegungen sei jedenfalls zu vermuten, dass die Festsetzung von Höchstpreisen oder Eingriffe in die Verwendungsmöglichkeiten des Eigentums insgesamt und langfristig Knappheitsprobleme verschärfen, Kapital in anderen Verwendungsmöglichkeiten umlenken und wettbewerbliche Wissensnutzung behindern. Es wäre auch für die Auswahl der Gebietskulisse relevant zu wissen, wie die teilweise schon 2012 in Kraft getretenen Instrumente in den jeweiligen Kommunen gewirkt haben.

Insgesamt leisten, so die Handwerksorganisationen NRW, die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Instrumente keinen Beitrag zu den komplexen Fragen, die sich im Zuge der Corona-Krise auch für die Wohnungsbaupolitik stellen. Die derzeitigen Erfahrungen mit Home Office und flexibler, digitaler Arbeitswelt werden auf Dauer Spuren hinterlassen – insbesondere für die sogenannten Schwarmstädte mit ihrem hohen Anteil von Dienstleistungstätigkeiten.

Es zeichnen sich neue Trends zur Reintegration von Wohnen und Arbeiten ab, durch welche Präsenz- und Mobilitätszwänge reduziert würden. Möglicherweise beschleunigen sich auch langfristige Verschiebungen zwischen stationärem Handel und Online-Handel – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die Stadtentwicklung.

Daraus würden ganz neue, zukunftsweisende Fragestellungen für die Stadtentwicklung, den Wohnungsbau, die Arbeitswelt und die regionale Mobilitätspolitik entstehen, auf welche dirigistische Preiseingriffe, wie sie der Bundesgesetzgeber vorsieht, keine Antworten bieten. Es sei daher, wie die Landesregierung zu Recht ausführt, um so größeres Augenmerk auf die Frage zu richten, wie mehr Kapital in den Wohnungsmarkt gelangen und zu einer höheren und auf veränderte Bedarfe sich flexibel anpassenden Investitionstätigkeit führen kann. Sozialpolitische Zielsetzungen der Wohnungsbaupolitik sollten tunlichst nicht durch investitionsfeindliche und problemverschärfende Markteingriffe erfolgen, sondern klugerweise vorrangig durch individuelle Zuschüsse, die das Signalsystem der Preise auf dem Immobilienmarkt nicht stören.

2.2. Konkrete Positionen der Beteiligten

§ 1 Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften

Der DGB NRW führt aus, dass die Neudefinition des räumlichen Geltungsbereichs der MietSchVO NRW und die ersatzlose Streichung der „Umwandlungsverordnung“ - die es den Gemeinden ermöglichen würde, in bestimmten ausgewiesenen Stadtgebieten die Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnung zu kontrollieren - in der Summe dazu führen, dass viele Städte und Gemeinden keinen erweiterten Mieterschutz mehr genießen würden. Eine Aufstellung des NRW-Bündnisses „Wir wollen wohnen“, bei dem der DGB NRW Mitglied ist, belege dies:

	Umfasste Gemeinden	Einwohner
Neue MieterschutzVO	18	2,9 Mio.
Bisherige Verordnungen		
Mietpreisbremse	22	4,1 Mio.
Kappungsgrenzen	37	6,4 Mio.
Kündigungssperrfrist	37	4,4 Mio.

Der DGB NRW führt weiter aus, dass dabei die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW seit Jahren angespannt ist. Das gelte nicht mehr nur für preiswerte Wohnungen und die sinkende Zahl an Sozialwohnungen. Es sei in vielen Städten und Gemeinden zunehmend schwieriger geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Erforderlich sei daher der benötigte Neubau von preiswerten Wohnungen.

Angesichts der Lage auf den Wohnungsmärkten sei es unverständlich, dass Bewohnerinnen und Bewohner in Städten wie Aachen und Leverkusen aber auch Paderborn und Bielefeld ohne den erweiterten Mieterschutz auskommen sollen.

§ 2 Berichtspflicht

Die nordrhein-westfälischen Handwerksorganisationen äußern, dass § 2, wenn nun ohne eine Evaluation der seit 2012 eingesetzten Instrumente eine Verlängerung dieser bei leicht verändertem Anwendungsbereich erfolgen soll, dahingehend zu präzisieren sei, dass die Berichtspflicht des für Wohnen zuständigen Ministeriums gegenüber dem zuständigen Ausschuss des Landtages sich nicht nur auf etwaige Anpassungen der Gebietskulisse erstreckt, sondern auch eine gründliche, ortsbezogene Evaluation der Wirksamkeit der Instrumente einbezieht. Dies wäre auch deshalb geboten, weil sich in den kommenden Jahren die Marktverhältnisse sehr dynamisch verändern können – nicht nur wegen des seit längerem zu beobachtenden Auseinanderdriftens von Kauf- und Mietpreisen, sondern auch im Gefolge der Sondereffekte durch die gegenwärtige Corona-Krise.

3. Votum

Die Clearingstelle Mittelstand hat den Entwurf einer Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land NRW einem beratenden Clearingverfahren gemäß § 6 Abs. 2 MFG mit Blick auf die Belange des Mittelstandes unterzogen.

Die mittelständische Wirtschaft ist in vielfältiger Weise durch die geplante MietSchVO NRW, die nunmehr gebündelt für die Bereiche Mietpreisbegrenzung, Kappungsgrenzenabsenkung und Kündigungssperrfrist eine einheitliche Gebietskulisse festschreibt, betroffen.

Neben der Tatsache, dass viele kleine und mittlere Betriebe im Wohnungsbau, der Gebäudesanierung und der Immobilienbranche tätig sind, ist es für sie zudem von Bedeutung, dass ihren Mitarbeitern bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Wohnungseigentum stellt darüber hinaus für viele Mittelständler ein nicht unwesentliches Instrument der Altersvorsorge dar.

In Anbetracht dessen erscheint es bei Verwendung derartiger mieterschutzrechtlicher Instrumente zur Vermeidung unverhältnismäßiger Belastungen notwendig, dass die sich darstellenden Interessen in einem ausgewogenen Verhältnis Berücksichtigung finden.

Die durch die Corona-Krise hervorgerufenen Einschnitte sind sowohl für die Wirtschaftsakteure als auch die Arbeitnehmer gravierend. Das dem Verordnungsentwurf zugrundeliegende Gutachten der empirica AG wurde im März dieses Jahres vorgelegt und enthält naturgemäß keine Erwägungen und Auswirkungen der Pandemie in seinen Ergebnissen.

Angesichts dessen sollten aus Sicht der Clearingstelle Mittelstand insbesondere auch im Zuge der Erarbeitung der Verordnung die sich aus der Pandemie ergebenden Folgewirkungen, wie die Existenzsorgen von Arbeitnehmern und Betrieben und aufbauend auf den aktuellen Entwicklungen die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten in den Blick genommen werden.