



Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr

35. Sitzung (öffentlich)

8. April 2014

Düsseldorf – Haus des Landtags

14:00 Uhr bis 16:10 Uhr

Vorsitz: Dieter Hilser (SPD)

Protokoll: Eva-Maria Bartylla, Günter Labes

Verhandlungspunkt:

Keine Kappungsgrenze auf tönernen Füßen – Dialog mit Betroffenen suchen

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 16/5034

hier: Hinzuziehung von Sachverständigen

– Öffentliche Anhörung –

Hierzu werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Sachverständigen angehört.

Organisationen/Verbände	Sachverständige	Stellungnahmen	Seiten
Städtetag NRW	Gesine Kort-Weiher	-/--	3, 13, 19
Städte- und Gemeindebund NRW	Rudolf Graaff	16/1575	4, 14, 19
VdW Rheinland Westfalen e. V.	Linda Mazzone	-/--	6, 15, 19
BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.	Elisabeth Gendziorra Achim Feldmann	16/1582	7, 16, 19 16
Michael Schleicher, Köln	Michael Schleicher	-/--	20, 31
Haus & Grund Rheinland	Erik Uwe Amaya Ingo Apel	16/1578	20, 33 21
F+B GmbH	Dr. Michael Clar	-/--	11, 22, 33, 36
InWIS Forschung & Beratung GmbH	Michael Neitzel	-/--	24, 33
Deutscher Mieterbund NRW	Bernhard von Grünberg	16/1573	26, 31

Weitere Stellungnahmen	
Mieterforum Ruhr e.V. Bochum	16/1579

Keine Kappungsgrenze auf tönernen Füßen – Dialog mit Betroffenen suchen

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 16/5034

hier: Hinzuziehung von Sachverständigen

Vorsitzender Dieter Hilser: Meine sehr geehrten Damen und Herren! Zunächst begrüße ich Sie ganz herzlich zu unserer heutigen Veranstaltung.

Wenn Sie einverstanden sind, werden wir unverzüglich in die Thematik einsteigen. Wir würden so verfahren, wie Sie es alle kennen, dass wir Ihnen eingangs drei Minuten Redezeit geben. Ich weiß, das Thema ist nicht in allen Teilen einvernehmlich, aber auch nicht so komplex, dass man nicht mit drei Minuten auskommen könnte. Ich würde mich freuen, wenn Sie diese drei Minuten einhalten könnten. Ich würde die Veranstaltung dann in zwei Blöcken durchführen und dann jeweils den Abgeordneten die Gelegenheit zum Nachhaken geben.

Gibt es andere Vorstellungen? – Herr Breuer, bitte.

Reiner Breuer (SPD): Herr Vorsitzender! Meine Damen und Herren! Da insbesondere ein Gespräch stattfinden soll, müssen wir noch einmal überlegen, wie wir gleich mit Gegenäußerungen verfahren. Ich denke, dass es sinnvoll ist, dass nachher insbesondere der Gutachter ausreichend Gelegenheit erhält, zu allen Äußerungen auch Gegenäußerungen zu machen, weil er sicherlich Gegenstand von kritischen Äußerungen sein wird. Insofern können wir vielleicht eine erste Runde mit Eingangsstements machen, aber dann müssten wir in der Tat in ein Gespräch kommen, das insbesondere dem Gutachter die Möglichkeit zu Repliken gibt.

Vorsitzender Dieter Hilser: Wir sollten mal gucken, wie wir klarkommen. Mein Vorschlag wäre, in der Reihenfolge der aufgeführten Sachverständigen vorzugehen. Selbstverständlich soll der Gutachter die Möglichkeit haben, wenn er in nachfolgenden Beiträgen angesprochen wird, darauf einzugehen und zu antworten. Das können wir, glaube ich, im Gesprächsverlauf gemeinsam klären. In dem Sinne sollten wir verfahren. – Ich sehe, dass es keine weiteren Anmerkungen mehr gibt. Dann würde ich mit dem Städtetag beginnen und Frau Kort-Weiher um die Stellungnahme bitten.

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich denke, über die Ausgangsfrage, ob man mit einer Senkung der Kappungsgrenze zur Bekämpfung von Wohnraummangel und Mietanstieg beitragen kann, lässt sich trefflich streiten. Das ist aber hier nicht das Thema, denn diese Frage ist durch die Mietrechtsänderung zum 1. Mai 2013 und mit der vorliegenden Verordnung durch die Landesregierung entschieden.

Meiner Meinung nach lässt sich aber kaum bestreiten, dass die Festlegung der Gebiete, in denen die abgesenkten Kappungsgrenzen gelten sollen, nicht auf Basis gefühlter Befunde willkürlich durch das Land erfolgen kann. Es kann bei der Einordnung auch nicht um die Frage gehen, was sich die betroffenen Städte und Gemeinden wünschen.

Nötig ist vielmehr, anhand geeigneter empirischer Befunde nachzuweisen, dass die in der Ermächtigungsgrundlage enthaltenen Tatbestandsmerkmale erfüllt sind, dass also die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der betreffenden Gemeinde besonders gefährdet ist.

Dieser Nachweis muss also anhand von Indikatoren erfolgen. Ich denke auch, dass es nicht einen einzigen Indikator gibt, mit dem man das nachweisen kann. Man braucht einen Indikatorenmix. Klar ist auch: Es muss sich um Indikatoren handeln, für die man die nötigen Datengrundlagen für alle Gemeinden zur Verfügung hat. Sonst kann man keine Vergleiche ziehen.

So hätte ich es zum Beispiel schön gefunden, wenn man die Wohnkostenbelastung vor allem einkommensschwächerer Haushalte hätte heranziehen können. Aber die Daten zur Einkommenssituation und den Mietausgaben sind halt nicht in erforderlichem Umfang und Qualität verfügbar.

Ich bin mir ziemlich sicher, dass sich bei jedem Gutachten letztlich über die Aussagekraft des einen oder anderen Indikators streiten lässt. Auch ich habe an der einen oder anderen Stelle hier Zweifel, beispielsweise ob die Leerstandsquoten nach Zensus 2011 – also zu einem bestimmten Stichtag – geeignet sind. Letztlich fehlt mir aber die fachliche Expertise. Daher kann ich die Indikatorenauswahl und -gewichtung nur eingeschränkt bewerten.

Für mich war eigentlich wesentlich, ob das Ergebnis insgesamt plausibel erscheint. Zumindest bezüglich der Groß- und Universitätsstädte, wo mir der Wohnungsmarkt besser bekannt ist, sind die Ergebnisse für mich absolut nachvollziehbar. Ich hätte mich ziemlich gewundert, wenn Gelsenkirchen unter die Verordnung gefallen wäre und Köln nicht. Aber das ist nicht geschehen. Also insgesamt scheinen mir die Ergebnisse rund zu sein.

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat daher in seiner Stellungnahme keine Bedenken gegen die mithilfe von F+B ermittelte Gebietskulisse erhoben, zumal die Verbände bei der Auswahl der Indikatoren und im Laufe der Gutachtenerstellung in Gesprächen beteiligt worden sind und, was ich auch gut fand, die Voten der Städte zumindest in Grenzfällen berücksichtigt wurden. Ich sagte ja gerade, man kann nicht nach den Wünschen gehen, aber zumindest wurden sie in einem gewissen Maß berücksichtigt.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund NRW): Sehr geehrter Herr Hilser! Sehr geehrte Damen und Herren! Hier fallen die Auffassungen und die Bewertungen der kommunalen Spitzenverbände über den Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung auseinander. Wir haben gemeinsam mit dem Landkreistag hierzu eine schriftliche Stellungnahme eingereicht.

Das Ziel des Landes, sich für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen einzusetzen, begrüßen wir.

Wir sind allerdings der Auffassung, dass die Landesregierung mit dem dazu vorgelegten Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung und dem ihm zugrunde liegenden Gutachten die Gebietskulisse der 59 Kommunen, in denen bestehende Mietverträge innerhalb von drei Jahren um maximal 15 % erhöht werden dürfen, nicht nachvollziehbar ermittelt hat und die betroffenen Kommunen auch nicht ausreichend in den Ermittlungsprozess eingebunden hat.

Um die Mietbegrenzung durchzuführen, muss das Tatbestandsmerkmal erfüllt sein, dass in einer Gemeinde eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Für die Ermittlung der besonderen Gefährdungslage wurde der Durchschnittswert der Punkte aller Kommunen aus der Nutzwertanalyse ermittelt. Das waren 47,7 Punkte. Das wird im Gutachten selber als der sogenannte Mittelwert dargestellt. Auf diesen Mittelwert wird dann die durchschnittliche Abweichung in allen Kommunen addiert. Das waren 16 Punkte, die sogenannte Standardabweichung. Die Summe dieser beiden Punktwerte 47,7 und 16 sind die 63,7 Punkte, die dann den Grenzwert bestimmen. Die Kommunen, die diesen Grenzwert überschreiten, kommen automatisch in die Gebietskulisse hinein.

Warum aber eine Abweichung von 16 Punkten von der durchschnittlichen Versorgungslage eine besondere Gefährdungslage begründen soll, wird nicht näher ausgeführt. Es könnte also durchaus sein, dass die Versorgung bei diesem Punktwert nur leicht oder mittel gefährdet ist, nicht aber besonders. Indes fehlt aber eine Definition dieses unbestimmten Rechtsbegriffs, wann eine Gefährdungslage vorliegt, erst recht auch für die Frage, wann diese Gefährdungslage eine besondere Gefährdungslage ist.

Des Weiteren wird im Gutachten nicht dargelegt – auch das hat Frau Kort-Weiher angesprochen –, welche Gründe für die Festlegung der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Indikatoren vorgelegen haben. Die weichen voneinander ab. Ohne dass auch wir als Verband hier eine statistische Expertise haben, ist jedenfalls nicht aus dem Gutachten per se nachvollziehbar ableitbar, warum hier verschiedene Ansätze gewählt werden. Wir bedauern es auch, dass die Bevölkerungsentwicklung als solche bei der Beurteilung der Gebietskulisse nicht herangezogen worden ist.

Von den 59 Kommunen, die in die Gebietskulisse eingeordnet wurden, haben sich 23 gegen diese Aufnahme ausgesprochen. Davon sind 21 Kommunen aus dem kreisangehörigen Raum, was kaum verwundert, weil der Mietwohnungsmangel eher in den boomenden Großstädten angenommen werden muss, wie auch Frau Kort-Weiher eben ausgeführt hat, und nicht in Klein- und Mittelstädten.

Von diesen 23 Kommunen, die sich gegen eine Mietpreisbegrenzung ausgesprochen haben, überschreiten sechs Kommunen diesen Grenzwert um weniger als einen Punkt. Ich will die mal aufführen. Das sind:

- Bad Sassendorf – das schöne Bad Sassendorf mit 11.000 Einwohnern aus dem Kreis Soest mit 63,8 Punkten, also 0,1 Punkt über dem Grenzwert –,

- Jülich mit 33.000 Einwohnern im Kreis Düren mit 63,8 Punkten,
- Ostbevern im Münsterland mit 63,9 Punkten, also 0,2 Punkte über dem Grenzwert,
- Rösrath mit 64,3 Punkten,
- Dinslaken mit 64,4 Punkten,
- Rheda-Wiedenbrück mit 64,6 Punkten.

Für diese Kommunen ist die Aufnahme in die Gebietskulisse anhand der Vorgaben dieses Gutachtens mangels entsprechender Transparenz nicht nachvollziehbar.

Vereinzelt wurden Kommunen bei der Ermittlung überhaupt nicht berücksichtigt. Dies wissen wir konkret von der Stadt Coesfeld. Die hat einen Punktwert von 63,8 erhalten. Wäre die Stadt beteiligt worden und hätte sich – wie sie uns mitgeteilt hat – gegen ihre Aufnahme in die Gebietskulisse aussprechen können, wäre dies unterblieben.

Unabhängig vom Gutachten ist darüber hinaus generell zu besorgen, dass die Verordnung bewirkt, dass in den betroffenen Kommunen Neubauinvestitionen reduziert werden und dadurch das Mietwohnungsangebot verknappt wird. Ich denke, da darf man die psychologische Wirkung, die von einer solchen Verordnung ausgeht, nicht unterschätzen.

Aus unserer Sicht sind wirksame Mittel zur Bekämpfung überhöhter Mieten zum einen die Schaffung eines größeren Angebots an Mietwohnungen und zum anderen die Ausweisung von erforderlichen Baugebieten. Dies wird aber durch den vorliegenden Entwurf des LEP zukünftig erheblich erschwert.

Wir regen an, das Gutachten dazu zu nutzen, um in den dort ermittelten Gemeinden gemeinsam mit den Kommunalverwaltungen detaillierter zu untersuchen, ob die befürchtete besondere Gefährdungslage tatsächlich vorliegt. Dies setzt aber zunächst die Festlegung von Kriterien für diesen unbestimmten Rechtsbegriff voraus.

Linda Mazzone (VdW Rheinland Westfalen e. V.): Sehr geehrter Herr Vorsitzender, ich danke Ihnen recht herzlich für die Möglichkeit, heute für den VdW Rheinland Westfalen zum Entwurf der Kappungsgrenzenverordnung Stellung zu nehmen.

Ich möchte voranstellen, dass es der VdW ausdrücklich begrüßt, dass die Landesregierung zur Bestimmung der einschlägigen Gemeinden im Anwendungsbereich der Ermächtigungsgrundlage ein Gutachten in Auftrag gegeben hat und die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in den Prozess mit eingebunden hat.

Allerdings wurden im Rahmen dieses Prozesses die Schwachpunkte der gutachterlichen Auswertungen bereits relativ schnell deutlich. Hierauf hat der VdW hingewiesen und kritisiert, dass die zugrunde gelegten Indikatoren, deren Gewichtung und das in Ansatz gebrachte Nutzwertanalysemodell im Ganzen nicht geeignet sein können, hier zutreffende Ergebnisse zu erzielen.

Diese Kritik wurde im Ergebnis auch durch das später in Auftrag gegebene Gutachten beim Institut InWIS bekräftigt, das in Zusammenarbeit mit dem BFW in Auftrag gegeben wurde.

Diese Ungeeignetheit möchte ich an zwei Beispielen verdeutlichen.

Das Gutachten weist Städte wie Bottrop und Wesel als Städte mit Wohnraumknappheit aus. Wir wissen, dass in unseren Mitgliedsunternehmen ein Wohnungsleerstand in Bottrop sowie in Wesel von jeweils 4,3 % besteht. Für uns ist damit völlig unverständlich und nicht nachvollziehbar, wie man bei einem Wohnungsleerstand von über 4 % zu einer Mangellage kommen kann, zumindest wenn man sich nicht noch dezidiert mit weiteren Indikatoren spezifisch auseinandersetzt.

Die Ermächtigungsgrundlage ist nach unserem Dafürhalten im Wortlaut relativ klar bestimmt. Wir haben hier die Voraussetzungen der Feststellung einer – das möchte ich betonen – besonderen Gefährdungslage. Diese besondere Gefährdungslage muss positiv festgestellt werden. In diesem Punkt ist das Gutachten nach unserem Dafürhalten mangelhaft. Diese Anforderungen werden nicht erfüllt.

Darüber hinaus halten wir eine Pauschalierung von Stadtgebieten für nicht ausreichend. Gerade bei Großstädten wie Düsseldorf und Köln hätten wir uns gewünscht, dass man eine stadtteilspezifische Auswahl trifft.

Im Großen und Ganzen sehen wir daher hier noch erheblichen Nachholbedarf, gerade bei den Stadtgebieten in den Grenzbereichen, wo wir wissen, dass ein Wohnungsleerstand von über 4 % besteht.

Vorsitzender Dieter Hilser: Ich würde jetzt im ersten Block noch Frau Gendziorra aufrufen.

Ich mache den Vorschlag, dass dann die Abgeordneten, die sich gemeldet haben, Fragen stellen, aber auch bereits Fragen direkt an den Gutachter, weil ja mehrfach Inhalte des Gutachtens angesprochen worden sind. Damit hätte Herr Clar die Möglichkeit, zu dem einen oder anderen direkt Stellung zu nehmen.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.): Herr Hilser! Meine Damen und Herren Abgeordnete! Sie wissen, dass wir dem Gutachten skeptisch gegenüberstehen und dass wir gemeinsam mit VdW und Haus & Grund das Gutachten von InWIS haben fertigen lassen. Hierzu kann sich Herr Neitzel am besten äußern.

Wir möchten noch einmal ein Praxisbeispiel aufzeigen und die Frage aufwerfen: Haben wir überhaupt in bestehenden Mietverhältnissen einen Trend zu überbordenden Mieterhöhungen?

Schaut man sich den Düsseldorfer Wohnungsmarkt von 2003 bis 2013 an, stellt man fest, dass die Mieten für Wohnungen in mittleren Lagen in zehn Jahren in bestehenden Mietverhältnissen um 11,9 % gestiegen sind und die Inflationsrate im gleichen Zeitraum bei 18 % liegt. Man kann hier also sagen, dass die Miete der Inflation hin-

terherhinkt und man von überbordenden Anhebungen in Bestandsmieten nicht wirklich reden kann.

Teuer sind die Wohnnebenkosten und sicherlich auch die Erstmieten im Neubau, aber darum geht es bei der Kappungsgrenzenverordnung ja nicht.

Die Herabsetzung der Kappungsgrenze strafft vor allen Dingen die vielen Kleinvermieter, die 65 % des Mietwohnungsangebots darstellen, weil sie oft mit Rücksicht auf ein friedliches Mietverhältnis in bestehenden Mietverhältnissen die Miete selten anheben.

Besonders aus unserer Sicht ist die Herabsetzung der Kappungsgrenze aber auch ein Signal an Investoren. Hier muss der Gesamtkontext betrachtet werden, denn auf Bundesebene droht schließlich noch die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung. Die würde dann in Nordrhein-Westfalen durch die Mietpreisbremse im Bestand ergänzt. Das sind immerhin zwei drastische Eingriffe in den Wertschöpfungsprozess einer Mietimmobilie. Darauf schauen Investoren natürlich und müssen sich in Zukunft von der Investition Mietimmobilie abwenden, wenn hier bereits von vornherein Mieten eingefroren werden.

Wir können daher nur appellieren, das Gutachten auf feste Füße zu setzen und hier noch einmal nachzuarbeiten. Dass wir die Kappungsgrenzenverordnung insgesamt nicht erfreulich sehen, wissen Sie alle.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank, Frau Gendziorra. – Ich rufe dann die Abgeordneten auf und eröffne gerne die Möglichkeit, dass direkt auch der Gutachter befragt werden kann, weil mehrfach der Inhalt des Gutachtens angesprochen wurde.

Bernhard Schemmer (CDU): Ich habe einige Fragen. Mir kommt insgesamt die Interpretation der drei Grundvoraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um überhaupt die Kappungsgrenze anzupacken, etwas zu kurz. Ich will versuchen, das an einem Beispiel zu erklären.

Es ist einmal die Rede von „ausreichender Versorgung“. Da kann ich nicht ohne die Zensus-Ergebnisse arbeiten, was ja teilweise auch gemacht wurde, aber teilweise gingen die auch unter.

Zweitens ist die Rede von „angemessenen Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung“. Ich erinnere an bestimmte verwahrloste Gebäude in Köln-Chorweiler. Da gibt es zwar leerstehende Wohnungen, aber die stehen zu angemessenen Bedingungen nicht zur Verfügung.

Das dritte Potenzial ist die „besondere Gefährdung bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen“. Da reden wir im Prinzip über stärker wachsende Regionen. Wir können doch nicht in einem solchen Zusammenhang – eben wurde in einem anderen Zusammenhang Gelsenkirchen angesprochen – über eine Stadt sprechen, die von 380.000 auf nicht einmal 260.000 zurückgegangen ist. Die kann damit kaum gemeint sein.

Ich hätte noch einmal generell an die Gutachter die Frage, ob diese Interpretationen nicht enger zu fassen sind.

Wir haben uns parallel dazu ja auch mal so eine Liste gemacht, wie hoch die Wohnleerstandsquoten sind. Ein paar Beispiele sind hier aufgeführt worden. Das klassische Beispiel ist für mich immer Bottrop. Warum in Bottrop eine so enge Wohnlage wie unter den Punkten 1 bis 3, die ich eben genannt habe, beschrieben sein soll, kann mir ja vielleicht noch einmal jemand erklären. Das ist der eine Teil.

Der zweite Teil betrifft vor allem die kommunalen Spitzenverbände. Uns ist ja in der Vorlage zur Kappungsgrenzenverordnung vorenthalten worden – das ist auch bezeichnend für diese Landesregierung –, welche Kommunen sich wie wozu geäußert haben. Das haben ja erst später andere Recherchen, die hier auch teilweise vorgebracht wurden, ergeben. Dafür bedanke ich mich ausdrücklich.

Von fast 60 Kommunen haben 20 überhaupt kein Votum abgegeben. Ich habe mit der einen oder anderen gesprochen. Die haben mir gesagt: Dummes Zeug! Das brauchen wir nicht. Wir beschäftigen auch keine Verwaltung damit, weil das nichts bringt. – 23 von den 60 haben es sogar abgelehnt.

Dann erwarte ich eigentlich von den kommunalen Spitzenverbänden, dass die sich im Sinne von Subsidiarität noch klarer – Herr Graaff hat das beispielsweise gerade auch gemacht – vor diese Kommunen stellen und sagen: Es kann nicht angehen, dass landesseitig eine solche Vorgabe gemacht wird, wenn das kommunal als wenig sinnvoll – ich sage es mal gelinde – erkannt worden ist.

Wenn diese beiden Blöcke noch einmal ein bisschen beantwortet würden, wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Holger Ellerbrock (FDP): Wir sind ja Antragsteller. Deswegen lassen Sie mich zwei Sätze vorweg sagen. Es ist ja richtig, dass die Landesregierung bei der Festlegung der Gebietskulisse – wie auch Sie, Frau Kort-Weiher, sagten – ein Gutachten vergeben hat, damit man Kriterien bekommt und das packhafter wird. Dass ein Gutachten sich nur auf einen vorhandenen Datenschatz berufen kann, ist auch völlig klar.

Herr Clar, was wir hier äußern, ist keine Gutachterschelte, sondern zielt darauf ab, dass wir infrage stellen, dass eine Landesregierung ein Gutachten mehr oder weniger unkritisch übernimmt, obwohl Plausibilitätsfragen offensichtlich sind. Das ist zumindest durch die drei Stellungnahmen von Herrn Graaff, Frau Mazzone und Frau Gendziorra deutlich geworden. Bottrop, Dinslaken, Wesel: Das ist nicht plausibel, nicht nachvollziehbar.

Wenn ich also ein Gutachten habe, das nach bestimmten Kriterien vorgegangen ist, dann ist es eine politische Entscheidung der Bewertung dieses Gutachtens und dann muss ich mich nicht sklavisch an ein Gutachten klammern, sondern muss das hinterfragen und muss zu einer eigenen Meinung kommen, die ich dann in den politischen Prozess einbringe. Man kann nicht sagen: Da kann ich nichts dafür, das hat der Gutachter halt so gemacht! – Das ist die Sache, die wir hier grundsätzlich ankreiden.

Vor diesem Hintergrund wäre mir daran gelegen – was auch die drei Damen und Herren ausgedrückt hatten –, bei diesen unbestimmten Rechtsbegriffen wie „beson-

dere Gefährdungslage“ zu klären, wie ich das denn festmache. Das kann ich natürlich auch am Leerstand festmachen und so weiter. Ich würde mich freuen, wenn Sie dazu noch einmal Position beziehen. Wie könnte eine rechtssichere klare Definition der „Gefährdung“ und der „besonderen Gefährdung“ aussehen?

Die Indikatorengewichtung mit diesem Punktesystem: Wie könnte man das besser machen? Ich weiß ja selbst, man übt schnell Kritik, muss sich dann aber fragen: Wie würde ich das selbst besser machen? Da wäre ich für eine Hilfestellung aus Ihrer Sicht dankbar.

Ich sage das jetzt schon einmal für die Gutachter: Die Frage geht gleich in ähnlicher Form auch an Sie.

Daniela Schneckenburger (GRÜNE): Sehr geehrter Herr Vorsitzender! Sehr geehrte Damen und Herren! Herzlichen Dank für die Stellungnahmen zum Entwurf einer Kappungsgrenzenverordnung, die auf einer Bundesermächtigung fußt und insofern von einem sehr breiten politischen Willen getragen wird, jedenfalls von der alten Bundesregierung im Grunde genommen noch einmal verlängert wurde, jedenfalls über die Wahlprogramme auf eine zweite Stufe für Neuvermietungen.

Ich finde, wir diskutieren zu Recht die Frage, wie die Gebietskulisse geschnitten ist. Das gehört zur Diskussion einer solchen Verordnung. Ich habe dazu zwei Fragen, erstens an die Gutachter.

In der Diskussion ist die Frage, wie der Datenbestand zu bewerten ist, weil er zum jetzigen Zeitpunkt 2014 jedenfalls ein veralteter Datenbestand zu sein scheint. Mir wäre es wichtig, noch einmal eine Einschätzung zu haben, ob ein neuerer Datenbestand zur Verfügung gestanden hätte und wenn ja, warum er dann nicht einbezogen worden ist.

Zweite Frage: „Besondere Gefährdungslage/Gefährdungslage“ – wie ist da jeweils die Trennung vorgenommen worden und was führte zur Definition dieser Begriffe?

Ich habe noch eine Rückfrage an Frau Gendziorra, weil es einen Punkt gibt, den ich nicht ganz verstehe. In Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft hört man auch, dass sich diese Mietpreisbremse nicht in ganz erheblichem Maße auf die Wertschöpfungsrate innerhalb der Wohnungswirtschaft auswirkt.

Frau Gendziorra, Sie haben auch noch einmal deutlich gemacht, dass es sich um eine Anpassung immer in Relation zur ortsüblichen Vergleichsmiete handelt. In die ortsübliche Vergleichsmiete gehen ja bereits gemittelt die Mieten ein, die am Ort üblich sind. Die bilden sozusagen das Fundament und insofern auch eine Bemessungsgrenze, die abbildet, wie in den vergangenen Jahren jeweils die Mieterhöhungsschritte gewesen sind, gerade auch in dem von Ihnen beschriebenen Eigentumssegment der 67 % Einzeleigentümer.

Insofern: Wo ergeben sich da die gravierenden Verwerfungen? Das ist mir an der Stelle jedenfalls noch nicht klar geworden.

Reiner Breuer (SPD): Ich habe auch zwei Fragen.

Ausschuss für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
35. Sitzung (öffentlich)

08.04.2014
bar-la

Zum einen: Wenn wir eine Gebietskulisse festlegen und nicht sozusagen häuser-scharf oder quartiersscharf festlegen wollen, ob es eine besondere Gefährdungslage gibt, wo soll man dann die Grenzziehung machen, wenn der Bundesgesetzgeber sagt, dass die Kommune mit ihrer kommunalen Grenze ein Aspekt ist, den wir als Landesregierung zu berücksichtigen haben? Ist nicht systemimmanent, dass es hier zu einzelnen Verwerfungen kommen muss, wenn man nicht häuser-scharf/quartiersscharf festlegt, ob hier eine besondere Gefährdungslage besteht?

Zweite Frage! Was die Festlegung der Indikatoren angeht: Ist es nicht verfassungsrechtlich geboten, einheitliche Indikatoren, die landesweit vorhanden sind, zu berücksichtigen? Kann ich wirklich Einzelbeurteilungen der Kommunen zur Grundlage nehmen mit Blick auf die Tatbestandsvoraussetzungen, die der Bundesgesetzgeber hier geschaffen hat?

Das sind meine beiden Fragen.

Oliver Bayer (PIRATEN): Vielen Dank an die Sachverständigen für das Kommen und die mündlichen Stellungnahmen, teilweise auch schriftlichen Stellungnahmen. Entschuldigung vor allen Dingen an Frau Kort-Weiher für meine Verspätung.

Ich habe – nachdem ich viele Sachen sehr detailliert vorgetragen bekommen habe und die generelle Kritik, glaube ich, klar ist – eine konkrete Frage an Frau Mazzone. Sie hatten die Pauschalisierung kritisiert und Bottrop und Wesel als Beispiele dafür genannt, dass das Analysemodell nicht geeignet ist. Ich habe selbst hineininterpretiert: Auch da würde wahrscheinlich ein größerer Detaillierungsgrad helfen. Ist da generell einfach die Detaillierung des Modells zu gering? Könnte man mit mehr Aufwand mehr erreichen? Oder müsste die Methode oder das Analysemodell überhaupt ganz anders sein, um vielleicht flexibler auf die Untersuchungsgebiete zu reagieren?

Überdies freue ich mich auch auf die Antworten auf die Frage von Herrn Breuer, ob das denn jetzt an den Vorgaben des Bundes hängt.

Dr. Michael Clar (F+B GmbH): Guten Tag an alle Damen und Herren und an die Kollegen Wohnungsmarkexperten! Ich fange mit den zwei praktischen Beispielen an, die benannt worden sind.

Bottrop war von der Datenlage her knapp unterhalb des Schwellenwertes und hat sich in der Befragung für eine Aufnahme in die Gebietskulisse ausgesprochen. Das ist zu sehen im Gutachten auf Seite 35. Wenn Ihnen das Gutachten vorliegt, dann sehen Sie dort die Antworten der Kommunen. Das letzte Tröpfchen sozusagen, das das Fass zum Überlaufen brachte, war die Stellungnahme der Kommune, die gesagt hat: Ja, wir wollen da rein.

Wesel hat eine Leerstandsquote von 4 %. Das ist auch dem Gutachten zu entnehmen. Im Zensus hat Wesel eine Leerstandsquote von 2,6 % bei einem Mietwohnungsanteil von etwas über 52 % am Gesamtwohnungsbestand.

Ich stelle Ihre Zahlen gar nicht infrage. Natürlich wären im Grunde die Daten Ihrer Unternehmen eine Datenquelle. Aber die bezieht sich nicht auf alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens. Das heißt im Grunde ja erst einmal nur, dass man sehr

schnell, wenn man punktuell nicht überall verfügbare Datenquellen benutzt, die örtlichen Gegebenheiten falsch einschätzen würde, weil ein bestimmter Datengeber nur einen bestimmten Teilmarkt abbildet.

Generell haben wir wie bei § 557a – Verlängerung der Kündigungsschutzfristen – die Nutzwertanalyse als Methode angewandt. Die Nutzwertanalyse ist eine Methode, mit der man vor allen Dingen transparent eine Vielzahl von Indikatoren nebeneinanderstellen kann und für alle deutlich machen kann, was man da gewichtet hat.

Ich würde, wenn Sie es wollen, die Gewichtungsprinzipien, die dahinter stehen, gerne erläutern. Es sind nämlich relativ wenige zentrale.

Es gab ein Gewichtungsprinzip, das auch bei dieser Gefährdungsinterpretation durchgehalten worden ist, nämlich das möglichst intuitiv einsehbar und schlank zu machen.

Für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse – das haben alle schon richtig interpretiert und auch die meisten, glaube ich, gutgeheißen – gilt die statistische Regel: Mittelwert plus eine Standardabweichung.

Übersetzt auf eine Normalverteilung heißt das, dass ich dann oberhalb dieses Mittelwertes plus Standardabweichung 15 % der Fälle habe.

Ich hätte auch einen Mittelwert plus zwei Standardabweichungen nehmen können. Dann wären oberhalb dieses Schwellenwertes noch 2,5 % der Fälle respektive der Städte Nordrhein-Westfalens gewesen.

Alle Experten haben ja im Grunde gesagt, was eine gefährdete Wohnungsmarktsituation ist. Dafür gibt es keine Wohnungsmarkterkenntnisse. Man hätte genauso gut vielleicht erst einmal fünf Jahre Grundlagenforschung machen können und dann warten können, ob die Wohnungsmarktlage vorbei ist.

Nein, die Politik hat gesagt – Sie kennen die Nacht- und Nebelaktion von § 558 Abs. 3 –: Wir machen das genauso wie bei der Verlängerung der Kündigungsfristen und nehmen die gleichen Indikatoren.

Die sind auch im Grunde angewandt worden bis auf die Tatsache, dass bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen natürlich solche Fragestellungen wie die Umwandlung von Wohnungen eine starke Rolle spielen. Aber im Grunde sind es noch die gleichen Indikatoren, die die Wohnungsmarktlage beschreiben.

Es ist eine politische Wertung. Sie können sagen: Es ist aus Sicht der Mieter eine besondere Gefährdung, dass 16 % der Städte darunter fallen. – Man kann auch sagen: Wenn in diesem Bereich von Überzufälligkeit, wie Statistiker das nennen, 16 % so weit vom Mittelwert entfernt sind, dann ist das eine besondere Gefährdung.

Ich verstehe es, wenn aus Sicht der Vermieter gefragt wird: Ist das nicht zu weit gefasst? Man könnte auch zwei Standardabweichungen nehmen. Dann hat man nur noch 2,5 %, die besonders gefährdet sind.

Das ist eine Interessenabwägung. Das müssen Sie als Parlamentarier entscheiden. Sie können sagen: Die Medizin ist so, dass ich sage, 16 % sind besonders gefährdet. – Oder Sie sagen: Ich definiere nur 2,5 % als gefährdet.

Unser Prinzip der relativ klar fassbaren und einfachen Begrifflichkeit bedeutet erst einmal nur, dass wir nicht irgendwo zwischen ein oder zwei Standardabweichungen vom Mittelwert hin- und hermanipuliert haben. Natürlich hätten wir 1,2, 1,5 oder 1,8 Standardabweichungen nehmen können, ganz wie uns das gefällt. Das wäre die Manipulation gewesen. Wir haben das Prinzip: In allen Städten sollten die gleichen Zahlen angewandt werden.

Wie hätten wir dagestanden, wenn wir den Zensus 2011 nicht benutzt hätten? Denken Sie mal daran, dass der Zensus 2011 im Frühjahr 2013 rauskam. Da fingen wir gerade mit dieser Studie an. Worauf hätten wir noch warten sollen? Insofern: Mit diesem Timelag von zwei Jahren muss man rechnen.

Die Leerstandsquote ist ein Indikator, der möglicherweise nicht immer richtig ist. Beispielsweise ist er in dem Sinne nicht richtig, dass wir nicht wissen – weil man es versäumt hat, nachzufragen –, ob es sich eigentlich um Leerstände in Mietwohnungen oder Eigentümerwohnungen handelt, auch in Einfamilienhäusern.

Auf der anderen Seite kann man sich fragen: Wenn ich mein Haus nicht verkauft bekomme, bringe ich das dann auf den Mietwohnungsmarkt und stelle es gegebenenfalls als Mietwohnung zur Verfügung?

Insofern ist aber für Wesel 2,6 % Leerstand bei Mietwohnungen und eigentümerge nutzten Wohnungen sozusagen die obere Schätzung für den Leerstand auf dem Mietwohnungsmarkt und keinesfalls eine irgendwie geartete untere Schätzung.

Wie das Modell zustande gekommen ist, bin ich sofort bereit zu erläutern, wenn Sie meinen, das würde jetzt dazugehören, oder später auf Nachfrage.

Vorsitzender Dieter Hilser: Ich schlage vor, auf Nachfrage.

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Herr Schemmer, ich habe ein bisschen den Vorwurf rausgehört, dass die kommunalen Spitzenverbände ihre Arbeit nicht ordentlich tun, weil Sie uns auffordern, uns vor unsere Mitgliedskommunen zu stellen. Ich kann Ihnen sagen: Diese Aufgabe hat der Städtetag NRW auch in diesem Zusammenhang erfüllt.

Wir haben auch eine grundsätzlich andere Haltung dazu. Es gibt eine Beschlusslage des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages, dass wir diese Kappungsgrenzensenkung begrüßen und sogar einfordern.

Soweit mir bekannt ist, sind alle unsere Mitgliedsstädte befragt worden. Dass eine Null in dem Gutachten steht, heißt ja nicht, dass man sie nicht gefragt hat. Es heißt nur, dass sie sich nicht für oder gegen die Aufnahme ausgesprochen haben. Ich habe von keiner unserer Mitgliedsstädte gehört, dass sie nicht gefragt worden ist.

Bei uns war es auch so – das hat etwas damit zu tun, dass eine angespannte Marktlage vorzugsweise in den Großstädten oder größeren Städten vorhanden ist –, dass

nur in drei Fällen das Ergebnis des Gutachtens anders war als das Votum der Städte. Bielefeld wollte nicht rein, ist aber reingekommen. Dortmund wollte rein und ist nicht reingekommen. Neuss wollte nicht rein, ist aber reingekommen. In zweien dieser Fälle ist es mir gelungen, vor Abgabe der Stellungnahme auch noch mit den betreffenden Wohnungsamtsleitern zu reden. Die haben gesagt: Naja gut, aber das ist unterm Strich plausibel. Deswegen können wir mit dem Ergebnis leben.

Letztlich vertreten wir ja die Interessenlage aller Mitgliedsstädte. Wenn da also eine Stadt unter die Räder gerät, dann ist das eben so. Deswegen kann ich nicht generell das Gutachten aus den Angeln heben, zumal es mir – Sie haben vielleicht auch auf Neuss abgezielt – bezogen auf Neuss zumindest im Ergebnis auch plausibel erscheint.

Ich denke mal, dass wir unsere Arbeit gemacht haben. Es ist eben so, ob einem das gefällt oder nicht: Wenn man sich im rechtssicheren Raum bewegen möchte, dann muss man das auf der Basis neutraler Indikatoren feststellen, ob die Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage gegeben sind oder eher nicht.

Selbst wenn Köln es nicht gewollt hätte, hätte man nicht sagen können, Köln hat nun mal keinen angespannten Wohnungsmarkt, weil die Ratsmehrheit oder der Oberbürgermeister das verkündet haben. Das geht einfach nicht.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund NRW): Wir hatten uns natürlich im Rahmen der Verbändeanhörung, der Beteiligung im Rahmen des Erstellungsverfahrens des Gutachtens auch zu den einzelnen Parametern geäußert und zum Beispiel angeregt – das kann ich aus der Erinnerung sagen –, dass man die Haushalts- und Bevölkerungsprognose mit berücksichtigen soll in der Expertise. Dann sind die Anregungen aufgenommen worden oder sie sind eben nicht aufgenommen worden, wie eben dieser Punkt der Haushalts- und Bevölkerungsprognose. Das können wir dann auch nicht ändern.

Wir haben natürlich von der Gelegenheit Gebrauch gemacht, im Anschluss an die Beratung dieses Gutachtenprozesses noch einmal schriftlich Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme ist an das Ministerium gegangen, mit der wir unsere Kritikpunkte und unsere Anregungen noch einmal geäußert haben.

Ein Manko im Rahmen des Erarbeitungsverfahrens war sicherlich, dass ein Ergebnis, wie sich die einzelnen Parameter konkret auf den örtlichen Kontext abbilden, nicht vorgestellt wurde und vielleicht auch nicht vorgestellt werden konnte, weil es eben auch ein laufendes Erarbeitungsverfahren war. Insofern war im Rahmen der Beteiligung am Gutachtenerstellungsprozess gar nicht absehbar, mit welchen Folgen man da rechnen musste.

Als das dann vorlag, gab es die Stellungnahmefrist. Wir haben uns dann dezidiert dazu eingelassen und die Bedenken, die wir aus fachlicher Sicht haben und natürlich auch soweit es einen Rücklauf der Kommunen gab, fristgerecht vorgetragen.

Von daher hätte ich da nicht gewusst, wie wir noch mehr hätten reagieren können. Ich hätte mir nur gewünscht, dass unsere Anregungen dann von der Landesregie-

rung aufgegriffen worden wären und der Referentenentwurf der Kappungsgrenzenverordnung noch einmal geändert worden wäre.

Herr Ellerbrock, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Kritik üben ist einfach. Vorschläge machen ist besser. Ja, da gebe ich Ihnen recht. Dann muss ich aber zunächst jedenfalls für uns kommunale Spitzenverbände einräumen, wir sind weder wohnungswirtschaftliche Experten noch Statistikexperten, um das im Detail zu modifizieren.

Aber ich kann Ihnen sicherlich sagen, dass aus unserer Sicht der Leerstand von Mietwohnungen für eine entsprechende Nachfragegruppe doch besonders relevant ist. Daran lässt sich nun ohne Weiteres zweifelsfrei ableiten, ob Empfänger von SGB-II-/SGB-XII-Leistungen etc. ausreichend versorgt sind oder nicht. Das haben wir auch so geltend gemacht.

Da setzt ein Stück weit unsere Kritik an, dass die Leerstandsquote insgesamt ins Modell mit 24 % eingeht, aber zum Beispiel die Angebotsentwicklung mit 25 %. Ich kann Ihnen jetzt nicht sagen, wo man die richtige Grenze zieht. Ich halte es jedenfalls für einen ausschlaggebenden Indikator, diese Leerstandsquote zu berücksichtigen.

Wenn es nicht möglich ist, das im Rahmen von statistisch auf Landesebene direkt verfügbarem Datenmaterial zu verifizieren, dann bedarf es eben eines weiteren Schrittes – das haben wir ja auch vorgeschlagen –, um bei den Kommunen, die sozusagen im Fokus einer möglichen Wohnraummangelsituation stehen, in nähere Untersuchungen einzutreten.

Herr Dr. Clar hat ja eben auch gesagt, aufgrund des statistischen Materials unterscheide er nicht zwischen Leerstand von Eigentum und Mietwohnungen. Dann muss man eben konkret bei diesen 59 ermittelten Kommunen in die Detailanalyse einsteigen und vor Ort noch mal ermitteln, um festzustellen, ob nicht vielleicht in so einem Fall der Leerstand beim Eigentum geringer ist und bei den Mietwohnungen höher oder umgekehrt. Da kommt man dann im Prinzip in eine Verifizierung, die notwendig ist, um es entsprechend abzusichern.

Ein weiterer Parameter ist sicherlich die Wohnungsnachfrage der entsprechenden Bedarfsgruppen. Aber da ist auch zu kritisieren, dass jedenfalls für den Kreis der SGB-XII-Empfänger nur statistisches Material auf Kreisebene zur Verfügung stand. Wenn das so ist, dann muss man das akzeptieren. Aber dann ist es problematisch, für eine einzelne kreisangehörige Kommune etwas abzuleiten. Denn auch das wissen wir. In Kreisen ist die Bedarfslage unterschiedlich.

Da reicht es also nicht aus, stehen zu bleiben. Man muss in eine nähere Untersuchung eintreten.

Linda Mazzone (VdW Rheinland Westfalen e. V.): Leider habe ich wohl das Falsche studiert. Wenn man das so hört, wäre es wohl vorteilhaft gewesen, ein statistisches Studium anzustreben. Ich würde nämlich gerne erschöpfend auf alle Fragen eine Antwort haben.

Ich habe leider keine Patentlösung. So viel ist klar. Ich kann nur das bewerten, was mir vorgelegt wird. Wenn diese Bewertungsgrundlage dazu führt, dass ich punktuell

zu solchen Ergebnissen komme wie bei meinen Beispielen Bottrop und Wesel, dann kann ich nur dieses ganze Konzept infrage stellen.

Ich möchte nur noch einmal klarstellen, dass die Leerstandsquoten, die uns bei den Mitgliedsunternehmen vorliegen, tatsächlich vermietbaren Wohnraum betreffen. Das ist nicht einfach nur eine geschönte Zahl.

Wir hatten in dem Prozess mehrfach darauf hingewiesen, dass die Indikatoren, die ausgewählt wurden, vielleicht nicht ganz ausreichend sind.

Ich kann mir vorstellen, dass auch die Bevölkerungsentwicklung durchaus aussagekräftig ist, gerade bei den Gebieten in Grenzbereichen und gerade bei den Gebieten, in denen wir einen sehr hohen Wohnungsleerstand haben.

Herr Bayer, ich kann nur sagen: Das derzeitige Analysemodell ist insofern allenfalls eine gute Grundlage für die abstrakte Gefährdungslagenbestimmung.

Grundsätzlich würde ich befürworten, ein komplett neues Modell aufzustellen. Denn offensichtlich enthält die Analyse erhebliche Fehler, wenn wir zu solchen punktuellen Ergebnissen kommen.

Wenn man das Gutachten beibehalten möchte, müsste man punktuell bei diesen Gebieten mit einem Wohnungsleerstand von mehr als 4 % noch mal feinjustieren.

Eine Vorgehensweise wäre auch, zu sagen: Dort, wo es einen Wohnungsleerstand von über 4 % gibt und einen Bevölkerungsrückgang, kann per se keine besondere Gefährdungslage bestehen.

Aber, wie gesagt, ich möchte das entschuldigen. Das ist eine laienhafte statistische Bewertung von mir. Insofern hoffe ich, dass ich da ein bisschen weiterhelfen konnte.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.): Ich habe auch nur Jura studiert. Deswegen haben wir auch Herrn Neitzel als Experten eingeschaltet, um das Gutachten zu bewerten.

Ich kann mich da jetzt auch nur den Kollegen anschließen. Ich würde es auch bei einer Nachbesserung lieber einem Expertendialog überlassen oder vielleicht noch einem Dialog mit der Wohnungswirtschaft, Statistik und Realität abzugleichen, wie man es einfach optimieren kann.

Ansonsten gebe ich jetzt gerne an den Kollegen Feldmann weiter.

Achim Feldmann (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.): Vielen Dank, dass ich auch die Möglichkeit habe, hier kurz etwas zu sagen. Ich bin als Vertreter des BFW hier. Ich bin aber im realen Leben Geschäftsführer eines in Düsseldorf ansässigen privat geführten Wohnungsunternehmens.

Frau Schneckenburger, darüber, ob das denn die institutionelle Wohnungswirtschaft nicht so stark berühren würde, kann man trefflich streiten. Ich gebe Ihnen recht. Es ist schon so, dass wir als institutionelle Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit zumindest in Teilbereichen diesen Mieterhöhungsspielraum, der uns gegeben wurde, ausgenutzt haben. Die privaten Wohnungseigentümer haben das in ganz, ganz

vielen Fällen nicht getan. Die strafen Sie mit einem Konstrukt wie der Kappungsgrenze ab.

Aber es ist, glaube ich, zu kurz gesprungen, diese einzelnen Themenbereiche singular zu betrachten. Sie müssen das eigentlich in der Gesamtheit sehen.

Wenn Sie die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbremse sehen, dann stellt sich schon die Frage, ob auch wir als Investor zukünftig noch den Mietwohnungsmarkt als das für uns richtige Investitionsgut betrachten oder ob man nicht eher – was in Düsseldorf ja schon zu einem Großteil passiert – in den Eigentumssektor abschwimmt und sich darauf fokussiert und noch weniger Mietwohnungen gebaut werden.

Deswegen halte ich das schon für einen sehr, sehr kritischen Punkt, diese Themenbereiche, die hier eingeführt werden.

Um auf das Gutachten zurückzukommen: Ich glaube, auch darüber kann man trefflich streiten. Wenn Sie sich die Zahlen für den Düsseldorfer Markt angucken, die nicht von uns erhoben worden sind, sondern von der Stadt Düsseldorf selbst, dann sehen Sie in Düsseldorf über die letzten Jahre eine Fluktuationsrate von 20 %. Sie haben eine Leerstandsquote von round about 3 % über fast alle letzten Jahre, auch erhoben von der Stadt Düsseldorf. Dass das Indikatoren für einen angespannten Wohnungsmarkt sind, kann man, glaube ich, schon bestreiten.

Frau Gendziorra hat ja auch schon die Mietpreisentwicklung in Düsseldorf angesprochen, gemeinschaftlich erhoben über die Mietrichtwerttabelle von Haus und Grund und Mieterverein. Die Mietpreissteigerung liegt bei round about 12 % und die Inflationsrate bei 18 %. Da kann man nicht von überbordenden Mietpreissteigerungen im Bestand sprechen.

Bei der Neuvermietung mag das anders sein. Aber wenn Sie als Investor in Oberkassel Mietwohnungsbau betreiben, dann können Sie nicht für 7,50 € – und schon gar nicht darunter – Mietwohnungen anbieten. Das funktioniert nicht.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank, Herr Feldmann. – Dann schaue ich jetzt in die Runde der Abgeordneten, ob es Wortmeldungen gibt. – Herr Ellerbrock, bitte.

Holger Ellerbrock (FDP): Herr Clar, ich habe versucht, am Anfang deutlich zu machen, ich stelle überhaupt nicht infrage, dass Sie auf statistischer Basis sauber gerechnet haben und dass alles formal richtig ist. Ich komme nur dahin – das haben die Beiträge der Kolleginnen und des Kollegen Graaff deutlich gemacht –, dass dann, wenn die Realität nicht dem Ergebnis des Gutachtens entspricht, ich fragen muss, woran das liegt. Dann werde ich feststellen, wie Sie es gesagt haben, dass ich die Indikatoren infrage stellen muss.

Ich bin bisher immer davon ausgegangen, dass der Minister oder Frau Koeppinghoff immer gesagt haben, die Wohnungswirtschaft war immer eingebunden. Die Wahrnehmung des heutigen Gespräches zeigt mir, dass der Begriff „Einbindung“ einer unterschiedlichen Interpretation unterliegt. Man hat gesagt: „Sage was dazu.“ Dann hat

man Dankeschön gesagt und hat das in die Ablage gelegt, sauber als Stellungnahme archiviert, aber man hat letztendlich nicht darauf reagiert. Das heißt, man ist über Ihre inhaltliche Stellungnahme weggegangen. Das Ministerium hat völlig recht, dass es sie gefragt hat, aber das Ministerium ist nicht auf Ihre Argumentation eingegangen. Noch einmal: Das Gutachten haben Sie aufgrund Ihrer Erfahrung usw. sauber abgearbeitet, nur entspricht es nicht der Realität.

In einer Stellungnahme hat gestanden, dass dieses Gutachten einen Hinweis für gewisse Suchräume gibt, die ich dann im Sinne einer Binnendifferenzierung konkretisieren muss. Dann wären wir, denke ich, weitergekommen und hätten das gemacht. Habe ich Sie so richtig verstanden?

Der Sinn der Sache ist ja, dass man sagt, das Gutachten ist sauber abgearbeitet, die Realität ist aber nicht so. Sind Fragen etwa zu den Indikatoren vorhanden? Jetzt müssen wir genauer im Sinne einer Binnendifferenzierung untersuchen. Könnten Sie sich vorstellen, an einer solchen vom Ministerium vielleicht zu überlegenden Vorgehensweise noch einmal mitzuarbeiten, um damit auch dazu beizutragen, diese unbestimmten Rechtsbegriffe, die zu einer Klage, die zu einer Mittelstandsförderung der Anwälte einladen, rechtssicher zu gestalten?

Die nächste Frage geht an Herrn Amaya. Wir sehen heute, wie rechtsunsicher die ganze Angelegenheit ist. Wie sieht das Haus & Grund in der Beratung der Eigentümer? Führt man dazu vielleicht einmal eine Grundsatzklage durch? Diese Frage stelle ich, weil offensichtlich ist, dass das kommt. Dann haben wir noch mehr Schwierigkeiten. So wie ich eine gute Verwaltung kenne, wird man im Sinne einer Verwaltungsverfahrenseffizienz auf eine solche Anhörung eingehen und sagen, wir werden das doch noch etwas rechtssicherer machen. Das könnte ich mir bei einer guten Verwaltung vorstellen. Man muss mal abwarten, was in Nordrhein-Westfalen herauskommt. Würden Sie solch einen Weg mitgehen können?

Bernhard Schemmer (CDU): Ich habe noch einmal eine Frage an F+B. Ich erinnere mich noch sehr wohl, als F+B den Bedarf für Eigentumsmaßnahmen und den Bedarf für Mietwohnungsbaumaßnahmen wohl im Jahr 2011 im Ausschuss für Bauen und Verkehr vorgestellt hat. Auf meine Nachfrage, dass die dort gewählten Parameter doch nur bedingt etwas mit dem wirklichen Bedarf zu tun hätten, ist mir vonseiten Ihres Unternehmens geantwortet worden: Ja, das waren die Vorgaben aus dem Ministerium.

Meine Frage bezogen darauf: Warum ist der gravierend entscheidende Parameter – wir machen eine Regelung für ein paar Jahre und müssen noch weiter in die Zukunft denken –, nämlich die Entwicklung der Haushalts- und der Bevölkerungsprognose, in der Beurteilung außen vor geblieben?

Oliver Bayer (PIRATEN): An Frau Mazzone: Eine Beobachtung, dass das Modell am Ende nicht auf die Praxis passt, hilft uns hier ja weiter. Warum nicht, das müssen wir jetzt herauszufinden. Das war ein Versuch, Sie direkt zu fragen. Ich gebe diese Frage einmal in die nächste Runde, ob man den Detaillierungsgrad und die Methoden verfeinern kann.

Gesine Kort-Weiher (Städtetag NRW): Im Grundsatz, Herr Ellerbrock, hätte ich keine Probleme damit, das ganze Ergebnis noch einmal im Sinne einer Binnendifferenzierung zu prüfen. Ich muss Ihnen aber auch sagen, ich sehe für unsere Mitgliedsstädte eigentlich wenig Sinn darin, weil erstens sowieso, wie ich gerade sagte, die meisten so eingestuft worden sind, wie sie wollten, und weil zweitens die Ergebnisse, soweit ich die Wohnungsmärkte dort kenne, mir auch absolut plausibel erscheinen.

Gut, man könnte dann die drei Städte, die entgegen ihrer Voten behandelt worden sind, noch einmal auf den Prüfstand stellen oder dort differenzieren. Es wäre freilich auch schwierig, wenn man nicht bezüglich aller Städte und Gemeinden das noch einmal prüfen würde. Ich sehe nämlich eine Gefahr: Wenn man nur bei einem Teil sich das noch einmal ansieht und dann vielleicht andere Kriterien anlegt, dann sind Sie genau in dem Bereich, wo Sie sich auf rechtsunsicherem Gelände bewegen. Entweder gelten nämlich die Indikatoren für alle gleich und der eine ist über der Hürde und der andere darunter oder, wenn das Ergebnis vielleicht nicht passend erscheint und man das noch einmal prüft und zu anderen Ergebnissen bei gleichen Grundvoraussetzungen gelangt, es könnte juristisch bei einer Überprüfung durchaus schwierig werden. Aber im Grundsatz würden wir uns einem solchen Verfahren nicht entziehen, aber wir drängen uns auch nicht danach.

Rudolf Graaff (Städte- und Gemeindebund NRW): Wir würden uns einem solchen Verfahren nicht entziehen. Wir haben in unserer schriftlichen Stellungnahme gerade das angeregt, um eine Lösung anzustreben. Im Rahmen einer solchen nachgelagerten Feinjustierung oder Feinuntersuchung ist es natürlich erforderlich, zuvor die Kriterien festzulegen. Da gebe ich Herrn Breuer völlig recht. Natürlich müssen wir nach einheitlichen Kriterien untersuchen. Das muss vorher geschehen. Dann muss man eben – ich hatte schon das Beispiel genannt – die Leerstandsquote von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsmarkt als Kriterium definieren. Wenn das eben jetzt auf der statistischen Datengrundlage nicht möglich ist, dann hat man zum Beispiel ein Feinjustierungskriterium, das im Detail dann in der Kommune zu untersuchen ist. Jedenfalls ist das besser, als auf der Grundlage des jetzigen Gutachtens zwar auch einheitliche Kriterien zu bestimmen, ab dann im Rahmen einer Standardabweichung von acht Punkten ein Ergebnis zu produzieren, das ich von der Summe her zwar kenne, nämlich 15 % der Kommunen fallen im Prinzip in die Gebietskulisse hinein. Das weiß ich im Prinzip schon im Vorhinein. Ich halte eine nachdifferenzierende Untersuchung für geboten.

Linda Mazzone (VdW Rheinland-Westfalen e. V.): Der VdW Rheinland-Westfalen steht einem solchen Dialog auf jeden Fall offen gegenüber. Ich halte es eher für bedenklich, eine Verordnung sehenden Auges zu erlassen, die im Endeffekt gegebenenfalls in einem erstinstanzlichen Rechtsstreit inzident auf verfassungsrechtliche Bedenken überprüft werden muss. Insofern stehen wir auf jeden Fall für einen Dialog zur Verfügung.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.): Wir sind auch dabei.

Vorsitzender Dieter Hilser: Damit beende ich mit Ihrem Einverständnis die erste Runde. Ich erteile in der zweiten Runde zunächst Herrn Schleicher für die Stadt Köln das Wort.

Michael Schleicher: Ich spreche jetzt nicht mehr für die Stadt Köln, sondern wohl eher in meiner alten Funktion als Sachverständiger aus der Enquetekommission.

Ich bin froh, dass ich kein Verbandsvertreter mehr bin, weil ich dann bestimmte Positionen nicht mehr wahrzunehmen brauche. Herr Clar hat ziemlich eindeutig gesagt, worum es geht, nämlich um eine politische Entscheidung. Ob wir uns im Detail noch einmal auf irgendeine statistische Bewertung einlassen würden oder nicht, das würde wahrscheinlich wieder den gleichen Streit auslösen. Wir bewegten uns dann wieder in irgendwelchen strategischen Dimensionen, die wir als Verbandsvertreter darlegen müssten.

Ich bitte noch einmal, an die Bürger in diesem Land zu denken. Darum ging es eigentlich, dass wir uns hier auf einem relativ hohen Niveau von Mieten bewegen. Eigentlich müssten alle Kommunen fragen: Warum dürfen wir, die hier nicht drauf sind, nicht mitmachen? – Die Kommunen haben nämlich etwas davon. Wenn Sie etwa viele SGB-II-Empfänger haben, sparen sie Geld. Aber – das wird in dieser ganzen Mietdiskussion viel zu wenig berücksichtigt – die Kommunen, wo das Mietniveau nicht hoch ist, haben zwar keine großen Probleme, aber das Geld, das dort nicht an Mieten ausgegeben wird – das gilt für jede Kommune –, bleibt in der Kommune. Auch das muss für eine Kommune interessant sein.

Das heißt, wir bewegen uns hier in einem relativ überzogenen Diskussionsrahmen, der im Grunde genommen den Mietern in unserem Land nicht gerecht wird. Es ist dringend an der Zeit, dass man hier klare Positionen einräumt. Noch einmal: Welche Bedeutung haben denn diese 5 % in der praktischen Auswirkung in diesem Land? Es wird eine politische Entscheidung sein, die deutlich wird, dass man das nicht weiter so durchgehen lassen. Man will hier eine Entwicklung, die sich den Mietern gerecht anpasst. Das ist wohl der wichtigste Punkt und nicht die statistische Auswertung.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland): Für Haus & Grund Rheinland bzw. Haus & Grund NRW werde ich zunächst eine mündliche Stellungnahme abgeben. Anschließend wird der Herr Vizepräsident von Haus & Grund NRW sowie Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Düsseldorf, Herr Ingo Apel, aus Sicht der Vermieter einer betroffenen Stadt, ergänzende Ausführungen machen.

Zunächst einmal verweisen wir auf unsere ausführliche schriftliche Stellungnahme, die wir Ihnen zur Verfügung gestellt haben. Ich kann an dieser Stelle auch sagen – das wird wahrscheinlich keinen überraschen –, dass wir als gesamte Haus & Grund-Organisation die Senkung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % ablehnen. Der Bundesgesetzgeber hat nämlich keine Verpflichtung, sondern eine Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung vorgesehen. Deshalb richtet sich unsere Kritik nicht nur an das Gutachten, sondern sie ist von grundsätzlicher Natur. Ich teile nicht die Auffassung meines Vorredners. Im Rahmen der Kappungsgrenzenverordnung handelt es sich nicht um Mietpreiserhöhungen, sondern es dreht sich um Mietanpassungen

an die ortsübliche Vergleichsmiete, also quasi an das, was für eine vergleichbare Wohnung eigentlich am Markt genommen werden müsste.

Dieser Zustand, dass man sich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befindet, ist halt nur deshalb gegeben, weil der betroffene Vermieter – in der Tat ist es so, die privaten Vermieter sind das hier in erster Linie – die rechtlich möglichen Mietanpassungen, die der örtliche Mietspiegel hergegeben hätte, aus unterschiedlichen Gründen, zum Beispiel einfach um ein gutes Verhältnis zu dem Mieter zu haben, nicht genutzt hat.

Instandsetzungsmaßnahmen im Gegensatz zu Modernisierungsmieterhöhungen berechtigen eben nicht zu einer Mieterhöhung und müssen aus den regulären Mieteinnahmen finanziert werden. Wenn wir uns einmal alle politisch gewollten Maßnahmen anschauen, dann ist eine Mietanpassung in dem Sinne also erforderlich.

Das vorgelegte Gutachten wird in der Tat nicht gerichtsfest sein. Es wird so sein, Herr Ellerbrock, dass wir dann sicherlich entsprechende Musterprozesse unterstützen werden. Im Grunde geht es hier vor allen Dingen um eine Aussage des Gutachters, die wir vor allem kritisieren, dass nämlich wegen des Fehlens der kleinräumigen Differenzierung die Kappungsgrenze für das gesamte kommunale Gebiet gelten müsse. Diese Aussage ist aus unserer Sicht sehr problematisch. Selbst der neue Gesetzentwurf des Bundesjustizministers verlangt bei der Mietpreisbremse zwingend, dass eine tatsächliche statistische Erhebung stattgefunden hat. Das ist hier nicht erfolgt. Insofern sind im Grunde die Argumente, die wir bei der Mietpreisbremse haben, die wir auch noch demnächst in Nordrhein-Westfalen behandeln werden, auch für die Kappungsgrenze maßgeblich.

Haus & Grund NRW ist für bezahlbares Wohnen. Allerdings würden wir uns dann auch sehr wünschen, dass die Politik und die Landesregierung nicht immer nur die Vermieter im Visier haben, sondern auch alle politischen Ebenen überprüfen. Ich sage nur: Erhöhung der Grundsteuer, Grunderwerbsteuererhöhung, die hohen energetischen Standards bei der Energieeinsparverordnung. Die Liste ließe sich unendlich fortführen.

Die Kappungsgrenzenverordnung wird jedenfalls keine neue Wohnung schaffen. Im Gegenteil: Der Mietwohnungsneubau wird weiter zurückgehen. An dieser Stelle darf ich das Wort an Herrn Apel übergeben.

Ingo Apel (Haus & Grund Rheinland): Mein Vorredner hat schon vieles von dem vorweggenommen, was ich noch sagen wollte. Ich halte mich daran, was hier gesagt wurde. Es ist letztlich eine politische Entscheidung. Deshalb werde ich mich nur noch auf einen inhaltlichen Vorbehalt aus der Sicht der Vermieter der Landeshauptstadt Düsseldorf beschränken.

Wie Sie alle wissen, hat die Landesregierung im Rahmen der Wohnraumförderung auch in diesem Jahr 2014 bei den Bewilligungsmieten die Mietniveau-Sonderstufe M4+ in Düsseldorf unverändert in Kraft treten lassen. Das heißt, wir haben in Düsseldorf Bewilligungsmieten zwischen 6,25 € und 7,15 € in der Einkommensgruppe B. Das von F+B vorgelegte Gutachten, sieht aber quasi – ich sage es einmal etwas provokativ – jede Miete über 6 € als negativen Indikator an. Wenn also 7,15 € in Düssel-

dorf noch eine Sozialmiete darstellen, dann kann letztlich eine Miete von 6 € nicht als ein negativer Indikator für einen unausgeglichene Wohnungsmarkt erhalten.

Es werden nicht umsonst im sozialen Wohnungsbau unterschiedliche Mietstufen je nach Klasse festgesetzt. Darüber dürfte auch klar sein, dass zu einem Preis von 7,15 € in kaum einer Stadt in Nordrhein-Westfalen eine Immobilie errichtet werden kann.

Ich möchte Ihnen noch eine aktuelle Zahl des Düsseldorfer Modells geben, was im Handlungskonzept Wohnen im Sommer dieses Jahres vom Rat der Stadt Düsseldorf verbindlich beschlossen wurde. Dort verpflichten sich im Grunde genommen die dort beteiligten Unternehmen im preisgedämpften Wohnungsneubau zu einem Wohnungsneubau in der Erstbezugsmiete von 10 € netto kalt und von 8,50 €, wenn man über Drittmittel eine Kompensation der Grundstücksfinanzierung erreichen kann. Nach harten Diskussionen ist dies festgestellt worden. Wir haben in Düsseldorf erst ein einziges Objekt mit rund 100 Einheiten – das ist die Beziehungsgröße –, bei dem das letztlich angeboten werden konnte. Wer unter Ihnen weiß, wie man letztlich kalkulieren muss, weiß, dann liegen Sie bei einer Eigenkapitalrendite von round about 1,8 %. Wenn Sie keine oder nicht genügend Eigenmittel haben, gehen Sie einmal zur Bank und versuchen dort, die Mittel zu bekommen. Wenn Sie dort nicht mit einer Eigenkapitalrendite von 7 bis 8 % anfangen, wird die Bank Sie gar nicht erst nehmen.

Dr. Michael Clar (F+B GmbH): Nur einige Anmerkungen von meiner Seite aus: Zu der zentralen Frage nach dem Suchraum: Methodisch wichtig ist eigentlich Folgendes: Die Nutzwertanalyse hat bestimmte Ergebnisse gebracht. Jetzt kommt von den Kritikern das Argument: Ihr müsst doch diese Ergebnisse durch andere Kriterien – das bedeutet das ja im Grunde, wenn ich noch einmal nachsehe – validieren. Empirische Sozialforscher nennen das die externe Validierung von Untersuchungsergebnissen. Damit stellt sich aber im Grunde – das ist nämlich ein Zirkelschluss – die Frage, wenn es denn einen Indikator gäbe, der die örtliche Wohnungsmarktlage im Sinne von Gefährdung beschreiben würde, und wenn es ihn für alle Gemeinden Nordrhein-Westfalens gäbe, dann hätte man ihn ja schon benutzt. Es gibt diesen aber offensichtlich nicht. Das heißt, der gedankliche Ansatz, ich möchte diesen Suchraum extern noch einmal überprüfen, ob das wirklich so ist, geht im Grunde davon aus, dass man jetzt in diesem Suchraum noch einmal neue Erkenntnisse benutzt. Frage: Ist das dann eigentlich nachher noch rechtssicher, wenn ich auf einmal vor einem Gericht stehe und sagen muss, jetzt habe ich aber hier neue Erkenntnisse benutzt, und ist es eigentlich noch rechtssicher, wenn ich in den Gemeinden, die knapp unterhalb der Grenze lagen, die externe Validierung nicht gemacht habe, ob mich dann ein Mieter verklagen kann? Ja, ich weiß, er kann es nicht. Aber könnte er mir im Grunde im politischen Prozess die Frage stellen, wieso hast du nicht auch die Orte unterhalb der Schwelle untersucht, also den Suchraum erweitert?

Als empirischer Sozialforscher muss ich ehrlich sagen, empirische Sozialforschung ist das nicht. Das ist ein Nachkarten anhand der Ergebnisse, ob sie einem – ich sage das einmal so – gefallen oder nicht.

Um es einmal etwas treffender darzustellen: Was würde denn passieren, wenn ich alle Kommunen mit dem Ergebnis dieser Studie konfrontiere und frage, behaltet ihr euer Votum noch aufrecht? Dann würden doch sofort alle hier im Raum sagen, das ist doch dann politisch, weil jeder weiß, was herauskommt. Dann wird darum gerungen, ob ich Ja oder Nein sage. Das heißt, dann habe ich im Grunde in dieser Grenzzone zwischen Ja oder Nein politisch extrem am Ergebnis herummanipuliert.

Vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit und der Frage, dass möglicherweise Verfahren drohen: Ich wäre auch Tür bereit, Ihnen vor der Tür im Grunde noch einmal die relativ zentralen, klaren Indikatorengewichtungen – hier spielen die 24, 25 % eine Rolle – innerhalb von zwei Minuten zu erklären. Ich wäre notfalls bereit, mit diesem Modell vor ein Gericht zu treten und zu sagen, so und so ist das entstanden. Dann soll der Richter entscheiden, ob er das für rechtssicher hält oder nicht. Aber es ist auf jeden Fall ein ernsthaft zu vertretender Ansatz, mit dem vor Gericht deutlich machen kann, wir haben dieses Modell so gefahren.

Eine Bemerkung zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen: Die Statistikkenner und gerade die kommunalen Spitzenverbände kennen dieses Thema. Für Wohnungsmarktforscher waren die Haushalte etwas ganz Zentrales. Insbesondere für uns als Wohnungsmarktforscher war der imaginäre Haushaltsüberhang etwas sehr Zentrales. Das heißt, also Haushalte, die sich nicht gebildet haben, weil es nicht genug Wohnungen gab. Dabei geht es etwa um Kinder, die verspätet aus dem elterlichen Haus ausziehen, also erst mit 27, die in Wirklichkeit lieber mit 23 ausziehen würden, aber keine Wohnung finden. Das ist eine hypothetische Konstruktion.

Was passiert denn jetzt beim Zensus? Wenn 1987 die alte Oma bei ihren Kindern lebte, dann waren das zwei Haushalte. Heute wird der Zensus, wenn er in diesem oder im nächsten Jahr herauskommt, eine Wohnung gleich ein Haushalt sagen, weil man offensichtlich zugegeben hat, dass man den Haushaltsbegriff nicht nachbilden kann. Durch diesen statistischen Kunstgriff des Zensus haben wir also ab sofort immer eine hundertprozentige Wohnungsversorgung, weil es nicht mehr Haushalte als Wohnungen geben kann. Das zu diesem Thema, dass diese Begriffe teilweise sehr schwierig sind.

Jetzt noch kurz etwas zu dem Aspekt der Prognose: Der Gesetzgeber möchte die gegenwärtige Situation und die Zukunft betrachten. Das müssen Sie als Politiker gegebenenfalls wissen, ob Sie einen Mieter, für den die Verordnung ja gelten soll, damit zufriedenstellen wollen, dass Sie sagen: Lieber Mensch, in deiner Gemeinde A ist zwar heute eine angespannte Wohnungsmarktsituation, aber die Prognose des Landes sagt, in drei Jahren ist das vorbei. Warte mal noch drei Jahre, und dann hast du auch keine Probleme, wenn zwischenzeitlich dein Vermieter die Mieten um 20 % erhöht.

Insofern war es auch im Abstimmungsprozess mit den Verbänden, aber auch mit dem Ministerium, klar – das sehen Sie auch an der Gewichtung –, dass wir der gegenwärtigen Lage viel mehr Bedeutung verleihen als der Zukunft, die mit 5 % wegen der Ungewissheit der Zukunft eher gering gewichtet wird.

Michael Neitzel (InWIS Forschung & Beratung GmbH): Vielen Dank, dass wir hier noch einmal zu dem Gutachten von F+B Stellung nehmen können. Wir sind ja schon vom BFW und vom VdW Rheinland-Westfalen dazu aufgefordert worden und haben eine Stellungnahme verfasst, die auch allen Beteiligten, wie ich denke – auch an die Sachverständigen ist sie versandt worden –, vorliegt. Wir wären aber auch gekommen, wenn wir das Gutachten so nicht erstellt hätten.

Grundsätzlich geht es für uns darum, dass wir eine Wohnungsmarktsituation beurteilen, die in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich ist. Sie stellt sich nicht nur in Nordrhein-Westfalen in einzelnen Kommunen unterschiedlich dar, sondern, wie wir hier schon in verschiedenen Stellungnahmen gehört haben, die auch in einzelnen Städten unterschiedlich sein kann, die sich auf den verschiedenen Lagen ganz unterschiedlich auswirken kann.

Ganz wichtig ist Folgendes: Es kann durchaus sein, dass in einem Markt, der, wenn man grob darauf sieht, keine Anspannungstendenzen und eine höhere Leerstandsquote aufweist, trotzdem einzelne Segmente wie beispielsweise günstige Sozialwohnungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Deswegen ist es natürlich wichtig, sich mit diesen einzelnen Märkten sehr genau auseinanderzusetzen. Nachdem der Gesetzgeber einige unbestimmte Rechtsbegriffe dargestellt hat, nämlich Wohnungsmangel und dann die Definition ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und eine besondere Gefährdungslage, geht es natürlich in der Wohnungsmarktstatistik und Wohnungsmarktanalyse darum, dass man diese mit Leben füllt.

Wenn man das Gutachten von F+B betrachtet, dann findet ein kleiner Bruch statt zwischen den drei Kriterien, die wir aufgelistet sehen, und dem Indikatorenmodell. Das heißt, hier geht es zunächst einmal nach unserem Eindruck darum darzustellen, dass die Indikatoren und das Modell der Nutzwertanalyse per se geeignet sind, um eine Feststellung im Sinne der drei Indikatoren zu treffen.

Grundsätzlich ist es so, dass wir uns Folgendes überlegen müssen: Hier wird von einer Versorgung gesprochen. Das heißt, es geht darum, dass wir ein Angebot und eine Nachfrage haben und dass dies in einem Ungleichgewicht steht. Wenn ich für einen Markt wie Köln beispielsweise einen Leerstand von 2,4 % diagnostiziere, muss ich mich wohl in der Wohnungsmarktstatistik nicht weit aus dem Fenster zu legen, um sagen zu müssen, da kann ich eigentlich nicht von einem angespannten Markt sprechen, obwohl wir genau diagnostizieren und sehen, dass dort natürlich ein Markt ist, der Anspannungstendenzen aufweist und auch aus unserer Sicht natürlich zu Recht dort zugeordnet worden ist.

Wenn ich jetzt anfangs, einerseits die drei Indikatoren zu nehmen und natürlich gern Herrn Clar bestätigen möchte, dass dieses Unterfangen nicht einfach ist, kommen wir dann zu dem Modell der Nutzwertanalyse. Natürlich ist es so, dass sich die Informationen, nämlich differenzierte Entwicklung, unterschiedliche Segmente, in all diesen Indikatoren widerspiegeln. Deswegen kann man grundsätzlich sagen, dass alle Indikatoren von ihrer Auswahl her geeignet sind, um einen inhaltlichen Beitrag zu leisten. Ich formuliere auch bewusst, „einen inhaltlichen Beitrag zu leisten“, weil das noch nicht bedeutet, dass das Instrument der Nutzwertanalyse grundsätzlich geeig-

net ist, um eine Gefährdungslage festzustellen. Das hängt zum einen natürlich mit den Bauprinzipien zusammen, nämlich durch die Gewichtung. Das heißt, wenn Sie gewichten, müssen Sie abwägen. Es geht ein bestimmter Indikator ein. Nehmen wir die Vergleichsmiete. Es geht ein anderer Indikator ein. Nehmen wir die Leerstandsquote. Die Nutzwertanalyse hat den wunderbaren Vorteil, dass sie in der Tat sehr transparent zeigt, was passiert, wenn Leerstand und Vergleichsmiete zusammen gemixt werden. Aber wie interpretieren Sie das? Wieviel weniger Leerstand ist in Ordnung, der durch ein bisschen mehr Vergleichsmiete kompensiert wird? Ich kann Ihnen das nicht sagen. Deswegen haben wir die große Schwierigkeit, dass irgendwann ein Punktwert von 63 oder 66 oder sonst etwas herauskommt, was quasi aufgrund der Fülle von Indikatoren den Eindruck erweckt, dass das irgendwie ein hoher Wert ist, aber man kann eigentlich nicht genau sagen, ob damit jetzt die Gefährdungslage erfüllt ist. Sie müssen vielmehr – da gebe ich dem Kollegen Clar recht – eigentlich externe Indikatoren hinzuziehen.

Da meinen wir, wenn man – Bottrop ist mehrfach genannt worden – Märkte wie Jülich im Umfeld von Köln nimmt, die deswegen in einem Spannungsfeld liegen, wo man vielleicht überlegen könnte, dass es da ein Problem mit der Versorgung geben könnte, muss man aber trotzdem sagen, wenn sich die Bevölkerungsindikatoren nachteilig entwickeln, wenn vielleicht gleichzeitig auch noch Bauleistung besteht, also ein Fertigstellungsvolumen erzeugt wird, dass sich die Märkte dort entspannen und nicht anspannen. Dann muss man überlegen, ob man hier eine richtige Zuordnung getroffen hat.

Wir haben nichts anderes gemacht, als zunächst einmal diese unterschiedlichen, in die Gebietskulisse fallenden Städte genauer zu betrachten, um dann festzustellen, dass wir den Eindruck haben, dass hier keine zulässige Einordnung in die Gebietskulisse erfolgt ist, weil wir die Indikatoren a) sowieso nicht prüfen können – also ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen, besondere Gefährdungslage; das müsste man genau skizzieren, um dann auch zu zeigen, ob diese Gebiete ordnungsgemäß zugeordnet sind – und b) weil wir dann Rückschlüsse ziehen müssen auf die Nutzwertanalyse an sich.

Ich möchte nur kurz auf einige wenige Aspekte eingehen. Die Stellungnahme liegt ja vor. Gehen wir einmal auf den Mietwohnungsanteil ein: Der Mietwohnungsanteil geht zwar mit einem vergleichsweise geringen Gewicht ein, aber er wird hinzugezogen. Jetzt muss man sagen, eine Stadt, die eine hohe Vergleichsmiete hat, gleichzeitig eine niedrige Leerstandsquote und zudem einen hohen Mietwohnungsanteil, hat per se schon sehr gute Chancen, mit hineinzufallen. Aber was besagt das denn? Auch ein geringer Mietwohnungsanteil kann natürlich eine Anspannungssituation haben. Das heißt, dieser Indikator soll etwas erreichen. Er soll referenzieren, dass in Märkten, wo ein hoher Anteil Mietwohnungen vorhanden ist, eine höhere Leerstandsquote erforderlich ist. Ich wage das zu bezweifeln. Warum braucht man eine höhere Leerstandsquote in einem Markt mit einem höheren Mietwohnungsanteil? Das ist doch schon eine Quote. Das heißt, ich habe meinetwegen eine Leerstandsquote von 2,64 %. So kann man verschiedene Indikatoren durchgehen, kann sie einzeln diskutieren, und wird dann feststellen, dass man an diesem Modell erhebliche Zweifel haben muss, was die Einstufung angeht. Dann kann man natürlich fragen: Wie ist die Ge-

wichtung zustande gekommen? Es gibt keine Referenzwerte dafür, ob man 6 %, 8 % oder was sonst nimmt. Das ist eine gutachterliche Einschätzung. Dadurch, dass man die Gewichtung ändert, kann das gleich zu völlig anderen Ergebnissen führen.

Letztendlich ist auch die Frage der Standardabweichung – Herr Dr. Clar hat das auch schon gesagt – völlig willkürlich. Deswegen fehlt tatsächlich der letzte Schluss, nämlich ob ein Markt tatsächlich korrekt zugeordnet worden ist.

Ein paar Ihrer Anmerkungen, Herr Dr. Clar, waren auch in meine Richtung gemünzt. Deshalb noch der Hinweis: Wir haben natürlich die Problematik, dass wir ein Modell haben, bei dem wir überlegen müssen, welche Aussage wir haben. Der Gedanke, einen Suchraum zu definieren oder das als Suchraum zuzulegen, zeigt doch, dass man das Modell ein Stück weit anwenden kann.

Grundsätzlich kann man sagen – was wir auch als Prüfkriterien zugrunde gelegt haben –, dass es keine Sicherheit gibt, dass ein Markt, der derzeit nicht in der Gebietskulisse ist, nicht doch mit hinein müsste, oder umgekehrt, dass ein Markt, der schon darin ist, nicht herausfallen müsste – und das nicht nur im Grenzbereich. Das ist sicherlich ein kritisches Modell.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW): Ich möchte zurückkommen auf das Gesetz selber. Das Gesetz besagt bisher, man darf die Miete um höchstens 20 % erhöhen, aber das muss unter der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Das kommt unseres Erachtens vor allen Dingen in folgenden Fällen vor, wie das schon beschrieben worden ist: Ein Vermieter hat viele Jahre lang, aus welchen Gründen auch immer, die Miete nicht angehoben. Meistens sagen dann die Erben: Jetzt ist aber Schluss mit lustig, jetzt wollen wir einmal richtig zugreifen und Mietsteigerungen durchsetzen. – Der Höchstwert dafür ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Außerdem kommt das vor allen Dingen in den Fällen vor, dass die Wohnungen öffentlich gefördert worden sind und man dann auf freifinanziert umsteigt.

Diese Fälle kommen aber in allen Gebieten vor. Solche Steigerungen gibt es für Mieter in Gebieten ohne und in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Der Mieter ist letztlich immer derjenige, der auf einmal sehr viel mehr bezahlen soll.

Der Gesetzgeber hat ursprünglich gedacht – das war der Grund –, solche hohen Mietsteigerungen sind Mietern nicht auf einmal zumutbar. Das ist der tiefere Hintergrund dafür gewesen und hatte mit der Frage des Wohnungsmarktes gar nichts zu tun. Der Wohnungsmarkt, der jetzt eingeführt ist, weist die Illusion auf, wenn der Mieter eine solche große Mietsteigerung hat, dann zieht er in eine andere Wohnung, wo die Miete verträglicher für ihn ist. Das wird aber solchen Mietsteigerungen gar nicht der Fall sein, weil die Situation auf dem Wohnungsmarkt in diesen Fällen sicherlich so ist, dass bei einer Miete erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete das gar nicht vorkommen wird. Für den Mieter geht es immer nur um die Frage, muss der Mieter jetzt die hohen Mietsprünge hinnehmen oder nicht. Das hat also mit dem Wohnungsmarkt gar nichts zu tun.

Deswegen ist es auf Bundesebene ein schlechtes Gesetz, dass man das jetzt so einschränkt. Außerdem führt es dazu, dass das Land Nordrhein-Westfalen und die

anderen Bundesländer, wenn sie es sorgfältig machen wollen, in erheblichem Maße Gutachten erstellen müssen zu einem sehr unbestimmten Rechtsbegriff. Das kostet Geld. Nachher kostet es, wie Herr Ellerbrock sagte, zusätzlich Geld, weil natürlich die Parteien über die Frage streiten, ob die Steigerung 15 % oder 20 % ausmachen darf. Darüber kann man sich unsäglich streiten. Für eine Partei, die sagt, eine Entbürokratisierung haben zu wollen, ist das nicht besonders vorzeigenswert.

Kommen wir zu dem unbestimmten Rechtsbegriff „angespannte Wohnlage“: Natürlich kann man unterschiedliche Positionen haben. Das ist nicht nur eine Frage des messbaren Leerstandes oder der leerstehenden Eigentumswohnungen, die vielleicht ein Marktbestand sind, die für diesen Mieter aber gar nicht infrage kommen. Für diesen Mieter sind die völlig irrelevant. Somit geht es um die Frage, wie wir diesen komplizierten Markt definieren. Die Definition kann man wirklich unterschiedlich machen. Ein bestimmter Bestandteil besteht auch darin, dass für den Mieter die Erhöhung keine besondere Härte bedeuten soll. Deshalb werden auch der SGB-II-Bezug usw. berücksichtigt, weil es um ein Gesamtbild des Mieters in einer Wohnanlage geht. Der SGB-II-Bezug hat ja eigentlich mit der Wohnungsmangelsituation gar nichts zu tun. Dieser wird aber einbezogen, um zu sagen, das hat schon Einfluss darauf, wieviel Mieter besonders hart von der Mieterhöhung betroffen sind.

Wir möchten uns deswegen nicht so sehr in den Gutachtenstreit einmischen. Wir wollen vielmehr sagen: Bitte machen Sie endlich diese Verordnung und zögern die nicht noch hinaus, damit die von der alten und von der neuen Bundesregierung gewollte Wirkung, auf dem Wohnungsmarkt endlich durchgesetzt wird. Es soll nicht gesagt werden, jetzt zerreden wir das einmal ein paar Monate, oder es werden nachher Prozesse darüber geführt, die natürlich unverhältnismäßig sind, wenn es nur um 5 % geht. Sie können sich vorstellen, welche wunderbaren Streithansel auftreten werden, die sagen, jetzt müssen wir teure Gutachten in dem Fall erstellen lassen. Ein solches Gutachten gilt dann sowieso immer nur für ein einzelnes Amtsgericht. Das Landgericht wird dann ohnehin umfangreiche Prozesse führen, wenn es weiterhin Streithansel gibt. Ich hoffe, unsere beiden Organisation, lassen sich darauf ein, diese Prozesse nicht zu führen. Dann kommt es nämlich wieder zu anderen Gutachten und Neuregelungen usw. Das heißt, das kostet wegen der Prozesskosten unsäglich viel Geld für die Mieter und Vermieter. Gleichzeitig käme es zu einer Situation, die dem Rechtsfrieden nicht dienen dürfte.

Holger Ellerbrock (FDP): Herr Kollege Schleicher, Sie wissen aus der Arbeit in der Enquetekommission schätze ich Sie außerordentlich. Sie sind aber ein Homo politicus. Das hat sich eben gezeigt, indem Sie ganz locker – ich sage jetzt einmal vereinfacht – sagen: Jede Stadt soll froh sein, wenn sie der Kappungsgrenzenverordnung unterliegt. Das rechnet sich für sie.

Wenn ich jetzt Homo politicus wäre und kein gelernter Verwaltungsbeamter, würde ich Ihnen antworten und sagen, je höher die Miete, desto besser die Investitionsbereitschaft, desto besser für die Kommune, desto besser für die Wohnraumversorgung. So einfach mache ich mir das nicht. Ich habe mir das jetzt einmal so einfach gemacht, wie Sie es sich eben gemacht haben.

Herr von Grünberg, ich bin Ihnen dankbar für das, was Sie hier gesagt haben. Wir müssen unterscheiden zwischen Kleinvermietern und Großvermietern. Die Großvermieter werden kontinuierlich erhöhen, der Kleinvermieter hat oftmals eine personenbezogene Beziehung und tut sich mit einer Mieterhöhung, so berechtigt sie auch sein mag, schwer. Spätestens alle 30 Jahre greifen dann die Erben zu. Ich sage einmal: Sterben tut man in der Regel alle 30 Jahre; das ist eine Generation. Das kann dann mit der Mieterhöhung über die Jahre berechnet auch nicht so sozialschädlich sein, wie ich einmal deutlich sagen will.

Herr Clar, ich habe es offenbar nicht geschafft, das deutlich zu machen, was ich sagen wollte. Aus meiner Sicht fühlen Sie sich hinsichtlich des Gutachtens immer persönlich angegriffen. Die Realität stellt manche Ergebnisse des Gutachtens infrage. Das Gutachten ist sicherlich mit den vorhandenen Indikatoren richtig gerechnet. Indikator für Indikator lässt sich sicherlich statistisch und wissenschaftlich gut begründen. Das stelle ich überhaupt nicht infrage. Im Endeffekt ist es aber so, dass die Ergebnisse des Gutachtens zumindest erhebliche Nachfragen aufdrängen. Dazu verweise ich auf das Beispiel Bottrop.

Ich muss immer noch fragen, ob die Indikatoren richtig gewählt sind. Dazu hat Herr Neitzel deutlich gemacht, dass auch an den einzelnen Indikatoren durchaus Fragezeichen anzubringen sind. Die Vertreter des Städte- und Gemeindebundes sowie der Wohnungswirtschaft haben ebenfalls deutlich gemacht, dass diese Indikatoren zumindest nicht hinreichend sind, zumindest darauf hindeuten, dass man es noch weiter validieren muss. Damit meine ich die externe Validierung, die noch mit hineingebracht werden muss.

Nochmals: Das Gutachten selbst, wie Sie es in der Rechenmethode erstellt haben, mag ja richtig sein. Nur führt es zu Ergebnissen, die nicht plausibel sind und deswegen eine politische Bewertung und Entscheidungsfindung verlangen, die darauf abzielen, wozu ja die kommunalen Spitzenverbände und die Wohnungswirtschaft sich bereit erklärt haben, daran mitzuwirken, damit es zu einer rechtssicheren Lösung kommt. Mir liegt noch einmal an der Feststellung, dass das Gutachten in sich richtig gerechnet ist. Punktum, Ende.

Irgendeiner von Ihnen hat gesagt, das wäre jetzt eine politische Entscheidungsfindung. Formal ist das nicht richtig. Eine Verordnung ist Gesetzeshandeln. Deswegen ist das Regierungshandeln. Wir behandeln heute hier nicht die Kappungsgrenzenverordnung, sondern den FDP-Antrag. Dass der Minister diese Kappungsgrenzenverordnung noch nicht in Kraft gesetzt hat, werte ich durchaus positiv. Es ist der Respekt vor dem Parlament und vielleicht auch der Respekt vor Ihren Stellungnahmen, dass der Minister sagt, möglicherweise ist es doch geboten, hierüber noch einmal nachzudenken und aus einer nicht hinreichend guten und sehr strittigen Verordnung eine bessere und rechtssichere zu machen. Das will ich noch einmal so deutlich betonen. Das ist der Respekt des Ministers. Das finde ich in Ordnung, und das werte ich ausdrücklich positiv.

Herr Amaya, Sie sprachen die Binnendifferenzierung auch in Großstädten an. Herr Apel hatte das auch gesagt. Selbst in einer Großstadt wie Düsseldorf haben wir doch sehr deutliche Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen. Deswegen ist es doch of-

fensichtlich, dass wir zu einer Binnendifferenzierung kommen müssen und dass wir nicht über die ganze Gemeinde hinweg pauschal etwas machen dürfen. Sicherlich ist, um auf das Beispiel Bottrop zu kommen, in Kirchhellen vielleicht ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben. Aber Kirchhellen macht nur ein Zehntel von Bottrop aus, und in den restlichen neun Zehnteln sieht es leider sehr trübe aus. Wir wären ja froh, wenn es in Bottrop einen richtigen angespannten Wohnungsmarkt gäbe, denn dann hätten wir eine toll brummende Konjunktur, was wir uns alle wünschen würden.

Herr Neitzel, Sie haben ja für die Verbände ein Gutachten geschrieben. Wenn sich das Ministerium bereiterklären würde, noch einmal selbstkritisch den eigenen Entwurf zu durchleuchten, um ihn noch besser zu machen, dann würden Sie doch sicherlich wie die anderen daran mitarbeiten. Bei Haus & Grund würde ich das auch vermuten, dass dann die Wohnungswirtschaft wirklich eingebunden wird und nicht formal einmal beteiligt worden ist, aber inhaltlich nicht berücksichtigt wurde. Sehe ich das richtig so, Herr Amaya?

Bernhard Schemmer (CDU): Die Wortbeiträge führen doch schon zu einigen Fragen. Ich frage zuerst Herrn von Grünberg.

Sie sprachen zu Recht an, dass die hier gefertigten Gutachten viel Geld gekostet haben. Gleichzeitig haben wir eine Situation, dass vor einem Dreivierteljahr Bayern schon die Verordnung in die Welt gesetzt und den Kommunen selber die Möglichkeit gegeben hat, zu entscheiden, ob sie eine Kappungsgrenze für richtig halten oder nicht. Sprich: Da hat Subsidiarität gegolten, und das ist nicht per Order de Mufti von oben vorgegeben worden, wie das in Nordrhein-Westfalen immer so geht. Kurzum: Zeigt uns nicht das bayerische Ergebnis, dass es viel besser geht als das, was wir hier machen?

Zu Recht hat Herr Ellerbrock gerade das Beispiel Bottrop-Kirchhellen aufgegriffen. Ich bleibe einmal als in Westfalen Wohnender einmal in Münster. Also Kreuzviertel und Kinderhaus zu vergleichen und in einen Topf zu bringen, das schafft wirklich nur diese Landesregierung in ihrer unendlichen Weisheit.

Jetzt spreche ich Herrn Clar, den Gutachter an: Sie merkten in meine Richtung an, ob man den heutigen Mietern sagen wolle, dass es in drei Jahren leerstehende Wohnungen gibt. Entschuldigung: Haben Sie den Gesetzestext nicht gelesen? Ich will das noch einmal in aller Deutlichkeit sagen: Da steht, bei den drei Voraussetzungen sind ausreichende Versorgung – Sie haben recht, das ist das Heute –, angemessene Bedingungen usw. – auch das ist das Heute –, die dritte Größe, die mit einzufließen hat, ist die besondere Gefährdung für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung, das ist auf die Zukunft bezogen. Ich lege schon Wert auf Folgendes: Sie müssen meine Meinung nicht teilen, aber Sie müssen zumindest differenziert auf meine Fragen antworten.

Deshalb frage ich noch einmal: Können Sie mir sagen, wer die Vorgaben gemacht hat, oder sind die Ihnen selber eingefallen? Ich möchte die Frage klar beantwortet haben. Warum sind die Haushalts- und Bevölkerungsprognosen nicht in dieses System eingegangen?

Letzte Anmerkung: Ich habe etwas nicht ganz verstanden. Wenn man hier sitzt und das eine mit dem anderen vergleicht, dann vergleiche ich einmal aufgrund einer Vorlage der Landesregierung „Leerstandsquotenzensus 2011“ und den „Leerstandsquotenzensus 2011“ bei F+B. Ich habe mir große Mühe gegeben und danach gesehen, ob im Begleittext noch etwas dazu steht, warum die beiden Angaben voneinander abweichen. Ich hätte gern von Ihnen gewusst, warum die Leerstandsquoten von IT.NRW in einem so deutlichen Maße von den Leerstandsquoten, die uns die Landesregierung unter dem 16. September 2013 Vorlage 16/1144 mitgeteilt hat, die im Rahmen des Zensus ermittelt worden sind, abweichen können.

Reiner Breuer (SPD): Ich habe zwei Fragen. Zum einen sind das Thema „Rechtssicherheit und Investitionssicherheit“ und die politischen Entscheidungen, die dem Verordnungsentwurf zugrunde liegen, angesprochen worden. Die erste ist im Bund getroffen worden. CDU/CSU und FDP haben die Ermächtigungsgrundlage gemeinsam mit dem Bundesrat geschaffen. Der Landtag hat im April letzten Jahres die Landesregierung aufgefordert, von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch zu machen. Dies hat sie getan.

Herr von Grünberg, ist es aus Ihrer Sicht zumutbar, dass auch die Mieterinnen und Mieter und Vermieter länger zuwarten müssen, bis hier Rechtsklarheit entsteht, oder erwarten Sie möglicherweise, dass jetzt schnell eine Entscheidung getroffen wird?

Zweite Frage an Herrn Schleicher: Sie sind auch Wohnungsmarkt- und Bauexperte. Rechnen Sie wirklich damit, dass diese Entscheidung zu einem Investitionshemmnis im sozialen Mietwohnungsbau werden könnte?

Die nächste Frage richtet sich an Herrn Dr. Clar. Hier wird suggeriert, dass man quasi in einem wissenschaftlichen Beweis festlegen müsse, wo die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind und wo nicht. Müsste man die Ermächtigungsgrundlage nicht eher so verstehen, dass die Landesregierung einen gewissen Beurteilungsspielraum hat, den sie ausschöpft, indem sie eben bestimmte Indikatoren heranzieht, andere eben nicht, aber dies alles auch plausibel nachvollziehbar, transparent und eben nicht willkürlich? Herr Dr. Clar, nehmen Sie doch das Angebot von mir wahr, und berichten Sie über die Kriterien, die Sie herangezogen haben. Sie haben gesagt, Sie könnten das in kurzer Zeit. Ich meine, man muss doch einmal der Behauptung entgegentreten, dass hier quasi willkürlich vorgegangen worden sei. Ich möchte wissen, welche Beurteilungskriterien Sie wie gewichtet herangezogen haben.

Oliver Bayer (PIRATEN): Meine Fragen richten sich vor allem an Herrn Dr. Clar. Ich möchte auf das Thema „Prognose“ zu sprechen kommen. Sie hatten gesagt: Warte mal drei Jahre.

Interpretiere ich das richtig, dass dies eher nur deshalb funktioniert, weil einige von denen, die warten, vorher Konsequenzen ziehen? Wie sieht es mit den Prognosen bezüglich der externen Faktoren aus, die in Zukunft große Veränderungen vor allem negativer Natur erwarten lassen? Ein großer Teil des Ruhrgebiets ist zum Beispiel aus der Betrachtung herausgenommen, obwohl dort in den nächsten Jahren größere Bestände aus der Mietpreisbindung fallen, sodass dort mit Mietsprüngen zu rechnen

ist. Ist der Indikator „auslaufende Mietpreisbindung in Abhängigkeit von Mietpreisdifferenz“ daher zu niedrig gewichtet?

Vor dem Hintergrund, weil das vielleicht eine politische Gewichtung ist: Wie kann man bei den vielen vielleicht politisch gewollten Gewichtungen überhaupt eine solide Gewichtung bekommen? Auf welche Weise gelingt es, bei den Gewichtungen objektiv zu sein?

Zur nötigen Binnendifferenzierung und zum höheren Detaillierungsgrad der Analyse stelle ich die Frage in den Raum, inwieweit das sinnvoll und generell möglich ist.

Michael Schleicher: Ich bleibe auf der Linie. Das heißt, wir geben dieser Berechnung viel zu viel Spielraum. Entscheidend ist, dass wir uns über 15 Jahre in einem Prozess der Polarisierung im Mietmarkt bewegt haben. Heute ist das so weit auseinandergedriftet, dass man im Prinzip jede Art von Schutzmaßnahmen für die Mietpreisentwicklung schnellstens ergreifen muss, damit man wenigstens noch einen kleinen Teil schützt.

Eines ist aus meiner fachlichen Sicht klar: Wir haben, wenn wir die Entwicklung in den 15 Jahren zwischen Baukosten und Einkommenssituation der Mieter sehen, eine riesige Lücke, die eindeutig zuungunsten der Mieter ausfällt. Dann ist das hier ein ganz kleiner, fast harmloser Teil, der hier zum Tragen kommt, der im praktischen Sinne überhaupt keinen Einfluss haben wird, behaupte ich einmal, weil die Maßnahmen, um das wirklich zu verändern, noch ganz woanders liegen. Das betrifft die Frage, ob die Kommunen ihre Grundstücke demnächst nur als soziale Sicherungsmaßnahmen vergeben und sagen, da muss preiswerter Wohnraum gebaut werden. Führt wenigstens die sozial gerechte Bodennutzung ein, was München und Gott sei Dank jetzt Köln haben. Ansonsten gilt: Ich ziehe knallhart durch, womit ich am meisten Gewinn mache. Das ist das Geschäftsinteresse. Damit kann man sich darstellen. Das macht jeder Unternehmer. Diese soziale Komponente, wir bauen noch etwas Mietwohnungsbau, um uns an der Gesellschaft zu beteiligen, wird nur über Steuerungsmaßnahmen zu erreichen sein, vielleicht sogar in gewisser Weise nur unter richtigem Druck zu erreichen sein, damit man die Bevölkerung mitnimmt.

Wir müssen immer davon ausgehen, dass wir schon in einigen Bereichen – ich nehme bewusst einmal die Gruppe der Rentner – Beispiele haben, dass bereits 70 % des Nettoeinkommens an Miete bezahlt werden. Andere Gruppen folgen. Somit muss jede Maßnahme schnellstens durchgeführt werden, die diese Mietpreisentwicklung zumindest verlangsamt.

Bernhard von Grünberg (Deutscher Mieterbund NRW): Zunächst zu Herrn Schemmer: CDU/CSU und FDP haben auf Bundesebene das Gesetz gemacht. Sie haben nicht in das Gesetz geschrieben, die Städte können selbst bestimmen, wie das ist, sondern sie haben Kriterien hineingeschrieben, die auch nachvollziehbar sein müssen. Jetzt sagen Sie gesagt, Sie wollten noch einmal eine Anhörung haben, weil das nicht genau genug dargestellt ist. In Bayern ist es bestimmt nicht genau genug erfasst. Da wird es möglicherweise Prozesse geben, von denen ich gerade abgeraten habe, über die Frage, ob das nicht auch für andere Gemeinden gilt, oder ist ei-

gentlich im Rahmen dieses Verfahrens in Bayern richtig beurteilt worden. Natürlich ist den Mietern zugute gekommen, dass schnell entschieden worden ist. Aber ob sich das dann hält und ob das wirklich richtige Kriterien sind, die von der CDU/CSU/FDP-Bundesregierung vorgegeben worden sind, daran habe ich erhebliche Zweifel. Sie haben vorgegeben, wie das Verfahren im Rahmen einer genauen Festlegung sein muss, wo das überhaupt gelten soll. Da kann man nicht einfach sagen, die Kommunen sollen das einmal selber machen. Dann kommt es natürlich ganz schnell zu der Situation, dass man das politisch entscheidet und nicht mehr fachlich, sondern dass man sagt: Wir sind eher eine Mieterpartei, weil mehr Mieter in der Gemeinde sind. Die anderen sagen: Weil die Vermieter mehr seien, wolle man sich denen in der Gemeinde nicht anlegen. Das ist dann der Grund für die Entscheidung vor Ort und nicht so sehr die fachliche Entscheidung, wie der Wohnungsmarkt aussieht.

Im Übrigen hätte ich als Mieterbund lieber eine kleinteiligere Situation, weil ich meine, bei Großgemeinden wie Dortmund gibt es ganz unterschiedliche Situationen in bestimmten Vierteln. Ich hätte lieber genauer in die Gemeinden gesehen, um zu klären, wo es erheblich mehr Probleme gibt. Das ist nicht vergleichbar mit einer kleineren Gemeinde. Eine Stadt wie Wesel hat eben nicht so differenziert unterschiedliche Märkte wie Dortmund. Da hätte ich also lieber gern genauer hingesehen. Aber das hat der Bundesgesetzgeber auf Bundesebene anders entschieden. Es geht auf die Gemeindeebene und nicht auf die Kleinteiligkeit. Ich habe das jedenfalls bisher im Gesetz so verstanden, dass das nicht möglich ist.

Natürlich soll die Verordnung möglichst schnell kommen, damit die Mieter, die solche Mietsteigerungen haben, endlich in den Genuss dieses Rechts kommen und es nicht noch zerredet wird und über lange Zeit noch möglichst Gutachten gemacht werden. Es soll eben nicht aufgehalten werden.

Im Übrigen: Ich verstehe wirklich nicht die Aussage, dass das ein Investitionshemmnis wäre. Ich habe eben schon eingekreist, wo das überhaupt eine Rolle spielt, nämlich bei den Vermietern, die jahrelang die Miete nicht erhöht haben. Die haben mit der Neubauforderung und der Neubauförderung überhaupt nichts zu tun. Die können sich natürlich denken, dass Sie alt und krank sind und dass Sie nicht die Miete anheben wollen. Meine Enkel haben dann vielleicht Schwierigkeiten, das Geld zu bekommen, was ich eigentlich gedacht habe. Aber solche Überlegungen wird doch nicht ernsthaft ein Investor anstellen.

Auch die Frage des Auslaufens der Bindung, dass man statt 20 % nur noch 15 % bekommt, ist nicht so bedeutend. Bei einer ganz langfristigen Investition, bei der auf 30 Jahre kalkuliert wird, wird doch keiner überlegen, welche Miete er genau erhalten werde, wenn nach 15 oder 20 Jahren die Bindung ausläuft. Der Investor investiert doch aus ganz anderen Gründen, weil er etwa denkt, das ist ein interessanter Markt, und sagt: Ich will mein Geld loswerden und möglichst sicher anlegen, weil ich der Auffassung bin, das ist eine sichere Investition. Das ist der Grund für die Investition und nicht die Frage, ob ich die Miete um 15 oder 20 % anheben kann. Eine solche Argumentation erscheint mir abartig. Dazu fällt mir überhaupt nichts mehr ein.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund Rheinland): Zunächst einmal ist Regierungshandeln auch politisches Handeln. Das ist schon unsere Auffassung. Natürlich sind wir immer zu Gesprächen bereit. Wir nehmen auch an allen Gesprächen teil, die seitens des Ministeriums oder von Fraktionen uns gegenüber angeboten werden.

Eine Ergänzung zu den Äußerungen von Herrn von Grünberg: Im Gesetz steht nicht nur „Gemeinde“, sondern auch „Teil einer Gemeinde“. Von daher ist also diese Binnendifferenzierung sehr wohl sehr entscheidend. Es wird natürlich so sein, dass, wenn ein Vermieter beispielsweise in Köln-Chorweiler die Miete doch um 20 % erhöhen sollte und es zu einer Gerichtsverhandlung kommt, schon die Frage gestellt werden wird, ob man Köln-Chorweiler genauso wie die Kölner Südstadt miteinander vergleichen kann, ist dort ein gleich angespannter Wohnungsmarkt vorhanden ist, wo Wohnungen nicht zu angemessenen Mieten angeboten werden. Ich bin mir nicht so ganz sicher, ob diese Kappungsgrenzenverordnung vor Gericht dann noch Bestand haben wird.

Michael Neitzel (InWIS Forschung & Beratung GmbH): Zur Frage der Beteiligung: Natürlich beteiligen wir uns an allen fachlichen Diskussionen, die zu einer Verbesserung beitragen können.

Zur Binnendifferenzierung: Grundsätzlich ist es natürlich möglich, auch unterhalb der Ebene einer Gemeinde oder einer Stadt sich mit einzelnen Gebieten zu beschäftigen. Nun ist der Begriff „Gebiet“ nicht genau abgegrenzt. Ist das jetzt ein Quartier, ein Postleitzahlnetzwerk, ist es ein Stadtteil? Wir dürfen uns keiner Illusion hingeben: Es ist nicht ganz leicht, unterhalb einer Stadt – möglicherweise unterhalb von Wesel – wirklich auf dem gleichen Indikatorenset sehr verlässliche Aussagen zu erzeugen. Gleichwohl meine ich aber, dass es gerade in den größeren Städten möglich ist, sich mit einer Vielzahl auch verlässlicher und allgemein vorliegender Indikatoren auseinanderzusetzen und zu schauen, ob anhand der Kombination verschiedener Indikatoren eine Abstufung möglich ist. Dazu kann ich jetzt hier keine abschließende Antwort aus dem Stegreif entwickeln. Dabei können wir sehr wohl kleinräumige Entwicklungsmuster analysieren. Hier stellt sich die Frage der Rechtssicherheit, weil nicht alle Datengrundlagen repräsentativ und verlässlich vorliegen. Wir können Einschätzungen abgeben. Aber hier müssen die ja besonders hohen Anforderungen unterliegen. Man kann sich aber damit auseinandersetzen und dann noch abwägen, ob es möglich ist, mit verlässlichen Indikatoren ein gutes Abbild zu erzeugen.

Dr. Michael Clar (F+B GmbH): Ich fange mit dem letzten Punkt an: Die Sachlage ist, denke ich, ganz präzise so zu beschreiben, dass es im Grunde flächendeckend keine Daten für eine Binnendifferenzierung gibt. Die drei größten Städte der Bundesrepublik haben keine Binnendifferenzierung, und in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg wäre die Datenlage sogar noch am besten. Sie haben keine. Ich kenne keine einzige Verordnung, die bisher erlassen worden ist, wo eine Binnendifferenzierung bei irgendeiner Gemeinde erfolgt ist. Das nicht einfach aus dem Unwillen heraus, sondern schlicht und einfach deshalb, weil uns die Politik zwar etwas ins Gesetz geschrieben hat, ohne aber zu wissen, dass man das eigentlich nicht realisieren kann. Es gibt darunter keine Daten. Herr Neitzel hat es im Grunde richtig beschrieben:

Wenn es denn eine Stadt gäbe, wo man es machen könnte, weil dort vielleicht eine eher optimale Datenlage als woanders vorliegt, dann stellt sich sofort die Frage nach der Vergleichbarkeit und Rechtssicherheit: Warum habt ihr das in der einen Gemeinde gemacht, in den anderen Gemeinden nicht? Dann könnte die Vermieterseite sofort fragen: Warum wir nicht? Ist das eine Gleichbehandlung, wenn bei uns die entsprechenden Daten fehlen?

Ich hatte vorhin gesagt, dass nach meinem Dafürhalten selbstverständlich der Verordnungsgeber hier einen Beurteilungsspielraum hat. Im Grunde ist das ein Modell. Ich bin da nicht böse oder irgendwie echauffiert. Es hat keine Vorgabe seitens des Landes gegeben. Wir haben ein Indikatorenmodell entwickelt, das wir zur Diskussion stellen. Ich würde es auch bei einem Gerichtsverfahren verteidigen, weil bestimmte Gründe dafür sprechen. Aber es ist im Grunde eine politische Entscheidung, wie ich es vorhin sagte, ob Sie eine Standardabweichung vom Mittelwert als Gefährdung definieren oder zwei Standardabweichungen und ob Sie dementsprechend 60 Gemeinden oder 5 Gemeinden nehmen. Das muss der Verordnungsgeber entscheiden.

Dass es bei den Leerstandsquoten unterschiedliche Zahlen gibt, höre ich jetzt zum ersten Mal. Ich gehe davon aus, dass uns von IT.NRW die korrekten Zahlen geliefert worden sind.

Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung: Abgesehen von den Brüchen im Zensus waren, wenn ich das richtig weiß, die Prognosen zu dem Zeitpunkt auch noch nicht auf die Zensuszahlen abgestimmt. Wie soll ich eine Bevölkerungsprognose verwenden, wenn irgendeine Stadt auf einmal 5.000 oder 50.000 Einwohner mehr oder weniger hat? Ich weiß doch gar nicht, wie sich dieses Minus oder Plus in den Prognosen wiederfindet. Sie können sich ja erst einmal gar nicht wiederfinden, weil die Prognosen den Fortschreibungsstand der alten Bevölkerungszahlen haben.

Fachlich gibt es im Grunde ein zweites Argument. Bevölkerungsentwicklung ist nicht nur eine Voraussetzung für Wohnungsmarktentwicklung, sondern kann auch eine Folge von Wohnungsmarktentwicklung sein. Wenn ich Wohnraum schaffe, ziehe ich Bevölkerung an. Wenn ich keinen Wohnraum schaffe, dann geht Bevölkerung weg.

Aber auch die Wohnungsprognosen – soweit es sie denn gibt – sind natürlich momentan nicht darauf abgestimmt. Ich sage es noch einmal als ironische Bemerkung. Hamburg hat auf einmal laut Zensus 50.000 Wohnungen mehr gehabt als vorher gedacht. Bei 50.000 Wohnungen sehen wir Wohnungsmarktforscher dringenden Neubaubedarf. Man muss heute wohl sagen: 50.000 Wohnungen bezogen auf Hamburg sind im Grunde weißes Rauschen. Das sind Zufallszahlen, jedenfalls wenn der Zensus so lange her ist.

Wir haben uns bei der Betrachtung der Bevölkerung auch in Abstimmung – wenn ich es noch richtig weiß – mit den Verbänden auf bestimmte von Wohnungsmarktenge betroffene Bevölkerungsgruppen fokussiert. Das sind die, die wir klassischerweise aus dem SGB-II-Bereich kennen, bzw. die, die im SGB-II-Bereich als Nachfragergruppen für preiswerten und einfachen Wohnungsstandard definiert werden.

In unserem Verständnis – in diesem Gutachten kommt es dann auch raus – hilft es nichts, wenn 80 % der Bevölkerung einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben,

wenn 20 % der Bevölkerung, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, keinen ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben.

Insofern finden Sie das sowohl in diesen Bevölkerungsgruppen, die in das Modell eingeflossen sind, als auch in dem Prognoseindikator. Das ist im Grunde ja auch das Entscheidende: Auslaufen der Sozialbindungen gewichtet mit dem Delta zwischen aktueller Sozialwohnungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete. Das soll heißen: Wenn 5.000 Wohnungen auslaufen und es gibt kein Delta zwischen Sozialwohnungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete, dann fehlen ja keine preiswerten Wohnungen. Wenn das Delta aber sehr hoch ist, sind 5.000 Wohnungen besonders wichtig, weil jetzt auf einmal die Personenkreise, die auf preiswerte Sozialwohnungen angewiesen sind, vor erheblichen Mietpreissteigerungen stehen.

Das ist der Zukunftsindikator in diesem Zusammenspiel mit den Bevölkerungsgruppen Wohngeldempfänger, Leistungsempfänger SGB II und Studenten.

Studenten sind allerdings nicht per se – das ist richtig angemerkt worden – die zahlungsunkräftigsten Bevölkerungsgruppen. Aber Studenten fragen auf dem Wohnungsmarkt gerne einen einfachen Wohnungsstandard nach. Damit leiten sie sehr stark einen Verdrängungswettbewerb mit anderen Bevölkerungsgruppen ein, die nicht ausweichen können.

Insofern sind diese Studentenzahlen hier einbezogen. Die spielen übrigens bei SGB II auch eine Rolle.

Bernhard Schemmer (CDU): Ich will noch mal diese Leerstandsquotenproblematik ansprechen. Herr Clar, ich verbinde das mit einer Frage. Die Leerstandsquotenzahlen, die Sie benutzt haben, weichen ja von den Leerstandsquotenzahlen ab, die uns das Ministerium zur Verfügung gestellt hat. Würde das dazu führen, dass Sie das Gutachten korrigieren müssten?

Sie sprachen von der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung. Durch den Zensus hat es ja diesen Bruch und diese Korrektur gegeben. Das ist völlig richtig. Ich kenne allerdings eine Vielzahl von Kommunen, bei denen der Fehler der Volkszählung von 1987 durch den Zensus korrigiert worden ist.

Die Entwicklung der Bevölkerung, wie sie bislang prognostiziert worden ist, ist ja durchaus durch den Zensus bestätigt worden.

Ein Problem in der Statistik ergibt sich nur dadurch, dass Menschen aus Kulturkreisen, in denen das An- und Abmelden bei einer Behörde nicht zu den Grundfertigkeiten gehört, die man in der Schule gelernt hat, auch weggezogen sind, ohne sich abzumelden.

Die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung von Köln und Düsseldorf nach oben und von Duisburg nach unten ist bestätigt worden. Die Prognosezahlen waren schon richtig.

Sie sprachen eben davon: Wenn man Wohnraum schafft, kommt Bevölkerung.

Ich habe das vorhin auch schon an dem Beispiel Gelsenkirchen vorgeführt. Da sind aus 380.000 weniger als 260.000 geworden. Das lag aber nicht am fehlenden Wohnraum, sondern vielleicht an den fehlenden Arbeitsplätzen.

Andersherum: Wenn ich mir München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt oder Hamburg ansehe, führen im Wesentlichen die Arbeitsplätze, die zumindest für ein gewisses Klientel da sind, zum Zuzug. Wenn die Frage, ob Wohnraum da ist oder nicht, entscheidend wäre, dürfte keiner mehr nach München ziehen.

Dr. Michael Clar (F+B GmbH): Wenn das geklärt würde, ob es abweichende Leerstandsanzahlen gibt, und man uns fehlerhafte geliefert hat, würden wir natürlich, wenn man uns das sagt, das entsprechende Modell noch einmal durchlaufen lassen. Das steht ganz außer Frage.

Abweichende Bevölkerungsanzahlen zwischen Bevölkerungsfortschreibung und Zensus: Nach meinen Kenntnissen gibt es gewisse Zusammenhänge zwischen der Bevölkerungsstruktur einer Gemeinde und den Abweichungen. Es gibt bestimmte höhere Ausländeranteile. Es gibt bestimmte Studentenstandorte, Standorte mit Bundeswehrangehörigen. Das sind alles Kandidaten dafür, dass die Bevölkerungsanzahlen möglicherweise in der Fortschreibung nicht richtig sind.

Die Effekte sind aber im Moment teilweise noch uninterpretierbar. Es gibt ja Städte, die zum Leidwesen ihrer Bürgermeister 10 oder 20 % der Bevölkerung verloren haben. Insofern haben wir das außen vor gelassen. Denn wir wollten uns in diese Diskussionen nicht einmischen. Wir fanden das auch schwierig, eine Verordnung mit Bevölkerungsanzahlen aus dem Zensus zu begründen, wenn der Nächste dann sofort fragt, ob die denn überhaupt stimmen.

Was war Ihre dritte Frage?

Bernhard Schemmer (CDU): Sie hatten angesprochen, dass da, wo Wohnraum geschaffen wird, auch die Bevölkerung hinkommt. Ich habe das mehr als bezweifelt, weil ich feststelle, die Bevölkerung geht dahin, wo adäquate Arbeitsplätze sind. Dazu habe ich Beispiele genannt.

Dr. Michael Clar (F+B GmbH): Nein. Das hängt ein bisschen davon ab, aus welchen Gründen die Bevölkerung dort wohnt. Es gibt auch Wohnstandorte, da arbeitet man woanders.

Es ist sicherlich so, dass eine Gemeinde Anziehungskraft hat durch Arbeitsplätze, aber auch durch vorhandenen Wohnraum und die Qualität der Wohnsituation. Je kleiner die Gemeinde ist, umso stärker wirken sich solche Faktoren monokausal aus und je größer die Gemeinde ist, umso stärker sind solche Faktoren eine Verflechtung.

Entschuldigung, dass ich jetzt das Hamburger Beispiel nehme. Wenn in Hamburg die Bevölkerung nicht mehr steigt, weil sie sich die 10 oder 12 € Nettokaltmiete nicht leisten kann, und die Menschen nach Lüneburg ziehen, dann steigen die ortsüblichen Vergleichsmieten oder die Neuvermietungsflächen auf 7, 8 oder 9 €. Das heißt, die

Ausschuss für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
35. Sitzung (öffentlich)

08.04.2014
ls

Bevölkerung, die nicht da ist, weil sie woanders ist, ist letztlich auch ein Indikator dafür, dass es in Hamburg einen engen Wohnungsmarkt gibt.

Ich gehe davon aus, dass es hier in manchen Gebieten genau das Gleiche ist.

Vorsitzender Dieter Hilser: Vielen Dank, Herr Dr. Clar. – Ich sehe jetzt keine Wortmeldungen mehr. Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihr Kommen und Ihre Beiträge und wünsche Ihnen noch einen schönen Tag und eine gute Heimfahrt.

gez. Dieter Hilser
Vorsitzender

22.05.2014/28.05.2014

170