

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD: Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!

Die WohnBund-Beratung NRW setzt sich seit mehr als 25 Jahren für die Schaffung und Bewahrung von bezahlbarem Wohnraum sowie den Schutz der darin wohnenden Bevölkerung ein. Aus unserer Sicht ist es zu begrüßen, dass die bisherigen Verordnungen zum Mieterschutz zukünftig in einer Verordnung zusammengefasst werden. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass sich der Mieterschutz in diesem Zuge verschlechtert. So wurde bspw. die Umwandlungsverordnung bewusst nicht verlängert. Der Begriff „Mieterschutzverordnung“ weckt gewisse Assoziationen, die vllt. über die zunehmende Verschlechterung des Schutzes der Mieter*innen hinwegtäuschen sollen, denn einige der bisherigen Regelungen werden momentan ganz beiläufig - im Schatten momentan vermeintlich wichtigerer politischer Themen - Stück für Stück aufgeweicht. Dem muss frühzeitig entgegengewirkt werden. Wir sind der Meinung, dass die bisherigen Instrumente wie die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kündigungssperrfristverordnung sowie das Zweckentfremdungsverbot und die Umwandlungsverordnung in einem angemessenen Umfang für die Umsetzung einer sozialen Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen unverzichtbar sind und daher nicht entschärft oder gar ersatzlos gestrichen werden sollten.

In den Städten in denen wir arbeiten spüren wir die Auswirkungen der Flucht ins sog. „Betongold“. Immobilien werden als reine Investitionsobjekte betrachtet, mit denen ein Maximum an Rendite erwirtschaftet werden soll. Somit wird auch das Maximum an Mietpreissteigerungen ausgereizt oder auch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen forciert, um die Rendite zu steigern. Der Schutz der Mieter*innen bleibt dabei meistens auf der Strecke. Daher ist es aus unserer Sicht unerlässlich den Mieterschutz rechtlich zu erhöhen anstatt zu schmälern.

Die Anzahl der Kommunen, in denen die Verordnungen gelten darf nicht begrenzt werden. Es liegt auf der Hand, dass Städte wie bspw. Aachen, Dortmund und Bochum u.a. durch eine steigende Anzahl an Hochschulzugänger*innen, in denen die Verordnungen zukünftig, wenn überhaupt nur noch teilweise gelten sollen, ebenfalls zu den angespannten Wohnungsmärkten gehören. Erkennbar ist dies neben weiteren Merkmalen (siehe Wohnungsmarktberichte) z.B. in Dortmund an der Anhebung der Mietenstufe. In einigen Marktsegmenten, wie vor allem bezahlbare, große Wohnungen für Familien, ist die angespannte Marktsituation in den Städten sehr deutlich spürbar. Darüber hinaus sinkt die Anzahl an Sozialwohnungen in allen Städten durch das Auslaufen von Bindungen stetig, während teilweise rd. 50% der wohnenden Bevölkerung einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden. Mietwohnungen vor allem im günstigen Preissegment sind insgesamt rar und es ist bisher nicht erkennbar, dass der bereits vorhandene Bedarf allein über Neubaumaßnahmen abgedeckt werden kann.

Wir fordern die Landesregierung daher auf, die Gebietskulisse noch einmal zu überdenken und prüfen zu lassen. Hilfreich sind hierbei u.E. die Daten der Wohnungsmarktbeobachtung der Kommunen sowie die Wohnungsmarktberichterstattung der NRW.BANK. Auch die Umsetzung anderer Instrumente (wie bspw. die Wohnraumförderung) könnte sich daran orientieren.

Zudem halten wir es für erforderlich zukünftig die Fachverbände vor Änderung der Verordnungen hinzuziehen und die Vorlagen ausführlich zu diskutieren.

Konkret fordern wir eine Überarbeitung der Mieterschutzverordnung unter folgenden Gesichtspunkten:

- Umwandlungsverordnung in die Mieterschutzverordnung aufnehmen
- Verschlechterungen im Bereich der Kündigungssperrfristen zurücknehmen
- Kappungsgrenzenverordnung bei Bestandsmieten für ganz NRW
- Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungsflächen für ganz NRW
- Gebietskulisse prüfen und ausweiten

Bochum, 12.08.2020
Silvia Beckmann, WohnBund-Beratung NRW