



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

Präsident des Landtages NRW

A20 - Mieterschutz - 06.06.20

anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1535**

A20

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

Knut Unger, Sprecher
Email: knut.unger@mvwit.de

Witten, 4.6.2024

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 6.Juni 202

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag des SPD-Fraktion.

Wir stimmen mit der SPD-Fraktion im Landtag überein, dass der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen angesichts der Lage auf den Wohnungsmärkten völlig unzureichend ist. Die Möglichkeiten zum Erlass der Mieterschutzverordnungen müssen viel offensiver genutzt werden.

Immer mehr Menschen in NRW leiden unter für sie **unerschwinglichen Mieten**. Und das gilt nicht nur für die Metropolen an der Rheinschiene. Mindestens ein Fünftel der Menschen im Ruhrgebiet gilt als armutsgefährdet. Bei weitem nicht alle dieser Menschen erhalten Bürgergeld, so dass der Staat die explodierenden Wohnkosten bis zu einer bestimmten Grenze übernimmt. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass viel RentnerInnen oder Haushalte mit Kindern längst weit mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen müssen. Und es wird immer schlimmer.

Für uns im Ruhrgebiet gilt bei Mieterhöhungen nicht die auf 15 Prozent abgesenkte **Kappungsgrenze** gem. § 558 Abs. 3 BGB. Konzerne wie Vonovia und LEG nutzen die damit gegebenen Mieterhöhungsspielräume systematisch und hemmungslos aus. Die Vonovia berechnet auf mehrere Jahre, wann die nächste Mieterhöhung möglich und bezieht das Ergebnis in ihre Prognosen und Immobilienbewertungen ein. Die LEG verschickt alle 15 Monate neue Mieterhöhungen. Laufen preiswerte Sozialwohnungen aus der öffentlichen Bindung, werden oft 20 % Miethöhung auf einen Schlag verlangt.

Bei uns im Ruhrgebiet schützt auch keine **Mietpreisbremse** vor hohen Wiedervermietungsmieten. Diese betragen nicht selten 40 % mehr als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Wer irgendwie kann, bleibt in seiner alten Wohnung, auch wenn sie eigentlich zu groß geworden ist. Einpersonenhaushalte im Rentenalter

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

KontoNr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten - IBAN:DE94452500350000042887- BIC:WELADED1WTN

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



belegen so Wohnungen, die auch für Familien mit Kindern geeignet wären. Das ist eines der Resultate der ungebremsten Neuvermietungsmiten.

Obwohl wir dafür schon mal tausende Unterschriften gesammelt haben, gilt bei uns auch längst mehr keine **Kündigungssperrfristverordnung**. Das führt dazu, dass Menschen, die in einer vor mehr als drei Jahren umgewandelten Eigentumswohnung leben, keinen Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung haben. Diese Kündigungen haben zugenommen, weil Menschen, die die Wohnung einst als Sicherheit und Kapitalanlage erwarben, sie angesichts der Wohnungsknappheit jetzt für sich selbst oder Angehörige nutzen wollen. Zugleich wird es für die Gekündigten immer schwieriger, eine angemessene und bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Die Konkurrenz um die wenigen Angebote wird immer schlimmer.

Die Krise des bezahlbaren Wohnens hält sich nicht an Gebietskulissen.

Es handelt sich nicht um ein territorial strikt eingrenzbare Phänomen. Insoweit bundesrechtliche Bestimmungen für den Erlass von Mieterschutzverordnungen verlangen, dass statistische Vergleiche zwischen der jeweiligen „Anspannung des Wohnungsmarktes“ in den Regionen getroffen werden, werden sie ganz grundsätzlich der gegebenen Situation nicht mehr gerecht. Angespannte Wohnungsmärkte herrschen fast bundesweit. Solange der Bundesgesetzgeber nicht für die erforderlichen Korrekturen und zusätzlichen Regulierungen sorgt, sind die bestehenden Gesetze vor dem aktuellen Hintergrund der Lage auf den Wohnungsmärkten **neu zu bewerten und ggf. auch auszulegen**.

Die **offensive Nutzung der §§ 556d ff., 558 Abs. 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB** durch die Landesregierung wäre eine Möglichkeit, den Mieterschutz in großen Gebieten in NRW wenigstens graduell und temporär zu verbessern. Leider hat die Landesregierung ihre unserer Ansicht nach bestehenden rechtlichen Handlungsspielräume bislang aber nicht im Sinne der Mieterinnen und Mieter genutzt. Wir sehen darin nicht ungenutzte Möglichkeiten, es handelt sich um eine Verletzung sozialstaatlicher Verpflichtungen.

Mit der zum 1. Juli 2020 erlassenen Mieterschutzverordnung hatte die Landesregierung die territoriale Geltung entgegen der offensichtlichen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten auf ein Minimum reduziert. Es handelte sich offensichtlich um eine politische Entscheidung, zu der es gerichtsfeste Alternativen gegeben hätte. Das verwendete statistische Gutachten der Firma Empirica diente lediglich der Legitimation dieser politischen Entscheidung. Es war selbst auf normativen, einseitig vermietetfreundlichen Einschränkungen der unbestimmten Rechtsbegriffe des „angespannten Wohnungsmarktes“ und der „Gefährdung der ausreichenden Versorgung“ gestützt. Es enthielt unzureichende Differenzierungen hinsichtlich der Teilmärkte und Einkommensgruppen, nicht überprüften Datenangaben zu Leerstandquoten und unbegründete Annahmen über Wirkungszusammenhänge. Der DMB NRW hat mit seiner Stellungnahme vom 4.5.2020 auf zahlreiche methodische Fehler zutreffend hingewiesen. Er hat in dieser Stellungnahme Forderungen und Empfehlungen formuliert, denen wir uns auch weiterhin anschließen können. Wir wollen diese Ausführungen aber zu einigen Punkten ergänzen und konkretisieren.

Die Verfügung über, bzw. der diskriminierungsfreie Zugang zu einer Wohnung, die für die BewohnerInnen bezahlbar, sicher, zugänglich und gesund ist, ist ein von der Bundesrepublik Deutschland völkerrechtlich anerkanntes **Menschen-**



recht. Alle Staatorgane sind verpflichtet, dieses Recht zu fördern und zu sichern. Entsprechende Verpflichtungen ergeben sich auch aus dem Grundgesetz, u.a. Art. 1 und Art. 14 GG. Die menschen- und grundrechtskonforme Wohnraumversorgung ist in NRW aufgrund der stark steigenden Wohnkosten, einer nicht in ausreichender Anzahl verfügbarer bezahlbarer Wohnungen und unsicherer Mietverhältnisse nicht mehr für alle BewohnerInnen gegeben und in weiten Teilen des Landes, nicht nur in einzelnen Gebieten, für einen wachsenden Teil der Bevölkerung zunehmend gefährdet.

Finanzielle Überforderung und Wohnungsnot treten in allen Teilregionen des Landes auf. Auch wenn die Zahl der Betroffenen und spezifische Ausprägungen regional stark unterschiedlich sind, stellen starke Wohnkostensteigerungen und Wohnraummangel für die jeweils Betroffenen in allen Regionen extreme Belastungen dar. Die Verletzung menschenrechtsrechtlicher und sozialer Standards misst sich am Individuum, nicht an Statistiken.

Während sich die Krise des bezahlbaren Wohnens immer weiter zuspitzt, ist völlig ungeklärt, wie der Instandhaltungstau im Wohnungsbestand und wie vor allem die Verpflichtungen zur Klimaneutralität und Klimaanpassung ohne finanzielle Überforderungen der BewohnerInnen und der Transferhaushalte erfüllt werden sollen. Zu der extrem angespannten Situation in NRW trägt nicht zuletzt auch eine Anbieterstruktur bei, die regional stark von großen kapitalorientierten und finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen geprägt ist. Diese sind zudem vor allem Angebotssegmenten aktiv, die für die Versorgung von Menschen mit begrenztem Einkommen und/oder Migrationshintergrund besonders relevant sind.

Die §§ 556d ff., 558 Abs. 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB ermächtigen die Landesregierungen, territorial geltende Mieterschutzverordnungen zu erlassen, soweit in den betreffenden besondere Gefährdungen oder Anspannung der Wohnraumversorgung vorliegen. Dabei sind die Kriterien der besonderen Situationen, die zur Verordnung ermächtigen, nicht eindeutig bestimmt, also auslegungsbedürftig. Außerdem sind die einzelnen BGB-Bestimmungen zu den Verordnungsermächtigungen auch nicht zwangsläufig einheitlich. Entgegen der Meinung der Landesregierung – und in diesem Punkt auch des DMB NRW – ermöglichen die Wortlaute und die Zwecke der jeweiligen Bestimmungen durchaus unterschiedliche Interpretationen.

Für **verkürzte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB** ist allein die „besondere Gefährdung“ der „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ erforderlich. Es wird hierzu weder ein interregionaler Vergleich verlangt, noch wird der Begriff „angespannter Wohnungsmarkt“ verwandt. Erst recht wird nicht verlangt, dass die Anspannung bereits eingetreten ist. Voraussetzung der Verordnung ist die Gefährdung der „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen“, also die auf die Zukunft gerichtete Befürchtung, dass derartige Probleme eintreten könnten. Wenn wir „angemessenen Bedingungen“ u.a. in „Leistbarkeit“ übersetzen und „ausreichende Versorgung der Bevölkerung“ dahingehend interpretieren, dass für alle Gruppen der Bevölkerung dieser leistbare Wohnraum zur Verfügung stehen muss, so ist zweifelsohne für die meisten, wenn nicht alle Gebiete in NRW eine Gefährdung gegeben und die Absenkung der Kappungsgrenzen geboten. Dabei geht es nicht nur um den individuellen Schutz vor Mieterhöhungen, sondern auch um eine den ganzen Markt erfassende Mäßigung der Preisentwicklung, die der Gefährdung entgegenwirkt. Statistische Erhebungen



müssten diesen Zwecken und Voraussetzungen Rechnung tragen und selbstverständlich die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete beachten, was bei dem Empirica-Gutachten unterblieben ist.

Im Falle des **§ 577a Abs. 2 BGB** ist einer der Zwecke der Schutz des einzelnen Mieters vor dem schnellen Verlust seines grundgesetzlich geschützten Lebensmittelpunktes. Auch hier ist die Voraussetzung nicht ein „angespannter Wohnungsmarkt“ sondern die o.g. „Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung“. Das liegt u.a. darin begründet, dass bei einer gefährdeten Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Verlust der Wohnung für die Betroffenen eine besondere Härte darstellt, aber auch darin, dass die Auslösung von Umzugsketten zu weiteren Gefährdungen beitragen kann. Statistisch zu ermitteln wären hier vor allem das Ausmaß und der Zeitpunkt der Umwandlungen in Eigentumswohnungen und die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum für die betroffene Bevölkerungsgruppen. Dies sind nicht per se leerstehende Wohnungen. Denn diese sind nicht notwendig verfügbar und vor allem auch nicht in jedem Fall zumutbar.

Nur im Falle des **§ 556d BGB** ist ausdrücklich auch von „angespannten Wohnungsmärkten“ die Rede, die allerdings bereits dann vorliegen, wenn die „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gefährdet. Diese Gefährdung wächst ohne Zweifel u.a dann, wenn die Mieten besonders stark steigen oder die Wohnbevölkerung ohne entsprechenden Zuwachs der Angebote steigt. Es handelt sich um Prozesse. Dass Empirika diese gesetzlichen Kriterien unbeachtet gelassen hat, ist deshalb auch inhaltlich nicht nachzuvollziehen. Dass der „angespannte Wohnungsmarkt“ einen Zustand und nicht eine Entwicklung bezeichnen soll, ist aus dem Gesetzestext nicht herleitbar. Es ist u.A. Zweck der Verordnung, allen Wohnungssuchenden erschwinglichen Zugang zu Wohnraum zu sichern, einer weiteren Explosion der Mieten entgegenzuwirken und damit die Gefährdung der Wohnraumversorgung abzuwenden. Diese Motive gelten vor allem in Gebieten, in den die Mieten nicht auf einem extremen Niveau liegen. Gerade dort machen diese Eingriffe Sinn. Erhebungen müssten diesem Umstand Rechnung tragen und gerade die Städte im Ruhrgebiet in die Gebietskulisse aufnehmen.

Ohne Zweifel wäre die offensive Anwendung der Verordnungsermächtigungen nur eine begrenzter Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise. Auf Bundesebene ist der Gesetzgeber u.a. zur Schaffung eines Mietpreisdeckels aufgefordert. Auf Landesebene gibt es große ungenutzte Handlungsspielräume auf dem Gebiet der Wohnungsaufsicht und öffentlichen Regulation der Wohnungsbewirtschaftung, sowie bei der Schaffung eines gemeinwirtschaftlichen Wohnungssektors.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger