Keine guten Aussichten für Mieter in NRW

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt und mögliche Lösungsansätze

Von **Silke Gottschalk**, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbunds NRW

Die Bevölkerung von NRW wächst. So lebten Ende 2017 erstmals seit 2008 wieder mehr als 17,9 Millionen Menschen an Rhein und Ruhr.

Regional verläuft die Bevölkerungsentwicklung uneinheitlich. Ländliche Regionen haben schon seit Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Herausforderung an diesen Standorten ist, die Nahversorgung und die Infrastruktur auch in den kommenden Jahren aufrecht zu erhalten.

Ansonsten bleibt es dabei, dass der Zuzug in die großen Städte weiterhin anhält und auch die Mieten weiter steigen. Attraktiv bleiben die Metropolen der Rheinschiene. Aufgrund dieses anhaltenden Trends verzeichnet mittlerweile auch das direkte Umland einen stärkeren Zuzug. Auch große Städte im Ruhrgebiet, vor allem mit Universitätsstandort wie Dortmund, Essen oder Bochum sind von einer Trendwende auf dem Wohnungsmarkt betroffen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch Zuzug, Binnenwanderung und Bevölkerungsentwicklung nicht nur die bereits zuvor prosperierenden Städte und Regionen wachsen. Auch Städte wie Mönchengladbach, Krefeld, Bielefeld, Paderborn und das Bergische Städtedreieck weisen mittlerweile deutliche Zuwächse aus.

Angesichts dieser Entwicklung brauchen wir neben bezahlbarem Wohnraum vor allem gesetzliche Vorschriften, die Mieterinnen und Mieter vor explodierenden Mieten und Kündigung schützen. Mit dem „Mietrechtsanpassungsgesetz" hat die Bundesregierung einen ersten Schritt getan. So konnten der Schutz der Mieter vor überhöhten Mieten durch der Mietpreisbremse bei der Neuvermietung und der Schutz vor dem „Herausmodernisieren", durch steigende Kaltmieten nach einer Modernisierungsmaßnahme, verbessert werden. Auch wenn wir uns für beide Probleme weiterreichende Lösungen gewünscht hätten, konnte damit ein positives Signal in Sachen „Mieterschutz" gesetzt werden.

Aber nicht nur die Bundesregierung, sondern auch die Landesregierung und die Kommunen haben ihre Hausaufgaben zu machen. Bereits der Koalitionsvertrag ließ erahnen, dass es für den Mieterschutz in NRW nicht zum Besten bestellt ist. Danach sollen nämlich sämtliche landesrechtliche Regelungen zum Schutz von Mieterinteressen abgeschafft werden. Dies betrifft im Einzelnen die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kündigungssperrfristverordnung, die Umwandlungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Zweckentfremdungsverordnung.

Werden diese Pläne tatsächlich umgesetzt, dann werden die gerade erst beschlossenen Verbesserungen auf Bundesebene für Mietpreisbremse und Modernisierungsumlage in NRW gar keine Wirkung entfalten, denn beide sind an die entsprechenden landesrechtlichen Verordnungen gekoppelt. In NRW wird es dann weder Mietpreisebremse noch reduzierte Modernisierungsumlage geben. Angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt ein völlig falsches Signal.

Auch der oft beschworene Neubau ist ohne den entsprechenden Mieterschutz kein Allheilmittel, denn gerade die angesagten Metropolen stoßen bei der Verdichtung häufig schon jetzt an ihre Grenzen.

Wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geht, sind auch die Kommunen in der Pflicht. Sie können über die kommunalen Wohnungsunternehmen dazu beitragen, dass in erster Linie mehr öffentlich-geförderter Wohnraum geschaffen wird. „Wohnen" muss auf städtischer Ebene in Zukunft wieder ein Schwerpunktthema sein, um langfristig mit einem standortgerechten Konzept für die ausreichende und bezahlbare Unterbringung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sorgen.