



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 05. April 2019:**

Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mie- terschutz: Die Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden

**Antrag der Fraktion der SPD,
Drucksache 17/4454**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Die Nettokaltmieten steigen in NRW in fast allen Märkten. Die Neubaumieten sind in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt um 40 Prozent (von 6,99 Euro um 2,79 Euro auf 9,78 €/m²) gestiegen. In besonders angespannten Märkten ist die Steigerung noch viel drastischer.

Bei immer mehr Haushalten wird durch steigende Mieten die kritische Grenze von 30 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnkosten überschritten. Viele wenden 40, 50 und mehr Prozent alleine fürs Wohnen auf. Experten warnen vor zunehmender Armutsbedrohung.

Ein Ergebnis dieser Entwicklung: Steigende Zahl von Wohnungslosen und von Obdachlosen. Nach Angaben des Sozialministeriums NRW gab es Mitte 2017 insgesamt 32.300 Menschen, die wohnungslos waren. Dies ist eine Zunahme im Vergleich zum Vorjahr um fast 30 Prozent. Tendenz seit mehreren Jahren steigend.

Deshalb ist es dringend geboten, dass die Kappungsgrenzenverordnung, zur Begrenzung des Mietenanstiegs innerhalb bestehender Mietverhältnisse, nicht nur kurzfristig, wie seitens der zuständigen Ministerin Frau Ina Scharrenbach angekündigt, zwecks Überprüfung verlängert wird.

Wir fordern eine unbefristete Verlängerung durch Anpassung des § 558 BGB durch den Bundesgesetzgeber; hilfsweise durch die Landesregierung eine Anpassung der Kappungsgrenzenverordnung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren.

Ebenfalls hat die Ministerin in Erwägung gezogen, den Geltungsbereich von derzeit 59 Kommunen einzuschränken. Vor dem Hintergrund, dass in NRW insgesamt in den letzten Jahren ein Mietenanstieg zu verzeichnen war, der nach wie vor anhält, erscheint es äußerst fraglich, dass im Rahmen dieser Entwicklung die Zahl der Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten weiter abgenommen hat.

Viel mehr beklagen immer mehr Städte, insbesondere im Ruhrgebiet, dass die Mieten seit Erlass der Verordnung im Jahr 2014 deutlich gestiegen sind und fordern eine Berücksichtigung als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt. Wir fordern deshalb eine deutliche Ausweitung des Geltungsbereichs der Kappungsgrenzenverordnung. Dabei sollten alle Kommunen, bei denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, auch tatsächlich berücksichtigt werden.

Auch für die übrigen Verordnungen, die die Landesregierung abschaffen bzw. auslaufen lassen will, fordern wir, je nach Verordnung eine Entfristung durch den Bundesgesetzgeber, hilfsweise eine Verlängerung auf die maximale Geltungsdauer und soweit möglich, eine Erweiterung des Geltungsbereichs vor dem Hintergrund steigender Mieten insgesamt in NRW.

Die landesrechtlichen Verordnungen, die dem Schutz der Mieterinnen und Mieter dienen, müssen erhalten und verbessert werden. Keinesfalls dürfen sie er-

satzlos auslaufen bzw. abgeschafft werden, so wie im Koalitionsvertrag vorgesehen.

Betroffen sind neben der Kappungsgrenzenverordnung:

- **Mietpreisbegrenzungsverordnung**
(Voraussetzung für die Anwendung der „Mietpreisbremse“) - Schutz vor überzogenen Mieten bei Anmietung einer Wohnung (**läuft am 30.06.2020 aus**). **Dann gibt es in NRW keine Mietpreisbremse mehr, obwohl diese gerade auf Bundesebene verschärft wurde!**
- **Kündigungssperrfristverordnung**
Erweiterter Schutz für Mieterinnen und Mieter gegen Eigenbedarfskündigungen nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (**läuft am 31.12.2021 aus**)
- **Umwandlungsverordnung**
Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen (**läuft am 27.03.2020 aus**)
- **Regelung über die Zweckentfremdung von Wohnraum aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz**
Kommunale Handlungsgrundlage v.a. gegen den Verlust von Wohnraum durch Leerstand, Abriss oder Umnutzung (z.B. für Gewerbe Zwecke oder Nutzung als Ferienwohnung „Airbnb“)

Die derzeit angespannte Lage auf zahlreichen Wohnungsmärkten in NRW verbietet, die landesrechtlichen Verordnungen zum Schutz vor Kündigung und überzogenen Mieten auslaufen zu lassen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mietpreisbremse gerade erst auf Bundesebene, zum besseren Schutz der Mieterinnen und Mieter angepasst wurde, sollte sie auch weiterhin für Mieter in NRW Wirkung entfalten.

Daneben sprechen auch wir uns als Bündnis für mehr bezahlbaren Wohnraum aus. Neubauprojekte, die jetzt angestoßen werden, brauchen aber Zeit, um langfristig zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte zu führen. Darüber hinaus ist gerade in den stark nachgefragten Städten das Verdichtungspotential in einigen Vierteln weitgehend ausgeschöpft.

Deshalb brauchen wir neben dem Neubau gesetzliche Rahmenbedingungen, die verhindern, dass Vermieter diese Schieflage zu ihren Gunsten ausnutzen und Familien an die Grenze des finanziell Leistbaren treiben.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mietpreisbremse seit dem 01. Januar 2019 vom Bundesgesetzgeber geschärft wurde, sollten auch die Mieter/-innen in NRW davon profitieren.

**Stellungnahme des Mieterbundes NRW e.V.: Kein Kahlschlag beim landesrechtlichen Mieterschutz:
Die Kappungsgrenzenverordnung muss verlängert werden**

Ohne die Mietpreisbegrenzungsverordnung und damit auch ohne Mietpreisbremse gäbe es keinen effektiven Schutz bei der Wiedervermietung von Wohnraum vor überzogenen Mieten.

Auch die übrigen Vorschriften sind für den Mieterschutz unerlässlich. So brauchen wir eine Zweckentfremdungsverordnung, um dem immer größer werdenden Problem von Verlust von Wohnraum durch gewerbliche Ferienvermietung, Abriss, Umwandlung z.B. in Arztpraxen, Verkaufsräume und Anwaltskanzleien oder gezielten Leerstand entgegenzutreten.