



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und
Digitalisierung am 06. Juni 2024:**

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein- Westfalen brauchen endlich einen an- gemessenen Mieterschutz

**Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8126**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, mobil: 0173/ 5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertraut auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Mieterbund NRW e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag.

Zusammenfassung

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen ist für die Mieterinnen und Mieter dramatisch. In der Mieterschutzverordnung hat die Landesregierung mit Wirkung zum 1. Juli 2020 erweiterte Mieterschutzregelungen für 18 Kommunen in NRW erlassen. Dies bedeutete eine Verkleinerung der Gebietskulisse von ehemals 59 Kommunen und wurde bereits vor vier Jahren vom DMB NRW stark kritisiert (https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/userupload/redaktion/Stellungnahmen/2020/Stellungnahme_MieterschutzVO_2020_DMB_NRW.pdf). Daher unterstützt der DMB NRW die Forderung einer Überarbeitung der Gebietskulisse dahingehend, dass alle tatsächlich angespannten Wohnungsmärkte erfasst werden. Die Veränderungen der Gebietskulissen sind mit einer erheblichen Verunsicherung über die mietrechtlichen Grundlagen in den Kommunen verbunden. Deswegen ist der Bundesgesetzgeber aufgefordert, für eine dauerhafte und flächendeckende Begrenzung der Mietsteigerungen zu sorgen. Flickschusterei an Gebietskulissen kann keine Dauerlösung sein.

I. Ausgangslage

Die Lage auf einem Großteil der Wohnungsmärkte in NRW ist für Mieterinnen und Mieter dramatisch und stellt viele Haushalte vor existenzielle Probleme. Seit Jahren sind die Wohnungsmärkte im Rheinland stark angespannt. Doch auch im Ruhrgebiet, in Ostwestfalen und im Münsterland steigen die Mieten teilweise seit Jahren rasant. Diese Entwicklung hat sich seit dem Erlass der Mieterschutzverordnung im Jahr 2020 sogar weiter verschärft.

In bestehenden Mietverhältnissen regeln insbesondere die §§ 558 und 558a BGB die Erhöhung der Miete. Eine Mieterhöhung darf maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen, die regelmäßig durch Mietspiegel abgebildet wird. Eine Erhöhung der Miete ist maximal um 20 Prozent in drei Jahren möglich (Kappungsgrenze). Je nach Ausgangsmiete und Einkommen, kann eine solche Erhöhung Haushalte finanziell überfordern. Eine Härtefallregelung gibt es hier nicht. In angespannten Wohnungsmärkten, die durch eine Landesverordnung festgelegt werden müssen, kann die Kappungsgrenze auf maximal 15 Prozent in drei Jahren abgesenkt werden (BGB § 558, Abs. 3).

Im Gegensatz dazu fehlen bei der Neuvermietung jegliche Regulierung und Schutz für Mieterinnen und Mieter. Die beiden Vertragsparteien sind vermeintlich frei in der Miethöhe. Dies hat zur Folge, dass in vielen Wohnungsmärkten hohe Neuvertragsmieten realisiert werden können. Ein Umzug ist daher für viele Menschen nicht bezahlbar oder führt zu deutlichen Kaufkraftverlusten. Dramatisch steigende Neuvertragsmieten führen außerdem zu steigenden Mietspiegeln, die wiederum die Spielräume für Mieterhöhungen im Bestand erhöhen. Die Mietpreisbremse ermöglicht es der Landesregierung, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. In diesen dürfen Neuvertragsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschreiten (BGB § 556d).

Die derzeitige Gebietskulisse mit lediglich 18 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt in ganz Nordrhein-Westfalen bildete die Realität weder zum Zeitpunkt der Erstellung noch gegenwärtig realistisch ab. Für die Bürgerinnen und Bürger in NRW ist schwer nachvollziehbar, dass beispielsweise das Düsseldorfer Umland nicht ebenso als angespannter Wohnungsmarkt gilt, wie das für den Raum Köln zu Recht festgestellt wurde. Auch Städte mit starkem Mietenanstieg und geringem Leerstand, wie Dortmund, Essen, Bielefeld oder Aachen wurden nicht in die Mieterschutzverordnung aufgenommen. Das zugrunde liegende Gutachten von 2020 weist zahlreiche Mängel auf.

Die Landesregierung selbst hat mit der Verordnung zum Baulandmobilisierungsgesetz Anfang 2023 erneut angespannte Wohnungsmärkte definiert. Die Gebietskulisse umfasst 95 Kommunen. Die gesetzliche Definition für angespannte Wohnungsmärkte im Baulandmobilisierungsgesetz (BauGB § 201a), ist identisch mit jener zur Mietpreisbremse (§ 556d, Abs. 2). Das Vorgehen im 2023 vorgelegten Gutachten erscheint dem DMB NRW sehr viel plausibler als im Gutachten zu den Gebietskulissen von 2020.¹

Im Rahmen der Wohnraumförderung definierte die Landesregierung 225 Kommunen als Gebiete mit höchstem Bedarf bei angespannten und sehr angespannten Wohnungsmärkten.

Die bisherige Mieterschutzverordnung läuft noch bis 2025. Mit dem Beschluss der Bundesregierung, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern, kann eine neue Verordnung nun auch über einen längeren Zeitraum beschlossen werden.

II. Feststellungen

Der DMB NRW teilt die Einschätzung der Antragstellerin, dass die Gebietskulisse der aktuellen Mieterschutzverordnung von 2020 nicht im Ansatz alle angespannten Wohnungsmärkte in NRW abbildet. Das der Verordnung zu Grunde liegende Gutachten weist dahingehend Mängel auf, da es einen Großteil, der auch damals schon angespannten Wohnungsmärkte, nicht berücksichtigt.

Bei einer Neufassung der Gebietskulisse geht der Deutsche Mieterbund davon aus, dass aufgrund der zugespitzten Situation mindestens die 2023 festgestellten 95 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in den Wirkungsbereich erweiterter Mieterschutzrechte kommen.

Die Mieterinnen und Mieter in diesen Kommunen benötigen zeitnah einen verbesserten Schutz vor Mietsteigerungen im Bestand und häufig überzogenen Preisen bei Neuvermietung. Die Situation duldet kein weiteres Hinausschieben der längst überfälligen Revision der Verordnung.

Die Antragstellerin erkennt richtigerweise, dass neben der Umsetzung der Mieterschutzverordnung in Nordrhein-Westfalen eine Änderung bundesrechtlicher Regelungen notwendig ist. Die Landesregierung muss sich aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW über Bundesratsinitiativen hierfür einsetzen.

¹ Beide Gutachten ignorieren jedoch die gesetzliche Vorgabe, dass ein angespannter Wohnungsmarkt auch vorliegt, wenn in einem Teil der Gemeinde die Bevölkerung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgt werden kann. Die kleinste Untersuchungsebene ist in beiden Gutachten die Gemeinde; Teile von Gemeinden werden nicht untersucht.

Die Diskussion über die Gebietskulissen der Mieterschutzverordnung zeigt, dass je nach Gutachten und politischer Ausrichtung mehr oder weniger Menschen in den Genuss weiterer Mieterschutzrechte kommen. Der mietrechtliche Flickenteppich führt zu erheblicher Verunsicherung bei Bürgerinnen und Bürgern bzgl. der vor Ort geltenden Rechtslage. Die vorherige Landesregierung hatte zunächst vereinbart, die damals bestehenden Verordnungen auslaufen zu lassen. Notwendig ist daher ein einheitlicher Schutz auf Bundesebene, der nicht auf Landesebene ausgehebelt werden kann.

III. Beschlussvorschlag

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt die Forderungen der Antragstellerin. Ergänzend sollte sich die Landesregierung über den Bundesrat für eine flächendeckende und dauerhafte Begrenzung von Neuvertragsmieten einsetzen, beispielsweise über eine nachgeschärfte Mietpreisbremse oder einen differenzierten Mietendeckel.