



Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“

**Zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen des Landtags NRW zum 21. August
2020:**

**„Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf
einer Mieterschutzverordnung der Landesregie-
rung muss verändert werden!“**

Antrag der Fraktion der SPD (Drucksache 17/9037)

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend aus Deutscher Mieterbund NRW e.V., Deutscher Gewerkschaftsbund NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-Westfalen-Lippe e.V., Sozialverband Deutschland NRW e.V., Sozialverband VdK NRW e.V. Wir setzen uns ein für den Erhalt und den Ausbau des Mieterschutzes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW zum 21. August 2020 „Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!“, Antrag der Fraktion der SPD (Drucksache 17/9037).

Ausgangslage und Feststellungen

Seit Jahren ist eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation in NRW sowohl in Hinsicht auf die Verfügbarkeit als auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu beobachten. Diese Tendenz der Marktanspannung, die auf weite Teile NRWs, v.a. die Großstädte, aber auch deren Umlandgemeinden und damit auf den Großteil der Bevölkerung unseres Bundeslandes zutrifft, hat sich in den letzten Jahren noch einmal verschärft. Für die Zukunft wird sich dieser Trend unseres Erachtens nach fortsetzen, mögen auch die Steigerungsraten (bspw. Angebotsmieten) schwankend sein.

In vielen Städten und Gemeinden fehlt es insgesamt an Wohnraum, sodass dem Angebot eine deutliche Überzahl an Wohnungssuchenden gegenübersteht. Eine angemessene Wohnung zu finden, ist für viele Haushalte zu einem ernsthaften, existentiellen Problem geworden. Ganz besonders sind hiervon Haushalte bzw. Personen betroffen, die mit Benachteiligungen konfrontiert sind und/oder spezielle Wohnbedarfe (z.B. familiengerechte oder barrierefreie Wohnungen) haben. Aber auch bei bestehenden Mietverhältnissen wächst die Unsicherheit. Verdrängungsprozesse verursacht durch Mietsteigerungen, oft im Zuge von Modernisierungen, oder durch Eigenbedarfskündigungen stellen die Sicherheit der eigenen Wohnung in Frage.

Das mangelnde Wohnungsangebot zeigt sich insbesondere bei weiterer Differenzierung. Hier ist festzustellen, dass es v.a. an Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensgruppen fehlt. Die Erfahrungen, der in unserem Bündnis vertretenen Organisationen und Verbände zeigen sehr deutlich, dass insbesondere für einkommensschwache Haushalte preisgünstiger Wohnraum kaum zu akquirieren ist. So können bspw. Einrichtungen der Eingliederungshilfe, Wohnungslosenhilfe, Jugendhilfe u.a., die auf eine gewisse Fluktuation angelegt sind, diese Fluktuation derzeit nicht herstellen, da angemessener Wohnraum in der Nachversorgung nicht zur Verfügung steht.

Die bisherige Entwicklung im Bereich des Neubaus konnte dieser Entwicklung nicht effektiv entgegenreten. Der Neubau von Wohnungen findet in zu geringer Zahl statt, um der gewachsenen Nachfrage zu entsprechen, v.a. aber wird im hochpreisigen

Segment und damit am Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen vorbei gebaut. Währenddessen nimmt die Zahl geförderter und damit preisgebundener Mietwohnungen seit Jahren rapide ab. Das wichtige Korrektiv des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus hatte in den letzten Jahren einen negativen Saldo von -19.136 Einheiten (2018/2015) bzw. -202.740 Einheiten (2018/2008) zu verzeichnen, Tendenz weiter fallend.

Die Wohn- und damit Lebensbedingungen eines Großteils der Bevölkerung im „Mieterland“ NRW verschärfen sich dadurch seit Jahren. In dieser Situation sieht es das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ für dringend geboten an, auf die Errichtung bezahlbarer Wohnungen hinzuwirken und gleichzeitig den Mieterschutz zu stärken.

Es ist vor dem Hintergrund der realen Entwicklungen daher völlig unverständlich, weshalb die Landesregierung die mietrechtlichen Landesverordnungen sowie die Umwandlungsverordnung weiter eingeschränkt bzw. abgeschafft hat. Die neue Mieterschutzverordnung weist eine im Vergleich zu den bisherigen Verordnungen erheblich verkleinerte Gebietskulisse auf und beruft sich dabei auf ein Gutachten, das aufgrund seiner methodischen Mängel und inhaltlicher Schwächen kaum als fundierte Basis für diese Maßnahmen gelten kann.

Forderungen

Das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ unterstützt daher weitgehend die im Antrag formulierten Forderungen an die Landesregierung und fordert eine zeitnahe Überarbeitung der Landesverordnung.

Dazu zählen im Besonderen:

- Der erneute Erlass einer Umwandlungsverordnung bzw. Aufnahme des Regelungsinhalts in die bestehende MietSchVO, um den Städten und Gemeinden dieses Instrument zugänglich zu machen.
- Hinsichtlich der Kündigungssperrfristen eine Differenzierung bis zur bundesgesetzlichen Höchstgrenze von zehn Jahren.
- Neubestimmung der Gebietskulisse zu den Regelungsinhalten von Kappungsgrenzen, Mietpreisbegrenzung und Kündigungssperrfristen auf Basis eines weiteren Gutachtens sowie Nacharbeiten am bestehenden Gutachten. Angesichts der realen Marktentwicklungen kann hier nur eine deutliche Ausweitung des Geltungsbereichs dem Schutzzweck der Regelungen gerecht werden.

**Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“:
„Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!“**

Fazit

Die zum 01. Juli 2020 in Kraft getretene MietSchVO sowie das ersatzlose Auslaufen der UmwandVO haben zu einer deutlichen Verschlechterung der mietrechtlichen Situation in NRW geführt, die in deutlichem Widerspruch zu den realen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten stehen. Entspannungstendenzen durch angebots- und/oder nachfrageseitige Entwicklungen sind vorerst nicht absehbar, ein erhebliches Marktungleichgewicht besteht weiterhin. Daher müssen Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen sowie wohnungssuchende Haushalte besonderen Schutz erfahren.

Die MietSchVO muss dringend überarbeitet werden. In Bezug auf das der MietSchVO zugrunde liegende Gutachten der empirica AG hat sich das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ bereits ausführlich im Rahmen einer Stellungnahme geäußert, auf die wir an dieser Stelle verweisen möchten und die wir als Anlage beifügen.

Mit freundlichen Grüßen,

Hans-Jochem Witzke

Sprecher des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“