

Zur Situation des landesrechtlichen MieterInnenschutzes

Liebe Genossinnen und Genossen,

CDU und FDP haben in ihrem Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2017 dem landesrechtlichen MieterInnenschutz in Nordrhein-Westfalen, den wir geschaffen haben, den Kampf angesagt. In ihrem Koalitionsvertrag heißt es auf Seite 79 u.a.:

„DAZU WERDEN WIR DIE KAPPUNGSGRENZENVERORDNUNG UND DIE MIETPREIS-BEGRENZUNGSVERORDNUNG AUFHEBEN ... DIE KÜNDIGUNGSSPERR-FRISTVERORDNUNG, DIE ZWECKENTFREMDEUNGSVERORDNUNG, DIE UMWANDLUNGSVERORDNUNG WERDEN WIR AUFHEBEN, DAS WOHNUNGSAUFSICHTSGESETZ ÜBERPRÜFEN.“

Betroffen davon sind fast 55% der Bevölkerung, denn in NRW leben mehr als 10 Millionen Menschen in Mietwohnungen. Dieser Kampfansage von CDU und FDP steht somit die soziale Realität des Wohnungsmarktes im Land entgegen.

Es ist zwar auf den ersten Blick ein Erfolg von SPD, MieterInnenschutz, Sozialverbänden und Gewerkschaften, dass deren politischer Gegendruck die vollständige Abschaffung der landesrechtlichen Verordnungen verhindern konnte, aber letztlich müssen wir eine massive Schwächung dieses MieterInnenschutzes durch die Landesregierung konstatieren.

WORUM GEHT ES:

Kappungsgrenzenverordnung

Die KappungsgrenzenVO des Landes basiert auf § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach kann der Anstieg der Bestandsmieten in Regionen mit Wohnraummangel von 20 % in drei Jahren auf 15 % in drei Jahren begrenzt werden. Hierzu müssen konkrete sogenannte »Gebietskulissen« von der Landesregierung definiert werden, in denen die Regelung zur Anwendung kommen soll. Die Landesregelung gilt bis zum 30. Juni 2020. Die Gebietskulissen umfassen 37 Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die MietpreisbegrenzungsVO des Landes basiert auf § 556d Abs. 2 des BGB. Danach kann der Anstieg der Neuvermietungsmieten bei MieterInnenwechsel in Regionen mit Wohnraummangel begrenzt werden, indem die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% überschritten werden darf. Hierzu müssen konkrete sogenannte »Gebietskulissen« von der Landesregierung definiert werden, in denen die Regelung zur Anwendung kommen soll. Die Landesregelung gilt bis zum 30. Juni 2020. Die Gebietskulissen umfassen 22 Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

#SozialerFortschritt
Für die Vielen,
nicht die Wenigen.



Kündigungssperrfristverordnung

Die KündigungssperrfristVO des Landes basiert auf § 577a des BGB. Danach kann die Dauer der Kündigungsfrist ab Eigenbedarfskündigung des Vermieters von 3 Jahren (BGB) auf bis zu 8 Jahre verlängert werden, Die Kündigungssperrfristverordnung schützt Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt. Hierzu müssen konkrete sogenannte »Gebietskulissen« von der Landesregierung definiert werden, in denen die Regelung zur Anwendung kommen soll. Die Landesregelung gilt bis zum 31. Dezember 2021. Die Gebietskulissen umfassen 37 Kommunen in Nordrhein-Westfalen. In 4 Kommunen besteht 8 Jahre Kündigungsfrist. In den restlichen 33 Kommunen beträgt die Kündigungsfrist 5 Jahre.

Wohnungsaufsichtsgesetz

Mit der Schaffung des Wohnungsaufsichtsgesetzes („Wohnungspolizei“) haben wir den Kommunen im Land wichtige Rechtsinstrumente an die Hand gegeben, um gegen Wohnungsgesellschaften und Vermieter vorgehen zu können, die ihre Gebäude und Wohnungen verkommen lassen, überbelegen oder die gewerbsmäßige Vermietung zu touristischen Zwecken zulassen.

Zweckentfremdungsverordnung

Die Zweckentfremdungsverordnung wurde zu unserer Regierungszeit in das neu geschaffene Wohnungsaufsichtsgesetz (s.o.) überführt. Dort ist die Zweckentfremdung von Wohnraum und deren Verbot in § 10 geregelt. Diese Vorschrift wendet sich vor allem gegen den spekulativen Leerstand von benötigtem Wohnraum und die gewerbsmäßige Vermietung zu rein touristischen Zwecken, die zulasten des Angebotes für die angestammte Wohnbevölkerung geht.

Millieuschutzsatzungen

Millieuschutzsatzungen nach § 172 Bau-Gesetzbuch (BauGB) sind ein seit vielen Jahren bewährtes Instrument der Stadtentwicklung. Sie dienen vor allem dazu gewachsene BewohnerInnenstrukturen zu erhalten und die angestammte Wohnbevölkerung vor Verdrängungstendenzen (Gentrifizierung) zu schützen. Dazu gehört zum Beispiel die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen zu untersagen, Luxus-sanierungen zu verbieten und Vorkaufsrechte für die Kommune zu sichern, um die gewachsene Vielfalt von Wohnquartieren und letztlich vor allem auch bezahlbares Wohnen erhalten zu können. Dazu gehört im angemessenen Rahmen auch die Sicherung vorhandenen Wohneigentum und dessen Erwerb im Bestand.

#FairGehtMehr

#DuBistEsWert

#ZusammenWachsen



Umwandlungsverordnung

Die UmwandlungsVO des Landes basiert auf §172 Abs.1 des BauGB (s.o.). Die UmwandlungsVO ermöglichte allen Kommunen, die eine Millieuschutzsatzung erlassen hatten, in diesen Bereichen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, somit auch versagen zu können, wenn dort bezahlbarer Mietwohnraum erhalten und nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollte. Die UmwandlungsVO diente dem Schutz gewachsener Bewohnerstrukturen und der Verhinderung weiterer Gentrifizierung (Verdrängung angestammter Bewohner/innen) in städtischen Wohnquartieren. Natürlich ist dabei auch wünschenswert, dass Bestandsmieterinnen und -mieter generell auch zu Eigentümern / Eigentümerinnen werden können, um damit zum Beispiel ihre Altersvorsorge sichern zu können. Wichtig ist in der Stadtentwicklung nur, dass bunte Quartiere erhalten oder entwickelt werden, mit einer Mischung aus Eigentum und Mietwohnungsbestand. Umwandlung von Mietwohnraum zu Wohneigentum darf aber nicht aus reinen Renditegründen zum Selbstzweck werden.

Die UmwandlungsVO ist am 27. März ohne jede parlamentarische Befassung ausgelaufen: Unsere Fragen zur Zukunft der Verordnung wurde im Vorfeld – in welcher Form auch immer – von der Landesregierung nicht beantwortet. Der konkrete TOP auf der TO des AHKBG vom 27.03. wurde von der Landesregierung wenige Tage vorher heruntergenommen.

DIE MIETERINNENSCHUTZVERORDNUNG DER LANDESREGIERUNG

Die Landesregierung hat am 2. April den Entwurf einer MieterInnenschutzverordnung bekannt gemacht. Dieser befindet sich jetzt in der Verbände-Anhörung. Die MieterInnenschutzverordnung soll zum 1. Juli 2020 in Nordrhein-Westfalen gelten. Die Vorstellung des Verordnungsentwurfes mit dem zugrunde liegenden sogenannten »Mantelgutachten« der empirica AG erfolgte zunächst gegenüber den Medien per Video-Presskonferenz. Danach folgte am Nachmittag eine Vorstellung in einer Ob-Leute-Runde des AHKBG, die unter technisch katastrophalen Bedingungen stattfand. So war der Zugang zur Video-Konferenz aufgrund technischer Probleme einigen potentiellen Teilnehmerinnen und Teilnehmern gar nicht möglich. Zudem waren Ton- und Bildausfälle gegeben, die die Veranstaltung zur Farce machten. Im Ergebnis hat eine geordnete und seriöse Information des Parlamentes nicht stattgefunden.

Die MieterInnenschutzverordnung der Landesregierung soll die bestehenden MieterInnenschutzverordnungen zu einer Verordnung zusammenfassen. Dies betrifft die Kapungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung. Die bereits am 27. März untergegangene Umwandlungsverordnung soll nicht fortgeführt werden.

#FairGehtMehr

#DuBistEsWert

#ZusammenWachsen



Zur Bestimmung der Gebietskulissen ist festzustellen, dass für alle MieterInnenschutzinstrumente lediglich 18 Gebietskulissen bestimmt worden sind. In den Genuss der entsprechenden Schutzvorschriften kämen lediglich noch 2,9 Millionen Menschen. Dazu Hans-Jochem Witzke vom Deutschen Mieterschutzbund NRW: „Die Landesregierung erweckt den Eindruck, als habe sich die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW entspannt ... Das Gegenteil ist der Fall!“

Wie in der Tabelle ersichtlich, kommt es zu einem gravierenden Abbau des Mieterschutzes in Nordrhein-Westfalen.

Die Begründung der Landesregierung basiert auf statistischen Taschenspielertricks, die deren politische Absicht unterstützen, den Mieterschutz in NRW - wie im Koalitionsvertrag von 2017 angekündigt - zu schleifen. So werden zur Bestimmung der Gebietskulissen Durchschnittswerte für Einkommen im Bund und im Land NRW zugrunde gelegt, deren Anwendung auf ganz NRW in vielen Fällen zu verfälschenden Ergebnissen führt. Genau so, wie der faktisch nicht existierende sogenannte „Eckrentner“ bei der Betrachtung der Alterseinkommen der Bevölkerung, sind auch diese Durchschnittswerte dazu geeignet die wirkliche Einkommensbelastung der Menschen durch die Wohnkosten herunter zu spielen. Auch Durchschnittswerte für den Wohnungsleerstand machen wenig Sinn, wenn diese über alle Angebote hinweg angewandt werden. Das Kriterium bezahlbarer Wohnraum für die große Masse der Bevölkerung spielt dabei eine untergeordnete Rolle. So wird letztlich die soziale Realität im Land schön gespült, was den stark differierenden Wohnraummangel, den Mietpreisanstieg und die Wohnkostenbelastung angeht.

Konkrete Auswirkungen

- 1.** Eine Umwandlungsverordnung gibt es seit dem 27. März 2020 nicht mehr. Kommunen können die Umwandlung von Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen nicht mehr untersagen, auch wenn dadurch Verdrängungstendenzen zu Gunsten von Besserverdienern und zu Lasten der angestammten Wohnbevölkerung ausgelöst werden.
- 2.** Die KappungsgrenzenVO geht zum 1. Juli 2020 in die MieterInnenschutzverordnung über. Danach fallen 27 Kommunen in NRW durch das Raster (siehe Tabelle). Eine besondere Begrenzung des Preisanstiegs bei Bestandsmieten findet nicht mehr statt. Bis zu 20% Mietpreissteigerung in drei Jahren ist möglich.



3. Die MietpreisbegrenzungsVO geht zum 1. Juli 2020 in die MieterInnenschutzverordnung über. Danach fallen 18 Kommunen durch das Raster (siehe Tabelle). Eine besondere Begrenzung des Preisanstiegs bei Wiedervermietungsmieten findet nicht mehr statt. Die neue Miete kann auch mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse des Bundes wird somit für große Bereiche des Landes ausgehebelt.

4. Die Kündigungssperrfristverordnung geht zum 1. Juli 2020 in die MieterInnenschutzverordnung über. Danach fallen 28 Kommunen durch das Raster (siehe Tabelle). Für die verbleibenden Kommunen, wie für die neu hinzugekommenen wird nur noch ein maximaler Schutz von 5 Jahren, statt bisher 8 Jahren, möglich.

#FairGehtMehr

#DuBistEsWert

#ZusammenWachsen