

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft

**Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer
Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss
verändert werden! (Antrag der Fraktion der SPD)**

Düsseldorf, 21.08.2020

Der BFW Nordrhein-Westfalen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Z u m A n t r a g

Die neue Mieterschutzverordnung

Mit Inkrafttreten der neuen Mieterschutzverordnung zum 1. Juli 2020 wurden drei mietrechtliche Einzelverordnungen mit jeweils unterschiedlichen Geltungsbereichen und unterschiedlich langen Geltungszeiten innerhalb NRWs in einem Regelwerk zusammengefasst. Der BFW NRW begrüßt diesen ordnenden Schritt. Er erleichtert in der Praxis die Rechtsfindung und Klärung der aktuellen mietrechtlichen Rahmenbedingungen in der jeweiligen Kommune sowohl für Juristen und Wohnungswirtschaft, insbesondere aber für Mieterinnen und Mieter.

Die neue Verordnung fasst die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung zusammen. Sie basiert auf einer einheitlich geltende Gebietskulisse von insgesamt 18 Städten. Diese sind: Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Düsseldorf, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, Leichlingen, Münster, Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Telgte, Wachtberg und Wesseling.

Der Verordnungsentwurf berücksichtigt erstmals, dass viele Wohnungsmärkte in NRW nicht oder nicht mehr angespannt sind. Zu diesem Ergebnis gelangte die Landesregierung u.a. aufgrund einer umfassenden Analyse der Wohnungsmärkte durch das unabhängige Forschungsinstitut empirica ag.

Die Analyse zeigt deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung abseits der Schwarmstädte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie deren Umland nur schwach wächst oder sogar schrumpft. Die Neuvertragsmieten sind in Nordrhein-Westfalen zwar gestiegen (im Vergleich zu 2004 um real plus 2,3 Prozent), liegen aber zwölf Prozent niedriger als der bundesdeutsche Mittelwert. Die Gebietskulisse konzentriert sich daher nur auf die Kommunen, deren Wohnungsmärkte durch einen starken Zuzug, wenig Wohnraumangebote und hohe Mieten geprägt sind.

Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die Fortführung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist aus Sicht des BFW Nordrhein-Westfalen nicht der richtige Weg, um Mieterinnen und Mieter vor steigenden Mieten zu schützen.

Steigende Mieten in stark nachgefragten Ballungsgebieten sind die Folge eines nicht ausreichenden Wohnungsangebotes. Hier hilft nicht die Regulierung des kaum verfügbaren Wohnraums, sondern ausschließlich die Förderung ausreichenden Wohnungsneubaus. Hierauf weist der Verband seit Einführung der ersten Mietpreisbegrenzungsverordnung vor mittlerweile sieben Jahren hin.

Die größten Auswirkungen verzeichnet die Mietpreisbremse seitdem im politischen Diskurs. Vor- und Nachteile diverser Verschärfungsvorschläge wurden diskutiert und einige davon in diesem Jahr durch den Bundesgesetzgeber umgesetzt.

Mehr wurde nicht erreicht. Das empirica-Gutachten bestätigt dies noch einmal und stellt fest, dass die Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung in keiner der geprüften NRW-Städte nachgewiesen werden konnte. Folglich wird im empirica-Gutachten von einer Fortführung abgeraten.

Der BFW Nordrhein-Westfalen bedauert, dass dieser Empfehlung nicht gefolgt wird und die Koalition aus CDU und FDP sich nicht an ihr Vorhaben hält, die Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen zu beenden. Gleichwohl wird diesseits anerkannt, dass die Mietpreisbegrenzung sich nur noch auf die wenigen Städte konzentriert, die auch in den kommenden Jahren maßgeblich von einem starken Zuzug und damit einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betroffen sind. Diese Anerkennung basiert ferner auf der Tatsache, dass das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung durch einen sehr umfassenden Maßnahmenkatalog und diverse Unterstützungsangebote an die Kommunen für Wohnungsneubau wirbt bzw. diesen konkret vorantreibt.

Für nicht mehr durch die Verordnung erfasste Städte bedeutet die Beendigung der Mietpreisbremse keineswegs den Abbau eines Mieterschutzes. Denn mangels Wirksamkeit kann die Mietpreisbegrenzung de facto keinerlei Mieterschutz entfalten. Wenn ihr eine Wirkung unterstellt werden kann, dann lediglich eine spaltende Wirkung zulasten der wohnungssuchenden Mieterinnen und Mieter mit niedrigen Einkommen. Bekanntermaßen werden freistehende Wohnungen bevorzugt an solvente Wohnungsbewerber vergeben. Diese sind jedoch auf den Schutz durch eine Mietpreisbegrenzung nicht angewiesen.

Mehr ist nicht gleich besser!

Was in einer Kommune nicht wirkt, wird auch in 396 Kommunen nicht wirken. Eine flächendeckende Einführung der Mietpreisbegrenzung wird an der fehlenden Schutzwirkung nichts ändern und dürfte daher aus Verbandssicht in der täglichen Praxis auch nicht zu einem besseren Mieterschutz führen.

Wohnungssuchende Mieter mit niedrigen Einkommen brauchen vor allem ein ausreichendes, bezahlbares Wohnungsangebot.

In entspannten bzw. ausgeglichenen Wohnungsmärkten ist dieses Wohnungsangebot vorhanden, sowohl in öffentlich-rechtlich geförderten wie auch in privaten Wohnungsbeständen. In angespannten Wohnungsmärkten führt der Weg zu bezahlbarem Wohnen nur über ausreichenden Neubau und zusätzlich die gezielte Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen.

Aufgrund dieser Überzeugung wird deshalb nochmals ausdrücklich mitgeteilt, dass der BFW Nordrhein-Westfalen als Vertreter der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie auch als Partner in der Allianz für mehr Wohnungsbau in NRW uneingeschränkt den Wohnungsbau öffentlich geförderter Wohnungen unterstützt und die bauenden Mitgliedsunternehmen hieran aktiv mitwirken.

Abschließend wird aus aktuellem Anlass auf den Anstieg der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2020 um 7 Prozent verwiesen, den das statistische Landesamt IT.NRW zu Beginn der Woche gemeldet hat. Wie diese positive Entwicklung fortgesetzt werden kann, sollte im Fokus der wohnungs- und baupolitischen Debatten in Bund, Land und Kommunen stehen.

Kappungsgrenzenverordnung

Der BFW NRW bewertet die Kappungsgrenzenverordnung als nicht erforderlich, stuft sie mittlerweile sogar eher als bedenklich ein.

Die Kappungsgrenzenverordnung erfasst nur die Bestandsmietverhältnisse, deren Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Schutzziel ist auch hier, Mietsteigerungen nur äußerst gemäßigt zuzulassen. Bedenkt man, dass Vermieter für Instandhaltungen und Modernisierung Rücklagen bilden müssen, muss hinterfragt werden, ob eine zusätzliche Mietregulierung der Anpassung des Gebäudebestands an den Klimaschutz sinnvoll ist.

Der Verband bewertet die Fortführung daher generell als nicht erforderlich, erkennt aber an, dass eine enorme Reduzierung des Geltungsbereichs stattgefunden hat.

Kündigungssperrfrist

Die Kündigungssperrfrist wird in der Mieterschutzverordnung einheitlich für alle 18 Städte der Gebietskulisse auf 5 Jahre festgelegt. Dies ist eine Ausweitung und Stärkung des Mieterschutzes über die bundesweit geltende 3-Jahresfrist hinaus. Der Mieter kann bei Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung oder Verkauf der Wohnung weitere 5 Jahre in der Wohnung verbleiben.

Aus Verbandssicht erscheint eine Erweiterung der Kündigungssperrfrist von drei auf fünf Jahre nicht als Verbesserung der ohnehin eintreffenden Situation. Es bleibt auch dann dabei, dass der Mieter die Mühen der Wohnungssuche und des Wohnungswechsels auf sich nehmen. Es wird bezweifelt, dass dies nach fünf Jahren erfolversprechender gelingt als nach drei Jahren.

Die Absicht, in besonders stark nachgefragten Wohnungsmärkten betroffenen Mietern hierfür zwei weitere Jahre der Suche einzuräumen, wird jedoch anerkannt.

Umwandlungsverordnung

Die Umwandlungsverordnung wurde in der Vergangenheit nur in zwei Städten, Aachen und Köln, angewendet. Sie hatte damit offensichtlich und nachweislich keine Relevanz für die kommunale Praxis.

Auch aus Verbandssicht besteht kein Anlass, die Verordnung fortzuführen. Der Schutz des Mieters vor einem aufgedrängten übereilten Auszug bei Kündigung ist umfassend

durch die Kündigungssperrfrist gesichert. Bei Umwandlung bzw. Verkauf der Wohnung als Eigentumswohnung und Kündigung wegen Eigenbedarfs gelten bundesweit drei Jahre und in den durch die Mieterschutzverordnung NRW erfassten Städten einheitlich fünf Jahre Kündigungssperrfrist. Damit wird betroffenen Mietern eine sehr umfassende Zeit eingeräumt, sich neu zu orientieren.

Die Umwandlungsverordnung hatte letztlich zum Ziel, dass Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnung umgewandelt werden können ohne behördliche Genehmigung. Geschützt werden sollten dadurch Mieter in beliebt gewordenen Szene-Vierteln und deren Verdrängungen durch Wohneigentumsbildung und Verkauf an zuziehende Bewohner.

Offensichtlich haben die Kommunen in NRW diese befürchteten Entwicklungen nicht identifiziert oder sogar begrüßt, wenn Wohnviertel mit vernachlässigtem, möglicherweise leerstehendem Immobilienbestand aufgewertet wurden und sich zu lebenswerten Quartieren gewandelt haben. Die Erfahrung zeigt, dass in den überwiegenden Umwandlungsfällen Miet- bzw. dann Eigentumswohnungen weiterhin vermietet werden.

Auch mit Blick auf sinkende Rentenerwartungen und der Erwartungshaltung des Staates, dass Bürger zusätzlich für das Alter vorsorgen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine zusätzliche behördliche Genehmigung als Hemmnis der Wohneigentumsbildung vorgeschoben werden soll.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben rund 300 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf
Tel.: 0211/93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann
Anett Barsch
Daniel Wylenga
Nisse Neßeler
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms