

03.03.2020

## Antrag

der Fraktion der SPD

**Mit fairen Mieten geht mehr:  
Die Landesregierung muss unverzüglich handeln und die Umwandlungsverordnung verlängern**

### I. Ausgangslage

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

„Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben ... Die Kündigungssperfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, 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:

Die Wohnungsnot in den Städten des Landes hat sich seit Regierungsantritt von CDU und FDP im Jahr 2017 deutlich verschärft, ebenso der Mietpreisanstieg. Dabei war diese Landesregierung mit dem Versprechen angetreten, den Mietpreisanstieg durch vermehrten Wohnungsbau zu bekämpfen.

Stattdessen geht die Zahl der Sozialwohnungen in Nordrhein-Westfalen jährlich um rund 3 % zurück. Das sind zwischen 13.000 und 15.000 Wohneinheiten. Die Zahl der pro Jahr neu erstellten Wohnungen mit Mietpreisbindung ist seit dem Regierungsantritt von CDU und FDP um 41 % gesunken. Die Jahresbilanz 2019 weist nur 5.463 neue Mietwohnungen mit Preisbindung aus. Bei den Eigenheimen sind es lediglich 754 Einheiten. Das ist angesichts eines Neubedarfs von insgesamt rund 100.000 Wohnungen pro Jahr ein desaströses Ergebnis.

Die Menschen müssen immer mehr ihres Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben. Nach der Studie der Universitäten Frankfurt a.M. und Berlin (FU) liegen vier Städte in NRW - bei 77 bundesweit untersuchten Städten - mit einer Quote von rund 30 % auf den ersten vier Plätzen: Bonn, Neuss, Köln und Düsseldorf. So darf es nicht weitergehen!

Datum des Originals: 03.03.2020/Ausgegeben: 04.03.2020

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

Tatsache ist: hohe Mietpreise und Wohnungsnot verfestigen und verstärken soziale Ungleichheit. Hohe Mietpreise nehmen den Menschen das Geld für den weiteren Lebensunterhalt und damit Teilhabechancen und letztlich Lebensqualität.

Die unzulässige Verengung auf „Problemgruppen“ des Wohnungsmarktes geht an der Realität vorbei. Die Problematik Wohnraummangel und bezahlbares Wohnen trifft in den verstärkerten Ballungsräumen und den weiteren Städten des Landes längst weite Teile der Bevölkerung. Ein Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Mietpreis gebundenen Wohnung steht in Großstädten wie Köln und Düsseldorf rechnerisch rund 50% der Bevölkerung zu.

Die soziale Realität:

- Die Neubaumieten sind seit 2010 um 29% gestiegen.
- Wiedervermietete Bestandswohnungen verteuerten sich um 23 %.
- Im gleichen Zeitraum allgemeine Preissteigerung (nur) + 11,5 %
- Im gleichen Zeitraum Reallohnentwicklung (nur) + 11%.<sup>1</sup>

Angesichts dieser dynamischen Entwicklung kommt dem Erhalt und der Fortentwicklung des landesrechtlichen Mieterschutzes eine immer größere Bedeutung zu. Im Rahmen dieser Diskussion hat die sogenannte Umwandlungsverordnung bisher eine eher untergeordnete Rolle gespielt. Dennoch ist sie von großer Bedeutung für den Erhalt von bezahlbarem Mietwohnraum in den Städten. Die Verordnung sieht vor, dass die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen von den jeweiligen Kommunen untersagt werden kann, wenn es sich vor Ort um einen angespannten Wohnungsmarkt handelt, wenn also bezahlbare Mietwohnungen sehr knapp sind und die Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum problematisch ist. Rechtsgrundlage ist Satz 1 Nummer 2 des § 172 BauGB (sog. Milieuschutzsatzungen). In den darin bestimmten Gebieten ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Diesem Instrument kommt angesichts der Verdrängungstendenzen in Wohnungsmärkten mit Wohnraummangel eine zunehmende Bedeutung zu.

Die Umwandlungsverordnung tritt mit Ablauf des 27. März 2020 außer Kraft. Demgegenüber hat die Landesregierung eine Evaluation des landesrechtlichen Mieterschutzes angekündigt, deren Ergebnisse im Frühjahr 2020 vor liegen sollen. Weitere Informationen gibt es dazu nicht. Insofern ist der Bestand dieses zunehmend wichtigeren mieterschutzrechtlichen Instrumentes der Kommunen für die Zukunft stark gefährdet, denn greifbar im Raum steht lediglich die Kampfansage der Regierungskoalition von CDU und FDP aus dem Koalitionsvertrag, wonach die Umwandlungsverordnung abgeschafft werden soll (s.o. KoalV 2017, S. 79).

## II. Der Landtag stellt fest:

- Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kündigungssperrfristverordnung, Zweckentfremdungsverordnung und Umwandlungsverordnung sind unverzichtbare Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen. Sie schützen mehr als 10 Millionen Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mietpreisverlangen und sichern Wohnraum in Gebieten mit Wohnraummangel.
- CDU und FDP haben in ihrem Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2017 dem landesrechtlichen Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen den Kampf angesagt.
- Die von der Regierungskoalition aus CDU und FDP getragene Landesregierung hat diese Kampfansage bis heute nicht zurück genommen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK 2018, S. 44.

- Die Mieterinnen und Mieter, insbesondere in den Regionen des Landes mit Wohnraum-mangel und starkem Mietpreisanstieg, werden bis heute stark verunsichert, was deren wirtschaftliche Existenz im Hinblick auf bezahlbares Wohnen und freie Wohnortwahl angeht.
- Die Landesregierung muss im Interesse der Mieterinnen und Mieter dieses Landes unverzüglich für Klarheit sorgen und zunächst die Umwandlungsverordnung zum Er-halt und Schutz von bezahlbarem Mietwohnraum verlängern
- Faire Mieten für die Mehrheit der Bevölkerung sind nicht mehr als sozial gerecht.

### III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- die Umwandlungsverordnung umgehend zu verlängern
- damit ihrer sozialpolitischen Aufgabe der Daseinsvorsorge für weite Teile der Bevölke-rung mit Blick auf den Schutz und Erhalt bezahlbaren Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten nachzukommen
- die Verunsicherung der Mieterinnen und Mieter zu beenden und den landesrechtlichen Mieterschutz insgesamt zu erhalten und zu stärken.

Thomas Kutschaty  
Sarah Philipp  
Jochen Ott  
Andreas Becker

und Fraktion