

21.04.2020

# Antrag

der Fraktion der SPD

**Vom Rückschritt zum Fortschritt: Der Entwurf einer Mieterschutzverordnung der Landesregierung muss verändert werden!**

## 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 Kündigungssperrfristverordnung, 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 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 Neubaubedarfs von insgesamt rund 100.000 Wohnungen pro Jahr ein desaströses Ergebnis.

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 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

Datum des Originals: 21.04.2020/Ausgegeben: 21.04.2020

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)

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!

Die Problematik Wohnraumangel und bezahlbares Wohnen trifft in den verstädterten Ballungsräumen und den weiteren Städten des Landes weite Teile der Bevölkerung. Ein Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer mietpreisgebundenen Wohnung steht in Großstädten wie Köln und Düsseldorf rechnerisch rund 50% der Bevölkerung zu.

Angesichts dieser dynamischen Entwicklung kommen dem Erhalt und der Fortentwicklung des landesrechtlichen Mieterschutzes eine immer größere Bedeutung zu.

Nunmehr ist festzustellen, dass die Landesregierung die Rahmenbedingungen der Corona-Krise und deren Auswirkungen auf die parlamentarischen Beratungsverfahren des Plenums und seiner Ausschüsse dazu nutzt, ihr Ziel dadurch zu erreichen, dass sie einer geordneten parlamentarischen Diskussion über die Zukunft dieser landesrechtlichen Verordnungen aus dem Wege geht.

So hat Ministerin Scharrenbach sowohl in der Ausschusssitzung vom 06. März, als auch in der Plenardebatte vom 11. März auf die jeweils konkrete Frage, ob die Umwandlungsverordnung<sup>1</sup> des Landes verlängert wird, keine Antwort gegeben. Stattdessen hat Frau Scharrenbach auf die Ausschusssitzung vom 27. März verwiesen. Dort war die Thematik als Tagesordnungspunkt eins gesetzt. Die Landesregierung hat diesen Tagesordnungspunkt jedoch einige Tage vor der Sitzung wieder von der Tagesordnung nehmen lassen. Eine inhaltliche Diskussion hat daher sowohl im Plenum als auch im Ausschuss nicht stattgefunden. Tatsache ist, dass die Umwandlungsverordnung somit am 27. März ohne jede parlamentarische Diskussion auslaufen ist.

Damit ist den Kommunen in Nordrhein-Westfalen ein wichtiges Rechtsinstrument entzogen worden, welches genützt werden konnte, um in Wohnungsmarktbereichen mit Wohnraumangel die Umwandlung von Mietwohnraum in teure Eigentumswohnungen zu untersagen und damit bezahlbaren Wohnraum für die Mehrheit der Bevölkerung zu erhalten.

Mit der von der Landesregierung am 2. April im Entwurf vorgelegten Mieterschutzverordnung, die sich in der Verbändeanhörung befindet und zum 1. Juli Gültigkeit erlangen soll, hat sich die Befürchtung bewahrheitet, dass die Schwächung des landesrechtlichen Mieterschutzes von Ministerin Scharrenbach weiter vorangetrieben wird.

So sieht der Entwurf vor, dass die Möglichkeit zur Begrenzung des Anstieges der Bestandsmieten ab 1. Juli 2020 nur noch in 18 Kommunen, statt vorher in 37 Kommunen des Landes, möglich sein soll. Statt bislang 6,4 Millionen Menschen, wären nur noch 2,9 Mio. geschützt. Der Entwurf sieht weiterhin vor, dass die Möglichkeit zur Begrenzung des Preisanstiegs bei Wiedervermietungsmieten ebenfalls nur noch in 18 Kommunen des Landes möglich sein soll (2,9 Mio. Menschen). Bislang gilt dies aber in 22 Kommunen mit 4,1 Millionen Menschen. Weiterhin wird der Schutz der Mieterinnen und Mieter im Falle der Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter massiv eingeschränkt, in dem die achtjährige Kündigungsfrist grundsätzlich abgeschafft und die Fünfjahresfrist zur Regel erhoben wird. Auch hierbei sollen die

---

<sup>1</sup> 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 Wohnraumangel eine zunehmende Bedeutung zu.

Mieterinnen und Mieter nur noch in 18 Kommunen des Landes geschützt werden können (2,9 Mio. Menschen), statt bisher in 37 Kommunen des Landes (4,4 Mio. Menschen).

## II. Der Landtag stellt fest:

- Die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kündigungssperrfristverordnung (Auslaufend 31.12.2021) und das Zweckentfremdungsverbot im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes sind unverzichtbare Instrumente einer sozialen Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen. Dazu gehört auch die am 27. März ausgelaufene Umwandlungsverordnung. Diese Vorschriften schützen mehr als 10 Millionen Menschen, die in NRW in Mietwohnungen leben, vor ungerechtfertigten Mietpreisverlangen und sichern den Erhalt bezahlbaren Wohnraums 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 am 2. April 2020 von der Landesregierung vorgelegte Mieterschutzverordnung ist mietrechtlich ein Wolf im Schafspelz, denn sie führt im Ergebnis zu einer massiven Schwächung des Mieterschutzes in weiten Teilen des Landes.
- Der landesrechtliche Mieterschutz darf aber nicht abgebaut, sondern muss gestärkt werden. Der von Ministerin Scharrenbach vorgelegte Entwurf einer Mieterschutzverordnung bedeutet erhebliche Einschnitte beim Mieterschutz. Viele Städte und Gemeinden werden demnach keinen erweiterten Mieterschutz mehr haben. Für Millionen von Mieterinnen und Mietern ist das ein Schlag ins Gesicht, angesichts des Mangels an bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum in NRW.
- Eine Umwandlungsverordnung gibt es seit dem 27. März 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.
- Die KappungsgrenzenVO soll zum 1. Juli in eine Mieterschutzverordnung übergehen. Danach würden 27 Kommunen in NRW durch das Raster fallen. Eine besondere Begrenzung des Preisanstiegs bei Bestandsmieten fände dort nicht mehr statt.
- Die Mietpreisbegrenzungsverordnung soll zum 1. Juli in eine Mieterschutzverordnung übergehen. Danach fielen 18 Kommunen durch das Raster. Eine besondere Begrenzung des Preisanstiegs bei Wiedervermietungsflächen fände dort nicht mehr statt. Die neue Miete könnte dann auch mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse des Bundes würde somit in weiten Teilen des Landes ausgehebelt.
- Die Kündigungssperrfristverordnung soll zum 1. Juli in die Mieterschutzverordnung übergehen. Danach fielen 28 Kommunen durch das Raster. Für die verbleibenden Kommunen, wie für die neu hinzugekommenen, wird nur noch ein maximaler Schutz von 5 Jahren, statt bisher 8 Jahren, möglich.
- Wie sich gezeigt hat, ist der Landesregierung jedes Mittel recht, um den landesrechtlichen Mieterschutz zu schleifen. So nutzte sie die Zeit der Corona-Krise, um die Umwandlungsverordnung ohne inhaltliche Diskussion im Fachausschuss und im Plenum des Landtages auslaufen zu lassen und einen umfassenden Abbau des landesrechtlichen Mieterschutzes im Wege einer neuen Mieterschutzverordnung zu betreiben.

- Der landesrechtliche Mieterschutz darf aber nicht der Corona-Krise zum Opfer fallen. Deshalb müssen die landesrechtlichen Mieterschutzbestimmungen erhalten und fortentwickelt werden.
- Die Landesregierung muss im Interesse der Mieterinnen und Mieter dieses Landes soziale Verantwortung übernehmen und unverzüglich für Klarheit sorgen. Sie muss den Entwurf der Mieterschutzverordnung dringend überarbeiten.
- Die Zukunft des landesrechtlichen Mieterschutzes muss unter Wahrung der Interessen des Parlamentes in dessen Gremien angemessen beraten und diskutiert werden können.

### III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- den Regelungsgehalt der am 27. März ausgelaufenen Umwandlungsverordnung in die neue Mieterschutzverordnung aufzunehmen
- die Verschlechterungen im Bereich der Kündigungssperrfristen zurückzunehmen und wieder gestaffelte Sperrfristen von fünf bis zu acht Jahren vorzusehen, je nach jeweils vorliegendem Nachfrageüberhang der Wohnungsmarktregion
- die Regelungen bezüglich der Kappungsgrenzen bei Bestandsmieten flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen auszuweiten
- die Regelungen bezüglich der Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietungsmieten flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen auszuweiten
- eine solche umfassende Mieterschutzverordnung wie geplant auf fünf Jahre zu befristen
- diese Mieterschutzverordnung nach fünf Jahren zu evaluieren und bedarfsgerecht fort zu entwickeln
- das Landesparlament zu respektieren und daher angemessen am Evaluierungsprozess und dessen Ergebnissen durch frühzeitige parlamentarische Befassung zu beteiligen.

Thomas Kutschaty  
Sarah Philipp  
Jochen Ott  
Andreas Becker

und Fraktion