



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/339

A20, A02

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 02. März 2023:**

**In NRW wird an der Mietschraube gedreht –
Mieterinnen und Mieter vor Wucher und Inflation
schützen.**

**Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/1872**

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

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertraut auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. schließt sich den Forderungen der Antragstellerin an, Maßnahmen gegen die immer weiter steigenden Mieten in großen Teilen von NRW zu treffen.

I. Ausgangslage

Der Beurteilung der zugrundeliegenden Situation stimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. zu.

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.

Neben der genannten Studie des Mietervereins Düsseldorf ist es auch die regelmäßige Erfahrung aus den Beratungen der Mietervereine im Land, dass ein hoher Prozentsatz der neu abgeschlossenen Mietverträge deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wird. Diese seit langem von uns vorgetragene Erkenntnis wurde nunmehr mit der Studie über die Angebotssituation in der Landeshauptstadt Düsseldorf erstmalig empirisch bestätigt. Die quantitativen Ausmaße der Überhöhung, selbst unter Annahme aller denkbaren Sicherheitsparameter zu Gunsten der Anbieterseite, ging hierbei über die Befürchtungen des DMB NRW hinaus.

Unter dieser Situation leiden insbesondere Familien mit Kindern, denn nach den Ergebnissen der Studie sind vor allem auch Wohneinheiten mit über 100 Quadratmetern überdurchschnittlich teuer. Die Bemühungen der Kommunen um eine ausgeglichene Stadtentwicklung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums werden konterkariert.

Der Landesregierung ist die immer stärkere Anspannung bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bekannt: Das vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Digitalisierung in Auftrag gegebene Gutachten zur Bestimmung der Gebietskulisse der Baulandmobilisierungsverordnung NRW kommt zu dem Ergebnis, dass in mindestens 95 Kommunen eine angespannte Wohnungsmarktsituation herrscht. Somit wäre es nur konsequent, wenn auch dort die Mietpreisbremse zur Anwendung käme.

II. Feststellungen

Die zu treffenden Feststellungen werden durch den Deutschen Mieterbund NRW unterstützt.

Wohnen als Grundrecht hat bereits Verfassungsrang nach Art. 29 Abs. 2 der Landesverfassung. Der DMB NRW setzt sich dafür ein, dass dieses Recht als individuelles Grundrecht auf angemessenen und bezahlbaren Wohnraum ausgestaltet wird.

Die Feststellung, dass Mieterinnen und Mieter in der Vermietungssituation regelmäßig in den Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung die schwächere Verhandlungsposition haben, muss nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes NRW auch auf das anschließende Mietverhältnis ausgeweitet werden: Faktisch werden die bestehenden privatrechtlich ausgestalteten Schutzrechte oftmals nicht genutzt, weil die Menschen Sorge haben, dass ihnen durch Eskalation eines Streites mit der Vermieterseite der Wohnungsverlust droht. Vermieter haben

nicht mehr zu fürchten, als dass sie zu Unrecht kassierte Mieten zurückzahlen müssen. Es bedarf zur Sicherung der Regulierungen daher unmittelbarer ordnungsrechtlicher Eingriffe. Das bisherige Instrumentarium ist hierbei erkennbar nicht ausreichend.

Die rechtswidrig überhöhten Neuvertragsmieten fließen nicht nur in den Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes ein und verschärfen so die Inflation, zugleich werden sie Basis für zukünftige Mietspiegel und erhöhen somit das Mietniveau.

III. Beschlussvorschlag

Der Deutsche Mieterbund NRW stimmt den Forderungen der Antragstellerin zu.

Ein rein freiwilliges und zwischen Landesregierung, Wohnungswirtschaftlichen Verbänden und der Mieterorganisation ausgehandeltes Mietmoratorium ist nach unserer Ansicht zur Lösung des Problems nicht ausreichend. Der Ansatz eines freiwilligen Mietensstopps in Absprache mit der Wohnungswirtschaft geht dem Deutschen Mieterbund NRW nicht weit genug:

Zum einen sind weit mehr als die Hälfte des Bestandes an Mietwohnungen in der Hand von privaten Kleinvermietern, diese wären von solchen freiwilligen Absprachen nicht betroffen, zum anderen hat die Erfahrung gezeigt, dass, selbst wenn die Interessenvertreter der Immobilienwirtschaft solche freiwilligen Zugeständnisse machen, deren Mitglieder dem nicht unbedingt folgen.

So hatte kürzlich auf Bundesebene der GdW angekündigt, auf Kündigungen wegen Zahlungsverzügen infolge der Energiepreiskrise verzichten zu wollen. Kurz darauf tauchte ein Konzept des größten Mitgliedsunternehmens eben dieses Verbandes, der Vonovia, auf, das im Ergebnis auf genau solche Kündigungen hinauslief. Daher kann die notwendige Atempause bei den Mietsteigerungen durch solche freiwilligen Maßnahmen nicht erreicht werden. Es bedarf, zumindest in den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, eines befristeten Mietensstopps für sechs Jahre. Der Deutsche Mieterbund NRW steht für derartige Verhandlungen zur Verfügung, da aus unserer Sicht jeder Einzelfall, der vor unzumutbaren Mietkosten bewahrt wird, einen Gewinn darstellt.

Bezüglich der Forderung nach einer deutlichen Erweiterung der zu schaffenden mietpreisgebundenen Wohnungen stimmt der Deutsche Mieterbund NRW den Forderungen der Antragstellerin zu. Es bedarf jährlich rund 25.000 preisgebundener Wohnungen im Land, um nicht nur den durch Auslaufen der Bindungen abschmelzenden Bestand zu stabilisieren, sondern mittelfristig wieder ein ausreichendes Niveau zu erreichen. Hierbei darf nicht nur der Neubau betrachtet werden, auch die Verlängerung von Bindungen und der Ankauf von Belegungsrechten können im Bestand einen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum schaffen. Die Förderrichtlinien sind entsprechend anzupassen. Für eine echte Wende in der Wohnungspolitik und den notwendigen Bau von deutlich mehr preisgebundenen Wohnungen muss der Mitteleinsatz, auch über die Bundesförderungen und das revolvingierende Wohnungsbauvermögen der NRW.Bank hinaus, aus Haushaltsmitteln stärker unterstützt werden.

Hinsichtlich der Mieterschutzverordnung stimmt der Deutsche Mieterbund NRW der Antragstellerin zu, dass diese zeitnah zu reformieren ist. Weit mehr als die bisherigen 18 Kommunen weisen Wohnungsmärkte auf, die die Versorgung mit Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht sicherstellen können (siehe oben). Die Erstellung des dazu benötigten Gutachtens sollte so schnell wie möglich erfolgen. Zudem ist es notwendig, dass im Gegensatz zu den

Grundlagen der noch geltenden Mieterschutzverordnung, die sachlich und rechtlich passenden Grundannahmen und Fragestellungen einem solchen Gutachten zu Grunde gelegt werden. Die geltende Mieterschutzverordnung ist hinsichtlich der Gebietskulisse deutlich zu erweitern.

Die Stärkung der kommunalen Wohnungsaufsicht muss mehrdimensional gedacht werden: Zum einen erlebt der Deutsche Mieterbund NRW, dass bereits bei den bisherigen Aufsichtsmöglichkeiten und -pflichten große regionale Unterschiede bestehen. Daher sind die Ursachen hierfür festzustellen und gegebenenfalls über Mittelenerhöhungen oder Anweisungen das reibungslose Funktionieren der Wohnungsaufsicht im Land flächendeckend herzustellen. Daneben ist die Erweiterung der Wohnungsaufsicht auf Kontrolle, Prävention und Sanktion von rechtswidrig überhöhten Mieten Kernforderung des Deutschen Mieterbundes NRW aus den Erkenntnissen über die Vielzahl von Verstößen.

Dazu ist es zunächst notwendig, dass die Wohnungsaufsichtsbehörden ihrerseits Kenntnis über die Verstöße erlangen. Hierbei gäbe es zunächst die Möglichkeit der Beauftragung externer Unternehmen, wie dies der Mieterverein Düsseldorf mit der MietenMonitor UG getan hat und wie dies in Kommunen anderer Bundesländer, beispielsweise Freiburg im Breisgau, bereits Praxis ist. Daneben wäre in Erweiterung der Mieterschutzverordnung eine gesetzliche Meldepflicht über Neuvertragsabschlüsse denkbar. Eine solche stellt zwar den stärkeren Eingriff dar und ist auch mit größerem Aufwand verbunden, umfasst aber dafür auch Wohnungsvermietungen, die nicht über den öffentlich einsehbaren Markt erfolgen.

Weiterhin gehören aus unserer Sicht präventive Maßnahmen der Behörden in das zu schaffende Instrumentarium. Im o.g. Freiburg werden Vermieter, deren Angebote augenscheinlich gegen die Preisbegrenzungen verstoßen, hierüber zunächst einmal schriftlich informiert. Auf diese Weise kann zumindest ausgeschlossen werden, dass aufgrund von fehlenden und Falschinformationen überbeteuerte Verträge abgeschlossen werden. Zudem erleichtert eine solche Aufklärung die spätere Sanktion, da im ordnungsrechtlichen Verfahren regelmäßig der von § 5 WiStrG vorausgesetzte subjektive Tatbestand gegeben ist. Weiterhin kann die Behörde ihre Erkenntnisse auch an die Mieterinnen und Mieter weitergeben, damit diese in die Lage versetzt werden, ihre Rechte wahrzunehmen. Auch scheint eine allgemeine Informationskampagne sinnvoll, da viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechte gar nicht kennen. Unwissenheit ist eine Ursache dafür, dass die Mietpreisbremse nicht die erhoffte preisdämpfende Wirkung erzielt hat.

Es sollte eine Weitergabe der Fälle an die für die Erstellung und Fortschreibung der Mietspiegel verantwortliche Stelle erfolgen. Bislang wird im statistischen Verfahren regelmäßig nicht geprüft, ob eine preisrechtlich zulässige Mietspiegelvorlage vorliegt. Eine gegen geltendes Recht verstößende Mietvereinbarung darf nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen und darf somit nicht Basis für einen Mietspiegel werden, auf dessen Grundlage dann zukünftige Mieterhöhungen oder Neuvermietungen erfolgen.

Schließlich sollte die Wohnungsaufsicht in den bekannt gewordenen Fällen die vorhandenen ordnungs- und strafrechtlichen Maßnahmen einleiten. Unserer Kenntnis nach geschieht dies derzeit nicht in dem Maße, wie es angesichts der Vielzahl von Preisverstößen erforderlich wäre. Hier ist eine bessere Mittelausstattung der Wohnungsaufsichtsämter durch das Land erforderlich.

Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes NRW werden diese Maßnahmen allein das Problem der Vielzahl von überhöhten Mieten nicht lösen können. Daneben sind weitere Maßnahmen auf Bundesebene, wie etwa eine Verschärfung der Preisregulation und eine Reform von § 5 WiStrG notwendig.

Fazit

Der Antrag enthält aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW richtige Ansätze, um auf die bestehenden Probleme bei der Versorgung der Menschen in Nordrhein-Westfalen mit Wohnraum zu reagieren. Im Einzelnen gibt es darüberhinausgehenden Handlungsbedarf. Für die detaillierte Ausgestaltung einzelner Punkte steht der Deutsche Mieterbund NRW e.V. gern beratend zur Verfügung.