

## FAQ

### Fragen und Antworten zum landesrechtlichen Mieterschutz in NRW

Der landesrechtliche Mieterschutz in Nordrhein Westfalen enthält Regelungen, die über das Bundesrecht hinausgehen oder dieses ergänzen. Dieser Schutz ist für die Mieterinnen und Mieter sehr wichtig und Bestandteil unserer sozialen Wohnungspolitik in NRW. Denn NRW ist ein Mieterland: In 4,5 Millionen Mieter-Haushalten leben mehr als 10,1 Millionen Menschen. Das sind mehr als 55 % aller Einwohner unseres Landes. Bezahlbarer Mietwohnraum wird immer stärker nachgefragt, insbesondere in den großen Städten. Wir wollen Wohnen bezahlbar halten und Miethaien und Spekulanten das Handwerk legen. Deshalb muss der landesrechtliche Mieterschutz erhalten und fortentwickelt werden.

#### **Was hat die CDU/FDP-Landesregierung mit dem landeseigenen Mieterschutz vor?**

*„Dazu werden wir die Kappungsgrenzenverordnung und die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufheben. Das Bundesrecht enthält bereits einen weitreichenden Mieterschutz. Darüber hinausgehende landeseigene Regelungen sind daher nicht erforderlich. Die Kündigungssperrfristverordnung, die Zweckentfremdungsverordnung, die Umwandlungsverordnung werden wir aufheben, das Wohnungsaufsichtsgesetz überprüfen.“ (CDU/FDP Koalitionsvertrag 2017, Seite 79)*

#### **Um was geht es bei der Kappungsgrenzenverordnung?**

Die CDU/FDP-Landesregierung beabsichtigt die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung am 31. Mai 2019 auslaufen zu lassen. Damit entfällt die Begrenzung des Mietpreisanstiegs bei Bestandsmieten in angespannten Wohnungsmärkten. Dem Preisanstieg wird Tür und Tor geöffnet. Betroffene Mieterinnen und Mieter können nicht mehr vor ungerechtfertigten Mietpreiserhöhungen geschützt werden. Dies lehnt die SPD-Fraktion als unsozial und verantwortungslos ab!

### **Um was geht es bei der Mietpreisbegrenzungsverordnung?**

Die CDU/FDP-Landesregierung beabsichtigt die Mietpreisbegrenzungsverordnung am 30. Juni 2020 auslaufen zu lassen. Damit entfielen die Begrenzung des Mietpreisanstiegs bei Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten. Auch die von der SPD auf Bundesebene durchgesetzten Verbesserungen, nämlich Offenlegung der Vormiete durch den Vermieter und Absenkung der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter von 11 % auf 8 %, würden nicht mehr zum Tragen kommen. Ein ausufernder Preisanstieg wird so ungehindert begünstigt. Betroffene Mieterinnen und Mieter können nicht mehr vor ungerechtfertigten Mietpreissteigerungen geschützt werden. Dies lehnt die SPD-Fraktion als unsozial und verantwortungslos ab!

### **Um was geht es bei der Kündigungssperrfristverordnung?**

Die CDU/FDP-Landesregierung beabsichtigt die Kündigungssperrfristverordnung am 31. Dezember 2021 auslaufen zu lassen. Damit entfällt die bis zu 8-jährige Kündigungssperrfrist im Falle der Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter. In angespannten Wohnungsmärkten müssen Mieterinnen und Mieter innerhalb von drei Jahren bezahlbaren Ersatzwohnraum finden, was oftmals nicht möglich ist. Sonst stehen sie auf der Straße. Dies lehnt die SPD-Fraktion als unsozial und verantwortungslos ab!

### **Um was geht es bei der Umwandlungsverordnung?**

Die CDU/FDP-Landesregierung beabsichtigt die Umwandlungsverordnung am 27. März 2020 auslaufen zu lassen. Damit entfällt die Möglichkeit für die Städte und Gemeinden, in Regionen mit Wohnraummangel die Umwandlung von Mietwohnungen in teure Eigentumswohnungen zu untersagen. Auch hier wird einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Mieterinnen und Mieter Tür und Tor geöffnet. Dies lehnt die SPD-Fraktion als unsozial und verantwortungslos ab!

### **Um was geht es bei der Zweckentfremdungsverordnung?**

Die CDU/FDP-Landesregierung beabsichtigt das Zweckentfremdungsverbot abzuschaffen. Bislang haben Städte und Gemeinden nach § 10 des Wohnungsaufsichtsgesetzes die Möglichkeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum in Regionen mit Wohnraummangel zu bekämpfen. Damit wird angespannten Wohnungsmärkten zusätzlich Wohnraum entzogen, etwa durch gewerbliche Vermietung

als Ferienwohnungen oder durch anderweitige Nutzungen beispielsweise als Anwaltskanzleien usw. So wird der Wohnraumangel verstärkt. Dies lehnt die SPD-Fraktion als unsozial und verantwortungslos ab!

### **Wie will die SPD-Fraktion gegensteuern?**

#### **Was sind die Forderungen für eine soziale Wohnungspolitik?**

Wir wollen den landesrechtlichen Mieterschutz erhalten und fortentwickeln. Darüber hinaus bedeutet bezahlbares Wohnen für die Mehrheit der Bevölkerung auch, dass wir deutlich mehr neue Wohnungen bauen müssen, die auch bezahlbar sind. Deshalb:

1. Wir brauchen wieder eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, weil wir ein Instrument, um als Land selbst aktiv zu werden, nicht mehr haben. Der Verkauf der LEG im Jahr 2008 durch die CDU/FDP-Regierung unter Ministerpräsident Rüttgers war wohnungs- und sozialpolitisch falsch. Die LEG wurde 2008 für 787,1 Mio. Euro (netto) verkauft. Sie hat heute (Mitte 2018) einen Börsenwert von etwa 7,1 Milliarden US-Dollar (6,05 Mrd. Euro). Damit wurde öffentliches Eigentum verschleudert, wobei die Renditen heute auf dem Rücken der Mieterinnen und Mieter erwirtschaftet werden.
2. Eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft kann mit einem Grundstücksportfolio starten, das aus landeseigenen Grundstücken besteht. Deshalb muss die Landesregierung ein Kataster erstellen und vorlegen, das alle landeseigenen Flächen in NRW enthält. Die Vorarbeit haben wir bereits zu unserer Regierungszeit 2010-2017 geleistet (Änderung des Haushalt-Begleitgesetzes: Abkehr vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Landesgrundstücken bei sozialer Folgenutzung, also Mietpreis gebundenem Wohnungsbau). In die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft sollen Kommunen ihre Grundstücke als Gesellschaftsanteile mit einbringen können. Weitere Dienstleistung erfolgt dann durch die Gesellschaft sowie Finanzierung – wie bisher – über die NRW.BANK. Dieses Angebot richtet sich vor allem an Kommunen, die keine eigene Wohnungsbaugesellschaft mehr haben, oder deren eigene Kräfte

nicht ausreichen, um allein aktiv zu werden. Auch Genossenschaften sollen dieses Hilfeangebot nutzen können.

3. Verstärkte Förderung von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.
4. Die Landesregierung muss verstärkt und gemeinsam mit den Kommunen, für eine soziale Bauflächenpolitik im Land sorgen, damit Flächengenerierung und Bauleitplanung für mehr bezahlbaren mietpreisgebundenen Wohnraum erfolgen kann. Dabei müssen die Kommunen unterstützt werden. Hierzu müssen die Instrumente des Landes z. B. NRW.URBAN und der Flächenpool.NRW weiterentwickelt werden.
5. Die Deregulierung des Mieterrechts, wie von Schwarz-Gelb angekündigt, ist Politik gegen die 10,1 Millionen Mieterinnen und Mieter in den 4,5 Millionen Mietwohnungen NRWs. Der landesrechtliche Mieterschutz muss erhalten bleiben, um Auswüchse beim Mietpreisanstieg, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, bekämpfen zu können. Das bedeutet Erhalt der
  - KappungsgrenzenVO (Bestandsmieten)
  - MietpreisbegrenzungsVO (Mietpreisbremse/Wiedervermietungsmiten)
  - Umwandlungsverordnung (Umwandlungsverbot (in Eigentumswohnungen))
  - KünSpVO (bei Eigenbedarfskündigung des Vermieters) usw.
6. Erhalt und Fortentwicklung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW), das nicht nur ein Instrument der kommunalen Wohnungsaufsicht ist, sondern auch ein Bestandteil des Mieterschutzes. Insbesondere Fortentwicklung des § 10 (Möglichkeit des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten), als Maßnahme gegen Auswüchse von AirBnB und anderen gewerblichen Online-Anbietern von Ferienwohnungen (Beispiele: Düsseldorf (7.000 WE), Köln (7.000 WE), die dem Wohnungsmarkt als Ferienwohnungen entzogen werden. Tendenz steigend.
7. Das Fördervolumens der Sozialen Wohnraumförderung NRW über 1,1 Milliarden Euro pro Jahr hinaus und auch der Anteil der NRW.BANK an den Fördermitteln muss erhöht werden.
8. Förderkonditionen bezüglich des Förderbudgets der Kommunen und Geschoszahl von geförderten Wohngebäuden im Land müssen flexibler gehandhabt werden.

9. Neufassung der Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung, damit Mietpreis gebundener Wohnungsbau in allen Regionen des Landes rentierlich für Investoren bleibt (Negativbeispiele: Gelsenkirchen, Herne, Herten).
10. Fördermittel für Eigenheime und Eigentumswohnungen sollen aus Mitteln der Landesregierung oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) des Bundes abgerufen werden, statt „auf der grünen Wiese“ aus Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung. Öffentliche Eigentumsförderung des Landes sollte sich auf den Bestand und oder auf Baulücken konzentrieren.