

Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage der Fraktion DIE LINKE vom 18.11.2020: Auswirkungen der neuen Mieterschutzverordnung NRW

Frage 1) Welche Auswirkungen hat das Inkrafttreten der neuen Mieterschutzverordnung des Landes NRW auf die Stadt Aachen hinsichtlich der Schaffung von preiswertem Wohnraum?

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat in seiner bisherigen Korrespondenz deutlich darauf hingewiesen, dass die Gebietskulisse zur Gültigkeit der neuen Mieterschutzverordnung für Nordrhein-Westfalen klar abgetrennt von der für die öffentliche Wohnraumförderung ab 2021 zu ermittelnden Gebietskulisse ist und (Zitat): „die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung [...] keine präjudizierende Wirkung für die Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung ab 2021 [hat].“ Die jeweiligen Gutachten werden von verschiedenen Gutachterbüros und auf Basis stark abweichender Kriterien und Prämissen erstellt.

Das „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ wird aktuell durch das Büro Regio Kontext GmbH für das Land NRW fertiggestellt. Derzeit liegen der Verwaltung Informationen vor, dass sich für die Stadt Aachen voraussichtlich keine Änderungen ergeben und diese ab 2021 weiterhin in die Gebietskulisse 4 eingestuft wird. Diese gilt für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, so dass die Einschätzung sich mit den Erkenntnissen der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zum Aachener Wohnungsmarkt deckt

Die guten finanziellen Rahmenbedingungen dieser Gebietskulisse werden also voraussichtlich auch in der neuen Förderperiode ab 2021 bestehen. Jedoch ergibt sich aus der derzeitigen Bodenknappheit und den rasant steigenden Bodenpreisen eine enorme Herausforderung für die Stadt Aachen, in Zukunft ähnlich gute Förderzahlen wie in den vergangenen Jahren zu erreichen. Eine große Herausforderung für die soziale Wohnraumversorgung ist zudem der Wegfall von fast 5.600 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 2029. Dies entspricht einem Anteil von 56 % des derzeitigen Gesamtbestandes an öffentlich geförderten Wohnungen. Selbst bei Beibehaltung des derzeitigen Rekordniveaus bei der Wohnraumförderung, könnten die Verluste nicht ausreichend kompensiert werden (vgl. Stadt Aachen – Wohnungsmarktbericht 2020 – Kapitel 4).

Frage 2) Welche Auswirkungen ergeben sich beim Erhalt von preiswertem Wohnraum?

Mit Inkrafttreten der Mieterschutzverordnung NRW sind die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung, die Kündigungssperrfristverordnung und die Umwandlungsverordnung nicht mehr gültig. Da die Mieterschutzverordnung für das Stadtgebiet Aachen keine Anwendung findet, gelten hier zukünftig nur noch die Rahmengesetzgebungen. Dies bedeutet konkret:

Mietpreisbegrenzungsverordnung: Die als „Mietpreisbremse“ bekannte Verordnung begrenzte die Erhöhung der Miete bei Neuvermietung einer Wohnung auf max. 10 % über der ortsüblichen Miete. Ohne entsprechende Verordnung besteht die Begrenzung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bei max. 20 % über ortsüblicher Vergleichsmiete.

Kappungsgrenzenverordnung: Die Verordnung regelte, dass Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt sind. Ohne Verordnung erlaubt das BGB bis zu 20 % Mieterhöhung.

Kündigungssperrfristverordnung: Drohte der Verlust der Mietwohnung aufgrund Eigenbedarfsanmeldung durch den/die Eigentümer*in, sicherte die Verordnung den bisherigen Mieter*innen der Wohnung einen zusätzlichen Kündigungsschutz von 5 Jahren zu, bis die/der neue Eigentümer*in den Mietvertrag kündigen konnte. Ohne Verordnung besteht diese Möglichkeit bereits nach 3 Jahren.

Damit sind durch die Nicht-Aufnahme des Stadtgebietes Aachen in den Geltungsbereich der Verordnung wichtige Mieterschutzrechte entfallen.

Frage 3) Sind die kommunalen Beschlüsse zur Sicherung der Daseinsvorsorge in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in der Stadt Aachen gefährdet, wie etwa der Quotenbeschluss oder die Wohnraumschutzsatzung?

Die neue Mieterschutzverordnung des Landes NRW beschränkt oder beeinträchtigt die Gültigkeit der genannten kommunalen Beschlüsse nicht, da sich das umstrittene Empirica-Gutachten zur Gebietskulisse nur auf diese Verordnung beschränkt. Nach Einschätzung des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration ist die vorhandene Datengrundlage der kommunalen Stelle zur Wohnungsmarktbeobachtung (Wohnungsmarktberichterstattung/ Wohnbaumonitring) bereits jetzt so umfassend und valide, dass sie als Begründungsgrundlage für die kommunalen Regelungen ausreicht.

In Bezug auf die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Aachen, die auf der rechtlichen Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 2019 verabschiedet wurde, ist von der Landesregierung NRW ein neues Gesetz geplant, welches das WAG ersetzen soll. Somit ergäbe sich eine Änderung der rechtlichen Grundlage. Das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) soll zum 01.07.2021 in Kraft treten. Ein erster von der Landesregierung veröffentlichter Entwurf liegt vor und wird im Grundsatz von den Kommunen und dem Städtetag NRW begrüßt, da es als geschärftes Instrument der Wohnungsaufsicht wahrgenommen wird. Im aktuellen Entwurfsstand des WohnStG ist sowohl die unveränderte Fortführung der derzeit bestehenden kommunalen Wohnraumschutzsatzungen sowie eine Ermächtigungsgrundlage für neue Wohnraumschutzsatzungen vorgesehen. Bzgl. der Inhalte des Gesetzes erfolgt derzeit die Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden.