

# **Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.**

**Kampstr. 4 – 44137 Dortmund 0231 / 55 76 56-0 Fax 55 76 56-16**

info@mieterverein-dortmund.de

Dortmund, 23.04.2020

***Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:***

*Rainer Stücker: 0231 / 55 76 56 76 | rainer.stuecker@mieterverein-dortmund.de*

*Tobias Scholz: 0231 / 55 76 56 36 | tobias.scholz@mieterverein-dortmund.de*

## **Stellungnahme**

### **Entwurf der NRW-Mieterschutzverordnung schwächt Mieterschutz in Dortmund**

- **Die CDU/FDP-Landesregierung plant die Abschaffung aller erweiterten Mieterschutzrechte für Dortmund ab Juli 2020**
- **Weniger Schutz bei Mieterhöhungen und der Umwandlung in Eigentumswohnungen**
- **Unverändert keine Mietpreisbremse bei Wiedervermietungen in Dortmund**

Mietrecht ist Bundesrecht. Mit Hinweis auf sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte in Deutschland ist es üblich geworden, zwei- oder mehrstufige Mieterrechte zu schaffen. In angespannten Wohnungsmärkten können demnach erweiterte Mieterrechte gelten. Die Landesregierungen können hierzu Verordnungen erlassen, um die jeweilige Wohnungsmarktsituation angemessen zu berücksichtigen.

Konkret geht es um die Begrenzung der Mieterhöhungen (Kappungsgrenze), eine Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung (Mietpreisbremse), eine Einschränkung des Kündigungsrechts bei Umwandlung oder Verkauf von Eigentumswohnungen (Kündigungssperrfrist) und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnung.

Am 02.04.2020 stellte die Landesregierung ihren Entwurf einer Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) für NRW vor. Die Verordnung definiert in welchen Städten aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die erweiterten Mieterrechte gelten (sog. Gebietskulisse). Bisher gab es in NRW vier verschiedene Verordnungen mit jeweils eigenen Gebietskulissen. Die neue Verordnung ersetzt die bisherigen Verordnungen und setzt eine einheitliche Gebietskulisse fest.

Entgegen der ersten Vereinbarung im Koalitionsvertrag hat sich die Landesregierung damit nicht dafür entschieden alle Verordnungen auslaufen zu lassen. Dies ist zu begrüßen.

Die neue Mieterschutzverordnung basiert auf einem Gutachten der empirica ag im Auftrag der Landesregierung. Das Gutachten soll die Wirksamkeit der einzelnen Verordnungen bewerten und Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt identifizieren. Dem Gutachten nach läge in 12 Städten in NRW ein angespannter Wohnungsmarkt vor, in sieben weiteren Städten könne hierüber diskutiert werden. Die Landesregierung hat sich dafür entschieden, mit einer Ausnahme, nur 18 Städte in die Gebietskulisse aufzunehmen. In der bisherigen Mietpreisbegrenzungsverordnung wurden 22 Städte berücksichtigt, in der Kappungsgrenzenverordnung und in der Kündigungssperrfristverordnung jeweils 37 Städte.

### **Angespannte Wohnungsmärkte sollen sich in Luft aufgelöst haben**

Erst im letzten Jahr hatte die Landesregierung für die Kappungsgrenzenverordnung den Wohnungsmarkt in NRW analysieren lassen und in 37 Kommunen einen angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. Diese Städte, unter anderem Dortmund, Bochum und Essen, wurden dann in der am 01.06.2019 in Kraft getretenen Verordnung in die Gebietskulisse aufgenommen.

Dass 25 Städte innerhalb eines Jahres unterschiedlich bewertet werden ist nicht nachvollziehbar. Neben den oben genannten Ruhrgebietsstädten fallen auch Aachen und Bielefeld aus der Gebietskulisse.

### **Auswirkungen der neuen Verordnung für Dortmund**

Für Dortmund galten bisher die Kappungsgrenzenverordnung sowie die Kündigungssperrfristverordnung. Der Wegfall würde die Situation der Dortmunder Mieter ab Juli 2020 erheblich verschlechtern. Auch die Mietpreisbremse zur Begrenzung der Mieten bei der Anmietung einer Wohnung, soll weiterhin nicht in Dortmund gelten.

#### *Zur Kappungsgrenzenverordnung*

Bundesweit gilt bei Mieterhöhungen eine Begrenzung „auf maximal 20 %-Erhöhung in drei Jahren“, auch wenn die ortsübliche Miete (Mietspiegel) höher läge (§ 558 Abs. 3 BGB). Die Landesregierungen haben bei angespannten Märkten das Recht, 15% statt 20% festzusetzen. Somit werden Bestandsmieter vor einem zu starken Anstieg ihrer Miete geschützt. Erst zum 01.06.2019 wurde Dortmund in die Gebietskulisse der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen. Der jetzige Entwurf der Mieterschutzverordnung ermöglicht bereits zum 01.07.2020 höhere Mieterhöhungen.

#### *Zur Kündigungssperrfristverordnung*

Wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, können Mietern von den neuen Eigentümern wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Bundesweit gilt in diesem Fall eine sog. Kündigungssperrfrist von drei Jahren. Die Mieter sind daher von einer kurzfristigen Kündigung geschützt. Bei angespannten Märkten dürfen die Landesregierungen die Sperrfrist auf bis zu 10 Jahre erhöhen. Über die bisherige Landesverordnung galt für Dortmund eine Sperrfrist von 5 Jahren. Nach dem bisherigen Entwurf würde dieser verlängerte Schutz ab Juli 2020 wegfallen.

#### *Zur Mietpreisbegrenzung (Mietpreisbremse)*

Bundesweit gibt es keinen Mieterschutz bei der Anmietung einer Wohnung. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen führen angespannte Märkte dazu, dass der neue Mieter vielfach zwei bis drei Euro je Quadratmeter mehr zahlt als der bisherige Mieter, ebenso dürfen Mieten deutlich oberhalb des Mietspiegels vereinbart werden.

Dieser fehlende Mieterschutz bei Neuvermietungen soll durch die sog. Mietpreisbremse entgegen gewirkt werden (§ 556 d BGB). Die Bundesregierung strebt gerade eine Verschärfung an, die CDU/FDP-Landesregierung will sie nur in 18 NRW Städten gelten lassen. Dabei ist auch der Dortmunder Wohnungsmarkt durch stark steigende Angebotsmieten geprägt.

Das Gutachten der empirica ag beschreibt einen Anstieg um 36% von 2010 - 2018. Dieser massive Anstieg bedeutet für Wohnungssuchende hohe wirtschaftliche Hürden. Laut Gutachten lag die Median-Angebotsmiete um 29% über der Dortmunder Mietspiegelmiete. Eine Recherche des Mietervereins auf dem Portal Immoscout24 zeigt anhand beispielhafter Angebote, dass Abweichungen um 20% - 40% keine Seltenheit und in vielen Stadtteilen zu beobachten sind (s. Tabelle). Eine Mietpreisbremse in Dortmund würde diese Angebotsmieten auf 10 % über der Mietspiegelmiete begrenzen.

Adresse	Angebotsmiete €/m <sup>2</sup>	Prozent über Mietspiegel	Stadtteil
Märchenweg 11	8,81	+43%	Eving
Burgunderstr. 23	10,02	+43%	Hörde
Metzer Str. 68	9,98	+42%	Innenstadt-West
Vorläuferweg 33	8,52	+38%	Schüren
Straßburger Str. 6	10,43	+34%	Innenstadt-West
Servatiusstr. 10	8,37	+32%	Huckarde
Wassermannweg 12	8,21	+30%	Eving
Plauener Str. 29	8,30	+29%	Innenstadt-West
Möllerstr. 18	8,71	+27%	Innenstadt-West
Hasenroth 3	7,37	+26%	Brackel
Galmeiweg 7	7,57	+23%	Schüren
Mallinckrodtstr. 21	7,76	+22%	Innenstadt-Nord
Lange Reihe 20	8,52	+20%	Innenstadt-Ost

*Beispielhafte Angebote auf Immoscout.de aus dem April 2020 (Mietspiegelrechnung auf Basis des aktuellen Dortmunder Mietspiegels 2019, Schätzung entsprechend Angaben im Exposé)*

Ein starker Anstieg der Wiedervermietungsmiete ist gerade bei einem geringen Leerstand ein Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt. Laut städtischer Wohnungsmarktbeobachtung liegt der Leerstand in Dortmund seit Jahren bei ca.2%. Das Gutachten berechnet auf Grundlage des Zensus 2011 einen Leerstand von 3,8% und damit einen fast doppelt so hohen Wert.

Die Mieterschutzverordnung soll für einen Zeitraum von 5 Jahren gelten. Das zugrundeliegende Gutachten beruft sich jedoch ausschließlich auf den jetzigen Zustand, genauer auf die Daten von 2018. Entwicklungstendenzen für die nächsten Jahre bleiben unberücksichtigt.

**Insgesamt zeigt sich, dass das vorgelegte Gutachten und damit auch die Verordnung der Landesregierung die Realität auf den Wohnungsmärkten in NRW und**

**auch in Dortmund nicht ausreichend erfasst. Eine kurzfristige weitere Überprüfung ist dringend geboten, um keine Lücke im erweiterten Mieterschutz entstehen zu lassen.**