LANDTAG NORDRHEIN-WESTFALEN
17. Wahlperiode

Drucksache **17/15464**

26.10.2021

Antrag

der Fraktion der SPD

Mehr Engagement für bezahlbaren Wohnraum – Stumpfe Schwerter Mieterschutzverordnung und Wohnraumstärkungsgesetz schärfen

I. Ausgangslage

Nordrhein-Westfalen ist Mieterland. Mehr als die Hälfte der Menschen in unserem Bundesland leben zur Miete. Daher ist es gerade in Nordrhein-Westfalen für die Mehrheit der Menschen essentiell, dass eine aktive Politik für bezahlbares Wohnen zum Schwerpunkt des politischen Handelns einer Landesregierung wird.

Hiervon ist diese Landesregierung leider weit entfernt.

Die Gebietskulissen, die Kommunen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt definieren weichen im Rahmen der Wohnraumförderung von den Gebieten, die die Mieterschutzverordnung entsprechend vorsieht ab. Das ist Ausdruck der fehlenden Bereitschaft dieser Landesregierung zum regelnden Eingriff in den Mietmarkt, der sich nachteilig auf die über 10 Millionen Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen auswirkt. Diese Abweichung der Gebietskulissen ist in sich nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus ist die Tatsache, dass die Mieterschutzverordnung in Nordrhein-Westfalen lediglich 18 Kommunen umfasst, während das bayerische Pendant für 162 Kommunen Regelungen vorsieht, Beleg für die Handlungsunwilligkeit der Landesregierung schützend für die Mieterinnen und Mieter gegen explodierende Mieten aktiv zu werden.

Der Bundestag hat den Ländern mit dem Baulandmobilisierungsgesetzes die Möglichkeit gegeben, ihren Kommunen hilfreiche Werkzeuge zur Bewältigung der Herausforderungen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung an die Hand zu geben. Hierfür spricht sich insbesondere auch der nordrhein-westfälische Städtetag aus. Die Landesregierung – insbesondere in Person der zuständigen Ministerin – hat nicht nur bisher keine Ambitionen zur Umsetzung des Gesetzes an den Tag gelegt. Es ist angesichts der Äußerungen der Ministerin auch nicht mit einer Umsetzung zu rechnen. Umso mehr muss der Landtag die Landesregierung in diesem Bereich zum Handeln drängen.

In Nachfolge des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG) normiert das Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) wichtige Regelungen, die sich auch auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums auswirken. Eine dieser relevanten Regelungen ist die Zulässigkeit der Kurzzeitvermietungen. Die derzeitige zeitliche Begrenzung ist nicht dazu geeignet die notwendige Schutzwirkungen zu erzielen. Der gewählte Zeitraum für Kurzzeitvermietung ist zu lang, um tatsächlich die gewerbliche Nutzung von Wohnraum und damit die Zweckentfremdung wirksam zu unterbinden. Auch die vorgesehene

Datum des Originals: 26.10.2021/Ausgegeben: 26.10.2021

Ausnahmeregelung ist nicht zielführend. Es braucht zur Erzielung der Schutzwirkung für Mieterinnen und Mieter einen kürzeren Zeitraum von maximal acht Wochen pro Jahr.

Das WohnStG sieht weiter eine Verordnungsermächtigung der Landesregierung vor. In einem Referentenentwurf dieser Verordnung sollten für die umsetzenden Kommunen relevante Dinge geregelt werden. So sind im entsprechenden Fall gegebenenfalls Anordnungen durch die Wohnungsaufsichtsbehörden zu treffen. Für dieses Verwaltungshandeln braucht es eine Gebührenordnung, die die entsprechenden Anordnungen gebührenpflichtig für die Anordnungsempfänger macht. Diese Gebühren sind zum einen für die Kommunen wichtig zur Deckung des eigenen Handelns, zum anderen sind sie ein weiterer Beweggrund zur Einhaltung der im WohnStG normierten Vorschriften. Ohne diese Gebührenordnung fehlt es für die Kommunen an einer wichtigen Grundlage.

Zum WAG hat es seinerzeit einen Praxisleitfaden für die Wohnungsaufsichtsbehörden gegeben, der die konkrete Anwendung erläuterte und somit erleichterte. Eine Fortschreibung dieses Praxisleitfadens ist bisher nicht erfolgt und erschwert den Kommunen die zielgenaue und rechtssichere Anwendung der neugefassten Regelungen des WohnStG. Ein Praxisleitfaden als Auslegungshilfe und Richtschnur zur praktischen Anwendung des WohnStG ist für die Kommunen eine wichtige Arbeitsgrundlage, die auch im Interesse der Landesregierung sein muss.

Zur Umsetzung des WohnStG ist ein softwaregestütztes Verfahren vorgesehen. Um eine einheitliche und interoperable Erfassung und Steuerung zu ermöglichen ist ein landeseinheitliches IT-Verfahren sinnvoll. Damit die im WohnStG normierten Sachverhalte adäquat und einheitlich erfasst und bearbeitet werden können, braucht es dieses landeseinheitliche IT-Verfahren zügig. Ohne dieses kann ein adäquates und einheitliches Verwaltungshandeln nicht gewährleistet werden. Die Inbetriebnahme eines landeseinheitlichen IT-Verfahrens ist daher zügig erforderlich.

Der Bund hat jüngst eine Reform des Mietspiegelrechts beschlossen. Zum 1. Juli 2022 treten die Regelungen des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) in Kraft. Das Mietspiegelreformgesetz sieht einige Regelungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor. Die Gesetzesnovelle erfordert ein Tätigwerden der Landesregierung. So ist eine nach Landesrecht zuständige Behörde zu bestimmen. Um eine zügige Anwendung der Regelungen nach dem Mietspiegelreformgesetz und damit eine zügige Schutzwirkung für Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten ist die landesrechtliche Bestimmung der nach Landesrecht zuständige Behörde zeitnah vorzunehmen.

II. Der Landtag stellt fest:

- Nordrhein-Westfalen muss mehr für bezahlbaren Wohnraum tun.

- Der Bund hat den Ländern mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hilfreiche Werkzeuge zur Bewältigung der Herausforderungen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung an die Hand gegeben.

- Eine Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes ist für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen notwendig, um sie in die Lage zu versetzen, effektiv die Herausforderungen der Wohnraumversorgung anzugehen.

- Die Gebietskulissen der Wohnraumförderung und Mieterschutzverordnung sind widersprüchlich. Es braucht eine Harmonisierung auf Grundlage der weitergehenden Kulisse.

III. Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- die widersprüchlichen Gebietskulissen der Wohnraumförderung und Mieterschutzverordnung auf Grundlage der weitergehenden Kulisse zu harmonisieren,

- die bundesgesetzlich geschaffenen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes endlich umzusetzen.

- das Wohnraumstärkungsgesetz praxistauglich und für die Gemeinden als Anwendende effektiv nutzbar zu machen. Dafür insbesondere

  - eine Novelle des Wohnraumstärkungsgesetzes vorzulegen, die eine Begrenzung der Kurzzeitvermietung auf maximal acht Wochen pro Jahr vorsieht und Ausnahmen für bestimmte Personen- bzw. Berufsgruppen verhindert,

  - die Verordnungsermächtigung des Wohnraumstärkungsgesetzes zeitnah umzusetzen und eine Gesetzesbegleitende Verordnung samt Gebührenordnung zu erlassen und somit die Kommunen in die Lage versetzen, die entsprechenden Amtshandlungen rechtssicher und effektiv erlassen zu können,

  - den existierenden Leitfaden zur Umsetzung des wohnungsaufsichtsrechtlichen Bestimmungen so schnell wie möglich zu aktualisieren und den Kommunen zur Verfügung zu stellen, um so eine bessere Anwendung des Gesetzes zu ermöglichen,

  - den Kommunen zeitnah ein IT-Verfahren zur Umsetzung des Wohnraumstärkungsgesetzes zur Verfügung zu stellen,

- die nach dem Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts notwendige landesrechtliche Kompetenzzuweisung zügig vorzunehmen und die Städte und Gemeinden als „nach Landesrecht zuständige Behörde“ im Sinne des MsRG zu bestimmen.

Thomas Kutschaty
Sarah Philipp
Christian Dahm
Andreas Becker

und Fraktion