

11.12.2024

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 4617 vom 11. November 2024
der Abgeordneten Anja Butschkau und Ralf Stoltze SPD
Drucksache 18/11407

Angespannter Wohnungsmarkt in Dortmund – Wann kommt die neue Mieterschutzverordnung?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Am 1. Juli 2020 trat die neue Mieterschutzverordnung NRW in Kraft. In 18 nordrhein-westfälischen Kommunen mit einem angespannten oder sehr angespannten Wohnungsmarkt gilt seitdem ein verschärfter Mieterschutz. So darf die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen nur 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Bestandsmieten dürfen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent angehoben werden. Und Mieterinnen und Mieter darf erst fünf Jahre nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Für viele andere Kommunen bedeutete die Einführung dieser Verordnung jedoch, dass ein weitergehender Mieterschutz seitdem nicht mehr gilt, obwohl Mieterinnen und Mieter das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum damals wie heute beklagen. Von Kommunen, Sozial- und Mieterschutzverbänden wurde kritisiert, dass das der Mieterschutzverordnung zugrundeliegende Gutachten über die Gebietskulisse die Realität auf den Wohnungsmärkten nicht ausreichend erfasse. Eine dieser Kommunen ist Dortmund.

Zum Jahresende fallen wieder tausende Wohnungen aus der Preisbindung der öffentlichen Wohnraumförderung. Über eine ausgeweitete Mieterschutzverordnung im Bereich der Kapazitätsgrenze bei Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen, könnte die Landesregierung die Preissteigerungen bei Wohnungen, die aus der Bindung fallen, gerade hier abfedern.

Die schwarz-grüne Regierungskoalition hat in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, die Mieterschutz-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zeitnah auf Basis eines wissenschaftsbasierten Gutachtens zur Identifizierung weiterer angespannter Wohnungsmärkte zu erneuern. Die aktuelle Mieterschutzverordnung tritt am 30.06.2025 außer Kraft.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat die Kleine Anfrage 4617 mit Schreiben vom 11. Dezember 2024 namens der Landesregierung beantwortet.

1. Wie hat sich die Leerstandsquote in Dortmund zwischen 2017 und 2022 im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen jährlich entwickelt?

Vergleichbare Daten zum Leerstand liegen nur stichtagsbezogen aus dem Zensus 2022 vor (Stichtag 15. Mai). Danach lag die Leerstandsquote in Dortmund wie im Landesdurchschnitt bei 3,3 %. Leerstandsdaten für Nordrhein-Westfalen, Dortmund und alle anderen Kommunen stellt IT.NRW online zur Verfügung:

<https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/storymaps/stories/9170a2643cdc4b729e1af0c0701a60d7>

Die Leerstandsentwicklung im Zeitverlauf wird nicht landesweit erfasst.

Einige Städte beobachten den Leerstand mit eigenen Verfahren, die mit den Zensusdaten schwer vergleichbar sind. Die Stadt Dortmund erhebt im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung den Leerstand mit Hilfe der sogenannten Stromzählermethode und stellt die Ergebnisse in ihren Wohnungsmarktberichten dar. Die Berichte der letzten Jahre sind hier online abrufbar:

www.dortmund.de/themen/wohnen/wohnungsmarktbeobachtung

Danach ist in Dortmund die strukturelle Leerstandsquote von 1,8 % im Jahr 2017 leicht auf 1,7 % im Jahr 2022 gesunken.

2. Wie haben sich die Mieten bei Neuvermietung in Dortmund zwischen 2017 und 2022 im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen entwickelt? (aufgeschlüsselt nach Jahr, Gesamt-Stadt, Stadtbezirk und Median-Miete)

Vergleichbare Daten zu Mietentwicklung in Nordrhein-Westfalen und Dortmund liegen der Landesregierung aus der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK vor. Dabei handelt es sich um Mietangaben aus Internet-Wohnungsangeboten, die sich als Indikator für Neuvermietungs-mieten nutzen lassen.

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Medianwerte (€/m² netto kalt).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erstvermietung Neubauwohnung						
NRW	9,78	9,98	10,19	10,62	11,21	11,82
Dortmund	10,41	10,45	10,57	11,02	11,52	12,05
Wiedervermietung Bestandswohnung						
NRW	6,97	7,25	7,51	7,77	8,05	8,51
Dortmund	6,58	7,00	7,26	7,54	7,87	8,27

Daten: Empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdaten) via NRW.BANK

3. Wie bewertet die Landesregierung diese Entwicklung?

Die Leerstandsquote hat sich in Dortmund seit 2017 leicht reduziert. Laut Zensus 2022 lag sie auf demselben Niveau wie im Landesdurchschnitt.

Die mittlere Angebotsmiete für Neubauwohnungen ist im Zeitraum 2017-2022 im gesamten Land mit +21% stärker gestiegen als in Dortmund (+16%), bei der Neuvermietung von

Bestandswohnungen war die Dynamik in Dortmund (+26%) etwas stärker als im Mittel des Landes (+22%).

Zur Beurteilung einer Marktanspannung reichen diese beiden Indikatoren jedoch nicht aus. Daher wird in den Gutachten, wie sie der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung zugrunde liegen, eine Vielzahl von Indikatoren analysiert, gewichtet und bewertet.

4. *Wäre eine Ausweitung der Mieterschutzverordnung aus Sicht der Landesregierung sinnvoll?*

Der Mieterschutzverordnung liegt eine Gebietskulisse zugrunde, die durch das Institut Regio-Kontext, Berlin, nach den Vorgaben der §§ 556d, 558, 577a BGB anhand wissenschaftlicher Daten für das Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet wird. Daraus wird sich der Umfang der Gebietskulisse bestimmen.

5. *Wann legt die Landesregierung einen Entwurf für eine neue Mieterschutzverordnung vor?*

Es ist derzeit nicht absehbar, ob und wann die Verlängerung der Ermächtigung an die Länder nach § 556d BGB, eine Verordnung zur Regulierung der Miethöhe bei Wiedervermietung von Wohnraum über den 31. Dezember 2025 hinaus erlassen zu können, auf Bundesebene erfolgt.