

11.02.2025

# Antrag

der Fraktion der SPD

## **Mieterschutzvermeidung und kein Ende: Die Mieterschutzverordnung der Landesregierung ist dringend nachzubessern!**

### **I. Ausgangslage**

Am 23. Januar 2025 hat die Landesregierung namens Ministerin Ina Scharrenbach den Entwurf einer neuen Mieterschutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung vorgestellt.

Der Entwurf stellt auf den ersten Blick eine spürbare Verbesserung des Mieterschutzes dar, weil statt bisher 18 Kommunen nunmehr 57 Kommunen in die notwendige Gebietskulisse aufgenommen worden sind. Bezogen auf die 396 Kommunen des Landes bedeutet das aber, dass immer noch rund 85 % aller Kommunen von diesem bestmöglichen Mieterschutz nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus wird den Kommunen in NRW weiterhin die Möglichkeit verwehrt, in angespannten Wohnungsmärkten dem Verlust von Mietwohnraum zugunsten von teuren Eigentumswohnungen wirksam entgegenzutreten zu können. Die Landesregierung verweist hier zwar auf die Kündigungssperrfristen nach § 577a BGB. Diese können solche nachteiligen Entwicklungen jedoch nur zeitlich verzögern. Wichtig für betroffene Städte wäre vielmehr die gesetzlich mögliche Untersagung der Umwandlung von Mietwohnraum in Wohneigentum auf Basis einer Ermächtigungsgrundlage (§ 250 BauGB).

Es bleibt weiterhin nicht nachvollziehbar, warum für die Bestimmung der jetzt vorgelegten Gebietskulisse für die neue Mieterschutzverordnung auf veraltetes Datenmaterial aus den Jahren 2019 - 2022 zurückgegriffen worden ist, obwohl für 2024 aktuellere und aussagekräftigere Daten vorliegen. Zudem ist die Einbeziehung der Kommunen wie auch der Mieterschutzvereine in den Prozess der Neugestaltung der Mieterschutzverordnung erneut nicht erfolgt. Die Auswahl der Kriterien und deren Gewichtung für die Erstellung der Gebietskulisse erscheint im Vergleich zur ersten Mieterschutzverordnung von 2020 (Empirica AG) erneut willkürlich. Dies machen Vergleiche mit entsprechenden Gutachten des Dienstleisters RegioKontext GmbH in anderen Bundesländern (Niedersachsen und Schleswig-Holstein) deutlich.

Der Vergleich der Gebietskulisse für die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in NRW mit der aktuell vorgelegten Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung macht signifikante Unterschiede deutlich. Obwohl in beiden Fällen derselbe Dienstleister (RegioKontext GmbH) tätig wurde, umfasst das Gutachten zur Baulandmobilisierungsverordnung im

Ergebnis 95 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, das Gutachten zur Mieterschutzverordnung jedoch nur 57.

## II. Der Landtag stellt fest:

- Der Entwurf der Mieterschutzverordnung 2025 entspricht nicht der sozialen Realität der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen.
- Die Verwendung veralteter Datengrundlagen und eine nicht sachgerechte Auswahl von Indikatoren sowie deren Gewichtung führen zu einem nicht realistischen Bild, was die Anzahl angespannter Wohnungsmärkte im Land angeht.
- Die Einbeziehung der Mieterschutzvereine sowie der Kommunalen Spitzenverbände in den Erstellungsprozess der Mieterschutzverordnung ist im Interesse einer realitätsnahen, sachgerechten und möglichst wirksamen Lösung unerlässlich.
- Da die gültige Mieterschutzverordnung noch eine Geltungsdauer bis zum 30.06.2025 hat, ist eine grundlegende Überarbeitung des vorgelegten Verordnungsentwurfs möglich und dringend geboten.

## III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- den vorgelegten Entwurf der Mieterschutzverordnung 2025 unverzüglich und grundlegend zu überarbeiten und dabei
  - die Datengrundlage insgesamt zu aktualisieren und zu verbreitern
  - den wirksamen Schutz vor Umwandlungen von Mietwohnraum in Wohneigentum nach § 250 BauGB in die Verordnung aufzunehmen
  - die Mieterschutzvereine sowie die Kommunalen Spitzenverbände in den Überarbeitungsprozess aktiv einzubeziehen
  - das Indikatoren gestützte Bewertungssystem, mit Blick auf das Gutachten der RegioKontext GmbH für Niedersachsen, anzupassen
  - letztlich zu einer realitätsnahen deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse zu kommen, indem auch die mit dem Faktor 4,5 aufwärts bewerteten Kommunen in die Gebietskulisse aufgenommen werden und
  - den Kommunen, die im Gutachten nur mit 4 Punkten bewertet worden sind die Möglichkeit der Stellungnahme zu geben.

Jochen Ott  
Ina Blumenthal  
Sarah Philipp  
Sebastian Watermeier

und Fraktion