LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/2555

A20, A02

KREFELD

Stadt Krefeld | VI | 47792 Krefeld

DER OBERBÜRGERMEISTER
Geschäftsbereich VI

Landtag Nordrhein-Westfalen
Referat I.A.2 / A20
z. Hd. Herrn Christopher Czernitzki
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Auskunft erteilt: Frau Lauxen
Anschrift: Von-der-Leyen-Platz 1
Zimmer: C 115
Telefon: 02151/861060
Fax: 02151/861063
E-Mail: sabine.lauxen@krefeld.de

Ihr Schreiben	**Mein Zeichen**	**Datum**
Drucksache 18/12776	VI Lx - kri	06. Mai 2025

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 15. Mai 2025
Stichwort „A20 - Mieterschutzvermeidung - 15.05.2025“

Stellungnahme:

Mit der Aufnahme in den Wirkungskreis der neuen Mieterschutzverordnung wurde ab dem 01.03.2025 seitens der Landesregierung für die Stadt Krefeld ein weiterer wichtiger Schritt in Sachen Mieterschutz gegangen. Auch in Krefeld sind seit Jahren steigende Mieten bei einem sich verknappendem Wohnungsangebot, insbesondere im unteren Preissegment, zu beobachten. Im freifinanzierten Wohnungsbau werden nicht selten Angebotsmieten im Neubau von mehr als 15,00 Euro Kaltmiete je nach Lage und Ausstattung gefordert. Für viele Menschen sind diese Mieten schlichtweg nicht mehr zu bezahlen. Insofern bringt die neue Mieterschutzverordnung mehrere Vorteile mit sich, die darauf abzielen, die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu stärken und die Wohnsituation zu verbessern. Hier sind einige der wichtigsten Vorteile:

- Stärkung des Kündigungsschutzes: Die Verordnung bietet einen besseren Schutz vor unrechtmäßigen Kündigungen. Vermieter müssen striktere Vorgaben einhalten, was Mieterinnen und Mietern mehr Sicherheit in ihrem Wohnverhältnis gibt.

- Mietpreisbremse: Durch die Einführung der Mietpreisbremse wird sichergestellt, dass die Mieten bei Neuvermietung nicht übermäßig steigen. Dies hilft, die Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnlagen zu begrenzen.

- Begrenzung der Modernisierungsumlagen: Die Verordnung regelt, wie viel von den Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete umgelegt werden darf. Dies

schützt Mieter vor hohen finanziellen Belastungen durch Modernisierungen, die oft zu enormen Mietsteigerungen führen können.

- Transparenz und Rechtssicherheit: Die neuen Regelungen schaffen mehr Klarheit und Transparenz für Mieterinnen und Mieter, was ihre Rechte und Pflichten betrifft. Dies kann dazu beitragen, Konflikte zwischen Mietern und Vermietern zu reduzieren.

- Stärkung der Verhandlungsposition der Mieter: Mit den neuen Regelungen haben Mieterinnen und Mieter eine stärkere Verhandlungsposition gegenüber den Vermietern, was zu faireren Mietverhältnissen führen kann.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass die neue Mieterschutzverordnung dazu beitragen kann, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietern und Vermieter zu schaffen und die Wohnsituation so insgesamt zu verbessern.

Die Regelungen der Mieterschutzverordnung dürfen jedoch nicht für sich alleine betrachtet werden, sondern sind Teil eines umfassenderen Ansatzes zur Verbesserung der Wohnsituation und zum Schutz der Mieterrechte. Sie ist daher in engem Zusammenhang mit verschiedenen Aspekten wie der Wohnungsaufsicht, dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Wohnungsbauförderung zusehen:

Wohnungsaufsicht: Die Wohnungsaufsicht kann sicherstellen, dass Vermieter die Vorschriften der Mieterschutzverordnung einhalten, indem sie regelmäßige Kontrollen und Inspektionen durchführt.

Beratung und Aufklärung: Sie kann sowohl Mieter als auch Vermieter über Ihre Rechte und Pflichten informieren und aufklären, um Missverständnisse zu vermeiden und die Einhaltung der Regelungen zu fördern.

Bearbeitung von Beschwerden: Die Wohnungsaufsicht kann als Anlaufstelle für Mieter dienen, die Beschwerden über Verstöße gegen die Mieterschutzverordnung haben. Sie kann diese Beschwerden prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen.

Förderung von Wohnqualität: Durch die Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität kann die Wohnungsaufsicht dazu beitragen, dass die Bedingungen für Mieter verbessert werden, was im Einklang mit den Zielen der Mieterschutzverordnung steht.

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum: Soweit eine Gemeinde von Ihrem Recht auf Erlass einer entsprechenden Satzung Gebrauch gemacht hat, darf Wohnraum nicht ohne Genehmigung für andere als Wohnzwecke genutzt werden (bspw. Umwandlung in Gewerbe, Kurzzeitvermietung als Monteurwohnung oder für touristische Zwecke z.B. Airbnb). So soll sichergestellt werden, dass Wohnraum erhalten bleibt und nicht dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Krefeld hat in der Ratssitzung am 06.05. die Wohnraumschutzsatzung beschlossen.

Wohnungsbauförderung: Um den Wohnungsmarkt zu entlasten und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken sind verschiedene Programme zur Förderung des Wohnungsbaus aufgelegt, die darauf abzielen, den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung von Wohnungen zu unterstützen.

Fazit:
Insgesamt zielt die neue Mieterschutzverordnung in NRW darauf ab, die Rechte der Mieter zu stärken und den Wohnungsmarkt zu regulieren. Durch eine enge Verzahnung mit der Wohnungsaufsicht, dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Wohnungsbauförderung kann ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden, mit dem Ziel, die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt perspektivisch besser und zielgerichteter zu bewältigen. Letztlich kann ein stabiler Wohnungsmarkt auch die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune unterstützen, da zufriedene Mieter eher bereit sind, sich langfristig in der Gemeinde niederzulassen und sich am gesellschaftlichen Leben zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Sabine Lauxen
Beigeordnete