

16.10.2003

Antrag

der Fraktion CDU

Land muss Verhaltenskodex für den Verkauf von Mietwohnungen entwickeln

I. Der Landtag beschließt:

1. Die Landesregierung greift die Vorschläge des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW auf und schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Verhaltenskodexes für den Verkauf von Mietwohnungen.
2. Die Landesregierung beteiligt die kommunalen Spitzenverbände, Vertreter öffentlicher wie auch privater Wohnungsunternehmen, den Deutschen Mieterbund NRW, Haus und Grund NRW wie auch den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen des Landtages NRW bei der Entwicklung des Verhaltenskodexes.
3. Der Verhaltenskodex versteht sich als Handlungsrichtlinie, wie der Verkauf von Mietwohnungen gestaltet werden kann.
4. Der Verhaltenskodex definiert als grundlegende Zielsetzung die Schaffung von größtmöglicher Transparenz im Zuge von Veräußerungsplanungen.
5. Der Verhaltenskodex ist dem Ziel einer frühzeitigen Beteiligung und Information der betroffenen Mieter und Kommune zu verpflichten.
6. In Form von Best-Practice-Beispielen sollen besonders vorbildliche Veräußerungsfälle von Mietwohnungen dargestellt werden.
7. Die Landesregierung erarbeitet eine Broschüre, mit der die Mieter über alle mit dem Verkauf von Wohnungen zusammenhängende Fragen informiert werden.

II. Der Landtag stellt fest:

Der Verkauf von Wohnungsbeständen gehört zur normalen Geschäftstätigkeit öffentlicher wie auch privater Wohnungsgesellschaften. Es ist offensichtlich, dass der Verkauf von Mietwohnungen ein Thema darstellt, das mit Emotionen einhergeht.

Datum des Originals: 15.10.2003/Ausgegeben: 17.10.2003

Die Veröffentlichungen des Landtags sind fortlaufend oder auch einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen.

Unabhängig von den konkreten Zielsetzungen, die dem Verkauf von Wohnungen zu Grunde liegen, gibt es immer wieder Verkaufsfälle, die nicht nur zu einer erheblichen Verunsicherung der betroffenen Mieter führen, sondern auch Gegenstand öffentlicher wie auch politischer Auseinandersetzungen sind. Dabei ist zunächst kein Unterschied zwischen öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften festzustellen. Besondere Aufmerksamkeit haben in der letzten Zeit Verkaufsfälle in Dortmund, Gelsenkirchen und Hamm erregt, wo Wohnungsbestände an den betroffenen Bewohnern vorbei veräußert worden sind.

Die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (LEG NRW), die in ihrem aktuellen Geschäftsbericht 2002 auf Sozialverträglichkeit und Verantwortungsbewusstsein gegenüber den Mietern hinweist, ist in der Vergangenheit wiederholt durch negative Schlagzeilen beim Verkauf von Wohnungsbeständen aufgefallen. So plante die LEG NRW im Oktober 2002, in Oberhausen 619 Wohnungen zu verkaufen. Sowohl die Stadt Oberhausen wie auch die betroffenen Mieter haben erst durch Immobilienanzeigen der LEG NRW in regionalen Tageszeitungen Kenntnis von den Verkaufsabsichten erlangt. Auch im Dezember 2002 hat die LEG NRW in Oberhausen 260 Wohnungen veräußert. Die Mieter wie auch die Stadt Oberhausen wurden erst kurz vor Abwicklung der Veräußerung über die Entwicklungen informiert.

Die Beispiele verdeutlichen, dass beim Verkauf von Wohnungen die Interessen der bisherigen Bewohner nicht immer berücksichtigt werden. Werden die Bewohner sprichwörtlich vor vollendete Tatsachen gestellt, überrascht es nicht, dass der Verkauf von Mietwohnungen vielfach zu einem emotionalen Thema werden muss. Dies trifft vor allem dann zu, wenn sich die Mieter nach der Veräußerung der Gefahr einer Verdrängung oder einer unzumutbaren Mieterhöhung ausgesetzt sehen.

Ein aktuelles Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW hat sich umfassend mit dem Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW auseinandergesetzt. Dabei konnte festgestellt werden, dass mit dem Verkauf von Wohnungsbeständen vielfach ein erhebliches Konfliktpotential einhergeht, vor allem in Fällen von Blockverkäufen und bei Zwischenerwerb. Hier wurde aufgezeigt, dass die Gefahr einer Verunsicherung betroffener Mieter besteht, die zum Fortzug und damit zusammenhängend zu deutlichen Veränderungen in der Sozialstruktur einzelner Stadtteile führen kann. Ob Wohnungsverkäufe als problematisch oder konfliktfrei beurteilt werden, hängt überwiegend davon ab, wie die Verkaufsabläufe gestaltet und wie die betroffenen Bewohner informiert werden.

Das Gutachten kommt letztendlich zu dem Schluss, dass das Land die Initiative zur Erarbeitung eines Verhaltenskodexes ergreifen soll. Damit zusammenhängend sollen Informationsmaterialien erarbeitet werden, mit denen betroffene Mieter mit den notwendigen Informationen versorgt werden können, die beim Verkauf von Wohnungen berücksichtigt werden sollten.

Dr. Jürgen Rüttgers
Bernd Schulte
Richard Blömer
Wolfgang Hüsken
Klaus Kaiser
Thomas Kufen
Gerhard Lorth
Ursula Monheim
Heinz Sahnen
Bernhard Schemmer

und Fraktion