



# Stabile Mieten

Prüfung freiwillige  
Selbstverpflichtung

[www.aachen.de](http://www.aachen.de)



# Stabile Mieten

## Ausgangssituation/ Anlass

- **Inkrafttreten der neuen Mieterschutzverordnung NRW zum 01.07.2020**
  - › Löst Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kündigungssperrfristverordnung, Kappungsgrenzenverordnung und Umwandlungsverordnung ab
  - › Stadt Aachen gehört – trotz frühzeitiger Intervention - nicht zum Geltungsbereich
- **Folge:**
  - › Wegfall zentraler Mieterschutzbestimmungen im Stadtgebiet Aachen
- **Idee:**
  - › Freiwillige kommunale Selbstverpflichtung zur Sicherung stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand

# Stabile Mieten

## Regelungsbereiche freiwillige Selbstverpflichtung

- Mieterschutzverordnung NRW:
  - › Begrenzung von Mieterhöhungen: max. 15 % der Nettokaltmiete innerhalb von 3 Jahren
  - › Begrenzung von Mieterhöhungen bei Neuverträgen: max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete
  - › Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: verlängerter Schutz im Falle der Eigenbedarfskündigung auf 5 Jahre (*für die Stadt Aachen obsolet*)

# Stabile Mieten

## Prüfung freiwillige Selbstverpflichtung

- Ergebnisse des Abgleichs mit kommunalem Handeln (IST):
  - › Der städtische Wohnungsbestand wird bereits jetzt sozial orientiert bewirtschaftet, die Grenzen der Mieterschutzverordnung werden eingehalten.
  - › Eine einkommensabhängige Ausgestaltung der Mietverhältnisse erfolgt nicht, insbesondere bei Sanierungen/ Modernisierungen kann die Mietbelastungsgrenze im Einzelfall überschritten werden.
  - › Eine freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt Aachen könnte ein Signal sein,
    - um individuelle Härten weiter zu reduzieren und Sicherheit für Mieter\*innen zu schaffen
    - einen wohnungspolitischen Impuls für die private Wohnungswirtschaft zu setzen (Handlungskonzept Wohnen, Vorbereitung Bündnis f. Wohnen)



# Stabile Mieten

## Empfehlung

- **Abschluss einer freiwilligen Selbstverpflichtung mit folgenden Eckpunkten:**
  - › **Begrenzung von Mieterhöhungen (nach § 558 BGB):** max. 15 % innerhalb von 3 Jahren. Zudem Begrenzung der Jahresnettokaltmiete bei bedarfsgerechter Wohnfläche auf max. 30 % des Haushaltsnettoeinkommens.
  - › **Begrenzung von Mieterhöhungen nach Sanierungen (nach § 559 BGB):** Begrenzung der Jahresnettokaltmiete bei bedarfsgerechter Wohnfläche auf max. 30 % des Haushaltsnettoeinkommens.
  - › **Begrenzung der Miethöhen bei Neuvermietungen:** Miethöhen bei Neuvertragsabschlüssen werden auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt.
- **nächster Schritt: Erarbeitung Selbstverpflichtung**  
(Verfahren, Finanzierung, Definition Angemessenheit etc.)