

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 56/0018/WP18
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	26.11.2020
		Verfasser:	
Mieterschutzverordnung NRW; Sachstand und Ausblick			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
15.12.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	
02.02.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Prof. Dr. Sicking
(Beigeordneter)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekoste n (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz
/ die Klimafolgenanpassung**

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:	keine	<input checked="" type="checkbox"/>	positiv	<input type="checkbox"/>	negativ	<input type="checkbox"/>	nicht eindeutig	<input type="checkbox"/>
Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:	gering	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	<input type="checkbox"/>	groß	<input type="checkbox"/>	nicht ermittelbar	<input type="checkbox"/>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz	keine	<input checked="" type="checkbox"/>	positiv	<input type="checkbox"/>	negativ	<input type="checkbox"/>	nicht eindeutig	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	-------	-------------------------------------	---------	--------------------------	---------	--------------------------	-----------------	--------------------------

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die CO2-Einsparung durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering – unter 80 t / Jahr (0,1% des jährlich Einsparziels)
- mittel – 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß – mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die Erhöhung der CO2-Emissionen durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering – unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel – 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß – mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO2-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/> vollständig	<input type="checkbox"/> überwiegend (50-99%)	<input type="checkbox"/> teilweise (1-49%)	<input type="checkbox"/> nicht	<input type="checkbox"/> nicht bekannt
--------------------------------------	--	---	--------------------------------	--

Erläuterungen:

In der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 16.06.2020 wurde durch die Verwaltung über die vom Land NRW geplante Einführung der Mieterschutzverordnung NRW berichtet, welche die bestehenden mietrechtlichen Verordnungen (Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungssperrfristverordnung und Umwandlungsverordnung) unter Wegfall der Umwandlungsverordnung zusammenfasst und die Gebietskulisse harmonisiert. Im Gegensatz zu den Analysen, die den bisherigen Verordnungen zu Grunde lagen und zum dokumentierten realen Entwicklungsverlauf, kam das der Mieterschutzverordnung zugrundeliegende empirische Gutachten im Kontext der Einführung überraschend zu dem Ergebnis, dass die Stadt Aachen nicht mehr zu den Gemeinden in NRW zu zählen sei, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein daraufhin durchgeführter Faktencheck durch die Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Aachen ergab, dass die Neubewertung nicht Ergebnis einer veränderten Wohnungsmarktsituation ist, sondern sich auf statistische Verzerrungseffekte zurückführen lässt, welche bezogen auf die Stadt Aachen insbesondere daraus resultieren, dass für den Indikator der Mietbelastungsquote der Gesamtwert der StädteRegion Aachen zugrunde gelegt wurde. Zudem erfolgte eine extreme statistische Simplifizierung, die die Anspannung des Wohnungsmarktes alleine auf zwei Indikatoren – Leerstand und Mietbelastungsquote - zurückführt (weitere Erläuterungen s. Vorlage zur Sitzung vom 16.06.2020).

Um diesen Missstand zu beheben und eine Aufnahme in die Gebietskulisse zu erzielen hat nach Bekanntwerden des Gutachtens die Verwaltung folgende Anstrengungen unternommen:

- Unmittelbar nach Bekanntwerden des Mantelgutachtens – im April 2020 – hat der Aachener Wohnungsdezernent, Prof. Dr. Manfred Sicking, im Rahmen der Verbändebeteiligung mit einer Stellungnahme zur neuen Mieterschutzverordnung beim Städtetag NRW reagiert. Der Aachener Beitrag wurde in der Stellungnahme des Städtetags NRW aufgegriffen.
- Als Reaktion auf den deutlichen Appell aus den Kommunen hat der zuständige Fachausschuss Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen im Landtag NRW am 15.05.2020 eine Anhörung zum Thema auf Basis schriftlicher Stellungnahmen durchgeführt.
- Am 19.05.2020 richtete der Aachener Oberbürgermeister Marcel Philipp – wie zuvor bereits seine Amtskollegen aus Bochum und Essen – eine Stellungnahme an die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW, Ina Scharrenbach mit dem Appell, die empirische Grundlage zu überprüfen und Aachen wieder in die Gebietskulisse aufzunehmen.
- Am 16.06.2020 wurde der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen über den Sachstand informiert. Parteiübergreifend wurde die vom Gutachten vorgenommene Einschätzung zum Aachener Wohnungsmarkt, und die sich daraus ergebenden Folgen, äußerst kritisch gesehen.
- Am 23.06.2020 befasste sich der Arbeitskreis Wohnungswesen des Städtetags NRW mit dem weiteren Vorgehen. Von Seiten der Stadt Aachen wurde angeregt, gemeinsam ein eigenes Gutachten zu beauftragen. In der Diskussion wurde dann jedoch herausgearbeitet, dass die vorhandene Datengrundlage der kommunalen Stellen zur Wohnungsmarktbeobachtung bereits jetzt so umfassend und valide sind, dass ein zusätzliches Gutachten nicht über diese hinaus reichen würde.

- Trotz aller Initiativen trat die Mieterschutzverordnung NRW zum 01.07.2020 mit der zuvor definierten Gebietskulisse in Kraft, d.h. ihr Geltungsbereich erstreckt sich nicht auf das Stadtgebiet Aachen.
- Am 01.09.2020 erfolgte ein Antwortschreiben des Ministeriums an Oberbürgermeister Philipp auf sein Schreiben vom 19.05.2020. In dieser Antwort wurde das empirische Vorgehen erläutert und im Kern darauf hingewiesen, dass das Ministerium die Einschätzung der Stadt Aachen zur Abweichung des Medianeinkommens der Stadt Aachen von den verwendeten städteregionalen Werten nicht teilt. Gleichzeitig weist es daraufhin, dass „die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung [...] keine präjudizierende Wirkung für die Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung ab 2021 [hat].“ Zudem wird angeboten, einen „Runden Tisch Studierendenwohnen“ des Landes NRW in Aachen einzuberufen. Dieses bereits in verschiedenen Universitätsstätten abgehaltene Format zum Informationsaustausch mit den verschiedenen Partnerinnen und Partnern (u. a. örtliches Studierendenwerk) soll nach Einschätzung des Ministeriums dazu beitragen für Studierende ein Mehr an (mietpreisgebundenem) Wohnraum schaffen zu können.

Sachstand:

Mit Inkrafttreten der Mieterschutzverordnung NRW sind die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Kappungsgrenzenverordnung, die Kündigungssperrfristverordnung und die Umwandlungsverordnung nicht mehr gültig. Da die Mieterschutzverordnung für das Stadtgebiet Aachen keine Anwendung findet, gelten hier zukünftig nur noch die Rahmengesetzgebungen. Dies bedeutet konkret:

Mietpreisbegrenzungsverordnung: Die als „Mietpreisbremse“ bekannte Verordnung begrenzte die Erhöhung der Miete bei Neuvermietung einer Wohnung auf max. 10 % über der ortsüblichen Miete. Ohne entsprechende Verordnung besteht die Begrenzung nach § 5 Wirtschaftsgesetz bei max. 20 % über ortsüblicher Vergleichsmiete.

Kappungsgrenzenverordnung: Die Verordnung regelte, dass Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt sind. Ohne Verordnung erlaubt das BGB bis zu 20 % Mieterhöhung.

Kündigungssperrfristverordnung: Drohte der Verlust der Mietwohnung aufgrund Eigenbedarfsanmeldung durch den Eigentümer*in, sicherte die Verordnung den bisherigen Mieter*innen der Wohnung einen zusätzlichen Kündigungsschutz von 5 Jahren zu, bis der neue Eigentümer den Mietvertrag kündigen konnte. Ohne Verordnung besteht diese Möglichkeit bereits nach 3 Jahren.

Damit sind durch die Nicht-Aufnahme des Stadtgebietes Aachen in den Geltungsbereich der Verordnung wichtige Mieterschutzrechte entfallen.

Ausblick:

a) Bestand - Freiwillige Selbstverpflichtung:

Um die wegfallenden Mieterschutzregelungen zum Teil zu kompensieren, hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung vom 25.08.2020 die Verwaltung beauftragt, ein Modell einer kommunalen Selbstverpflichtung für den Erhalt stabiler Mieten im städtischen Wohnungsbestand auszuarbeiten bei der u. a. freiwillig die Mietbegrenzungen (Mieterhöhungen und Miethöhen bei Neuvermietungen) aus der Mieterschutzverordnung analog aufgegriffen werden. Das Modell wird derzeit fachbereichsübergreifend erarbeitet und soll in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorgestellt werden.

b) Neubau - Wohnraumförderung:

Die Ankündigung des Ministeriums, dass „die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung [...] keine präjudizierende Wirkung für die Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung ab 2021 [hat]“ scheint sich erfreulicherweise für die Stadt Aachen zu bestätigen. So hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW in seiner bisherigen Korrespondenz zur Wohnraumförderung deutlich darauf hingewiesen, dass die Gebietskulisse zur Gültigkeit der neuen Mieterschutzverordnung für Nordrhein-Westfalen klar abgetrennt von der für die öffentliche Wohnraumförderung ab 2021 zu ermittelnden Gebietskulisse ist. Die jeweiligen Gutachten werden von verschiedenen Gutachterbüros und auf Basis stark abweichender Kriterien und Prämissen erstellt. Das „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ wird derzeit durch das Büro Regio Kontext GmbH für das Land NRW fertiggestellt. Derzeit liegen der Verwaltung Informationen vor, dass sich für die Stadt Aachen voraussichtlich keine Änderungen ergeben. Alle Gemeinden in NRW sind in vierstufige Kosten- und Bedarfsniveaus - getrennt nach Mietwohnraum- und Eigentumsförderung - aufgeteilt. Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation wird die Stadt Aachen nach derzeitigen Informationen voraussichtlich wieder in die Gebietskulisse der höchsten Stufe 4 eingestuft. Dies bestätigt die Erkenntnisse der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung zum Aachener Wohnungsmarkt. Allein für die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster gelten aufgrund der besonders intensiven Kosten- und Bedarfsniveaus seit Jahren gesonderte Konditionen –„M4+“-Kommunen.

c) Koordination - Hochschulgipfel

Das Signal des Ministeriums zu einer grundsätzlichen Bereitschaft einen „Runden Tisch Studierendenwohnen“ des Landes NRW in Aachen einzuberufen wird durch die Verwaltung außerordentlich begrüßt und soll im Rahmen des Fortschreibungsprozesses zum Handlungskonzept Wohnen im Jahr 2021 durchgeführt werden. Erste Gespräche diesbezüglich wurden bereits mit dem Studierendenwerk geführt.