

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

**Stellungnahme
für den
Ausschuss für Bauen und Verkehr**

zur Vorbereitung auf die Öffentliche Anhörung

zum Antrag der Fraktion der SPD

Mieterschutz nicht ohne Not aufweichen! – die von der neuen schwarz-gelben Landesregierung geplante Aufhebung der Kündigungssperrfristverordnung führt zur einschneidenden Verschlechterung des Mieterschutzes!

(Drucksache 14/120)

und zum Entschließungsantrag der Fraktionen der CDU und der FDP

Neuanfang in der Wohnungsbaupolitik – Mehr Markt und weniger Bürokratie!

(Drucksache 14/157)

am 24. Januar 2006 im Landtag NRW, Düsseldorf.

1.

Gegenstand der Anhörung sind die beiden oben angeführten Anträge der Fraktion der SPD sowie der Fraktionen der CDU und der FDP, die anhand eines beigefügten Fragenkatalogs erörtert werden sollen.

Der VdW Rheinland Westfalen hat seine Position zu Veränderungen der Kündigungssperrfristverordnung NRW bereits

- anlässlich des „Erlasses einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit 8-jähriger Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen – Kündigungssperrfristverordnung – KspVO“ (Aktenzeichen IV B 3-6011.31-1573/03) mit Schreiben vom 28.11.2003

- sowie anlässlich des „Erlasses einer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Kündigungssperrfrist bei der Begründung und Veräußerung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen – Kündigungssperrfristverordnung – KspVO“ (Aktenzeichen IV B 3-6011.31-110/04) mit Schreiben vom 06.02.2004

gegenüber dem damaligen Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport dargelegt.

Der Verband nimmt im Folgenden zu dem Fragenkatalog nur allgemein Stellung. Denn überwiegend setzen die Fragestellungen die Beurteilung einer Ursache-Wirkungs-Kette voraus, der sich nur mit einer umfangreichen wissenschaftlich geführten empirischen Untersuchung genähert werden kann.

2.

Der VdW Rheinland Westfalen unterstreicht erneut – wie schon in einem öffentlichen Expertengespräch am 10. September 2001 und in einer öffentlichen Anhörung am 3. März 2004 im Landtag NRW - dass die Wohnsicherheit von Mieterinnen und Mietern eine hohe Bedeutung hat, insbesondere dann, wenn es um die Privatisierung und den Verkauf von Wohnungsbeständen geht.

Die rund 465 Mitgliedsunternehmen des Verbandes beteiligen sich - schon im aufgeklärten Eigeninteresse - intensiv an dieser Diskussion und sprechen sich nachdrücklich für einen sozialverträglichen Verlauf aus. Auch wenn die Wohnungswirtschaft sehr heterogen strukturiert ist, eint die im VdW Rheinland Westfalen organisierten Wohnungsunternehmen das Ziel der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. In diesem Sinne liegt es in ihrem Interesse, langfristige Mietverhältnisse zu pflegen.

Wenn es um Verkäufe von Wohnungsbeständen geht, wenden die im Verband organisierten Unternehmen in der Regel eine Reihe von „weichen Instrumenten“ zum Interessenausgleich an, wie z. B. Regelungen zur Sicherheit von verbleibenden Mietern und zusätzliche Sozialklauseln, die über die gesetzlichen Mieterschutzregelungen hinausgehen. Die GAGFAH-Sozialcharta beispielsweise wird von verschiedenen Seiten als vorbildlich bewertet und dient

einer Reihe von Unternehmen bei Vorhaben der Mieter-Privatisierung von Wohnungen oder im Rahmen so genannter Blockverkäufe an Dritte als Vorbild.

3.

Die Kündigungssperrfristverordnung des Landes NRW mit ihren vom § 577 a BGB abweichenden Fristen zielt insbesondere darauf ab, Mietparteien in ausgewählten Gemeinden bei Wohnungsumwandlungen vor der sog. Eigenbedarfskündigung besonders zu schützen.

Als besondere Gefährdung der Wohnsicherheit werden Verkäufe von Wohnungsunternehmen und von Wohnungsbeständen gewertet, die in den zurückliegenden Jahren zugenommen haben und weiter erwartet werden. Die räumliche Verteilung der Verkäufe folgt dabei allerdings nicht der Einteilung nach Märkten mit Wohnungsengpässen und Wohnungsüberhängen, wie es der Antrag der Regierungsfractionen nahe legt. Dies belegt eine gewisse Konzentration der Verkäufe im Ruhrgebiet.

In einzelnen kritischen Fällen der Umwandlung von Wohnungen oder des Verkaufs an sog. Zwischenerwerber oder nicht an nachhaltiger Bewirtschaftung interessierten Unternehmen können bzw. werden Mieter durchaus verunsichert. Die Praxis solcher Fälle belegt jedoch zumeist, dass eine verlängerte Kündigungssperrfrist allein kaum zur Sicherheit der Mietverhältnisse beiträgt bzw. diese kein Hemmnis für rigide Vorgehensweisen bei Verkäufen ist.

Soweit solche Verkäufe von Wohnungsunternehmen ausgehen, die im VdW Rheinland Westfalen organisiert sind bzw. diese berühren, ist in der Regel eine Gefährdung der Wohnsicherheit auszuschließen. Wie erwähnt, werden eine Reihe von selbst verpflichtenden Vereinbarungen zugunsten der Mieterschutzinteressen getroffen, die sogar über die in der Verordnung des Landes gesetzten Fristen hinausgehen können. Ferner können die Unternehmen mit ihren umfangreichen Wohnungsbeständen einvernehmlich Umzugswechsel in „gesicherte“ andere Mietwohnungen anbieten.

Das Interesse der im Verband organisierten Wohnungsunternehmen an Verkäufen von einzelnen Wohnungsbeständen liegt hauptsächlich in der Schöpfung notwendiger Liquidität, um die große Aufgabe der Erneuerung der Wohnungsbestände und den Stadtumbau, nicht zu-

letzt im Interesse der Bewohner, bewältigen zu können. Diese Aufgabe wird in den kommenden Jahren an Bedeutung zunehmen.

Vor dem Hintergrund dieser notwendigen stadtstrukturellen Veränderungen, die die im Verband organisierten Wohnungsunternehmen weiterhin sozialverträglich gestalten werden und wollen, plädiert der VdW Rheinland Westfalen für eine Abschaffung der Kündigungssperrfristverordnung des Landes NRW. Er hatte bereits in der öffentlichen Anhörung am 3. März 2004 im Landtag NRW die Auffassung vertreten, dass der Wohnungsmarkt zu den am stärksten reglementierten Wirtschaftsbereichen in Deutschland zählt. In diesem Zusammenhang nannte er u. a. die damals geltende Kündigungssperrfristverordnung des Landes NRW. Deren Abschaffung wäre insoweit auch ein Beitrag zum Abbau der Überregulierung des Wohnungsmarktes.

Düsseldorf, 9. Januar 2006