



Mieterforum Ruhr - c/o Mieterverein Bochum e. V. – Brückstr. 58 - 44787 Bochum

An die Präsidentin
des Landtags NRW
An den Ausschuss für Städtebau und
Wohnungswesen des Landtags NRW



• Mieterforum Ruhr

- Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine:
- Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
- Dortmund und Umgebung e. V.
- Witten und Umgebung e. V.
- und der Mietergemeinschaft Essen e. V.
- • • • •

Dortmund, 16. Januar 2006

Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Novellierung/ Abschaffung der Kündigungssperrfristverordnung NRW“ am 24. Januar 2006 im Landtag NRW

Sehr geehrte Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren,

gestatten Sie uns, der Stellungnahme voranzustellen, dass Mieterinnen und Mieter auch unabhängig von Beurteilungen der Wohnungsmarktlage nicht gezwungenermaßen ihre Wohnung verlassen wollen. Die Bindung der Haushalte an ihre Wohnung gründet oft im Arbeitsleben und in Nachbarschaften. Es kommt hinzu, dass bevorzugt und in großen Paketen Sozialwohnungen bzw. Bestände mit unlängst ausgelaufenen Bindungen auf den Markt gelangen. Die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnungen finden in der Regel auch dann schwerer Zugang zum Wohnungsmarkt, wenn rechnerisch ein potenzielles Angebot an Ersatzwohnungen vorhanden ist.

Zum Fragenkatalog

1. Die Ermächtigung der Bundesländer, die Kündigungssperrfrist auf bis zu 10 Jahre verlängern zu können, ist 1993 durch eine bundesweite Unterschriftenaktion gegen eine grassierende Umwandlungsspekulation erstritten worden. In Etappen hat der Gesetzgeber den Kündigungsschutz an die Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst. Die Kündigungssperrfristverordnung vom 20. April 2004 hat die rechtliche Stellung der Mieter eindeutig verschlechtert, stellt aber vor diesem Hintergrund einen vertretbaren Kompromiss dar. Zumal die aufwändige Marktuntersuchung durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik die Rechtssicherheit gestärkt hat. Der Bedarf, Mieterinnen und Mieter vor spekulativer Verdrängung zu schützen, ist nicht entfallen. Das massive Auftreten anglo-amerikanischer Anlagefonds ist eine auch eine Spekulation, konkret auf steigende Mieten und einen Anstieg der Eigentumsquote.
2. Die Wohnungsmärkte haben sich innerhalb von knapp zwei Jahren in unseren Vereinsgebieten nicht so verändert, dass eine weitere Anpassung der Verordnung erforderlich oder diese gar überflüssig geworden wäre. Insoweit sieht das Mieterforum Ruhr keinen Handlungsbedarf. Eine Überprüfung erfolgt regelmäßig durch die Arbeitsberichte der Wohnungsämter, das Wohnungsbeobachtungssystem in Verbindung mit der Wohnungsbauförderungsanstalt und Marktanalysen zur Problematik der Umlandwanderung. Bei präziser Betrachtung ist der Zugang zu Wohnraum in allen Lagen und in allen Wohnungsgrößen in keiner Stadt problemlos.

3. Wohnungsleerstände sind nicht in allen Marktsegmenten vorhanden, sondern bilden sich strukturell zunehmend bei Minderstandards und schlechte Lagen heraus aus. Dort werden aber Eigentumswohnungen kaum nachgefragt. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung konzentriert sich hingegen auf nachgefragte Marktsegmente und verknüpft hier das Angebot zusätzlich.
4. Der Gesetzgeber hat einen Mindestschutz von 3 Jahren undifferenziert für alle Wohnungsmärkte festgelegt. Von der Ermächtigung zur Differenzierung wird durch Landesregierungen in höchst unterschiedlichen Zusammensetzungen Gebrauch gemacht. Das sollte selbstverständlich sein, sonst wären Entscheidungen über eine Kündigungssperrfristverordnung willkürlich. Wenn die Landesregierung zu anderen Einschätzungen als ihre Vorgängerin tendiert, fordern wir, dass vor einer Entscheidung ein unabhängiges Forschungsinstitut mit einer neuen und ebenso anspruchsvollen Überprüfung beauftragt wird und die Ergebnisse wiederum zum Gegenstand einer Anhörung gemacht werden.
5. Wenn das Kaufinteresse anglo-amerikanischer Anlagefonds ein Indikator ist, wie der Wohnungsmarkt in NRW beurteilt wird, dürfte die Befürchtung eines Standortnachteils bereits widerlegt sein. Diese „Heuschrecken“ bieten freiwillig oder als Verhandlungsergebnis teilweise einen weitergehenden Kündigungsschutz an. Der Verhaltenskodex, den der Landtag im Sommer 2004 verabschiedet hat, hat jedenfalls keinen potenziellen Aufkäufer abgeschreckt. Im Gegenteil: Bei der Annington Gruppe herrscht nach eigener Darstellung die Einsicht vor, dass sich nur auf möglichst großer Vertrauensbasis viele Wohneinheiten bevorzugt an die bisherigen Mieterinnen und Mieter verkaufen lassen.
6. Es muss an dieser Stelle einmal deutlich gesagt werden, dass eine Kündigungssperrfristverordnung keine Entscheidung für oder gegen Wohneigentum ist. Sie schützt den Mieter für einen festen Zeitraum ab dem Verkauf der Wohnung. Mehr nicht. Im Vordergrund einer Kaufentscheidung steht nicht der vorhandene Mieterschutz, sondern die Suche nach bestimmten Qualitäten. Wenn diese Qualitäten fehlen, ist eine Wohnung auch nicht verkäuflich, selbst wenn sie leer stünde. Aber selbst dann, wenn man eine Erhöhung der Eigentumsquote für ein erstrebenswertes Ziel hält, ist eine kürzere Sperrfrist dafür nicht maßgeblich. Die Zahl der Umwandlungsfälle ist seit mehreren Jahren relativ konstant und dürfte das auch bleiben.
7. Unsere lange Beratungspraxis, die Erfahrungen mit 3-, 5-, 10- und 8-jähriger Sperrfrist gebracht hat, hat klar gezeigt, dass eine kurze Sperrfrist nicht zur Beruhigung der Mieter in Umwandlungsquartieren beiträgt. Wir mussten vielmehr immer wieder erleben, dass zahlreiche Mieter solchen Quartieren den Rücken kehrten, noch bevor die Sperrfrist abgelaufen war, oft sogar, bevor überhaupt ein Verkauf stattgefunden hatte. Dies geschah durchaus auch bei 5-jähriger Frist. Erst bei 10 Jahren Sperrfrist konnten wir beobachten, dass die betroffenen Mieter dazu tendierten, die weitere Entwicklung zunächst auf sich zukommen zu lassen.
8. Die Formulierung des § 577a BGB Abs. 2 zeigt eindeutig, dass der Gesetzgeber eine 3-jährige Kündigungssperrfrist selbst bei vollständig entspanntem Wohnungsmarkt für erforderlich hält. Abs. 2 gibt den Landesregierungen dann die Möglichkeit, die Sperrfrist zu verlängern, wenn der Wohnungsmarkt nicht voll-

kommen entspannt ist. Die Tatsache, dass die früher mögliche starre Verlängerung auf 10 Jahre durch eine flexible Verlängerung auf bis zu zehn Jahre abgelöst wurde, lässt nur den Schluss zu, dass eine flächendeckende Gleichbehandlung eines kompletten Bundeslandes eben nicht der Intention des Gesetzes entspricht. Man könnte auch von einem Gebot zur Differenzierung sprechen.

9. Die Kündigungssperrfrist hat trotz der etwas komplizierten Materie einen hohen Bekanntheitsgrad. Bei einer Unterschriftenaktion im vergangenen Sommer kamen binnen weniger Wochen über 5.000 Unterschriften zusammen, die am 22. September 2005 im Landtag an Bau- und Verkehrsminister Oliver Wittke übergeben werden konnten. Auf Verschlechterungen würde entsprechend sensibel reagiert. Es kommt entscheidend darauf an, ob die Landesregierung im Falle einer Reduzierung oder Abschaffung der Kündigungssperrfrist auch Übergangsvorschriften in Erwägung zieht. Der Vertrauensschutz ist z.B. nicht gewährleistet in Fällen, wo sich Mieter einer umgewandelten, aber noch nicht verkauften Wohnung im Vertrauen auf die Sperrfrist gegen einen Selbstkauf entschieden und möglicherweise bereits rechtswirksam auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet haben. Solche Fälle sind keineswegs selten, da Umwandler unserer Beobachtung nach häufig Mieter drängen, sich frühzeitig für Kauf oder Verzicht zu entscheiden.
10. Wie schon ausgeführt, behindert auch eine lange Kündigungssperrfrist Großverkäufe nicht. Bestes Beispiel ist der unerwartet hohe Kaufpreis von 7 Mrd. Euro für die Viterra AG. Dennoch ist es kein gutes Zeichen, in zeitlicher Nähe die LEG-Wohnungen zu verkaufen und den Kündigungsschutz einzuschränken.
11. Einzelprivatisierung ist für eine Modernisierung des Bestandes eher hinder- als förderlich, da Privatpersonen sich mit dem Kauf einer Eigentumswohnung in der Regel für die nächsten Jahrzehnte finanziell verausgabt haben, so dass keine weiteren Reserven zur Verfügung stehen. Auch können sich eine Vielzahl von Eigentümern nur schwer auf größere Maßnahmen, z.B. eine Wärmedämmung, verständigen. Dies gilt im besonderen Maße, wenn Mieter sich zum Selbstkauf gedrängt sehen, die keine Ersparnisse für den Eigentumserwerb gebildet haben, aber die Wohnung nicht verlieren wollen - beispielsweise um die oft beträchtlichen Investitionen in die bisherige Mietwohnung zu sichern. Es kommt hinzu, dass eine verantwortliche Stadtentwicklungspolitik, die versucht, problematische Quartiere in Zusammenarbeit mit allen Akteuren aufzuwerten, erheblich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht wird, wenn auf Seiten der Wohnungsanbieter nicht mehr zwei, drei Unternehmen, sondern eine unüberschaubare Vielzahl von Einzeleigentümern Ansprechpartner der Kommunen sind.
12. Inzwischen gibt es aussagekräftige Untersuchungen zu den Motiven für die Umlandwanderung. Ein Motiv „Kündigungsschutz“ befindet sich nicht darunter. Eine Untersuchung von Wanderbewegungen in Privatisierungsbeständen würde vermutlich einen „neutralen“ Austausch von jüngeren Familien, deren Eigentumsbildung durch die Veränderung beschleunigt wird, durch jüngere Familien, die eine preiswerte Gebrauchtimmoblie suchen, ergeben. Gerade Haushalte, die sich mit Abwanderungsgedanken tragen oder sich das Wohnen am Rande der Ballungszentren vorstellen können, werden diese Gedanken eher in die Tat umsetzen, wenn ohnehin ein Wohnungswechsel ansteht oder die bisherige Wohnung zumin-

dest als nicht mehr sicher angesehen werden muss. Eine wissenschaftliche Untersuchung steht allerdings noch aus.

13. Wie bereits dargelegt, löst eine kurze Sperrfrist eine erhöhte Umzugstätigkeit aus, selbst dann, wenn nur wenige Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen werden. Mieterinnen und Mieter neigen dazu, eine unsichere Wohnsituation durch eigenes Handeln zu beenden. Eine hohe Umzugstätigkeit birgt immer die Gefahr weitere sozialer Segregation. Aber auch hier fehlt es an aussagefähigen Studien.
14. Freiwillige Selbstverpflichtungen entfalten im Prinzip dieselbe Schutzwirkung wie gesetzliche Regelungen. Wer aber argumentiert, dass ein hoher freiwilliger Mieterschutz beim Verkauf von Wohnungsgesellschaften (z.B. Sozialcharta Gagfah oder Selbstverpflichtung der Viterra/Annington) staatlichen Mieterschutz überflüssig mache, verkennt, dass die Kündigungssperrfrist hier erst den Maßstab gesetzt hat. Ohne einen hohen gesetzlichen Kündigungsschutz gibt es keine Verhandlungsbasis für zusätzliche Mietsicherheit. In Dortmund konnte im Zusammenwirken von Stadt, Mieterbeiräten und Mietervereinen durch Siedlungsvereinbarungen der Mieterschutz für viele Mieterinnen und Mieter, insbesondere für ehemalige Werksangehörige, verbessert werden. Die Vereinbarungen fanden den Weg in die Sozialcharta, die der Landtag im Juni 2004 verabschiedet hat, und von dort in die Selbstverpflichtung der Viterra.

Mit freundlichen Grüßen



Mieterverein Bochum



Mieterverein Dortmund



Mieterverein Witten