

## **Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz“ (Drucksache 18/8126)**

### **Positionen**

- **Mieterschutzverordnung - Beitrag zur punktuellen Reduktion überdurchschnittlicher Mietbelastungen**
- **Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ möglichst einheitlich definieren**
- **AKNW begrüßt potentielle Überarbeitung der Mieterschutzverordnung**

### **Vorbemerkung**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Berufsstandes kommt dabei dem Wohnungs- und insbesondere dem Mietwohnungsbau zu.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen unterstützt grundsätzlich jegliche politische Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Die Architektenkammer NRW stellt aber auch fest, dass gerade im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger funktioniert. Da schon heute die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot übersteigt, bedarf es insbesondere in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes weiterhin einer intensiven staatlichen Lenkung. Weitere staatliche Interventionen müssen nach Auffassung der AKNW allerdings immer gut begründet sein.

So plädiert die Architektenkammer NRW grundsätzlich u.a. für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieterschutz und Investitionssicherheit in den Wohnungsbau. Aus wohnungs- und insbesondere sozialpolitischer Perspektive erscheint der mit einer Mieterschutzverordnung einhergehende Eingriff in den Mietwohnungsmarkt grundsätzlich weiterhin notwendig und nachvollziehbar.

Unabhängig von temporärer-punktuelle lenkenden oder intervenierenden staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt bleibt der schnellstmögliche Bau ausreichenden und insbesondere bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten in Nordrhein-Westfalen oberste Priorität einer erfolgreichen Wohnungspolitik. Es ist grundsätzlich der Mangel an ausreichendem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, der ursächlich ist für steigende Mietpreise, die dann wiederum Markteingriffe zum Mieterschutz erforderlich machen.

Die Architektenkammer NRW hat ihre entsprechenden Anregungen und Vorschläge für kraftvolle und innovative bau- und wohnungspolitische Impulse, für ein bau- und wohnungspolitisches Umdenken, in der [„Düsseldorfer Erklärung der Architektenkammer NRW“](#) zusammengefasst und Anfang 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Aufruf beinhaltet eine Vielzahl ungewöhnlicher Instrumente und innovativer Maßnahmen, die nach Überzeugung des Berufsstandes der nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner zu einer echten Beschleunigung, einer echten Vereinfachung und zu einer echten Entlastung des Planen und Bauens in unserem Lande und damit zu einer Lösung der Baukosten- und Wohnungsbaukrise führen können.

### **Positionen**

Trotz der in Teilen berechtigten Kritik an der seinerzeitigen Einführung der Mieterschutzverordnung, kann die Architektenkammer NRW nicht feststellen, dass in NRW ein „vollkommen

unzureichender“ Mieterschutz herrscht. Nach Ansicht der AKNW hat die Mieterschutzverordnung seit ihrer Einführung in Teilen erfolgreich dazu beigetragen, die überdurchschnittlichen Mietbelastungen in den von der Mieterschutzverordnung erfassten Gebieten, punktuell zu reduzieren und damit zu einer für die Mieterhaushalte verträglicheren Entwicklung der Wohnkosten beizutragen.

Inwiefern die Mieterschutzverordnung auf einem mangelhaftem Gutachten basiert, welches wissenschaftlichen Maßstäben nicht genügt, ist für die Architektenkammer NRW nicht erkennbar. Der AKNW erschien die damalige Erarbeitung des Gutachtens methodisch im Grundsatz schlüssig. Ob allerdings die seinerzeit identifizierten, insgesamt achtzehn Kommunen tatsächlich im Detail den Anforderungen und Kriterien des BGB entsprachen, war für die AKNW empirisch nur eingeschränkt nachvollziehbar, sodass auf eine abschließende juristische Beurteilung verzichtet wurde.

Eine vorzeitige Überarbeitung der Mieterschutzverordnung, inklusive dem zugrundeliegenden Gutachten, erscheint der Architektenkammer NRW angesichts der jüngsten Entwicklungen und raschen Veränderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt grundsätzlich sinnvoll und zielführend. Bei dieser Gelegenheit böte es sich nach Auffassung der Architektenkammer NRW an, den Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ möglichst einheitlich zu definieren, bzw. die verschiedenen Gebietskulissen zu harmonisieren. Die AKNW kann allerdings nachvollziehen, dass den verschiedenen Gutachten zur Ermittlung der jeweiligen Gebietskulisse thematisch unterschiedliche Indikatoren bzw. Berechnungsgrundlagen zugrunde liegen.

Die von der SPD-Landtagsfraktion für die Erarbeitung einer neuen Mieterschutzverordnung angeregte enge Einbindung von kommunalen Spitzenverbänden, dem Deutschen Mieterbund und weiteren relevanten Akteuren wird von der AKNW begrüßt. Gerne steht auch die Architektenkammer NRW dem Ordnungsgeber in einem potenziellen Überarbeitungsprozess der Mieterschutzverordnung NRW mit ihrem Know-how zur Verfügung.

## **Über uns**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner.

Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterischen Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, den 29. Mai 2024