

Interview mit Michael Groschek

Trotz des wachsenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum gibt es immer wieder Wohnungen mit erheblichen Vernachlässigungen. Besonders häufig davon betroffen sind Wohnungsbestände von Unternehmen, hinter denen international tätige Anlegerfonds stehen. In NRW trifft dies auf rund 450.000 Wohnungen zu.

Die Landesregierung will nun mit einem Gesetz effektiver gegen Vermieter von „Schrottimobilien“ vorgehen. Im Gespräch mit Silke Gottschalk, Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, stellte Bauminister Michael Groschek die wichtigsten Eckpunkte zum geplanten Wohnungsaufsichtsgesetz vor.

DMB NRW: Herr Groschek, was waren die Gründe für das geplante Wohnungsaufsichtsgesetz?

Michael Groschek: Die Wohnsituation hat sich in manchen Stadtteilen im Laufe der letzten Jahrzehnte verschlechtert: Einige Eigentümer in Nordrhein-Westfalen haben ihre Wohnungen vernachlässigt und sogar verwahrlosen lassen. Eine Enquetekommission des Landtags hat sich in den vergangenen Monaten intensiv mit diesen Problemimmobilien befasst. Um die Schwierigkeiten besser in den Griff zu bekommen, hat sich die Kommission in ihrem Schlussbericht dafür ausgesprochen, die Instrumente der Wohnungsaufsicht zu bündeln und zu stärken. Diesen Auftrag haben wir zum Anlass genommen, die Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsrechts auf den Prüfstand zu stellen und zu verbessern. Wir wollen den Gemeinden ein wirksames Instrument geben, um der Verwahrlosung von Wohnraum entgegenzuwirken.

DMB NRW: Wann wird das Gesetz in Kraft treten?

Michael Groschek: Der Entwurf



Michael Groschek

des Wohnungsaufsichtsgesetzes liegt dem Landtag vor, der zunächst eine Expertenanhörung durchführen wird. Ohne der parlamentarischen Debatte vorgreifen zu wollen, gehe ich davon aus, dass das neue Wohnungsaufsichtsgesetz im ersten Quartal 2014 verabschiedet wird und in Kraft tritt.

DMB NRW: Was wird sich nach dem Inkrafttreten für die Mieterinnen und Mieter verändern?

Michael Groschek: Für die betroffenen Mieter wird sich vieles zum Besseren ändern. Ich möchte auf einige Punkte hinweisen: Vermieter, die ihre Wohnungen nur als Renditeobjekt sehen und sich ansonsten nicht um ihre Immobilien kümmern, werden wir mit dem neuen Gesetz das Leben schwer machen. Die Wohnungsaufsicht kann zukünftig bereits bei Verwahrlosung von Wohnraum tätig werden, also der Vorstufe eines Missstands. Dazu zählt beispielsweise auch, dass die sanitären Anlagen nicht nur vorhanden sein, sondern auch funktionieren müssen. Genauso dürfen Aufzüge in mehrstöckigen Häusern nicht über einen unangemessen langen Zeitraum defekt sein. Andernfalls kann die Gemeinde gegen den Vermieter vorgehen, der seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nach-

kommt. Wir haben den Mietern sogar erstmalig ein Informationsrecht eingeräumt, damit sie sich über die Anordnungen gegen den Vermieter informieren können.

DMB NRW: Was können betroffene Mieter selber tun? Welche Rolle spielen dabei die Kommunen?

Michael Groschek: Die Mieter können wie bisher ihre Rechte aus dem Mietvertrag wahrnehmen. Wenn der Vermieter hierauf nicht reagiert und es sich um erhebliche Beeinträchtigungen handelt, dann können sie sich an die kommunale Wohnungsaufsicht wenden. Diese wird dann einschreiten und an der Seite der Mieter ihre Rechte gegenüber dem Vermieter hoheitlich durchsetzen. Das Wohnungsaufsichtsrecht ist ein Gesetz der Daseinsvorsorge.

DMB NRW: Wie ist die momentane rechtliche Situation im Falle der Vernachlässigung/Überbelegung von Wohnraum?

Michael Groschek: Derzeit bilden die Paragraphen 40 bis 43 des Ge-

setzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen die Rechtsgrundlage, um gegen Missstände bei Wohnraum vorzugehen. Eine Vorschrift zur Überbelegung von Wohnraum fehlt bislang komplett. Deswegen müssen wir hier nachsteuern.

DMB NRW: Wie wird sich der Wohnungsmarkt Ihrer Einschätzung nach durch die Gesetzesinitiative verändern?

Michael Groschek: Das Wohnungsaufsichtsgesetz stellt ein klares Signal dar, dass wir in NRW Verwahrlosung und die Überbelegung von Wohnraum nicht länger dulden werden. Ich hoffe sehr, dass die Gemeinden die neuen Instrumente konsequent einsetzen. Sie können dann Bußgelder von bis zu 50.000 Euro verhängen, eine Summe, die rücksichtslose Vermieter abschrecken wird, da bin ich mir sicher. Durch die Verhängung von Bußgeldern wird schließlich der wirtschaftliche Vorteil der Vermieter abgeschöpft. Hierdurch wird sich der Wohnungsmarkt zum Positiven verändern. ■

Wohnraumförderung 2014

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW hat die Eckpunkte über die Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung vorgestellt. Zum ersten Mal wird es sich hierbei um ein mehrjähriges Förderprogramm von 2014 bis 2017 mit einem Fördervolumen von jährlich 800 Millionen Euro handeln. Nicht abgeflossene Mittel sollen dabei jedoch nicht mehr für das folgende Jahr zur Verfügung stehen.

Unter dem Gesichtspunkt der Planungssicherheit begrüßt der DMB NRW diese Neuerung. Aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum hätten wir eine Übertragung der nicht abgeflossenen Mittel in das Folgejahr befürwortet.

Weiterhin begrüßt der Verband den erstmaligen Einsatz von Tilgungsnachlässen für den Mietwohnungsbau in Höhe von zehn Prozent in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Zur weiteren Belebung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fordert der DMB NRW außerdem die Reduzierung des Eigenkapitals für Investoren auf zehn Prozent und die Verlängerung der Bindungsfristen. Darüber hinaus setzt er sich ein für die Wiederbelebung kommunaler Wohnungsunternehmen. Sie sollen wieder verstärkt öffentlich geförderten Wohnraum bauen. Die Zahl dieser Wohnungen wird in den folgenden Jahren weiter abnehmen. Dadurch steigen die Kosten der Unterkunft für die Kommune weiter an und belasten die vielerorts angespannten Haushalte noch zusätzlich.