



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 05. Juli 2019:**

Bezahlbaren Wohnraum in NRW schaffen

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Drucksache 17/5381**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
RA'in Silke Gottschalk, Geschäftsführerin
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 50 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Der Deutsche Mieterbund NRW schließt sich der Forderung des Antragstellers an, den Schwerpunkt der Wohnraumförderung wieder dauerhaft auf den Mietwohnungsbau zu setzen und weiter auszubauen.

Zwar streben immer noch viele Menschen selbstgenutztes Wohneigentum, gerade als Bestandteil der Altersvorsorge, an. Nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) aus dem Jahr 2017 wird der materielle Wert einiger Immobilien in den kommenden Jahren aber dramatisch sinken. Die Experten rechnen damit, dass bis 2030 in einem Drittel aller deutschen Landkreise die Marktwerte für selbstgenutzte Eigentumswohnungen um mehr als ein Viertel zurückgehen werden.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sieht es nur unwesentlich besser aus: Hier prognostizieren die Forscher für ein Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte einen Preisrückgang von mehr als 25 Prozent. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass immer mehr junge Menschen in die Städte ziehen und die ländlichen Regionen überaltern und auf Dauer schrumpfen. Die Folgen sind vor allem eine schlechte Infrastruktur verbunden mit Problemen bei der Daseinsvorsorge.

Nach den aktuellen Förderbestimmungen für die Wohnraumförderung reagiert die Landesregierung nicht auf diese Entwicklung, sondern verstärkt die Anreize bei der Eigentumsförderung. So werden die Fördergelder für den Mietwohnungsbau ab 2020 sogar schrittweise zugunsten der Eigentumsförderung zurückgefahren. Auch die Erhöhung der Familienkomponente und der Grundpauschalen für die Eigentumsförderung sollen ab diesem Jahr noch mehr finanzielle Anreize bieten.

Nach Ansicht des Mieterbundes handelt es sich um Fehlanreize, denn auch mit diesen Fördermitteln, wird es Menschen in angespannten Wohnungsmärkten nicht gelingen, dort Eigentum zu erwerben; dies verhindern bereits die in aller Regel zu hohen Grundstückspreise.

Auch das einer öffentlichen Förderung vorgeschaltete Verfahren verhindert, dass potentielle Interessenten schnell genug die erforderliche Förderzusage erhalten, um bei einem geeigneten Angebot in einer Stadt wie Köln oder Düsseldorf ein Angebot als Erster annehmen zu können.

Die Mittel fließen damit faktisch in erster Linie in den ländlichen Raum. Das belegt auch das Förderergebnis der letzten Jahre. In den angespannten Wohnungsmärkten tragen sie kaum zur Entspannung bei. So wurden mit den Mitteln der Wohnraumförderung laut NRW.BANK im Jahr 2018 in Düsseldorf drei Wohneinheiten und in Köln sechs Wohneinheiten als Eigentumsmaßnahmen errichtet.

Gerade aufgrund gestiegener Anforderungen an die Flexibilität am Arbeitsplatz, aufgrund einer Vielzahl befristeter Arbeitsverhältnisse und häufig auch mangels Eigenkapital ist es für viele Bevölkerungsgruppen gar nicht möglich bzw. gewollt, Eigentum zu erwerben.

Die Fehlentwicklung der Förderpolitik macht insbesondere die zu Beginn des Jahres veröffentlichten Ergebnisse der Wohnraumförderung deutlich. Zwar wurden in NRW insgesamt 923,4 Millionen Euro für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau „verbaut“. Dies ist aber vor allem auf eine Steigerung bei den Baukosten zurückzuführen und reicht bei weitem nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Es sind nämlich mit mehr Geld weniger Wohnungen finanziert worden. So sind nach Auskunft der NRW.BANK im Jahr 2017 906,6 Mio. Euro für insgesamt 9.415 geförderte Wohneinheiten verbaut worden; 2018 waren es 9.23,4 Mio. Euro für 8.662 geförderte Wohneinheiten (Mietwohnungen, Wohnheimplätze, Eigentumsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen).

Vor allem die Verteilung der Mittel sehen wir kritisch: 2018 wurden nur rund 5.000 öffentlich-geförderte Mietwohnungen errichtet. Viel Landesgeld floss in die Eigentumsförderung, von der Geringverdiener und Menschen mit Behinderung oder anderen Beeinträchtigungen kaum profitieren.

Insgesamt nimmt die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in NRW immer mehr ab. Ende 2017 gab es noch rund 460.000 öffentlich-geförderte Wohnungen. Würden keine weiteren Sozialwohnungen mehr errichtet, so wird der Bestand aufgrund des Auslaufens der Sozialbindungen bis zum Jahr 2030 nach Berechnung der NRW.BANK um 36,8 Prozent auf 291.000 Wohnungen schrumpfen.

Der DMB NRW geht davon aus, dass jährlich rund 20.000 öffentlich-geförderte Wohnungen erforderlich wären um allein den Wegfall durch Auslaufen der Preisbindungen abzufangen und darüber hinaus den wachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Um das Ziel von 20.000 Wohnungen zu erreichen, bräuchte man das 2,8-fache des derzeitigen Budgets. Das wären allein rund 2,2 Milliarden Euro/Jahr für die Mietraumförderung.

Längere bzw. dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindungen tragen zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft bei. So werden die darin investierten Gelder langfristig zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt. Die Problematik des Auslaufens der Bindungsfristen und der damit verbundene Verlust preisgebundener Wohnungen würden so nicht immer wieder aufs Neue thematisiert und behandelt werden müssen.

Wir fordern außerdem, dass sich das Land NRW angesichts der schwierigen Lage auf den Wohnungsmärkten auch mit eigenen Haushaltsmitteln an der Finanzierung für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum beteiligt. Die gut 1,2 Mrd. Euro Fördervolumen in NRW stammen nämlich zum größten Teil aus dem revolvingierenden Landesbauvermögen, das bei der NRW.BANK verwaltet wird und zum anderen Teil aus Mitteln, die der Bund dem Land aus Steuermitteln zur Verfügung stellt. Das Fördervolumen muss insgesamt angehoben werden, um die Errichtung tatsächlich benötigter öffentlich-geförderter Wohnungen zu gewährleisten.

Um die Eigentumsförderung anzukurbeln, werden auf Landesebene immer mehr Anreize geschaffen, die am Ende beim Mietwohnungsbau fehlen. Das Ergebnis der Wohnraumförderung im letzten Jahr macht deutlich, dass die Förderkonditionen für den Mietwohnungsbau nicht attraktiv genug sind, um angesichts steigender Baukosten und Grundstückspreise Anreize für Investoren zu schaffen. Nach dem durch die NRW.BANK veröffentlichtem Förderergebnis wurde im Jahr 2018 in der Mietstufe eins nämlich gar keine Wohneinheit errichtet, in Mietstufe zwei waren es gerade einmal 12 Wohneinheiten.

Hinzu kommt, dass zusätzlich auf Bundesebene weitere Förderanreize für die Eigentumsförderung geschaffen werden, wie zum Beispiel das „Baukindergeld“, die für den Mietwohnungsbau nicht mehr zur Verfügung stehen.

Deshalb unterstützen wir die Forderung, auf den Bund einzuwirken, das Baukindergeld zu streichen und die dafür verwendeten Mittel für die Förderung von Mietwohnungsbau einzusetzen.

Die Gelder zur Gewährung der Tilgungsverzichte erhält das Land aktuell aus Mitteln des Bundes. Ergänzende Mittel vom Bund werden voraussichtlich noch bis 2021 gewährt. Gerade die gewährten Tilgungsverzichte führen dazu, dass Investoren sich, trotz anhaltender Niedrigzinsphase auf dem „freien“ Wohnungsmarkt, für den öffentlich-gefördert Wohnungsbau entscheiden. Bei der Kalkulation zukünftiger Förderrichtlinien sollte der Wegfall von Bundesmitteln frühzeitig miteinkalkuliert werden, um diese Förderanreize beizubehalten.

Vor allem kleine Genossenschaften und selbstverwaltete Hausprojekte garantieren dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in der Hand der Bewohner. **Deshalb schließen wir uns der Forderung an, die Förderbedingungen so anzupassen, dass die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder Baugruppen durch zinslose Darlehen oder Zuschüsse für die Eigenkapitaleinlage gefördert wird, so dass auch finanzschwache Familien oder Einzelpersonen die Beteiligung an einer Genossenschaft oder einer Baugruppe ermöglicht wird.**

Häufig sind die Grenzen homogener Wohnungsmärkte nicht deckungsgleich mit den Grenzen einer Kommune. Dennoch berücksichtigt die aktuelle Gebietskulisse für die soziale Wohnraumförderung ausschließlich Kommunen insgesamt. Einzelne Teilmärkte, die sich häufig auch über die Stadtgrenze ausdehnen, werden nicht bewertet, obwohl das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht ausdrücklich eine Differenzierung nach Gemeinden vorsieht und damit auch eine Differenzierung nach Wohnungsmärkten möglich wäre.

Deshalb unterstützen wir die Forderung des Antragstellers, die Gebietskulissen für die soziale Wohnraumförderung in enger Abstimmung mit den betroffenen Verbänden, nicht wie bisher kommunenscharf, sondern auf Woh-

nungsmarktregionen umzustellen sowie die vorhandenen Mietstufen an die derzeitige Entwicklung anzupassen.

Außerdem haben, laut Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK 2018, sich die Märkte in Bezug auf die Mietentwicklung im Jahr 2018 weiter angespannt. In den großen Metropolen war der Anstieg danach erneut am höchsten.

Eine neue Entwicklung ist, dass auch in den Pendlereinzugsbereichen der großen Städte, also im Umland und in wirtschaftlich starken klein- und mittelgroßen Städten die Mieten überproportional angestiegen sind.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation werden die Wege, die Pendler bereit sind in Kauf zu nehmen, immer länger, so dass rund um die nachgefragten Metropolen die Wohnungsmärkte mit ihren wohnungspolitischen Herausforderungen nicht an den Stadtgrenzen enden.

Eine weitere Alternative wäre, die Einordnung der Gebietskulissen an den Bodenrichtwerten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte festzumachen. Eine landesweit einheitliche Aufstellung enthält das zentrale Informationssystem „BORISplus“ für NRW. Damit stehen die Grundstückpreise im Zentrum der Bewertung für die Ausgestaltung der jeweiligen Förderkonditionen. Insbesondere die massive Preissteigerung bei den Grundstücken hat häufig zur Folge, dass Investoren sich gegen den öffentlich-geförderten Wohnungsbau entscheiden, weil sich aufgrund von zu hohen Grundstückpreisen eine öffentliche Förderung nicht rechnet.

Die Kommunen und insbesondere die kommunalen Wohnungsbauunternehmen spielen eine zentrale Rolle bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Kommunale Unternehmen sollten ein Gegengewicht zum privaten Wohnungsmarkt sein, bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen und damit dämpfend auf die Mietenentwicklung einwirken.

Deshalb sollte die Landesregierung sie im Rahmen der Kommunalaufsicht unterstützen, nicht nur Bestandhalter von vorhandenen Wohnungsbaubeständen zu sein, sondern mit mehr Kapital für den Ankauf von Flächen und für den Wohnungsbau auszustatten. Gewinne sollten nicht dazu eingesetzt werden schwache kommunale Haushalte auszugleichen.

Vielmehr sollten die Kommunen eine aktive Liegenschaftspolitik betreiben. **Dazu gehört auch, vom Vorkaufsrecht bei Grundstücksverkäufen Gebrauch zu machen und Flächenbevorratung zu betreiben.** Um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen, können Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht wahrnehmen (§ 24 BauGB).

Insbesondere in **Milieuschutzgebieten**, in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist das Vorkaufsrecht ein sehr wirksames wohnungspolitisches Instrument. Gerade der Milieuschutz bietet die Möglichkeit steuernd auf die

Entwicklungen am Wohnungsmarkt einzugreifen. So können Kommunen gemäß § 172 BauGB eine Milieuschutzsatzung („soziale Erhaltungssatzung“) beschließen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines Quartiers zu schützen.

Durch eine aktive Bodenpolitik lassen sich die Grundstückspreise innerhalb der Kommune steuern. Grundstücke, die von der Kommune nicht selbst genutzt werden, sollten durch Erbbaurecht an Dritte vergeben werden. Dabei kann die Kommune soziale Entwicklungsgrundsätze, etwa Mietpreisbegrenzungen oder Belegungsbindungen, vertraglich festschreiben.

Die Landesregierung sollte im Rahmen der Kommunalaufsicht darauf hinwirken, dass der Bestand kommunaler Wohnungen durch den Stopp von Privatisierungen gehalten und weiter ausgebaut wird. Deshalb sollten kommunale Wohnungsunternehmen bei Neubauvorhaben einen **verbindlichen Anteil von Sozialwohnungen festschreiben**. Hierfür bieten **städtebauliche Verträge** eine Möglichkeit. Die Kommune kann ihre Planungsleistungen davon abhängig machen, dass die Bauträger eine bestimmte Anzahl von Sozialwohnungen garantieren oder sich an den Kosten für soziale Infrastruktur beteiligen. Die Aufstellung von **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** ist ein weiteres Mittel zu diesem Zweck.

Zwar werden durch den **Ankauf von Belegungsbindungen** durch die Kommunen keine neuen Wohnungen geschaffen, hierbei handelt es sich aber um ein zusätzliches Instrument für Kommunen, um den Bestand an bezahlbaren Wohnungen zu erhalten und zu erweitern.

Wohnungspolitische Handlungskonzepte können einen Rahmen bilden, der auf die konkreten Bedingungen vor Ort eingeht, Bedarfe einzelner Stadtteile benennt Ziele festschreibt. Auch darauf sollte die Landesregierung im Rahmen der Kommunalaufsicht hinsteuern.

Entgegen der Forderung des Antragssteller sprechen wir uns für die Schaffung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus. Sie sollte Dienstleister für die Kommunen sein, die öffentlich geförderten Wohnungsbau aus eigenen Kräften nicht mehr darstellen können, um damit dauerhaft bezahlbarem Wohnraum unter gemeinnützigen Prinzipien zu schaffen. Warum sollen die jährlich ca. 300 Mio. Euro Bundesmittel, die derzeit dem Tilgungsverzicht dienen, nicht zu nachhaltigem Landesbauvermögen werden?

Eine derartige Gesellschaft kann dazu beitragen, die vielen Städte und Kreise zu unterstützen, die über keine eigene Wohnungsbaugesellschaft verfügen. Der Aufwand, eine eigene Gesellschaft zu gründen, überfordert oftmals kleinere kreisangehörige Städte. Aber auch sie wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, da immer mehr Menschen aus den Kernstädten in das Umland drängen und dort ebenfalls ein rapider Anstieg der Mieten erkennbar wird.

Denkbar ist, dass die Kommunen Gesellschafter eines Landeswohnungsunternehmens werden und die Gesellschaft beauftragen, auf kommunalen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für den Bau der Wohnungen sollen die öffentlichen Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus der NRW.BANK genutzt werden.

Der Bedarf an einem flächendeckenden Segment ist zu groß, als dass man auf eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als zusätzlichen Akteur verzichten könnte.

Zur Senkung von Kosten und Beschleunigung von Prozessen schließen wir uns der Forderung des Antragstellers an, die **baurechtlichen Vorschriften entsprechend anzupassen und Hemmnisse für serielles und modulares Bauen abzubauen und damit in größerem Stil zu ermöglichen.**

Wir fordern schon lange - und seit einiger Zeit mit den Partnern im Bündnis „Wir wollen wohnen!“ - die bestehenden Mieterschutzvorschriften zu erhalten und entsprechend den Erfordernissen anzupassen.

Begrüßt haben wir die Entscheidung der Landesregierung, die Kappungsgrenzenverordnung um ein weiteres Jahr zu verlängern. Nichts desto trotz halten wir die Veränderung/Reduzierung der Gebietskulisse für falsch. (siehe ausführlich hierzu das beigefügte Gutachten zur Stellungnahme „neue Kappungsgrenzenverordnung“).

Für das Wohnungsaufsichtsgesetz und der darin enthaltenen Regelung zur Zweckentfremdung, fordern wir, entsprechend dem im Gutachten zur Evaluierung dargestellten Ergebnis, den Erhalt und Ausbau dieses Gesetzes im Sinne des Mieterschutzes.

Derzeit werden die übrigen Verordnungen zum Mieterschutz auf ihre Wirksamkeit und Notwendigkeit hin überprüft. Im Anbetracht der sich zuspitzenden Situation auf den Wohnungsmärkten mit steigenden Mieten in immer mehr Regionen, halten wir diese Überprüfung für Zeitverschwendung. Diese Regelungen hätten bereits jetzt im Sinne eines effektiven Mieterschutzes evaluiert und ausreichend verlängert werden sollen. Jedenfalls darf das Ergebnis der Evaluierung nicht zu weniger Mieterrechten und Mieterschutz führen.