

Stellungnahme des NRW-Aktionsbündnisses „Wir wollen wohnen!“

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen des Landtags NRW am 08. November
2019:**

**„Aktivierende Stadtentwicklung jetzt! Woh-
nungs- und Flächenmangel bekämpfen – Auf-
stockung und Nachverdichtung unterstützen:
Die Landesregierung muss umgehend zu ei-
nem Städtebaugipfel einladen“**

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Drucksache
17/5617**

**Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss be-
stehend aus Deutscher Mieterbund NRW e.V., Deutscher Gewerkschaftsbund
NRW, Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW e.V., Landesarbeitsgemeinschaft
der Arbeiterwohlfahrt NRW, Caritas in NRW, Diakonisches Werk Rheinland-
Westfalen-Lippe e.V., Sozialverband Deutschland NRW e.V., Sozialverband VdK
NRW e.V.. Wir setzen uns ein für den Erhalt und den Ausbau des Mieterschut-
zes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.**

Zu den im Antrag 17/5617 gestellten Forderungen an den Landtag nehmen wir wie folgt Stellung:

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ schließt sich der Forderung an, umgehend zu einem NRW-Städtebau-Gipfel einzuladen, zu dem alle maßgeblichen Akteure (Handelsketten, Kommunen, Kammern, Verbände) eingeladen werden. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Aufstockung und Nachverdichtung sollten unmittelbar eingeleitet und in zeitlich kurzen Abständen evaluiert und auf ihre Zielerreichung überprüft werden.

Ein zentrales Problem bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist in vielen Regionen und Städten der Mangel an geeigneten Flächen und fehlendes Baurecht. Davon betroffen sind vor allem die großen Metropolen in NRW, das Umland und mittlerweile auch zahlreiche kleine und mittelgroße Städte. Dabei geht es sowohl um die quantitative Verfügbarkeit als auch um das vielerorts sehr hohe Preisniveau. Trotz guter Finanzierungsbedingungen wird gerade der Mangel an bebaubaren Grundstücken immer mehr zur Herausforderung für den bezahlbaren Wohnungsbau. Steigende Grundstückspreise bestimmen vor allem in den Wachstumsregionen zu einem erheblichen Anteil die Erstellungskosten. Das verteuert Wohnimmobilien.

Bundesweit sind in den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten nach einer Auswertung des BBSR für die Jahre 2011 bis 2014 die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau um 16 % gestiegen, in den wachsenden Großstädten mit über 500.000 Einwohnern sogar um 31 %.

Die lokalen Marktberichte der größten Städte zeigen zudem, dass die Kaufpreise für Bauland deutlich stärker gestiegen sind als die Preise für Neubauwohnungen. Dies weist darauf hin, dass die Baulandpreise der größte Preistreiber beim Wohnungsbau sind.

Nach dem Häuserpreisindex des statistischen Landesamtes ist der Durchschnittspreis je m² Bauland von 2000 bis 2016 um 46 % gestiegen. Bei Wohnimmobilien fiel das Plus mit gut 25 % deutlich geringer aus. Der Häuserpreisindex stieg allein zwischen 2011 und 2016 um 22,1 %, der Baulandpreisindex sogar um 27 %.

Aus dem Grundstücksmarktbericht NRW 2018, der jährlich vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen erstellt wird, geht hervor, dass es bei unbebauten Grundstücken, Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr zu Preisanstiegen von vier bis zehn Prozent kam.

Beim Quadratmeterpreis für unbebautes Bauland sind die Regierungsbezirke Köln und Düsseldorf Spitzenreiter. In sogenannten "mittleren Wohnlagen", beispielsweise mit einer verdichteten Bebauung, wenigen Grün- und Freiflächen, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und guten Verkehrsanbindungen liegt der Preis für Bauland in der Landeshauptstadt Düsseldorf bei 740 Euro pro Quadratmeter.

Eine "gute Wohnlage" erfordert ausreichend Frei- und Grünflächen, ein gepflegtes Straßenbild, sehr guten Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ruhige Wohnlage und ein gutes Image. Für diese Wohnlage zahlt man in Köln 1550 Euro/Quadratmeter, gefolgt von Düsseldorf mit 1.250 Euro/Quadratmeter, Münster mit 720 Euro/Quadratmeter und Aachen mit 610 Euro/Quadratmeter.

Dies ist ein entscheidender Faktor, der dazu führt, dass die Mieten in fast allen Regionen in NRW steigen und der auch für die Zukunft bezahlbaren Wohnungsbau erschwert. So sind die Neubaumieten in den vergangenen zehn Jahren im Schnitt um 40 Prozent auf 9,78 €/m² gestiegen. Die Wiedervermietungsrenten für Bestandswohnungen sind 2017 mit durchschnittlich 4,0 Prozent so stark gestiegen wie noch nie in den vergangenen zehn Jahren und 2018 erneut um 3,5 Prozent. Dabei spiegelt der Grundstückspreis die durch die Verwertung zu erzielenden Erträge wieder; das heißt die damit zu erzielenden Mieteinnahmen. Die Erwartung auf steigende Mieten lässt mithin wiederum die Grundstückspreise steigen.

Für eine nachhaltige Wohnungswirtschaft mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum für sämtliche gesellschaftliche Gruppen bedarf es deshalb vor allem einer aktiven und sozialen Bodenpolitik.

Mit Hilfe eines landeseigenen Bodenfonds könnten Grundstücke aufgekauft und entwickelt werden, um Kommunen mit knappen Finanzen und wenig Fachpersonal zu helfen, ihre Flächen mit Unterstützung des Landes und des Bundes zu entwickeln. Arme Kommunen müssten Grundstücke dann nicht mehr meistbietend verkaufen, um Schuldenstände auszugleichen.

Außerdem fordern wir den Aufbau einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft zur Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnraum. Auch dafür fehlt kleinen und mittelgroßen Kommunen häufig das Personal, finanzielle Mittel bzw. Fachkenntnis um ein kommunales Wohnungsunternehmen auf die Beine zu stellen. Auch hier könnte das Land als Servicestelle fungieren.

Nur wenn Kommunen über ausreichend Bauland verfügen, können sie den Bodenpreis sowie Art und Umfang der Bebauung nach Bedarf steuern und soziale Vorgaben durchsetzen. Deshalb sollten Kommunen – und auch das Land - eigene Grundstücke, die sie nicht selbst nutzen, nicht zu Spekulationszwecken verkaufen. Sie sollten vielmehr ihren Immobilienbestand aktiv ausbauen.

Es müssten Instrumente wie das Erbbaurecht zum Tragen kommen. Dabei kann die Kommune soziale Entwicklungsgrundsätze, wie etwa Mietpreisbegrenzungen oder Belegungsbindungen, vertraglich festschreiben. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch festgeschrieben und verleiht dem Erbbaurechtsnehmer/-innen damit eigentumsähnliche Rechte und Beteiligungsmöglichkeiten. Auch diese Aspekte sollte eine entsprechende Tagung mitaufgreifen.

Außerdem fordern wir die Erstellung eines Wohnflächenkatasters für NRW und den BLB damit die Baulandentwicklung und Wohnraumförderung effektiv ineinander greifen und geeignete Flächen dem mietpreisgebundenen Wohnungsbau zugeführt werden können.

Modelle für eine sozialgerechte Bodennutzung bieten über Quotenregelungen für den sozialen Wohnungsbau eine positive Einflussmöglichkeit der Kommunen auf die Mietpreisentwicklung.

Verdichtungspotentiale lassen sich in angespannten Wohnungsmärkten neben der Ausweisung von Neubaugebieten auch durch, das Überdenken von Stellplatzregelungen, die Zahl der zulässigen Geschosse bei öffentlicher Förderung und durch eine größere Akzeptanz der Nachbarschaft erzielen.

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ fordert, dass sich die Landesregierung, gemeinsam mit den Kommunen, aktiv für eine soziale Bauflächenpolitik im Land einsetzt, damit Flächengenerierung und Bauleitplanung für mehr bezahlbaren und mietpreisgebundenen Wohnraum erfolgen können. Dafür bedarf es vor allem der Aufstellung fachlich fundierter, regelmäßig aktualisierter Konzepte zur Wohnraumversorgung. Das Thema „bezahlbares Wohnen“ einschließlich des Problems der Verdrängung von einkommensschwachen Mieterhaushalten muss dabei einen besonderen Schwerpunkt bilden.

Solche Konzepte müssen auch beinhalten, dass kommunale Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau insbesondere durch gemeinnützige Träger/Unternehmen vergünstigt bereitgestellt werden.

Die Grundstückfrage ist und bleibt eine große Herausforderung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Deshalb brauchen wir neben dem Engagement im Wohnungsbau auch den Mieterschutz, um Menschen, die derzeit eine Wohnung suchen, bzw. nicht mehr in der Lage sind weitere Mietsteigerungen zu bezahlen zu schützen. Die Bekämpfung der Wohnungsnot in NRW erfordert gleichsam die Erhaltung und den Ausbau des Mieterschutzes in NRW neben einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft und mehr öffentlich-geförderten Wohnungsbau. Wir fordern deshalb den Erhalt und die Weiterentwicklung bzw. Verschärfung sämtlicher landesrechtlicher Vorschriften zum Schutz der MieterInnen vor überzogenen Mieten bzw. Kündigung.

Hintergrund ist die aktuelle Überprüfung von vier Verordnungen (Mietpreisbegrenzungsverordnung, Kappungsgrenzenverordnung, Kündigungssperrfristverordnung und Umwandlungsverordnung) durch die Landesregierung auf ihre Wirksamkeit.

Neben der inhaltlichen Anpassung fordern wir die Ausweitung des Geltungsbereichs. Das Problem steigender Mieten gilt fast flächendeckend für NRW; entsprechend

müssten auch die Gebietskulissen ausgeweitet werden; andernfalls müssen die Gebietskulissen vor dem Hintergrund übereinstimmender Tatbestandvoraussetzungen („angespannter Wohnungsmarkt“) vereinheitlicht werden. Es kann nicht sein, dass insbesondere Mietpreisbegrenzungsverordnung und Kappungsgrenzenverordnung trotz gleicher Voraussetzungen unterschiedliche Städte erfassen.

Die Bundesregierung hat die Mietpreisbremse erneut zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter geschärft, das Bundesverfassungsgericht seine Verfassungsmäßigkeit bestätigt. Auch wenn diese Verbesserungen nicht weit genug gehen, da das Gesetz nach wie vor zu viele Ausnahmen und keine Sanktionsmöglichkeit enthält, begrüßen wir diese Maßnahmen. Nachdem der Bund damit deutlich gemacht hat, dass er hinter der Regelung der Mietpreisbremse steht, muss dem nun auch die Landesregierung folgen. Es kann nicht sein, dass NRW, ein Bundesland, das fast flächendeckend ein Problem mit steigenden Mieten hat, den Mieterschutz bei der Wiedervermietung von Wohnraum abschafft!