



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum Entwurf eines

4. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (4. WFN-GÄndG NRW)

Düsseldorf, den 04. August 2021

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, 1. Vorsitzender
Andre Juffern, Geschäftsführer
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

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

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum „Entwurf eines 4. Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (4. WFN-GÄndG NRW)“.

Als wohnungspolitischer Interessenvertreter von Mieterinnen und Mietern in NRW unterstützt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. alle Maßnahmen, die dazu beitragen, dass die öffentliche Wohnraumförderung, insbesondere für den Mietwohnungsbau, attraktiv und unbürokratisch funktionieren kann, damit in Nordrhein-Westfalen dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum entsteht. Die geplanten Änderungen im „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ können aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. im Großen und Ganzen einen Teil zur weiteren Vereinfachung und zu Bürokratieabbau beitragen.

So begrüßt es der Deutsche Mieterbund NRW e.V. ausdrücklich, dass in § 10 im vorgesehenen neuen Absatz 2 die Weichen für die Möglichkeiten eines elektronischen Förderverfahrens und elektronischer Kommunikation gestellt werden.

Das Ziel durch § 2 Absatz 1 Satz 2 die Errichtung von Schutzhäusern für von häuslicher Gewalt betroffene vulnerable Gruppen zu ermöglichen, unterstützt der DMB NRW ebenfalls uneingeschränkt.

Die Einbindung von klimagerechtem Bauen und Modernisieren in den Grundsätzen zur Förderung in § 5 Absatz 1 Nummer 8 hält der Deutsche Mieterbund NRW e.V. mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele für notwendig und sinnvoll. Hier wird es auf die Konkretisierungen ankommen: Wie und was wird genau gefördert und wie unterscheiden sich die konkreten Fördervoraussetzungen von den bisherigen Regelungen? Hier ist es wichtig, dass bspw. die Förderung von Modernisierungen durch die Wohnungsunternehmen auch zu entsprechend geringen Mietererhöhungen für Mieterinnen und Mieter führen, so dass Wohnraum bezahlbar bleibt und alle Beteiligten von einer Förderung profitieren.

Den Austausch der Adjektive von „sozial“ durch „öffentlich“ beim geförderten Wohnungsbau halten wir schon lange für angebracht und praktizieren das bereits.

Neben den aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. sinnvollen Verfahrensänderungen fehlt es jedoch noch an angemessenen Auskunftsansprüchen der Mieter:innen im Wohnungsbau, der nach den seit 2006 geltenden landesrechtlichen Vorschriften gefördert wurde. Mieter:innen von Wohnungen, die ab dem Jahr 2006 nach den landesrechtlichen Vorschriften gefördert wurden, sind deutlich schlechter gestellt als solche, zu den vorherigen Bedingungen nach damaligem Bundesrecht. Insbesondere haben sie keine Möglichkeit zu überprüfen, ob die von Vermieter:innen erteilte Auskünfte korrekt und vollständig sind.

Deswegen fordert der Deutsche Mieterbund NRW e.V. § 16 Absatz 4 WFNG NRW in Anlehnung an § 29 NMV 1970 die Schaffung eines allgemeinen und bedingungslosen Auskunftsanspruches des Mieters gegenüber der zuständigen Stelle zu den Förderbedingungen und zur Ermittlung und der Zusammensetzung der angemessenen Miete. Diese Auskunft sollte dann auch in schriftlicher oder elektronischer Form ermöglicht werden.

Weiterhin fordert der Deutsche Mieterbund NRW e.V. zusätzliche Maßnahmen, die sicherstellen, dass nicht weiterhin mehr Wohnungen aus der sozialen Bindung fallen als hinzukommen. Reine Verfahrensänderungen reichen nicht aus, um besonders im Geschosswohnungsbau die Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Vielmehr müssen die Fördermittel für öffentlich geförderte Wohnungen weiterhin deutlich aufgestockt werden, so dass, gerade in Zeiten extrem niedriger Bauzinsen, die Förderbedingungen erneut attraktiver gestaltet werden können. An allererster Stelle muss die Förderung des Geschosswohnungsbaus mit Schwerpunkt auf die angespannten Märkte stehen. Fördermittel vorangegangener Jahre sind zügig ihrer Zweckbestimmung zuzuführen.

Um im ohnehin zu niedrigen Angebot an preisgebundenen Wohnungen eine Fehlbelegung zu verhindern, fordert der Deutsche Mieterbund NRW die Schaffung eines sozialen Ausgleichs.

Schließlich wird gefordert, im WFNG NRW die Möglichkeit, unbefristete Bindungen im Recht der öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffen. Internationale, bekannte Beispiele weisen auf die Richtigkeit dieser Entscheidung hin, da davon auszugehen ist, dass auch in 25 Jahren der Bedarf an preiswerten und öffentlich geförderten Wohnungen weiterhin bestehen, wenn nicht gar gestiegen sein wird.