



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales,
Bauen und Wohnen am 19. November 2021:**

**Ein Neustart in der Wohnungspolitik:
Nordrhein-Westfalen braucht gutes und be-
zahlbares Wohnen für alle Menschen!**

**Antrag der Fraktion der SPD,
Drucksache 17/14279**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
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 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 e.V. schließt sich der Forderung der Antragstellerin an, die Rahmenbedingungen für gutes und bezahlbares Wohnen in Nordrhein-Westfalen zu ermöglichen.

I. Ausgangslage

Der Beurteilung der zugrundeliegenden Situation stimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. weitestgehend zu.

Hinsichtlich der Mietbelastungsquote geht der Antrag nicht weit genug:

Die Versorgungsmisere auf den Wohnungsmärkten in NRW hat sich durch die Coronakrise weiter verschärft. Die Mieten sind gestiegen, die Einkommen für viele Bürgerinnen und Bürger gesunken. Die Mietbelastung ist deswegen vor allem in den Großstädten des Landes sehr hoch. Viele Menschen müssen mehr als 30 % ihres Einkommens für Wohnen aufbringen, nicht wenige liegen bei 40-50 % und mehr. (z.B. Dortmund 50 %, Köln 55%). Daher ist geboten, diese Quote zu senken, anstatt durch einen Mietanstieg in Höhe der Einkommenssteigerung den Status Quo lediglich beizubehalten.

Besonders betroffen sind Personen mit geringem Einkommen, Für sie sind auch noch vermeintlich günstige Wohnungsmärkte, wie beispielsweise im Ruhrgebiet, teuer. Dies führt außerdem zu einer steigenden Zahl von Wohnungslosen und Menschen ohne jegliches Obdach. Zum Stichtag im Juni 2020 waren in NRW rund 50.000 Personen wohnungslos gemeldet – nochmals 12,5 Prozent mehr als zwei Jahre zuvor.

Nach Berechnungen der NRW.BANK wären mehr als 80.000 neue Wohnungen jährlich erforderlich, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Die Baufertigstellungen hingegen liegen mit weniger als 43.000 jährlich deutlich darunter und gehen zudem in Art, Lage und Preisen oft am Bedarf vorbei.

Auch der preisgebundene Wohnungsbestand nimmt weiter ab. Wir gehen davon aus, dass allein rund 20.000 Wohnungen erforderlich wären, um den Wegfall durch das Auslaufen der Preisbindungen abzufangen. Im Jahr 2020 wurden nur 5.591 Mietwohnungen öffentlich gefördert errichtet. Dafür wurden ca. 792 Millionen EUR aus dem Fördervolumen verausgabt. Das pro Wohnung notwendige Fördervolumen steigt kontinuierlich. Um das Mindestziel von 20.000 Wohnungen zu erreichen, bräuchte man das 3,5-fache des derzeitigen Budgets. Also allein 2,8 Milliarden Euro für die Mietraumförderung. Für die notwendige substantielle Verbesserung im preisgebundenen Segment müssten diese Zahlen nochmals deutlich überschritten werden.

In den Methoden findet der Antrag die Zustimmung des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

II. Feststellungen

Richtig und seit langem in der Kritik des Deutschen Mieterbundes NRW ist die Feststellung, dass es zu wenige bezahlbare Mietwohnungen gibt.

Die Situation bezüglich der Mietbelastungsquote hat sich in den „Hotspots“, aber inzwischen auch in weiteren Teilen des Landes ausgeweitet und wird vom Deutschen Mieterbund NRW e.V. wie auch von der Antragstellerin als Grund für dringende Handlungen des Landesgesetzgebers gesehen.

Den weiteren sachlichen Feststellungen zum Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Nordrhein-Westfalen hat der Deutsche Mieterbund NRW e.V. nichts hinzuzufügen.

Hinsichtlich der Eigentumsförderung sollte der Schwerpunkt, insbesondere in den Städten, wieder auf die Förderung des Mietwohnungsbaus gelegt werden. Die geringe Anzahl an Objekten in der Förderung von Eigentumsmaßnahmen zeigt, dass eine flächendeckende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum nur über Maßnahmen zur Förderung von preisgebundenen Mietwohnungen erreichbar ist.

Die Mieterschutzverordnung ist hinsichtlich der Gebietskulisse deutlich zu erweitern, das der Verordnung zugrundeliegende Gutachten geht vielfach von falschen Voraussetzungen aus. Die Gebietskulisse fällt äußerst unzureichend und unplausibel aus. Eine ganze Reihe schon seit Jahren angespannter Wohnungsmärkte wird durch die neue Gebietskulisse ausgeklammert. Dies widerspricht sowohl den Erkenntnissen kommunaler Untersuchungen (bspw. in den Wohnungsmarktberichten der Kommunen) als auch Beobachtungen auf nordrhein-westfälischer Ebene (vgl. Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK). Sie ist zudem widersprüchlich zu den Erfahrungen der Wohnungsmarktakteure und anderen kürzlich erfolgten Bestimmungen von Gebietskulissen, z.B. im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes.

III. Beschlussvorschlag

1. Offensive „Starker und bezahlbarer Wohnungsbau NRW“

Der Deutsche Mieterbund NRW stimmt den Forderungen der Antragstellerin zu.

Hinsichtlich des Fördervolumens muss sich das Land an der Finanzierung stärker aus eigenen Haushaltsmitteln beteiligen. Die derzeitigen rund 1,1 Mrd. Euro Fördermittel stammen in Höhe von ca. 793 Mio. Euro aus dem revolvingierenden Landesbauvermögen und in Höhe von 210 Mio. Euro aus Mitteln des Bundes und selbst die in Höhe von 97 Millionen verwendeten Landesmitteln stammen aus Kompensationsmitteln des Bundes. Der Deutsche Mieterbund NRW fordert eine stärkere Fokussierung der Förderung von Mietwohnungen und dabei auch den erheblich größeren Einsatz von eigenen Landesmitteln.

Bezüglich der Eigentumsförderung rät der Deutsche Mieterbund NRW von der deutlichen Auswertung der Fördermittelrichtlinien ab. Dieses würde im Ergebnis nämlich

dazu führen, dass Menschen mit höheren Einkommen als bislang gefördert werden könnten. Bei Maßnahmen zur Förderung des preisgebundenen Mietwohnungsbaus hingegen würde eine größere Gruppe von Menschen mit geringen und mittleren Haushaltseinkommen profitieren. Entsprechend sind die Fördermittel zu Gunsten des Mietwohnungsbaus umzuverteilen.

Die Einführung eines Segmentes mit dauerhaften Preisbindungen auf dem Wohnungsmarkt ist zu begrüßen. Hierbei ist zu beachten, dass auf Bundesebene derzeit die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert wird. Sofern der Bundesgesetzgeber entsprechende rechtliche Rahmenbedingungen schafft, muss NRW diese unverzüglich umsetzen.

Die Einführung einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft entspricht einer langjährigen Forderung des Deutschen Mieterbundes NRW. Gerade kleine und mittelgroße Kommunen, die mittlerweile auch vom Problem steigender Mieten betroffen sind, verfügen oftmals nicht über ausreichend Personal, finanzielle Mittel und Fachkenntnis, um ein kommunales Wohnungsunternehmen aufzubauen und effektiv zu betreiben. Hier sollte das Land als Servicestelle fungieren, um vorhandene Grundstücke schneller zu bebauen.

Über die im Antrag genannten Impulse hinaus muss auch die Förderung von barrierefreiem Wohnraum weiter ausgebaut werden. In diesem Bereich werden die zur Verfügung stehenden Mittel gut abgerufen. Es herrscht bereits jetzt Mangel an barrierefreien Wohnungen, welcher sich aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung weiter verschärfen wird.

2. „Offensive Mieterschutzland NRW“

Die hier von der Antragstellerin geforderten Maßnahmen sind zu unterstützen. Wie bereits dargestellt ist die bisherige Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung unzureichend.

Ganz gegenläufig zu ihrer Bezeichnung hat sie in erheblichem Maße zur Reduzierung des Mieterschutzes in NRW beigetragen, indem sie den Kreis der unter die Verordnungsregelungen fallenden Gemeinden erheblich verkleinert und teils Regelungsinhalte (Kündigungssperrfrist) verschlechtert. Dies alles geschah trotz angespannter und sich noch weiter anspannender Situationen in weiten Teilen und Segmenten der Wohnungsmärkte in NRW.

Von den drohenden Verschlechterungen der mieterschutzrechtlichen Regelungen sind vor allem solche Haushalte betroffen, für die die Finanzierung angemessenen Wohnraums zu einer existentiell bedrohlichen Frage geworden ist. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. fordert daher, den Geltungsbereich der Mieterschutzverordnung zu erweitern.

Neben der Erweiterung der bestehenden Regelungen sind die Möglichkeiten zur Beschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus dem Baulandmobilisierungsgesetzes zu nutzen: Der Erlass einer Verordnung nach § 250 BauGB

ist in NRW notwendig, um die sozialen Folgen der Knappheit auf den Wohnungsmärkten abzumildern. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist neben sonstigen Eigenbedarfskündigungen eine Hauptursache für die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnungen und ihrem bisherigen Wohnumfeld. Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich in den vergangenen Jahren im Landesdurchschnitt um 10,2 % jährlich erhöht. Angesichts dieser teilweise zügellos steigenden Preise ist das gesetzliche Vorkaufsrecht mangels Kaufkraft keine Option für die breiten Schichten der Bevölkerung, kaum jemand macht Gebrauch davon.

Der Deutsche Mieterbund NRW begrüßt, dass das breite gesellschaftliche Bündnis „Wir wollen wohnen“, dem er angehört, im Dialog an der Ausgestaltung einer überarbeiteten Mieterschutzverordnung teilhaben soll und steht hierfür gern bereit.

3. Offensive „Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“

Das Fehlen von ausreichenden und bezahlbaren Grundstücken ist das zentrale Problem bei der Schaffung von Wohnraum. Um preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, sollten die Gemeinden nicht länger ihre Grundstücke zum Höchstpreis veräußern müssen, vielmehr sollen Aspekte der zukünftigen Nutzung für dauerhaft preisgünstigen Wohnraum entscheidend sein.

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 müssen 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 den Erbbaurechtsnehmer/-innen damit eigentumsähnliche Rechte und Beteiligungsmöglichkeiten. Der Deutsche Mieterbund NRW fordert einen Erbbauzins in Höhe der aktuellen Hypothekenzinsen.

4. Offensive „Gut und sicher leben zuhause“

Der Deutsche Mieterbund unterstützt das Anliegen des Antragsstellers, Wohnungsbau, Stadtentwicklung sowie alle weiteren Aspekte zum Wohn- und Lebensumfeld der Menschen in NRW ganzheitlich zu betrachten und entsprechende Maßnahmen zu fördern.

Hierbei sind auch und vor allem Aspekte des Klimaschutzes sowie des Ziels, in NRW CO₂-neutral zu werden, zu beachten. Insofern wird die Forderung nach Effektivierung der Regelungslage im Bereich Mieterstrom ausdrücklich vom Deutschen Mieterbund NRW mitgetragen. Dabei sind insbesondere regenerative Energien, bei-

spielsweise die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik relevant und sollten verstärkt gefördert werden.

Daneben ist sicherzustellen, dass es für sämtliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnraumbedarfen Zugang zu den Wohnungsmärkten gibt. Dazu gehören die Errichtung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen, Unterstützungsangebote bei der Suche nach geeignetem Wohnraum, spezielle Programme zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit, angemessene und schlüssige Konzepte für die Berechnung der Kosten der Unterkunft (dabei sind Mieten anzuerkennen, die auch den realen Verfügbarkeiten auf den Wohnungsmärkten entsprechen) und der Bau ausreichenden Wohnraums auch für Auszubildende und Studierende.

IV. Fazit

Der Antrag enthält aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW viele richtige Ansätze, um auf die bestehenden Probleme bei der Versorgung der Menschen in Nordrhein-Westfalen mit Wohnraum zu reagieren. Im Einzelnen gibt es darüberhinausgehenden Handlungsbedarf und für die Ausgestaltung einzelner Punkte im Detail steht der Deutsche Mieterbund NRW e.V. gern beratend zur Verfügung.