

Gemeinsame Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. und des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“

**zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und
Digitalisierung am 10. November 2022:**

**Schwarz-Grün ist der Bremsklotz für bezahl-
bares Wohnen: Die Landesregierung muss
endlich selbst handeln und für die Mieterinnen
und Mieter Sicherheit schaffen.**

**Antrag der Fraktion der SPD,
Drucksache 18/630**

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 48 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.

Das NRW-Aktionsbündnis „Wir wollen wohnen!“ ist ein Zusammenschluss bestehend 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 Mieterschutzes in NRW und für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ fordern seit langem die Bemühungen, um bezahlbares Wohnen und Mieterschutz auf Landesebene zu intensivieren.

I. Ausgangslage

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ teilen die Beurteilung der zugrunde liegenden Situation.

Hinsichtlich des Bestandes an preisgebundenem Wohnraum zeigt eine Gesamtbetrachtung die Situation noch deutlicher: Bereits der von der Antragstellerin gewählte Vergleichswert von 887.664 Wohneinheiten im Jahr 2000 lag erheblich unter dem Stand von 1988, zu diesem Zeitpunkt hatte NRW einen preisgebundenen Wohnungsbestand von rund 1,4 Millionen; insgesamt ist ein Rückgang von bereits rund 66% festzustellen. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen wird durch die öffentliche Wohnraumförderung nicht mehr gewährleistet, obwohl in vielen Großstädten in NRW rund 50% der Haushalte die Einkommensvoraussetzungen für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung erfüllen.

Somit sind die Datengrundlagen und Schlussfolgerungen der Antragstellerin aus unserer Sicht zutreffend. Für eine Wiederherstellung eines akzeptablen Niveaus an preisgebundenem Wohnraum wäre die Realisierung von rund 25.000 geförderten Wohneinheiten jährlich notwendig.

Bezüglich der Energiekrise muss zunächst das Zitat des Deutschen Mieterbundes im Kontext richtiggestellt werden: Es sind nicht nur rund ein Drittel der Haushalte von den steigenden Energiepreisen betroffen, sondern vielmehr, jedenfalls bezüglich der Stromkostensteigerung, sämtliche Haushalte. Die von der Antragstellerin genannte Quote bezieht sich auf diejenigen Haushalte, denen nach Einschätzung unseres Bundesverbandes hierdurch die wirtschaftliche Überforderung droht, wenn keine weiteren staatlichen Hilfen die Situation entschärfen. Der aktuell diskutierte Gaspreisdeckel hilft vielen, aber nicht hinreichend.

Die Feststellungen zu den Geschäftszahlen der Vonovia stimmen mit unseren eigenen Schlüssen aus den Quartalsberichten überein: Die genannten 3,4 % Mietsteigerungen beinhalten zwar auch Neubau und Modernisierung, aber selbst, wenn man nur die Bestandsmieten „Like-for-Like“ betrachtet, beträgt die Steigerung immer noch 2,7 %. Ähnlich stellt sich die Situation bei der LEG dar. Dort sind - ohne Berücksichtigung von Verbesserungen im Bestand - die Mieten um 2,6 % angezogen deutlich über der damaligen Preissteigerungsrate. Außerdem ist erkennbar, dass solche Wohnungskonzerne auch mit den Besonderheiten der aktuellen Krisensituation Profit machen wollen, so hat Vonovia erstmalig Potentiale von Indexmietverträgen ausgegeben, die bei der anhaltend hohen Inflation die Belastung der Mieterinnen und Mieter weiter erhöhen würden. Rund 140.000 Wohnungen im Bestand dieses Unternehmens könnten zukünftig preislich unmittelbar an die Inflationsrate gekoppelt werden.

II. Feststellungen

Richtig ist die Feststellung, dass die derzeitige Situation der Wohnraumversorgung nur mittels gesamtstaatlicher Maßnahmen gelöst werden kann. Die hierzu von der Landesregierung vorgeschlagenen Maßnahmen reichen nicht aus.

Notwendig zum Erreichen eines angemessenen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen ist ein Vielfaches des von der Landesregierung avisierten Neubaus.

Bezüglich der Mieterschutzverordnung stimmen der Deutsche Mieterbund NRW und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ der Antragstellerin zu, dass diese zeitnah zu reformieren ist und weit mehr als die bisherigen 18 Kommunen Wohnungsmärkte aufweisen, die die Versorgung mit Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht sicherstellen können. Gleichzeitig ist es aus unserer Sicht ebenso wichtig, dass eine solche Verordnung rechtssicher erstellt wird und möglichst keine juristisch angreifbaren Feststellungen trifft. Das Verfahren ist unbedingt einzuhalten, um nicht durch eine gerichtliche Überprüfung möglicherweise eine Unwirksamkeit festzustellen. Die Erstellung eines Gutachtens sollte so schnell wie möglich erfolgen. Zudem ist es notwendig, dass im Gegensatz zu den Grundlagen der noch geltenden Mieterschutzverordnung die sachlich und rechtlich passenden Grundannahmen und Fragestellungen einem solchen Gutachten zu Grunde gelegt werden. Die geltende Mieterschutzverordnung ist hinsichtlich der Gebietskulisse deutlich zu erweitern. Das der Verordnung zugrunde liegende Gutachten geht vielfach von falschen Voraussetzungen aus. Die Gebietskulisse fällt äußerst unzureichend und unplausibel aus. Eine ganze Reihe schon seit Jahren angespannter Wohnungsmärkte wird 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.

Im Ergebnis halten auch der Deutsche Mieterbund NRW und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ über die Ansätze des Bundes hinaus landespolitische Maßnahmen und auch den Einsatz von Haushaltsmitteln auf Landesebene für notwendig, um die anhaltende und durch die Energiekrise verstärkte Mangelsituation bei bezahlbarem Wohnraum zu bewältigen.

III. Beschlussvorschlag

Der Deutsche Mieterbund NRW und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ stimmen den Forderungen der Antragstellerin überwiegend zu.

Ein Kündigungsmoratorium ist ein notwendiger, aber bei Weitem nicht hinreichender Schritt zur Lösung der aktuellen Situation. Zugleich muss sichergestellt werden, dass in der dadurch gewonnenen Zeit die finanzielle Überforderung der betroffenen Haushalte notfalls mittels weiterer staatlicher Hilfspakete bewältigt wird.

Der Ansatz eines freiwilligen Mietenstopps in Absprache mit der Wohnungswirtschaft geht nicht weit genug: Zum einen sind mehr als 50 % des Bestandes an Mietwohnungen in der Hand von privaten Kleinvermietern, diese wären von solchen freiwilligen Absprachen nicht betroffen. Zum anderen hat die Erfahrung gezeigt, dass, selbst wenn die Interessenvertreter der Immobilienwirtschaft solche freiwilligen Zugeständnisse machen, deren Mitglieder teilweise völlig anders agieren. So hatte kürzlich der Gesamtverband deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen (GdW) angekündigt, auf Kündigungen wegen Zahlungsverzügen infolge der Energiepreiskrise verzichten zu wollen. Kurz darauf tauchte ein Konzept des größten Mitgliedsunternehmens eben dieses Verbandes, der Vonovia, auf, das im Ergebnis auf genau solche Kündigungen hinausläuft. Daher kann die notwendige Atempause bei den Mietsteigerungen durch solche freiwilligen Maßnahmen nicht erreicht werden, es bedarf, zumindest in den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten, eines befristeten Mietensstopps für sechs Jahre. Die gewonnene Zeit muss genutzt werden, um mit aller Kraft den Wohnungsbau in unserem Lande zu forcieren!

Bezüglich der Forderung nach 25.000 miethpreisgebundenen Wohnungen pro Jahr stimmen der Deutsche Mieterbund NRW und das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ den Forderungen der Antragstellerin zu. Hierbei darf nicht nur der Neubau betrachtet werden, auch die Verlängerung von Bindungen und der - von der Antragstellerin vorgeschlagene - Ankauf von Belehnungsrechten können im Bestand einen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum schaffen. Die 25.000 öffentlich geförderten Wohnungen entsprechen übrigens auch in etwa dem Anteil, der auf NRW entfällt, wenn es bundesweit 100.000 WE werden sollen.

Die Förderrichtlinien sind an dieses Ziel und die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Wir begrüßen die Erhöhung der Kredite und Tilgungsverzichte der im Jahr 2021 zugesagten Mittel. Damit schafft man es jedoch allenfalls, die Besonderheiten der kurzfristig gestiegenen Baukosten aufzufangen. Für eine echte Wende in der Wohnungspolitik und den notwendigen Bau von deutlich mehr preisgebundenen Wohnungen muss der Mitteleinsatz, auch über die angekündigten Bundesförderungen hinaus, aus Haushaltsmitteln stark unterstützt werden.

IV. Fazit

Der Antrag enthält aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW und des Bündnisses „Wir wollen wohnen!“ 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. Für die Ausgestaltung einzelner Punkte im Detail stehen wir gern beratend zur Verfügung.