



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**18/1273**

A20

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 22. Februar 2024:**

### **Schubkraft und Fortschritt für die Wohnungsbaupolitik in Nordrhein-Westfalen**

**Antrag der Fraktion der SPD  
Drucksache 18/6381**

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 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Million Mieterinnen und Mieter vertraut auf die Rechtsberatung der Mietervereine des DMB.

Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Mieterbund NRW e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag.

## **Zusammenfassung**

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in NRW ist für Mieterinnen und Mieter dramatisch und stellt viele Haushalte vor existenzielle Probleme. Dass die Situation sich weiter zuspitzen würde, ist allerdings seit Jahren absehbar. Statt frühzeitig gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen, hat das politische Handeln die Krise des Wohnens sogar noch verstärkt. Hier ist v.a. die MietSchVO zu nennen, die Mieterschutzrechte abgebaut und so zum Mietpreisanstieg der letzten Jahre beigetragen hat.

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. stimmt der Antragsstellerin dahingehend zu, dass es eines entschiedenen öffentlichen Impulses bedarf, um der gegenwärtigen Krise zu begegnen. Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes muss dabei eine noch viel gewichtigere Rolle spielen. Insgesamt sollte der Fokus auf der Förderung und Stärkung gemeinwohlorientierter Projekte und Akteure liegen, die dauerhaft leistbaren Wohnraum schaffen.

### **I. Ausgangslage**

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

Durch die rapide veränderten Rahmenbedingungen des Bauens, durch den Zinsanstieg und die Verteuerung des Bauens, ist der Wohnungsbau weitgehend zum Erliegen gekommen. In den kommenden Jahren ist mit erheblich weniger Fertigstellungen zu rechnen, sodass sich das Angebot an Wohnraum nur geringfügig erhöhen wird. Gleichzeitig ist von konstant hohem Bedarf an Wohnraum auszugehen. Hierzu führt die Antragstellerin richtig aus, dass nicht nur zu wenig gebaut wurde und gebaut wird, sondern dass auch entsprechende Qualitäten des Wohnens geschaffen werden müssen.

Aber bereits seit Jahren ist eine Verschärfung der Wohnungsmarktsituation in NRW sowohl in Hinsicht auf die Verfügbarkeit als auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu beobachten. Diese Marktanspannung, die auf weite Teile NRWs, v.a. die Großstädte, aber auch deren Umlandgemeinden und damit auf den Großteil der Bevölkerung unseres Bundeslandes zutrifft, hat in den letzten zwei Jahren noch einmal an Dynamik gewonnen. Die Mietpreise, gemessen an den Angebotsmieten, sind laut aktuellem Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK im Jahr 2022 um 5,7 Prozent angestiegen und damit noch einmal deutlich stärker als in den beiden Vorjahren. Dies gilt sowohl für das Marktsegment des Neubaus als auch für Bestandswohnungen.

Diese Entwicklung war in ihrer Tendenz absehbar. Umso gravierender ist das Versäumnis der Landesregierung, den starken Anstieg der Mieten nicht durch wirksame Mieterschutzrecht abgemildert zu haben. Die zusammengestutzte Gebietskulisse der MietSchVO, nach der u.a. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze nur noch in 18 der 396 Kommunen NRWs gelten, hat ihren für die Mieterinnen und Mieter negativen Beitrag zur Steigerung der Mieten geleistet.

Das Grundrecht auf einen offenen, diskriminierungsfreien und bezahlbaren Zugang zu angemessenem, sicherem und ökologisch nachhaltigem Wohnen wird zunehmend weniger gewährleistet.

Die öffentliche Wohnraumförderung als wichtiges landespolitisches Instrument zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum befindet sich leider nicht erst seit 2016 in der Krise. Seit Jahrzehnten schmilzt der Bestand preisgebundener Wohnungen kontinuierlich ab. Die Abgänge konnten durch die neuen Förderungen in keinem Jahr ausgeglichen werden und so ist in nur 20 Jahren eine Halbierung der Zahl preisgebundener Mietwohnungen zu verzeichnen. Für die kommenden Jahre ist ein weiterer großflächiger Verlust an gebundenem Wohnraum zu erwarten, da sich derzeit rund 40 % der geförderten Mietwohnungen bereits in der Nachwirkungsfrist befinden. Die Eigentumsförderung setzt Fehlanreize sowohl hinsichtlich der räumlichen Verteilung, v.a. aber in Hinsicht auf die Förderung von Bestandserwerb, der am wenigsten zur Ausweitung des Angebots bezahlbaren Wohnraums beitragen kann.

## **II. Feststellungen**

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. teilt die Einschätzung, dass die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum nicht allein dem Markt überlassen werden kann. Es handelt sich um eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge, die öffentliches Handeln in vielfältiger Weise erforderlich macht.

Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Mietwohnraum muss eine zentrale Priorität der Politik werden. Dafür müssen weit mehr Mittel als bislang und weitere Förderung zur Verfügung gestellt werden. Unter den aktuellen Bedingungen kann es dabei aber nicht allein darum gehen, pauschal gegen die ungünstigen Rahmenbedingungen des Bauens „anzufördern“. Vielmehr muss es, wie die Antragsstellerin ebenfalls feststellt, darum gehen, gezielt den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu fördern und die entsprechenden Akteure in die Lage zu versetzen, Wohnungsbau- und Modernisierungsprojekte umzusetzen. Hierfür ist das aktive, konzeptionelle Handeln des Landes unabdingbar.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes ist die oberste Priorität auf die Schaffung preisgebundener Mietwohnungen zu legen. Die Modernisierungsförderung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil zum Erhalt oder zur Neuschaffung von Bindungen sowie zum nachhaltigen Umbau des Wohnungsbestandes. Der Ankauf von Belegungsbindungen ist aus unserer Sicht ein untergeordnetes Mittel der Wohnraumförderung, das allerdings situationsabhängig sinnvoll sein kann.

## **III. Beschlussvorschlag**

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt viele der Forderungen der Antragstellerin.

Ein Sofortprogramm für den Wohnungsbau und die Sanierung des Bestandes ist notwendig. Es muss allerdings einen klaren inhaltlichen Fokus haben, der unseres Erachtens auf der Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bzw. seiner Akteure zu liegen hat. Nur so kann es gelingen, perspektivisch und dauerhaft ein entsprechend gemeinwohlorientiertes Wohnungsmarktsegment zu stärken und auszuweiten. Dieses wiederum wäre die Basis für die Erfüllung des Daseinsvorsorge-Auftrages und der Begegnung aktueller und künftiger Krisen auf den Wohnungsmärkten.

In diesem Sinne ist auch der Vorschlag zu unterstützen, die öffentliche Wohnraumförderung um eine neue Säule zur Stärkung der Gemeinnützigkeit mit längeren Mietpreisbindungen zu ergänzen. Weitere kongruente Maßnahmen sind die Wiedereinführung der

Anerkennung eines Tilgungsverzichts-Anteils als Eigenkapitalersatz und die Erweiterung der Sonderdarlehens-Möglichkeiten für bewohnergetragene Genossenschaften auf solche deren investierende Mitglieder gemeinwohlorientiert sind.

Die Umwidmung von frei finanziert geplanten Wohnungsbauprojekten in öffentlich geförderten Wohnungsbau halten wir für ein temporäres Phänomen, das vermutlich nur kurzfristig von größerer Bedeutung ist. Möglichkeiten, Projekte in die öffentliche Wohnraumförderungen zu übertragen, sollten jedoch nicht zur Absenkung der Standards des öffentlichen Wohnungsbaus führen.

Um den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu befördern, können auch steuerliche Maßnahmen sinnvoll sein. Der Deutsche Mieterbund fordert seit Langem, dass die Grunderwerbsteuer reformiert werden muss. Während bspw. kapitalmarktorientierte Wohnungskonzerne und spekulative Investoren oftmals share-deals nutzen, um die Grunderwerbsteuer zu umgehen, wird v.a. auch die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft mit dieser Steuer belastet. Hier kommt es offenkundig zu einer erheblichen Fehlsteuerung.

Von besonderer Bedeutung erscheint uns die Unterstützung der Kommunen. Das Land sehen wir in der Pflicht, den Kommunen die bundesgesetzlichen vorgesehenen Handlungsmöglichkeiten vollständig zur Verfügung zu stellen. So muss der im Baulandmobilisierungsgesetz enthaltene Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch eine entsprechende Landesverordnung in Kraft gesetzt werden. Ebenso sind die Kommunen in anderen Bereichen, wie bspw. des Wohnraumstärkungsgesetz, stärker zu fördern, damit sie die ihnen zukommenden Aufgaben, bspw. das Vorgehen gegen Zweckentfremdung, spekulativen Leerstand und die Kontrolle von Mindeststandards, umfänglich erfüllen können.

NRW braucht eine eigene Landesbaugesellschaft. Der Verkauf der LEG mit ihren 93.000 Wohnungen im Jahre 2008 hat die öffentliche Hand wertvoller Steuerungsmöglichkeiten beraubt. Ein landeseigenes Wohnungsunternehmen könnte nicht nur dauerhaft bezahlbare Mieten garantieren, sondern auch dort neue Wohnungen entwickeln, wo derzeit kommunale Wohnungsgesellschaften oder andere gemeinnützig orientierte Akteure fehlen. Besonders für kleinere Kommunen ohne entsprechende personelle Ausstattung könnte eine solche Gesellschaft zudem Unterstützung bei der Planung und der Entwicklung von Wohnflächen bieten. Zudem blieben jährlich einige hundert Millionen Euro öffentlicher Förderung den Bürgern und Steuerzahlern NRW als Landesbauvermögen erhalten.

Zumindest bis eine solche Landesgesellschaft besteht, muss das Land die Kommunen dahingehend beraten und unterstützen, dass dieses selbst die Ausweitung des preisgebundenen und des sonstigen bezahlbaren Wohnungsbestandes vorantreiben. Eigener kommunaler Wohnungsbau, die Nutzung von Erbpachtregelungen statt Verkauf öffentlicher Grundstücke und Quotenregelungen bei der Ausweisung von Baugebieten sind hier wesentliche Möglichkeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Jochem Witzke

1. Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.