

04.07.2024

Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
Ellen Stock MdL

Einladung

35. Sitzung (öffentlich)
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung
am Donnerstag, dem 5. September 2024,
15.30 Uhr, Raum E3 D01

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Gemäß § 53 Absatz 1 der Geschäftsordnung des Landtags berufe ich den Ausschuss ein und setze folgende Tagesordnung fest:

Tagesordnung

1. Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8126

Stellungnahme 18/1499
Stellungnahme 18/1513
Stellungnahme 18/1503
Stellungnahme 18/1502
Stellungnahme 18/1506
Stellungnahme 18/1505
Stellungnahme 18/1507
Stellungnahme 18/1498
Stellungnahme 18/1535

Ausschussprotokoll 18/591 (Anhörung vom 06.06.2024)

abschließende Beratung und Abstimmung

- 2 -

2. Selbstbestimmtes Leben im hohen Alter: Die Menschen müssen selbst entscheiden können, wo sie wohnen wollen

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/9161

Stellungnahmen werden erwartet.

abschließende Beratung und Abstimmung

3. Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen

Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8127

Stellungnahme 18/1526
Stellungnahme 18/1532
Stellungnahme 18/1537
Stellungnahme 18/1553

Ausschussprotokoll 18/596 (Anhörung vom 10.06.2024)

abschließende Beratung und Abstimmung

4. Gesetz zur Änderung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksache 18/9768

gez. Ellen Stock
- Vorsitz -

F. d. R.

Sabine Arnoldy
Ausschussassistentin

- TOP 1 -

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen
Mieterschutz

20.02.2024

Antrag

der Fraktion der SPD

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz

I. Ausgangslage

Nordrhein-Westfalen ist Mieterland. Von den rund 18,2 Millionen Menschen¹ leben mehr als 10 Millionen in Mietwohnungen. Das sind rund 55 % der Bevölkerung.

Mit der von der Landesregierung mit Wirkung zum 1. Juli 2020 erlassenen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) sollen sowohl Preissteigerungen bei einer Neuvermietung als auch die Erhöhung von Bestandsmieten begrenzt werden. Zudem gibt die Verordnung Mieterinnen und Mietern nach der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einen erweiterten Kündigungsschutz. Die Landesregierung wähnt sich „damit an der Seite der Mieterinnen und Mieter“². Dies ist jedoch nicht der Fall, denn mit der Verordnung vom 1. Juli 2020 erfolgte ein erheblicher Abbau des bisherigen landesrechtlichen Mieterschutzes.

Die Gebiete in Nordrhein-Westfalen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches besonders gefährdet ist, werden auch als angespannte Wohnungsmärkte bezeichnet. Sie unterliegen dem Schutz dieser Verordnung, die in der Anlage 18 Städte und Gemeinden von 396 in Nordrhein-Westfalen nennt. Das sind lediglich 4,5 % aller Gebietskörperschaften des Landes.

Im Gegensatz zu den vorherigen rechtlichen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen, stellt die geltende Mieterschutzverordnung eine erhebliche Einschränkung der Gebietskulissen und damit einen massiven Abbau des Mieterschutzes zulasten der Mehrheit der Bevölkerung dar. Bereits im Jahr 2020 war diese Verordnung von Kommunen, Mieterschutzverbänden, Sozialverbänden und DGB als realitätsfern und mieterfeindlich eingestuft worden. Das dieser Mieterschutzverordnung zu Grunde liegende wissenschaftliche Gutachten zur Bestimmung der angespannten Wohnungsmärkte weist erhebliche Mängel auf, die u.a. von der Verwendung ungeeigneter Bewertungskriterien bis zum Verzicht auf vorhandene realitätsbezogene Wohnungsmarktdaten der Städte und Gemeinden reichen.

¹ Ende Juni 2023 haben in Nordrhein-Westfalen 18 152 449 Menschen gelebt (IT.NRW).

² Homepage des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen / Mieterschutz und Wohnungsaufsicht (<https://www.mhkbd.nrw/themenportal/mieterschutz-und-wohnungsaufsicht>, 5.2.2024).

So zeigt sich in der Gesamtschau, dass die Definition von lediglich 18 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten für die Mieterschutzverordnung eher ein willkürliches Instrument zum Abbau des Mieterschutzes als zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mietpreiserhöhungen darstellt. Grundlage dieser Betrachtung ist die Tatsache, dass Nordrhein-Westfalen mehrere Definitionen zum Thema angespannte Wohnungsmärkte kennt, die zu deutlich anderen Ergebnissen führen.

Als Beispiel sei hier die seit dem 6. Januar 2023 gültige Baulandmobilisierungs-Verordnung der Landesregierung angeführt. Diese versetzt insgesamt 95 Kommunen in die Lage, noch besser aus Brachflächen Bauflächen zu machen, gemeindliche Vorkaufsrechte zur Anwendung zu bringen und Möglichkeiten zur Verhängung eines Baugeschäftes bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung zu schaffen. Der Verordnung liegt ein wissenschaftliches Gutachten des Dienstleisters Regiokontext zugrunde, das für NRW insgesamt 95 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten definiert.

Ein weiteres Beispiel ist der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau des Landes. Hier soll sich die Förderung auf Städte und Gemeinden mit hohem oder überdurchschnittlichem Bedarfsniveau konzentrieren. Jede Kommune in Nordrhein-Westfalen ist in ein sogenanntes Mietniveau von M1 bis M4+ eingestuft. Dabei sollen die Stufen M4 und M4+ das höchste Bedarfsniveau umfassen. Die dazu gehörigen Kommunen lassen sich als Städte und Gemeinden mit angespannten und sehr angespannten Wohnungsmärkten verstehen. Im Ergebnis dieses Gutachtens zur „räumlichen und sachlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ gelten 225 Kommunen von 396 als angespannte Wohnungsmärkte.

II. Der Landtag stellt fest:

- Der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen ist vollkommen unzureichend.
- Die Mieterschutzverordnung vom 1. Juli 2020 basiert auf einer unzureichenden Datenbasis und auf falschen Bewertungskriterien.
- Sie basiert auf einem mangelhaftem Gutachten, das wissenschaftlichen Maßstäben nicht genügt.
- Die gegenwärtige Mieterschutzverordnung ist ein Instrument zum Abbau des Mieterschutzes in Nordrhein-Westfalen und hebt den bundesgesetzlich geregelten Mieterschutz in weiten Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen aus.
- Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen haben ein Recht auf einen realitätsbezogenen angemessenen Mieterschutz in ganz Nordrhein-Westfalen, der die Anwendung des bundesrechtlichen Mieterschutzes aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ermöglicht.
- Hierzu bedarf es der Neufassung einer Mieterschutzverordnung, die in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden und allen weiteren relevanten Akteuren geschaffen werden muss und die soziale Realität der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen angemessen abbilden muss.

III. Der Landtag beschließt:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf,

- umgehend eine realitätsbezogene MieterschutzVO zu erarbeiten, die den Schutzbedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht wird und sowohl in Wirkung als auch in Reichweite der tatsächlichen sozialen Realität des Wohnungsmarktes entspricht

- die Erarbeitung dieser neuen Mieterschutzverordnung in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden, dem Deutschen Mieterbund und der Wohnungswirtschaft zu vollziehen
- die Einrichtung kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse zu ermöglichen und eine Beobachtungsstelle auf Landesebene zu schaffen
- sich im Bundesrat deutlich für die Rechte von Mieterinnen und Mietern zu positionieren und sich für Gesetzesänderungen zum Mieterschutz einzusetzen, u.a. für
 - die Einführung einer Kappungsgrenzen ähnlichen Regelung für Indexmietverträge,
 - eine Verlängerung des Umwandlungsverbotes über 2025 hinaus,
 - eine Verlängerung und verbesserte Durchsetzbarkeit der Mietpreisbremse sowie
 - verschiedene Verbesserungen beim Kündigungsschutz (u.a. Schonfristzahlungen und Eigenbedarfskündigungen).

Jochen Ott
Ina Blumenthal
Sarah Philipp
Sebastian Watermeier

und Fraktion

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: „A20 – Mieterschutz - 06.06.2024“

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1499

A20

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 6. Juni 2024

29.05.2024

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.09

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zu dem Antrag der Fraktion der SPD „*Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieter-schutz*“ Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns.

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10 Ga/Ja

Die Entwicklung der Mietpreise in Nordrhein-Westfalen betrachten wir mit großer Sorge. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.Bank¹ erhöhten sich die mittleren Mieten in NRW gegenüber dem Vorjahr für online angebotene Bestandsmietobjekte deutlich um durchschnittlich 5,7 Prozent.

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-244
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.2.2-006/002

Gestiegene Baukosten und Zinserhöhungen haben dem Wohnungsmarktbericht zufolge zu einer verminderten Neubauaktivität geführt. In Verbindung mit erhöhter Zuwanderung kann das Angebot an verfügbaren Mietobjekten in weiten Teilen des Landes nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Zudem wird der Bestand an günstigem Wohnraum durch das Auslaufen von Bindungsfristen weiter abnehmen.

¹ https://www.nrwbank.de/export/_galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf

Das erfordert insgesamt ein multiple Strategie, um jenseits des Mieterschutzes günstigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

1. Zur aktuell gültigen Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW)

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG NRW) hatte am 30. Juni 2020 die Mieterschutzverordnung (MietSchVO NRW) in der aktuell gültigen Fassung veröffentlicht. Die Verordnung war zum 1. Juli 2020 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 30. Juni 2025.

Damit wurden die bisherigen Landesverordnungen zum erweiterten Mieterschutz zusammengefasst. Dazu zählen:

- die Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse bei Neuverträgen),
- die Kappungsgrenzenverordnung (verringerte Mieterhöhungsmöglichkeit in bestehenden Verträgen) sowie
- die Kündigungssperrfristverordnung (verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Eigentum).

Die bisherige Umwandlungsverordnung (Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen) war Ende März 2020 ausgelaufen. Eine Verlängerung war nicht Gegenstand der MietSchVO NRW.

In der Gebietskulisse zur MietSchVO NRW sind diejenigen Gemeinden bestimmt, für die – befristet auf fünf Jahre – die Mietpreisbremse für neu abgeschlossene Mietverträge, die verringerte Kappungsgrenze für Mieterhöhungsspielräume in bestehenden Mietverträgen sowie die verlängerte Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen gelten.

Das MHKBG NRW hatte die Wirkung der bislang existierenden Mietrechtsverordnungen durch Gutachten evaluieren und darauf aufbauend Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen identifizieren lassen. Diese Gutachten wurden im März 2020 vorgelegt.

Auf dieser Basis fielen für einige Kommunen mit Ablauf des 30. Juni 2020 nach jahrelanger Geltung einzel-ne oder alle drei Schutzverordnungen ersatzlos weg. Für alle nicht in der Gebietskulisse aufgeführten Kommunen gelten die Regelungen des BGB zur Mietspreisbremse, zur verringerten Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist seit dem 1. Juli 2020 nicht oder nicht mehr.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW hatte das Verfahren zur MietSchVO und insbesondere zur Erstellung der damit verbundenen Gebietskulisse bereits im Rahmen der schriftlichen Ausschussanhörung zum 15. Mai 2020 deutlich in Frage gestellt und diese Kritik ausführlich begründet. Diesbezüglich verweisen wir auf unsere [damalige Stellungnahme](#).

Trotz der auch von anderen Sachverständigen in der o. g. schriftlichen Anhörung geäußerten Kritik sind damals an der Gebietskulisse keine Änderungen vorgenommen worden. Wir hatten bedauert, dass weder von der Landesregierung noch im parlamentarischen Verfahren die

Gelegenheit genutzt wurde, nach Aufkommen der sachverständigen Kritik an den gutachterlichen Schlussfolgerungen mögliche Überarbeitungen vor Inkrafttreten der Gebietskulisse zu erörtern und Korrekturen zu setzen.

Zusammengefasst war damals festzustellen: Die aus den Gutachten zur MietSchVO hervorgegangenen Ergebnisse standen weder methodisch noch politisch im Einklang mit den kommunalen wohnungspolitischen Zielen. Die begründet geäußerten Zweifel an der methodischen Vorgehensweise des Gutachtens zur Identifizierung vermeintlich angespannter und nicht angespannter Wohnungsmärkte wurden nicht ausgeräumt. Daher haben die kommunalen Spitzenverbände in NRW die Forderung nach einer kurzfristigen Evaluierung der im Sommer 2020 erlassenen MietSchVO erhoben.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte hielten wir eine wissenschaftlich fundierte Evaluation nicht erst zum Auslaufen der MietSchVO in 2025, sondern bereits nach zwei Jahren für geboten.

2. Zu einer Neufassung der MieterschutzVO NRW

Angesichts des Ist-Zustands auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten muss das Land die bestehenden Instrumente im Bereich des Mieterschutzes so ausgestalten bzw. unterstützen, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.

So warten wir auf die im Koalitionsvertrag der aktuellen Regierungskoalition angekündigte Neufassung der Gebietskulisse zur Mieterschutzverordnung NRW, mit der der räumliche Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gem. § 556d BGB, der verringerten Kappungsgrenze gem. § 558 BGB und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gem. § 577a BGB festgelegt wird.

Öffentliche Äußerungen der zuständigen Fachministerin, Ina Scharrenbach, beim „Mietertag NRW“ Mitte Januar in Düsseldorf zu diesem Thema haben wir im Sinne einer Neufassung der Gebietskulisse deutlich vor Auslaufen der MietSchVO NRW zum 30. Juni 2025 verstanden. Demnach sei nicht nur mit einer Verlängerung der MietSchVO NRW noch in diesem Jahr zu rechnen, sondern auf Basis der neuen Auswertungen der örtlichen Wohnungsmarktentwicklungen auch mit einer deutlichen Ausweitung der Gebietskulisse zur MietSchVO.

Ihre Aktualisierung ist dringend erforderlich, da sie bislang auf Daten aus dem Jahr 2018 beruht und somit nicht die Entwicklungen der vergangenen fünf Jahre abbildet. Bislang allerdings hat es keine konkrete Beteiligung von Kommunen oder der kommunalen Spitzenverbände am Prozess der Neuerstellung einer Gebietskulisse gegeben.

Uns ist bewusst, dass die regierungstragenden Fraktionen auf Bundesebene Medienberichten zufolge eine Einigung über die Verlängerung der bundesgesetzlichen Grundlage der Mietpreisbremse erzielt haben. Ein öffentlicher Gesetzentwurf hierzu existiert unserer Kenntnis nach bislang aber nicht.

Die MietSchVO NRW beruht auf der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in § 556d BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Eine auf dieser Grundlage erlassene Rechtsverordnung darf gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB höchstens für die Dauer von fünf Jahren gelten; spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 muss sie außer Kraft treten.

Insofern erscheint es durchaus nachvollziehbar, dass die Landesregierung eine kurzfristig bevorstehende Verlängerung der bundesgesetzlichen Ermächtigungsgrundlage abwartet, bevor die MietSchVO NRW neu gefasst wird. Eine möglichst frühzeitige Beteiligung am Prozess zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in NRW in Form der Gebietskulisse zur MietSchVO NRW wäre vom Gesetzgebungsprozess auf Bundesebene allerdings unabhängig.

Wir fordern die Landesregierung daher auf, den örtlichen Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften in der Anlage zu § 1 der geltenden MietSchVO schnellstmöglich an die tatsächlichen Marktentwicklungen anzupassen. Bei der Novellierung der Gebietskulisse sollten die Erkenntnisse aus den Verfahren zur Erstellung der Gebietskulisse zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung sowie zur Erstellung der Gebietskulisse nach § 201a BauGB berücksichtigt werden. Diese haben wir als transparent und nachvollziehbar erfahren.

Wir weisen zudem auf folgenden Zusammenhang hin: Um unter den bestehenden Bedingungen für mehr Transparenz bei den lokalen Miethöhen zu sorgen, sollte die Erstellung von Mietspiegeln gefördert werden, wie es bereits in Hessen und Baden-Württemberg der Fall ist. Insbesondere qualifizierte Mietspiegel stellen die bestmögliche Methode dar, die ortsübliche Vergleichsmiete präzise und rechtssicher zu ermitteln und damit rechtssicher zu prüfen, ob die mieterschützenden Vorschriften zur Miethöhe eingehalten werden. Sie sollten daher landesseitig unterstützt werden.

3. Zu „kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse“ bzw. einer „Beobachtungsstelle auf Landesbene“

Die Mietpreisbremse ermöglicht aufgrund ihrer privatrechtlichen Verankerung kein unmittelbar öffentlich-rechtliches Agieren. Die Forderung des Antrags kommunale Prüfstellen „zu ermöglichen“ dürfte sich der Formulierung zufolge an die Landesregierung richten. Wie genau das Land den Kommunen die Einrichtung solcher Prüfstellen ermöglichen soll, bleibt unklar. Fraglich ist ebenfalls der Charakter der geforderten „Prüfstellen“ auf kommunaler Ebene, wenn die Mietpreisbremse im Privatrecht verortet ist.

Details der methodischen Schwierigkeiten hinsichtlich potenzieller Verstöße gegen die Regelungen der Mietpreisbremse sind in diesem Ausschuss bereits ausführlich in der Anhörung am 2. März 2023 diskutiert worden. Wir verweisen hierzu auf unsere [Stellungnahme zur damaligen Anhörung](#).

Eindeutiger formuliert ist die Forderung nach einer „Beobachtungsstelle auf Landesebene“. Systematische Untersuchungen von Online-Inseraten, um Hinweise auf mögliche bzw. mutmaßliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse oder weitere Rechtsnormen des deutschen Miethöherechts zu geben, erscheinen denkbar. Das hilft, die potenzielle Problemlage

eindeutiger zu erfassen. Vorstellbar wäre dies beispielsweise als Ergänzung zur existierenden Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank.

4. Zum Engagement des Landes NRW in Sachen Mieterschutz im Bundesrat

Trotz zahlreicher Ankündigungen im Koalitionsvertrag der Parteien der aktuellen Bundesregierung sind vom Bundesrat deutlich mehr und vor allem konkrete gesetzgeberische Initiativen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Deutschland ausgegangen – zum Teil auch mit ausdrücklicher Unterstützung des Landes NRW im Bundesrat.

4.1 Zur Vermietung möblierter Wohnungen

Die Möblierung einer Mietwohnung stellt keinen Ausnahmetatbestand von der Mietpreisbremse dar. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Höhe der Nettokaltmiete und damit der jeweiligen ortsüblichen Miete mittels Möblierung zu „verschleiern“ und somit die Mietpreisbremse praktisch zu umgehen. Denn ein Möblierungszuschlag, der zusätzlich auf die Nettokaltmiete addiert wird, ist gesetzlich nicht geregelt. Er muss somit im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden. Damit ist für einen Mieter kaum einzuschätzen, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für die entsprechende Wohnung ist.

Laut ImmoScout24 bestanden die Inserate für Mietwohnungen in den größten deutschen Städten 2022 bereits zu rd. einem Drittel aus möblierten Wohnungen. Der Anteil möblierter Wohnungen in Deutschland sei zwischen 2018 und 2022 von 8 auf 13 Prozent gestiegen.²

Der Bundesrat hat im Sommer 2023 einen [Gesetzentwurf](#) in den Bundestag eingebracht, um diese Folgen zu vermeiden. Demnach soll der Möblierungszuschlag durch Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB gesetzlich geregelt werden. Vermieter sollen verpflichtet werden, auch den Möblierungszuschlag explizit auszuweisen. Zudem soll dessen zulässige Höhe geregelt werden. Mieter könnten so die Miethöhe auch für möblierte Wohnungen überprüfen und ggf. zu viel gezahlte Miete zurückverlangen. Eine Befassung des Bundestages mit dem vorliegenden Entwurf hat bislang nicht stattgefunden.

4.2 Zur Bekämpfung von Mietwucher

Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hat sich am 19. Februar 2024 mit dem Thema „Bekämpfung von Mietwucher“ befasst. Grundlage der [öffentlichen Anhörung](#) war ein vom Bundesrat eingebrachter Gesetzentwurf (BT-Drs. [20/1239](#)), der auf einem unter anderem vom Land NRW unterstützten Gesetzesantrag fußte.

Der Bundesrat dringt in seinem Entwurf auf eine bessere Bekämpfung des Mietwuchers und schlägt eine Änderung in § 5 („Mietpreisüberhöhung“) des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG 1954) vor. § 5 WiStrG 1954 bestimmt, dass die Forderung, das Versprechenlassen oder die Annahme unangemessen hoher Entgelte für die Wohnraumvermietung in vorsätzlicher oder leichtfertiger Weise eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Künftig soll ein unangemessen hohes Entgelt bereits vorliegen, wenn das Entgelt „bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigt. Bisher sieht die Norm vor, dass ein Entgelt unangemessen hoch ist, das „infolge der Ausnutzung eines

² <https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/moebliertes-wohnen.html>

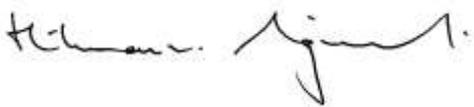
geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen“ die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigt.

Der Städtetag fordert seit mind. 15 Jahren, diese Regelung wieder „scharfzustellen“. Zuletzt hatten die kommunalen Spitzenverbände NRW auf die Problemlage in der schriftlichen [Stellungnahme](#) zur Anhörung am 2. März 2023 hingewiesen. Die Unterstützung des Antrags durch das Land NRW im Bundesrat haben wir erfreut zur Kenntnis genommen.

Zu einem [Entschließungsantrag des Bundesrates](#) „Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten“ hat die Bundesregierung unter Federführung des Bundesministeriums der Justiz lediglich angekündigt, die Entwicklungen aufmerksam zu beobachten und fortlaufend die Notwendigkeit der Einführung dämpfender Regelungen zu prüfen.

Wir erwarten von der Landesregierung weiterhin konstruktive Unterstützung bei gesetzgeberischen Initiativen zum Mieterschutz aus dem Bundesrat. Das gilt für das erwartete Gesetzgebungsverfahren zur Verlängerung der Mietpreisbremse und damit verbundene inhaltliche Anpassungen genauso wie für die seit langer Zeit überfällige Anpassung des BGB im Kündigungsschutzrecht: Schonfristzahlungen, die dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen. Mietschulden sind der häufigste Auslöser für Wohnungslosigkeit. Sie können zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen. Fristlose Kündigungen wegen Mietschulden können durch Nachzahlung der offenstehenden Mieten innerhalb einer Schonfrist abgewendet werden. Ordentliche Kündigungen dagegen bleiben trotz Nachzahlung wirksam. Deshalb kündigen Vermieter bei Zahlungsverzug oft fristlos und gleichzeitig ordentlich.

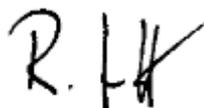
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) zum Antrag der SPD-Landtagsfraktion „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz“ (Drucksache 18/8126)

Positionen

- **Mieterschutzverordnung - Beitrag zur punktuellen Reduktion überdurchschnittlicher Mietbelastungen**
- **Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ möglichst einheitlich definieren**
- **AKNW begrüßt potentielle Überarbeitung der Mieterschutzverordnung**

Vorbemerkung

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit des Berufsstandes kommt dabei dem Wohnungs- und insbesondere dem Mietwohnungsbau zu.

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen unterstützt grundsätzlich jegliche politische Initiativen, die zu einer spürbaren quantitativen und qualitativen Entlastung des nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktes beitragen. Die Architektenkammer NRW stellt aber auch fest, dass gerade im Segment der unteren und mittleren Mietpreislagen das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten immer weniger funktioniert. Da schon heute die Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum in weiten Teilen des Landes deutlich das drastisch zurückgehende Angebot übersteigt, bedarf es insbesondere in diesem Teilbereich des Wohnungsmarktes weiterhin einer intensiven staatlichen Lenkung. Weitere staatliche Interventionen müssen nach Auffassung der AKNW allerdings immer gut begründet sein.

So plädiert die Architektenkammer NRW grundsätzlich u.a. für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieterschutz und Investitionssicherheit in den Wohnungsbau. Aus wohnungs- und insbesondere sozialpolitischer Perspektive erscheint der mit einer Mieterschutzverordnung einhergehende Eingriff in den Mietwohnungsmarkt grundsätzlich weiterhin notwendig und nachvollziehbar.

Unabhängig von temporärer-punktuelle lenkenden oder intervenierenden staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt bleibt der schnellstmögliche Bau ausreichenden und insbesondere bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten in Nordrhein-Westfalen oberste Priorität einer erfolgreichen Wohnungspolitik. Es ist grundsätzlich der Mangel an ausreichendem und vor allem bezahlbarem Wohnraum, der ursächlich ist für steigende Mietpreise, die dann wiederum Markteingriffe zum Mieterschutz erforderlich machen.

Die Architektenkammer NRW hat ihre entsprechenden Anregungen und Vorschläge für kraftvolle und innovative bau- und wohnungspolitische Impulse, für ein bau- und wohnungspolitisches Umdenken, in der [„Düsseldorfer Erklärung der Architektenkammer NRW“](#) zusammengefasst und Anfang 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Aufruf beinhaltet eine Vielzahl ungewöhnlicher Instrumente und innovativer Maßnahmen, die nach Überzeugung des Berufsstandes der nordrhein-westfälischen Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplaner zu einer echten Beschleunigung, einer echten Vereinfachung und zu einer echten Entlastung des Planen und Bauens in unserem Lande und damit zu einer Lösung der Baukosten- und Wohnungsbaukrise führen können.

Positionen

Trotz der in Teilen berechtigten Kritik an der seinerzeitigen Einführung der Mieterschutzverordnung, kann die Architektenkammer NRW nicht feststellen, dass in NRW ein „vollkommen

unzureichender“ Mieterschutz herrscht. Nach Ansicht der AKNW hat die Mieterschutzverordnung seit ihrer Einführung in Teilen erfolgreich dazu beigetragen, die überdurchschnittlichen Mietbelastungen in den von der Mieterschutzverordnung erfassten Gebieten, punktuell zu reduzieren und damit zu einer für die Mieterhaushalte verträglicheren Entwicklung der Wohnkosten beizutragen.

Inwiefern die Mieterschutzverordnung auf einem mangelhaftem Gutachten basiert, welches wissenschaftlichen Maßstäben nicht genügt, ist für die Architektenkammer NRW nicht erkennbar. Der AKNW erschien die damalige Erarbeitung des Gutachtens methodisch im Grundsatz schlüssig. Ob allerdings die seinerzeit identifizierten, insgesamt achtzehn Kommunen tatsächlich im Detail den Anforderungen und Kriterien des BGB entsprachen, war für die AKNW empirisch nur eingeschränkt nachvollziehbar, sodass auf eine abschließende juristische Beurteilung verzichtet wurde.

Eine vorzeitige Überarbeitung der Mieterschutzverordnung, inklusive dem zugrundeliegenden Gutachten, erscheint der Architektenkammer NRW angesichts der jüngsten Entwicklungen und raschen Veränderungen auf dem nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt grundsätzlich sinnvoll und zielführend. Bei dieser Gelegenheit böte es sich nach Auffassung der Architektenkammer NRW an, den Begriff des „angespannten Wohnungsmarktes“ möglichst einheitlich zu definieren, bzw. die verschiedenen Gebietskulissen zu harmonisieren. Die AKNW kann allerdings nachvollziehen, dass den verschiedenen Gutachten zur Ermittlung der jeweiligen Gebietskulisse thematisch unterschiedliche Indikatoren bzw. Berechnungsgrundlagen zugrunde liegen.

Die von der SPD-Landtagsfraktion für die Erarbeitung einer neuen Mieterschutzverordnung angeregte enge Einbindung von kommunalen Spitzenverbänden, dem Deutschen Mieterbund und weiteren relevanten Akteuren wird von der AKNW begrüßt. Gerne steht auch die Architektenkammer NRW dem Ordnungsgeber in einem potenziellen Überarbeitungsprozess der Mieterschutzverordnung NRW mit ihrem Know-how zur Verfügung.

Über uns

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 32.000 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner.

Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterischen Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, den 29. Mai 2024

Der BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen, Hauptantriebskraft für Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

VORBEMERKUNG

Seit den 2010er Jahren belegen Statistiken regelmäßige Preissteigerungen im Wohnungsbau¹. Hinzu kamen sukzessive Klima- und Nachhaltigkeitsziele aller politischer Ebenen, verbunden mit entsprechenden Zusatzaufgaben. Auch Kommunen haben über die Zeit an der Preisschraube gedreht und über Planungs- und Genehmigungsprozesse die Finanzierung von Aufgaben staatlicher Daseinsvorsorge an Bauvorhabenträger weitergegeben. Dazu kommen seit zwei Jahren eine veränderte Zinssituation und Inflation.



Konsequenterweise steigen die Angebotsmieten seit einigen Jahren aufgrund wirtschaftlicher Zwänge – nicht aufgrund eines überbordenden Profitstrebens der Vermietenden. **Fast zwei Drittel dieser Vermietenden in Deutschland sind Privatpersonen**, die damit in der überwältigenden Mehrheit einen **geringen Zuverdienst** generieren².

Die privaten Vermieter stellen somit wichtigen Mietwohnraum zur Verfügung, sind aber schon seit Jahren unzufrieden mit der steigenden Mietenregulierung: In der Mitgliederbefragung von Haus & Grund im Jahr 2021 gaben beispielsweise 22 Prozent der Vermieter an, dass sie wegen Mietendeckel, Enteignungsdebatte und Co. ihre Immobilien weniger oder überhaupt nicht mehr modernisieren. **Knapp 35 Prozent der Befragten gaben die zu niedrigen Mieteinnahmen als Grund dafür an, dass sie nicht mehr Geld in ihren Wohnungsbestand investieren.** Fast 8 Prozent haben die Vermietung eingestellt oder die Immobilie sogar verkauft. Die Situation in der privaten Wohnungswirtschaft ist deckungsgleich. Traditionsreiche, lokal verwurzelte Familienunternehmen reduzieren ihren Wohnungsbestand und investieren in andere Geschäftszweige. Dies wirft die Frage auf, welche Investoren als zukünftige Bestandhalter am Wohnungsmarkt auftreten und ob eine angemessene Bestandspflege in ihrem Geschäftsmodell verortet sein wird.

Es wird nur Wohnraum geschaffen, wenn dieser auch zu wirtschaftlich akzeptablen Bedingungen errichtet und im Falle des Mietwohnungsbaus zu akzeptablen Mietpreisen auch vermietet werden kann. Das gilt für private Vorhabenträger genauso wie für Genossenschaften oder kommunale Unternehmen.

¹ Vgl. bspw. [Statistisches Bundesamt 2024](#), zuletzt abgerufen 08.05.24

² Vgl. [Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft](#), zuletzt abgerufen 08.05.24

Mieterschutz

Mieterrechte in Deutschland sind bereits stark gesetzlich verankert und in der Praxis gefestigt durch eine mieterfreundliche Rechtsprechung. Wir sind der festen Überzeugung, dass eine weitere Verschärfung der entsprechenden landes- (und auch der bundesgesetzlichen) Maßnahmen zur Regulierung der Mieten kein zielführendes Mittel ist, um Mieter vor steigenden Mieten zu schützen. Wer bereits Mieter ist, wohnt schon und profitiert von einem umfangreichen Mietregulierungspaket, welches der Gesetzgeber zuletzt noch durch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz mit einem „Zusatzbonus“ für Mieter versehen hat.

Wer kein Mieter ist oder umziehen muss, ist vor allem darauf angewiesen, eine neue Wohnung zu finden. Und daran mangelt es in den Ballungsregionen.

Deshalb lehnen wir jeden weiteren Ansatz einer Mietenregulierung und auch eine Ausweitung der Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung ab. Die Regulierung des Mietwohnungsbestands ist keine Lösung für die Probleme einer Baupolitik, die zu wenig stringent alle Gesetzgebungsebenen in die Pflicht nimmt, Wohnungsbau voranzutreiben. Der Blick in die Praxis zeigt, dass Zielsetzungen auf der Bundesebene oft am Ortsschild scheitern.

Wir setzen uns für effiziente marktwirtschaftliche Lösungen ein, die langfristig eine nachhaltige Balance zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt schaffen und so automatisch zu einer Reduzierung der Mietbelastung für Mietende führen.

In der gegenwärtigen Gemengelage aus Zuzugsdruck, Wohnraummangel und stark verschlechterten wirtschaftlichen Bedingungen für die Immobilienbranche sollte der Fokus darauf liegen, dem Wohnungsneubau Rückenwind zu geben und durch attraktivere Rahmenbedingungen für eine deutliche Aufstockung des Angebotes an Mietwohnungen und damit für bezahlbare Mieten zu sorgen. Tatsächlich zeigen Zahlen einer kürzlich veröffentlichten Forsa-Umfrage, dass 90% der Bürgerinnen und Bürger zufrieden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation sind. 67% halten ihre Miete für angemessen³. Beides zeigt deutlich: Der Fokus sollte auf denjenigen liegen, die Wohnraum benötigen – nicht denjenigen, die ihn bereits haben.

Die im Antrag genannte Zahl von 4,5% bzw. 18 von 396 Kommunen (der Städte und Gemeinden, die in der Gebietskulisse in Nordrhein-Westfalen gefasst sind und damit unter die Mieterschutzverordnung fallen) ist aus unserer Sicht irreführend. Denn in diesen 18 Städten und Kommunen wohnen rund ein Sechstel (16,2%) der Bürgerinnen und Bürger Nordrhein-Westfalens⁴. Berücksichtigt man die Heterogenität der Mietpreise im Flächenland Nordrhein-Westfalen und die Tatsache, dass die Mietpreisbelastung in diesen 18 Regionen tendenziell bereits am höchsten ist, scheint der Umfang der Gebietskulisse angemessen gewählt.

Einrichtung kommunaler Prüfstellen

Die Forderung nach einer Einrichtung kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse sehen wir als BFW NRW kritisch. Denn jede Stelle, die auf Seiten der Verwaltung eingerichtet wird, um einige schwarze Schafe auf dem Wohnungsmarkt zu identifizieren, fehlt den Städten und Kommunen bei der Bearbeitung von Bauanträgen oder in den Bewilligungsbehörden für den geförderten Wohnungsbau oder das Wohngeld.

³ Vgl. Kölner Stadtanzeiger vom 04.05.24 „So wohnt Deutschland“

⁴ Eigene Berechnung anhand von Zahlen von IT.NRW vom 30.06.2023

Einsatz für Mieterschutz auf Bundesebene

**92,2 % der Mieterschaft hat Standardmietverträge.
2,2 % haben Indexmietverträge.**

Erst 2023 mit Anstieg der Inflation sind Indexmietverträge in die öffentliche Diskussion geraten. Die an die Inflation gekoppelten Verträge sind nur ein Nischenprodukt auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Aus gutem Grund: Bei diesen Verträgen ist die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Im Gegenzug verzichten Vermieter auf alle sonstigen Anpassungen.

Mit der hohen Inflation mehrten sich Meldungen, die suggerierten, die Indexmiete sei ein flächendeckendes Phänomen – ohne dass es dazu verlässliche oder gar amtliche Zahlen gab. Berechnungen des IW- Instituts der Deutschen Wirtschaft aus Februar 2023⁵ zeigten, dass gerade einmal 2,2 Prozent der deutschen Mieter eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart haben.

Umwandlungsverordnung

Zu Recht wurde die Umwandlungsverordnung in Nordrhein-Westfalen aufgrund mangelnder Relevanz im gesamten Wohnungsmarkt nicht weiter verlängert. Es ist befremdlich, dass überhaupt ein Umwandlungsverbot im Rahmen des Baugesetzbuches geregelt wird. Der Anwendungsbereich des BauGB umfasst städtebauliche Aspekte. Dazu kann auch die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes gehören. Anerkannt ist, dass die Mischung verschiedener Eigentümergruppen und Nutzungen für eine lebendige Stadt sinnvoll ist. Der Erhalt von nicht aufgeteilten Wohngebäuden ist allerdings kein ausdrückliches städtebauliches Ziel. Auch kennt das BauGB den Erhalt einer bestimmten Mietwohnungsquote nicht. Da vielfach aufgeteiltes Wohneigentum vermietet wird, ist dies auch sachgerecht. Vielmehr ist die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ ausdrückliches städtebauliches Ziel gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und der effektivste Mieterschutz überhaupt. Dies ist auch richtig, weil nur so selbstbestimmtes Wohnen gefördert, die Möglichkeit zur sicheren Altersvorsorge gegeben, die Teilhabe an Wertentwicklungen ermöglicht und ein besonderes Engagement/Verbundenheit mit der Kommune/dem Quartier gefördert wird.

Verbesserungen beim Kündigungsschutz

In Bezug auf die im Antrag angedeuteten Verbesserungen beim Kündigungsschutz wäre es interessant zu wissen, welche Änderungen sich die Antragstellerin dabei vorstellt. Aus Sicht des BFW NRW sind die Regelungen zu Schonfristzahlungen und Eigenbedarfskündigung bereits sehr eng zugunsten der Mieter gefasst. Weitere Eingriffe würden dazu führen, dass das Recht auf Miete über mietrechtliche Eingriffe in das Privatrecht durch die Hintertür zu einem Rechtsgut ausgebildet werden, das höherrangig bewertet wird als das grundgesetzlich verankerte Recht auf Eigentum.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse mag auf den ersten Blick als naheliegendes Mittel erscheinen, um übermäßige Mietsteigerungen einzudämmen und den Mieterschutz zu stärken. Jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass sie in der langfristigen Praxis nicht intendierte, negative Begleiteffekte hat⁶. Statt die Mieten zu stabilisieren, führt sie mitunter zu einem Rückgang des Angebots an Mietwohnungen und damit zu einer Verknappung des Wohnraums, insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Dies wiederum treibt die Preise weiter in die Höhe und schafft einen Teufelskreis, der letztendlich Mietende belastet.

⁵ <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/ralph-henger-christian-oberst-nur-22-prozent-haben-eine-indexmiete-abgeschlossen.html>

⁶ Vgl. bspw. Dr. Christian Oberst/IW 2023: „Knappheit lässt sich nicht verbieten“

Der große Fehler bei der Einführung der Mietpreisbremse vor gut zehn Jahren ist aus Sicht des BFW NRW, dass sie nicht mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden wurde, die über alle Ebenen hinweg konsequent Flächen für den Wohnungsbau ausweist, Neubau ermöglicht und so neben dem Schutz von Mietenden vor allem die Personen berücksichtigt, die zu- oder umziehen möchten. Eine weitere landesrechtliche Verschärfung des Mieterschutzes droht, diesen Fehler fortzuführen.

Insofern gilt es mehr denn je, Angebot und Nachfrage in Einklang zu bringen. Dazu gehören Maßnahmen wie die verlässliche Ausgestaltung der Förderkulisse für den Wohnungsneubau (insbesondere vonseiten der Bundesebene), die Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren und Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau. Durch eine Erhöhung des Wohnungsangebots können die Mieten auf natürliche Weise stabilisiert werden, ohne die Dynamik des Marktes zu untergraben.

BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent, mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander sowie die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und die deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen besonders bewusst sind.

GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211-93655407
info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender
Daniel Wylenga
Achim Feldmann
Anett Barsch
Dirk Lindner
Nisse Nesseler
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Andreas Schettler

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1506

A20



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 29.05.2024

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am

6. Juni 2024

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 109.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 16. April 2024 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

I.

Zunächst ist festzustellen, dass in Deutschland und somit auch in Nordrhein-Westfalen mit dem im BGB geregelten Mietrecht und vor allem durch die (höchstrichterliche) Rechtsprechung ein umfassender Mieterschutz gewährleistet ist. Es handelt sich in der Gesamtschau um ein Mieterrecht und weniger um ein Mietrecht.

Die Mieterschutz-Verordnung kann den bundesgesetzlich geregelten Mieterschutz in NRW überhaupt nicht aushebeln. Die Mieterinnen und Mieter haben insofern ein Recht auf einen realitätsbezogenen und angemessenen Mieterschutz in ganz Nordrhein-Westfalen. Mietrecht liegt im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Vielmehr ermächtigt der Bundesgesetzgeber die Länder, Verordnungen entsprechend zur Mietpreisbegrenzung, zu Kappungsgrenzen sowie zur Kündigungssperrfrist zu erlassen. Davon hat das Land NRW mit der NRW-Mieterschutzverordnung Gebrauch gemacht.

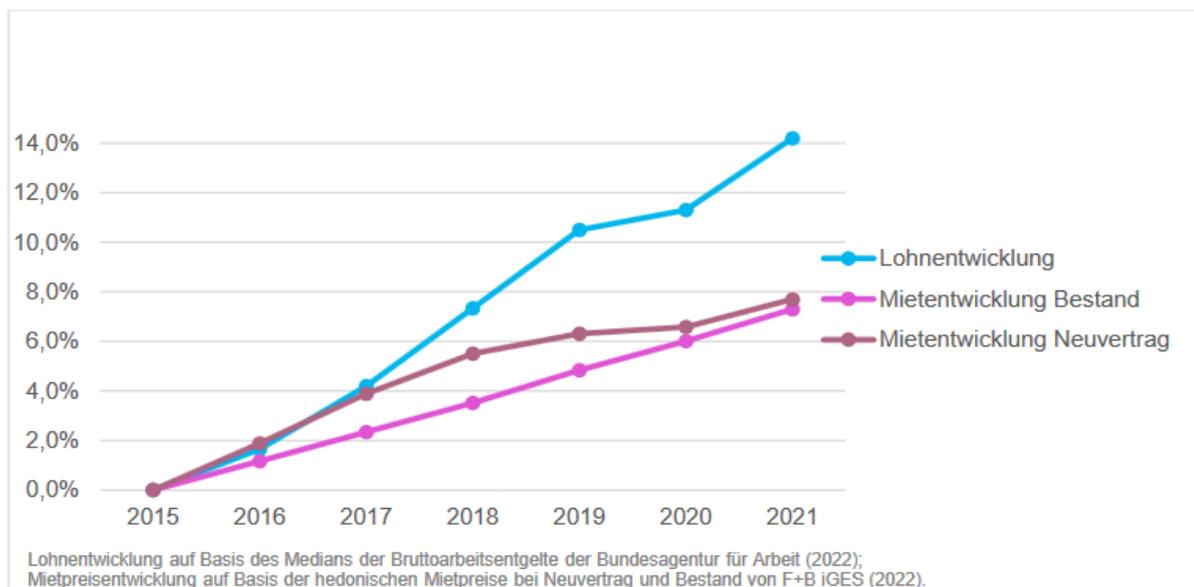
II.

Ein weiterer Eingriff in die Miethöhe ist nicht erforderlich. Die Mieten in Nordrhein-Westfalen sind bezahlbar. Das Wohnen zur Miete ist im Jahr 2021 bundesweit bezahlbarer geworden. Die Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“¹ von August 2022 vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent. Steigende Mietpreise werden seit Langem in der politischen Debatte vorgetragen und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Deutschland Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

¹ Bezahlbarkeit von Mieten. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2021. Online unter: https://www.hausundgrund.de/sites/default/files/downloads/vollstaendige-untersuchung-inklusive-methodik_0.pdf

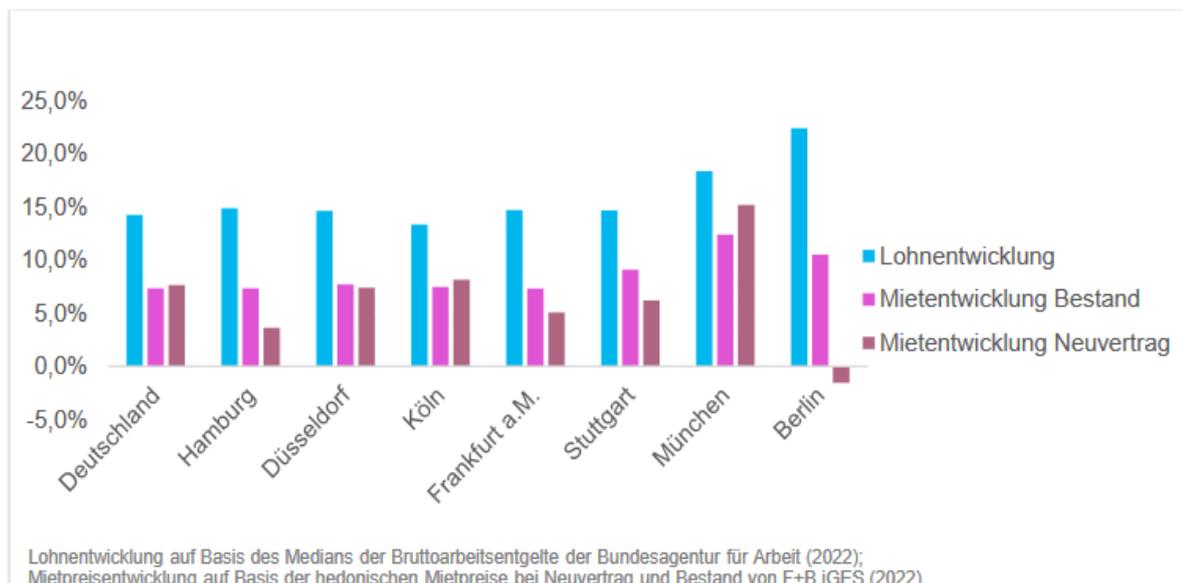
Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 bis 2021



Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise kreisfreien Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. Keiner dieser Kreise und keine dieser kreisfreien Städte liegt hierbei in NRW. In fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen bzw. Kreisen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten.

Bei den Neuvertragsmieten sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und kreisfreien Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

Auch in den sieben sogenannten A-Städten, darunter Düsseldorf und Köln, stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab.



Die Zahlen aus der Studie sind aktueller denn je. Nach Untersuchungen des Ifo-Instituts München planen die Unternehmen 2024 mit einer durchschnittlichen Lohnsteigerung von 4,7 Prozent. Dabei stellen tarifvertragliche Lohnänderungen die wichtigste Stellschraube für Lohnänderungen dar. Die IG Bau hat mit Datum von heute für die rund 930.000 Beschäftigten im deutschen Bauhauptgewerbe eine Tarifrösung erzielt. In den kommenden drei Jahren steigen die Löhne um 1,2 Prozent, 4,2 Prozent sowie um 3,9 Prozent. Außerdem steigen ab diesem Jahr sämtliche Monatsgehälter um 230 Euro.

III.

In der Vermieterbefragung 2023² von Haus & Grund Deutschland sind private Vermieter befragt worden. An der Befragung nahmen 1.500 private Vermieter teil.

Das stärkste Modernisierungshemmnis für private Vermieter sind zu niedrige Einnahmen. Das sagen 52,5 Prozent der befragten Vermieterinnen und Vermieter. Bei 54,1 Prozent der befragten Vermieter unterschreiten oder decken die Einnahmen die jährlichen Ausgaben bei der Vermietung. Weitere Hemmnisse für zusätzliche Investitionen sind Bürokratie (30,4 Prozent) sowie komplizierte Anforderungen im Mietrecht (23,1 Prozent). Mehr als die Hälfte der Befragten sehen die größten Hemmnisse zur Erreichung

² Vermieterbefragung 2023. Haus & Grund Deutschland: Berlin, 2023. Online unter: <https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung>

der Klimaschutzziele in der Finanzierung (52,8 Prozent). Doch auch technische Schwierigkeiten (38,1 Prozent) spielen eine große Rolle.

In der Regel sind private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert. Deshalb verwundert es nicht, dass der Großteil aller Befragten die Miete nicht während des laufenden Mietverhältnisses, sondern ausschließlich bei Neuvermietung erhöht (34 Prozent). Wichtig ist hierbei, dass Vermieter zu ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten befragt wurden. Die Anteile zu Indexmieten (7,9 Prozent) und Staffelmieten (6,6 Prozent) lassen daher weder einen Rückschluss auf die Zahl der Mietverträge zu, in denen Staffel- oder Indexmietverträge vereinbart wurden, noch auf deren Anteil an allen Mietverträgen.

IV.

Im aktuellen NRW-Wohnkostenbericht 2023³ von Haus & Grund Rheinland Westfalen, der ebenfalls jährlich veröffentlicht wird, konnte ermittelt werden, dass die Gesamtwohnenkosten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2022 um 6,3 Prozent zum Vorjahr gestiegen sind. Dafür war vor allem ein starker Anstieg der Wohnnebenkosten verantwortlich, während die Nettokaltmieten nur geringfügig zulegten. Die Nebenkosten stiegen um 11,1 Prozent, die Nettokaltmieten um 2,6 Prozent. Das zeigt deutlicher als je zuvor, dass alle Bemühungen um bezahlbares Wohnen nicht bei den Kaltmieten, sondern bei den Wohnnebenkosten ansetzen müssen.

Ein detaillierter Blick auf die Entwicklung der Nebenkosten zeigt die größten Kostenpunkte auf: Den dritten Platz belegen die personalintensiven häuslichen Dienstleistungen wie Gartenpflege, Hauswart, Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung. Auf dem zweiten Platz stehen die Stromkosten, deren Anteil an den Betriebskosten bei 20 Prozent liegt (Haushaltsstromkosten, Beleuchtung und Allgemeinstrom zusammen gerechnet). Der größte Kostenblock ist die häusliche Wärmeerzeugung, also Heizung und Warmwasser. Sie kommt auf einen Anteil von 36 Prozent an den gesamten Betriebskosten, was fünf Prozentpunkte mehr sind, als im Vorjahr.

Die privaten Kleinvermieter, von denen die Daten für NRW-Wohnkostenbericht 2023 von HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN stammen, haben die Mieten einmal mehr bestmöglich stabil gehalten. Trotz einer Inflation von 7,9 Prozent gab es für 65 Prozent der Mieterhaushalte keine Mieterhöhung, insgesamt stiegen die Mieten in NRW nur um 2,6 Prozent. Damit das so bleiben kann und die privaten Kleinvermieter weiterhin Garanten bezahlbarer Mieten sind, dürfen sie von der Politik nicht mit immer weiteren Regulierungen und

³ NRW-Wohnkostenbericht 2023. HAUS & GRUND RHEINLANDWESTFALEN: Düsseldorf, 2023. Online unter: https://www.hausundgrund-verband.de/fileadmin/root/media/downloads/2023/NRW-Wohnkostenbericht_2023.pdf

Anforderungen belastet werden. Weitere Verschärfungen im Mietrecht müssen unterlassen werden. Die Lage ist durchaus prekär: Gut jeder zweite private Vermieter verdient an der Vermietung kein Geld mehr (s.o.).

Die politischen Entscheidungsträger halten hingegen die Entwicklung der Nebenkosten, der zu Recht sogenannten „2. Miete“, zu 71,5 Prozent in ihren Händen. So groß ist nämlich der Anteil der politisch beeinflussten Kostenarten an den Wohnnebenkosten. Wer sich für „bezahlbares Wohnen“ einsetzt, muss seine politischen Entscheidungen daran ausrichten, die Nebenkosten des Wohnens nicht immer weiter in die Höhe zu treiben. Angesichts der jüngsten kriegsbedingten Preisentwicklung ist das eine große Herausforderung. Die Bundespolitik hat zwar durch Entlastungsmaßnahmen das Ausmaß der Verteuerung ein Stück weit begrenzt. Eine wichtige Maßnahme wurde jedoch unterlassen: Ein Aussetzen der CO₂-Bepreisung. Sie soll einen Anreiz zum Energiesparen setzen, der durch die aktuelle Entwicklung der Brennstoffpreise jedoch ohnehin in weit mehr als ausreichendem Maße gegeben ist.

Eine öffentliche Diskussion über bezahlbares Wohnen, die sich auf die Nettokaltmieten fokussiert, geht mithin an der Realität vorbei. Vielmehr gehört der seit Jahren unaufhörlich voranschreitende Anstieg der Wohnnebenkosten ins Zentrum der Aufmerksamkeit. Beim NRW-Wohnkostenbericht werden 108.000 Mitglieder der 42 Vereine von Haus & Grund Rheinland Westfalen befragt. Diese Zielgruppe stellt rund zwei Drittel der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Der Datenumfang umfasst beim NRW-Wohnkostenbericht 2023 hierbei 3.873 vermietete und selbstgenutzte Wohneinheiten in NRW.

V.

Die schwarz-grüne Landesregierung hat angekündigt, die NRW-Mieterschutzverordnung anzupassen. Mietrecht ist Bundesrecht und kann durch den Landesgesetzgeber mangels Gesetzgebungszuständigkeit nicht materiellrechtlich verschärft werden. Deshalb geht es bei der NRW-Mieterschutzverordnung nur um den räumlichen Anwendungsbereich, der angepasst werden kann. Hierzu ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, um die Gebietskulisse zu erweitern, so dass in weiteren Kommunen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung (sog. Mietpreisbremse), die Kappungsgrenzenregelung in bestehenden Mietverhältnissen sowie die Kündigungssperrfristregelung bei Eigenbedarfskündigungen nach einer Umwandlung von Mietwohnraum in Teileigentum, gelten wird. Das weitet den Mieterschutz auf weitere Kommunen aus, der ohnehin schon durch die Bundesgesetzgebung sowie die Rechtsprechung einen sehr hohen Schutz für Mieterinnen und Mieter garantiert. Die Gebietskulisse der Baulandmobilisierungs-Verordnung sowie des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus sind mit den Regeln der NRW-Mieterschutzverordnung nicht vergleichbar. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit, konkret

in die Privatautonomie der Vertragsparteien, ist bei Mietpreisbegrenzung sowie bei der Kappungsgrenzenregelung stärker und von daher anders zu gewichten.

Einrichtungen kommunaler Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse halten wir nicht für erforderlich. Bei Verstößen gegen die NRW-Mieterschutzverordnung steht jedem der zivilrechtliche Rechtsweg offen. Die Amtsgerichte stellen hierbei fest, ob die entsprechenden Regelungen im konkreten Einzelfall eingehalten worden sind oder nicht.

Eine Bundesratsinitiative zur weiteren Verschärfung des Mietrechts halten wir nicht für sachdienlich. Mietanpassungen in Indexmietverträgen richten sich nach dem Verbraucherpreisindex. Der aktuelle Verbraucherpreisindex für den Monat Mai 2024 liegt ausweislich der Angaben des Statistischen Bundesamtes bei +2,4 Prozent. Damit liegt die mögliche Begrenzung noch niedriger als die einer Mietanpassung, die unter die Kappungsgrenzenregelung (+5 Prozent jährlich) fällt.

Die Umwandlungsverordnung ist zum 27. März 2020 ausgelaufen und von der damaligen Landesregierung nicht verlängert worden, weil sie gemäß der Ergebnisse des Gutachtens der empirica AG nachweislich keine nennenswerte Anwendung gefunden hat und ein echter „Ladenhüter“ war. Die Gründe liegen auf der Hand. Selbst bei einer Umwandlung hat im Falle einer Veräußerung der Mieter ein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB. Sollte ein neuer Eigentümer Eigenbedarf anmelden, gilt die Kündigungssperrfrist, die bisher gegolten hat und in der NRW-Mieterschutzverordnung geregelt ist. Der Gutachter kommt folglich zu der eindeutigen Bewertung: „Im Ergebnis ist die Umwandlungsverordnung nutzlos.“ Lediglich zwei soziale Erhaltungsgebiete sind in NRW vorzufinden. Die Umwandlungsverordnung verhindert, so der Gutachter, „dass der Anteil der Kleinvermieter zulasten der Großvermieter steigen kann. Dies aber dürfte in der Tendenz nicht im Interesse der Mieter sein. Das Statistische Bundesamt hat jüngst gezeigt, dass die Mieten bei privaten Kleinvermietern langsamer steigen als die Mieten bei Wohnungsunternehmen in privater aber auch in öffentlicher Hand.“ Insofern war es nur folgerichtig, dass die Umwandlungsverordnung nicht verlängert worden ist.

Die Ampel-Koalition hat sich bereits auf eine erneute Verlängerung der sog. Mietpreisbremse verständigt. An dieser Stelle sei erwähnt, dass Haus & Grund Deutschland die Verlängerung der Mietpreisbremse erneut durch das Bundesverfassungsgericht überprüfen lassen wird. Schonfristzahlungen werden ausdrücklich nicht ermöglicht.

In Nordrhein-Westfalen mögen mehr Menschen zur Miete wohnen, als in anderen Ländern. Allerdings ist ein noch größerer Fokus auf deren Interessen als ohnehin schon nicht zielführend. Stattdessen sollten auch die Interessen der privaten Vermieterinnen und Vermieter nicht außer Acht gelassen werden, die

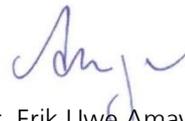
bekanntlich die größten Anbieter von Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen sind. Ohne private Vermieter gibt es schließlich keine Wohnungen für Mieter. Im besonderen Fokus müssen daher die Interessen der Vermieter und Mieter gleichermaßen stehen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1505

A20

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

**zur Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und
Digitalisierung am 06. Juni 2024:**

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein- Westfalen brauchen endlich einen an- gemessenen Mieterschutz

**Antrag der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8126**

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 Nordrhein-Westfalen ist für die Mieterinnen und Mieter dramatisch. In der Mieterschutzverordnung hat die Landesregierung mit Wirkung zum 1. Juli 2020 erweiterte Mieterschutzregelungen für 18 Kommunen in NRW erlassen. Dies bedeutete eine Verkleinerung der Gebietskulisse von ehemals 59 Kommunen und wurde bereits vor vier Jahren vom DMB NRW stark kritisiert (https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/userupload/redaktion/Stellungnahmen/2020/Stellungnahme_MieterschutzVO_2020_DMB_NRW.pdf). Daher unterstützt der DMB NRW die Forderung einer Überarbeitung der Gebietskulisse dahingehend, dass alle tatsächlich angespannten Wohnungsmärkte erfasst werden. Die Veränderungen der Gebietskulissen sind mit einer erheblichen Verunsicherung über die mietrechtlichen Grundlagen in den Kommunen verbunden. Deswegen ist der Bundesgesetzgeber aufgefordert, für eine dauerhafte und flächendeckende Begrenzung der Mietsteigerungen zu sorgen. Flickschusterei an Gebietskulissen kann keine Dauerlösung sein.

I. Ausgangslage

Die Lage auf einem Großteil der Wohnungsmärkte in NRW ist für Mieterinnen und Mieter dramatisch und stellt viele Haushalte vor existenzielle Probleme. Seit Jahren sind die Wohnungsmärkte im Rheinland stark angespannt. Doch auch im Ruhrgebiet, in Ostwestfalen und im Münsterland steigen die Mieten teilweise seit Jahren rasant. Diese Entwicklung hat sich seit dem Erlass der Mieterschutzverordnung im Jahr 2020 sogar weiter verschärft.

In bestehenden Mietverhältnissen regeln insbesondere die §§ 558 und 558a BGB die Erhöhung der Miete. Eine Mieterhöhung darf maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen, die regelmäßig durch Mietspiegel abgebildet wird. Eine Erhöhung der Miete ist maximal um 20 Prozent in drei Jahren möglich (Kappungsgrenze). Je nach Ausgangsmiete und Einkommen, kann eine solche Erhöhung Haushalte finanziell überfordern. Eine Härtefallregelung gibt es hier nicht. In angespannten Wohnungsmärkten, die durch eine Landesverordnung festgelegt werden müssen, kann die Kappungsgrenze auf maximal 15 Prozent in drei Jahren abgesenkt werden (BGB § 558, Abs. 3).

Im Gegensatz dazu fehlen bei der Neuvermietung jegliche Regulierung und Schutz für Mieterinnen und Mieter. Die beiden Vertragsparteien sind vermeintlich frei in der Miethöhe. Dies hat zur Folge, dass in vielen Wohnungsmärkten hohe Neuvertragsmieten realisiert werden können. Ein Umzug ist daher für viele Menschen nicht bezahlbar oder führt zu deutlichen Kaufkraftverlusten. Dramatisch steigende Neuvertragsmieten führen außerdem zu steigenden Mietspiegeln, die wiederum die Spielräume für Mieterhöhungen im Bestand erhöhen. Die Mietpreisbremse ermöglicht es der Landesregierung, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. In diesen dürfen Neuvertragsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschreiten (BGB § 556d).

Die derzeitige Gebietskulisse mit lediglich 18 Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt in ganz Nordrhein-Westfalen bildete die Realität weder zum Zeitpunkt der Erstellung noch gegenwärtig realistisch ab. Für die Bürgerinnen und Bürger in NRW ist schwer nachvollziehbar, dass beispielsweise das Düsseldorfer Umland nicht ebenso als angespannter Wohnungsmarkt gilt, wie das für den Raum Köln zu Recht festgestellt wurde. Auch Städte mit starkem Mietenanstieg und geringem Leerstand, wie Dortmund, Essen, Bielefeld oder Aachen wurden nicht in die Mieterschutzverordnung aufgenommen. Das zugrunde liegende Gutachten von 2020 weist zahlreiche Mängel auf.

Die Landesregierung selbst hat mit der Verordnung zum Baulandmobilisierungsgesetz Anfang 2023 erneut angespannte Wohnungsmärkte definiert. Die Gebietskulisse umfasst 95 Kommunen. Die gesetzliche Definition für angespannte Wohnungsmärkte im Baulandmobilisierungsgesetz (BauGB § 201a), ist identisch mit jener zur Mietpreisbremse (§ 556d, Abs. 2). Das Vorgehen im 2023 vorgelegten Gutachten erscheint dem DMB NRW sehr viel plausibler als im Gutachten zu den Gebietskulissen von 2020.¹

Im Rahmen der Wohnraumförderung definierte die Landesregierung 225 Kommunen als Gebiete mit höchstem Bedarf bei angespannten und sehr angespannten Wohnungsmärkten.

Die bisherige Mieterschutzverordnung läuft noch bis 2025. Mit dem Beschluss der Bundesregierung, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern, kann eine neue Verordnung nun auch über einen längeren Zeitraum beschlossen werden.

II. Feststellungen

Der DMB NRW teilt die Einschätzung der Antragstellerin, dass die Gebietskulisse der aktuellen Mieterschutzverordnung von 2020 nicht im Ansatz alle angespannten Wohnungsmärkte in NRW abbildet. Das der Verordnung zu Grunde liegende Gutachten weist dahingehend Mängel auf, da es einen Großteil, der auch damals schon angespannten Wohnungsmärkte, nicht berücksichtigt.

Bei einer Neufassung der Gebietskulisse geht der Deutsche Mieterbund davon aus, dass aufgrund der zugespitzten Situation mindestens die 2023 festgestellten 95 Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in den Wirkungsbereich erweiterter Mieterschutzrechte kommen.

Die Mieterinnen und Mieter in diesen Kommunen benötigen zeitnah einen verbesserten Schutz vor Mietsteigerungen im Bestand und häufig überzogenen Preisen bei Neuvermietung. Die Situation duldet kein weiteres Hinausschieben der längst überfälligen Revision der Verordnung.

Die Antragstellerin erkennt richtigerweise, dass neben der Umsetzung der Mieterschutzverordnung in Nordrhein-Westfalen eine Änderung bundesrechtlicher Regelungen notwendig ist. Die Landesregierung muss sich aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW über Bundesratsinitiativen hierfür einsetzen.

¹ Beide Gutachten ignorieren jedoch die gesetzliche Vorgabe, dass ein angespannter Wohnungsmarkt auch vorliegt, wenn in einem Teil der Gemeinde die Bevölkerung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgt werden kann. Die kleinste Untersuchungsebene ist in beiden Gutachten die Gemeinde; Teile von Gemeinden werden nicht untersucht.

Die Diskussion über die Gebietskulissen der Mieterschutzverordnung zeigt, dass je nach Gutachten und politischer Ausrichtung mehr oder weniger Menschen in den Genuss weiterer Mieterschutzrechte kommen. Der mietrechtliche Flickenteppich führt zu erheblicher Verunsicherung bei Bürgerinnen und Bürgern bzgl. der vor Ort geltenden Rechtslage. Die vorherige Landesregierung hatte zunächst vereinbart, die damals bestehenden Verordnungen auslaufen zu lassen. Notwendig ist daher ein einheitlicher Schutz auf Bundesebene, der nicht auf Landesebene ausgehebelt werden kann.

III. Beschlussvorschlag

Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. unterstützt die Forderungen der Antragstellerin. Ergänzend sollte sich die Landesregierung über den Bundesrat für eine flächendeckende und dauerhafte Begrenzung von Neuvertragsmieten einsetzen, beispielsweise über eine nachgeschärfte Mietpreisbremse oder einen differenzierten Mietendeckel.

Stellungnahme

Düsseldorf, 29. Mai 2024

Stellungnahme zum Antrag „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz“ der SPD-Landtagsfraktion

Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen verbindet als Arbeitgeber- und Wirtschaftsverband nordrhein-westfälische Unternehmen der Bauindustrie und benachbarter Branchen. Als freiwilliger Zusammenschluss und größtes Kompetenzzentrum der Bauindustrie in NRW betreut und repräsentiert der Verband Bauunternehmen aller Bausparten. Seine Mitgliedsunternehmen stehen für mehr als die Hälfte der in Nordrhein-Westfalen erbrachten Bauleistung und beschäftigen rund 40 Prozent aller Mitarbeiter des Bauhauptgewerbes¹. Von kleinen Familienbetrieben über kleinere und große mittelständische Unternehmen bis hin zu Niederlassungen international agierender Baukonzerne sind die Mitgliedsunternehmen in allen Bereichen des Hoch- und Tiefbaus tätig. Diese agieren als Partner sowohl von privaten als auch vielfach von öffentlichen Auftraggebern. Der Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen ist der größte bauindustrielle Landesverband in der Bundesrepublik.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD "Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz" (Drs. 18/8126).

Die Bedeutung eines fairen und gerechten Mieterschutzes für die Mieterinnen und Mieter in unserem Bundesland ist unbestritten. Allerdings dürfen sich die Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt nicht kontraproduktiv auf das langfristige Ziel der Schaffung eines stabilen und bedarfsdeckenden Wohnungsmarktes auswirken.

Seit längerem geht die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen von Jahr zu Jahr zurück. Ein Rekord-Rückgang beim Neubau von Wohnungen wurde in NRW 2023 mit fast -29 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2024 sind die erteilten Baugenehmigungen weiter deutlich rückläufig. Eine dringend erforderliche Trendwende ist derzeit nicht absehbar. Wir plädieren deshalb für verstärkte und nachhaltige Investitionen in den Wohnungsneubau, denn der anhaltende Wohnungsmangel in Nordrhein-Westfalen lässt sich nicht durch kurzfristige Mieterschutzmaßnahmen lösen. Vielmehr bedarf es einer nachhaltigen Strategie, die den Neubau von Wohnungen fördert. Nur durch die Schaffung neuer Wohnräume kann dem erhöhten Bedarf entsprochen und gleichzeitig der Druck auf die bestehenden Mietwohnungen gemindert werden. Nur durch eine ausreichende Wohnraumversorgung können langfristig stabile und faire Mietpreise

¹ Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern

gewährleistet werden. Die Landesregierung trägt mit ihrer Wohnraumförderung dazu bereits in entscheidendem Maße bei, eine Ausweitung der Förderkulisse könnte dies positiv verstärken. Daneben bestehen weitere Kostensenkungspotentiale in der Harmonisierung von Landesbauordnungen und in der Reduzierung von überbordenden Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauvorhaben aufgrund von gesetzlichen Regelungen oder technischen Baubestimmungen. Grundsätzlich begrüßen wir in diesem Sinne jede politische Initiative, die zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt NRW beiträgt.

Negative Auswirkungen strenger Mieterschutzregelungen

Wir befürchten, dass strengere Mieterschutzregelungen negative Auswirkungen auf den ohnehin stark belasteten Wohnungsmarkt haben könnten. Investoren und Vermieter könnten sich aufgrund der eingeschränkten Rentabilität und erhöhten bürokratischen Hürden zurückhalten, in bestehende Mietwohnungen zu investieren oder neue Wohnungen zu bauen. Ein Rückgang der Qualität der Mietwohnungen und ein weiterer Rückgang des Wohnungsneubaus würde letztlich aber den Mietern schaden, denen die Antragstellerin eigentlich helfen will. Sofern die bestehende Mieterschutzverordnung angepasst werden sollte, darf dies nicht zu einer Verzerrung am Wohnungsmarkt führen. Ein ausgewogener Ansatz, der sowohl den Schutz der Mieter als auch die Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau berücksichtigt, ist notwendig. Eine enge Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren, einschließlich der Bau- und Wohnungswirtschaft wird von uns begrüßt und gerne unterstützt.

Förderung von Innovationen im Wohnungsbau und positive wirtschaftliche Impulse

Innovative Ansätze im Wohnungsbau wie der modulare Bau, Nachverdichtung und die Umwandlung ungenutzter Gewerbeimmobilien in Wohnraum sind Beispiele, um schnell und kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen. Der Einsatz moderner Technologien und nachhaltiger Bauweisen sollte dabei nach Möglichkeit zum Tragen kommen, um langfristig kosteneffiziente und umweltfreundliche Wohnlösungen zu realisieren – dies könnte durch entsprechende Förderkulissen zusätzlichen Anschub erhalten. Bezahlbarer Wohnungsneubau und -ausbau kann nur realisiert werden, wenn kostenreduzierende Bauverfahren und keine kostentreibenden Anforderungen an den Bau von Wohnungen gestellt werden. Wohnungsstandards sind auf ein finanzierbares und notwendiges Maß zu reduzieren. Investitionen in den Wohnungsneubau haben zudem positive wirtschaftliche Effekte. Sie schaffen oder erhalten Arbeitsplätze und fördern das Wirtschaftswachstum in Nordrhein-Westfalen. Bauprojekte generieren eine Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten, von der Planung und Konstruktion bis hin zu Dienstleistungen und Handel.

Der Bauindustrieverband NRW spricht sich deshalb für eine Strategie aus, die den Fokus auf mehr Neubau von Wohnungen und eine stärkere Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum legt, um den Wohnraumangel nachhaltig zu bekämpfen. Bei einer möglichen Anpassung der Mieterschutzregelungen muss dringend darauf geachtet werden, dass die Investitionsbereitschaft nicht noch weiter beeinträchtigt wird.

Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen e.V.

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1498**

A20

Stellungnahme zum SPD-Antrag „Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz“
(Drucksache 18/8126)



empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

Autor

Prof. Dr. Harald Simons

Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Hintergrund	1
2	Kritik an der Gebietskulisse	1
3	Hinweise zur Abgrenzung von Gebietskulissen angespannter Wohnungsmärkte.....	3

1 Hintergrund

In ihrem Antrag 18/8126 behandelt die SPD-Fraktion die Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung. Die Mieterschutzverordnung regelt die Anwendung der Mietpreisbremse (§556d BGB), der verschärften Kappungsgrenze (§558 BGB) und der Kündigungssperrfrist §577a BGB); sie tritt nach aktueller Rechtslage im nächsten Jahr außer Kraft. Der Antrag kritisiert die Gebietskulisse als zu eng, da sie lediglich 4,5% aller Gebietskörperschaften des Landes umfasst.

Der Bestimmung der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung liegt ein Gutachten¹ aus dem Jahr 2020 zugrunde, dass anhand bestimmter Kennzahlen angespannte Wohnungsmärkte identifiziert. Dieses Gutachten wurden u.a. von mir erstellt.

Die Antragsteller fordern u.a. den Landtag auf festzustellen, dass der Mieterschutz in NRW unzureichend sei, dass das genannte Gutachten wissenschaftlichen Maßstäben nicht genügt und fordert, dass die Gebietskulisse neu und in enger Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden, dem Mieterbund und der Wohnungswirtschaft festzulegen sei. Darüber hinaus wird die Landesregierung aufgefordert, sich im Bundestag für weitergehende Regulierungen im Wohnungsmarkt einzusetzen.

2 Kritik an der Gebietskulisse

Der Antrag kritisiert die derzeitige Gebietskulisse als zu eng und ihre Herleitung als unwissenschaftlich.

Als Begründung wird aufgeführt, dass die im Rahmen der Baulandmobilisierung-Verordnung festgelegte Gebietskulisse 95 Gebietskörperschaften sowie, dass die Förderkulisse des sozialen Wohnungsbaus 225 Gebietskörperschaften umfasst.

Aus diesen unterschiedlich weiten Gebietskulissen schließen die Antragsteller – ohne weitere Begründungen – auf die zu enge Abgrenzung der Gebietskulisse der Mieterschutzverordnung.

Tatsächlich aber sind unterschiedlich weite Gebietskulissen kein Ausdruck fehlerhafter Berechnungen, sondern sachgerecht.²

Zunächst scheint eine einheitliche Gebietskulisse dadurch geboten zu sein, dass der Gesetzgeber bei den drei Instrumenten des BGB (im Folgenden BGB-Instrumente genannt)

- verschärfte Kappungsgrenze gemäß §558 Abs. 3, S. 2 und 3 BGB

¹ Simons, H.; Tielkes, C.; Schmandt, M., Thomschke, L. Identifizierung von angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen für die Festlegung einer Gebietskulisse von Mietpreisbegrenzungsverordnungen nach §§556d und 558 BGB sowie einer Kündigungssperrfristverordnung nach § 577a BGB; empirica-Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin, 2020, download unter: https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/empirica_gutachten_zur_identifizierung_von_angespannten_wohnungsmarkten_in_nrw.pdf

² Siehe zur Notwendigkeit unterschiedlicher Gebietskulissen etwas ausführlicher: Simons, H. Weiden, L., „Mit zweierlei Maß messen! Zur Notwendigkeit unterschiedlicher Definitionen angespannter Wohnungsmärkte“, empirica-Paper Nr. 264, Berlin, 2022, download unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi264hslwd.pdf>

- Kündigungssperrfrist gemäß §577a Abs. 2 BGB
- Mietpreisbremse gemäß § 556d Abs. 2, S. 1 BGB

als auch bei den vier neuen Instrumenten des Baulandmobilisierungsgesetzes

- Erweiterung gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes gemäß § 31 Abs. 3 BauGB
- Baugebote zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß §§ 175 Abs. 2, 176 Abs. 1
- Genehmigungspflicht für Umwandlungen gemäß §250 BauGB

jeweils wortgleich angespannte Wohnungsmärkte definiert.

Demnach liegen angespannte Wohnungsmärkte vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Der Gesetzgeber lässt damit den Bundesländern weiten Spielraum bei der Bewertung der unbestimmten Rechtsbegriffe „ausreichende Versorgung“, „angemessene Bedingungen“ und „besonders gefährdet“.

Bei den erst in den letzten Jahren neu eingeführten fünf Instrumenten – Mietpreisbremse und BauGB-Instrumente - versucht der Gesetzgeber durch die zusätzliche Nennung von vier Kriterien näher zu beschreiben, wie ein angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden könnte. Der Wortlaut ist dabei in § 556d Abs. 2, S. 1 BGB und in § 201 a BauGB³ wiederum identisch. Die zusätzlichen genannten vier Kriterien haben dabei auch aufgrund ihrer manchmal eher feuilletonistischen Wortwahl („bei großer Nachfrage“) und ihres nur erläuternden Charakters („kann insbesondere der Fall sein“) den Bewertungsspielraum der Bundesländer nicht weiter eingeschränkt.

Trotz dieser identischen Formulierung wäre eine vereinheitlichte Gebietskulisse nicht sachgerecht. Die sieben genannten Instrumente unterscheiden sich sowohl in ihrem Ziel als auch den beabsichtigten Wirkungen, als auch in ihrer Eingriffstiefe.

Die Instrumente des BauGB – besonders deutlich bei den Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes und dem Baugebot sowie indirekt beim erweiterten Vorkaufsrecht – haben zum Ziel, den Wohnungsneubau zu befördern. Sie dienen sowohl dem Ziel einen akuten Wohnungsmangel zu beheben als auch bereits im Vorfeld dazu beizutragen, einen Wohnungsmangel gar nicht erst entstehen zu lassen.

3 § 556d Abs. 2, S.1: (2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Im Gegensatz dazu zielen die Instrumente des BGB nicht auf die Behebung des Wohnraummangels, sondern nur auf eine Begrenzung der Folgen eines akuten Wohnungsmangels.

Die Instrumente des BauGB sollten daher bereits eingeführt werden, wenn zukünftig ein Wohnungsmangel droht. Die Instrumente des BGB können und sollten hingegen erst eingeführt werden, wenn ein Wohnungsmangel tatsächlich bereits besteht.

Unterschiedliche Gebietskulissen lassen sich vermutlich zudem auch juristisch begründen. Die Instrumente des BauGB als Teil des öffentlichen Rechts haben eine deutlich geringere Eingriffstiefe als die Instrumente des BGB, das tief in die Vertragsfreiheit eingreift. Insofern sind auch die Begründungspflichten der jeweiligen Instrumente unterschiedlich.

Dass die aktuelle Fördergebietskulisse für den öffentlichen geförderten Mietwohnungsbau nochmals weiter ist als die Gebietskulissen BauGB-Instrumente und erst recht der BGB-Instrumente ist ebenfalls kein Hinweis auf eine fehlerhafte Abgrenzung der beiden letztgenannten Gebietskulissen, sondern ebenfalls sachgerecht. Förderungen schränken keine Rechte anderer ein, daher kann und sollte die Gebietskulisse auch solche Gebiete umfassen, in denen zukünftig ein Wohnungsmangel auch nur drohen könnte, in denen aber nicht die Notwendigkeit besteht einen Wohnraummangel zu beheben oder gar die akuten Folgen zu begrenzen.

Die derzeit geltenden unterschiedlichen Gebietskulissen – mit „sehr weichen“ Kriterien für die Fördergebietskulisse, „weicheren“ Kriterien für die BauGB-Instrumente, „härteren“ Kriterien für die BGB-Instrumente – sollten daher auch zukünftig beibehalten werden. Sie versetzen die Landesregierung in die Lage, abgestuft einzugreifen und so dazu beitragen, die Entstehung eines Wohnraummangels zu verhindern. Eine einheitliche Gebietskulisse würde die Gefahr bergen, dass in einigen Gebietskörperschaften die BGB-Instrumente „zu früh“ bzw. die BauGB-Instrumente bzw. die Förderung „zu spät“ eingeführt wird.

3 Hinweise zur Abgrenzung von Gebietskulissen angespannter Wohnungsmärkte

Die Abgrenzung von – zudem unterschiedlichen – Gebietskulissen ist nicht trivial. Entsprechend hat die Landesregierung, wie auch alle anderen Landesregierungen, sich an verschiedene einschlägige wissenschaftliche Institute gewandt, diese Abgrenzung empirisch vorzubereiten.

Die verschiedenen vorliegenden Gutachten verwenden dabei verschiedene Indikatoren zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte. Trotz aller Unterschiede beachten allerdings praktisch alle vorliegenden Gutachten einige grundlegende Prinzipien.

Die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte erfolgt durch räumliche Vergleiche, in der Regel durch einen Vergleich zum deutschen Mittelwert. Räumliche Vergleiche sind aber nur mit einheitlichen Datengrundlagen möglich, d.h. die Werte müssen nach einheitlichen Methoden erhoben worden sein. Nur lokal und nach eigener Methodik erhobene Daten – und sei es auch nur bei scheinbaren Details der Erhebung oder der Verarbeitung

– können daher höchsten ergänzend verwendet werden, dürfen aber nicht ausschlaggebend für die Zuordnung sein, da auch kleinste Unterschiede große Unterschiede in den Ergebnissen haben können⁴.

Die verwendeten Indikatoren müssen unabhängig voneinander sein. Die Verwendung von hochkorrelierten Indikatoren erhöhen nicht die Qualität der Berechnungen. Beispiel: Es liegen Daten zu den Einkommen der privaten Haushalte vor. In diesem Falle wäre es nicht sinnvoll weitere Datensätze zur Abschätzung (Proxy) des Einkommens heranzuziehen, wie z.B. Anteil Älterer, Anteil Studierender, Arbeitslosenquote. Die Verwendung von Proxy-Variablen, falls die Zielgröße bereits vorliegt, verwässert dann das Ergebnis. Allgemeiner ausgedrückt, sollte der Grundsatz der Indikator-Sparsamkeit gelten. Die Verwendung möglichst vieler Indikatoren ist nicht zielführend.

Der Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes beschreibt einen Status. Ein Status kann nicht durch dynamische Variablen beschrieben werden. So deutet z.B. ein überdurchschnittlich steigendes Mietniveau nur darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt anspannt, nicht aber, dass er bereits angespannt ist. Die Verwendung dynamischer Indikatoren könnte sonst dazu führen, dass Wohnungsmärkte fälschlich als angespannt identifiziert werden, die sich nur von sehr „entspannt“ mit hohen Leerständen in Richtung Gleichgewicht entwickeln. Oder dass fälschlicherweise angespannte Wohnungsmärkte als nicht angespannt identifiziert werden, nur weil das Mietniveau auf hohem Niveau stagniert. So sind in den letzten fünf Jahren in vielen deutschen Großstädten die Neuvertragsmieten langsamer gestiegen als im deutschen Durchschnitt. Trotzdem sind die Wohnungsmärkte in vielen Großstädten weiterhin angespannt.

Anders verhält es sich, wenn eine prognostische Aussage gemacht werden soll. Prognostische Indikatoren sind z.B. hilfreich für die Festlegung der Fördergebietskulisse oder auch der Gebietskulisse für die BauGB-Instrumenten, da diese Instrumente auch darauf abzielen, einen angespannten Wohnungsmarkt zu verhindern (siehe die Ausführungen in Kapitel 2). Zu Recht hat daher der Gutachter bei der Festlegung der Gebietskulisse für die BauGB-Instrumente auch auf die Entwicklung der Angebotsmieten abgestellt⁵.

Die erwünschte Datengrundlage entspricht in aller Regel nicht der verfügbaren Datengrundlage. Wünschenswert wären stets aktuelle und völlig valide Daten z.B. zur Einwohnerentwicklung oder zum Wohnungsleerstand. Diese aber liegen in aller Regel nicht vor. So liegt die Zahl der Einwohner, die Zahl der Wohnungen oder die Zahl der leerstehenden Wohnungen bislang nur aus dem Zensus 2011 vor und die Daten müssen daher fortgeschrieben werden. Mit Fortschreibungsfehlern ist daher zu rechnen. Trotzdem kann in aller Regel nicht auf fortgeschriebene Werte verzichtet werden, da sie meist zu grundlegend sind. So kritisiert der Deutsche Mieterbund durchaus zu Recht und in Kenntnis der Fort-

⁴ siehe z.B. die Diskussion an der veränderten Reihenfolge der Fragen zur Miet- und Nebenkostenhöhen in der Mikrozensus-Zusatzerhebung

⁵ Schlichting, H., et.al., Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen gemäß 201a Satz 3 und 4 Baugesetzbuch als Grundlage einer Landesrechtsverordnung, Regio-Kontext-Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin, 2022, download unter: https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf

schreibungsfehler die Nichtverwendung der Leerstandsquote bei der Festlegung der Gebietskulisse für die BauGB-Instrumente.⁶ Ein halbwegs befriedigender Ausweg aus diesem Dilemma könnte darin liegen, der Unsicherheit durch die Wahl von höheren / niedrigeren Schwellenwerte zu begegnen. In naher Zukunft wird sich dieses Fortschreibungsproblem aber mit der anstehenden Veröffentlichung der Daten des Zensus 2022 ohnehin, wenn auch nur vorübergehend, vermindern.

Laut Antrag 18/8126 soll der Landtag auch feststellen, dass [die Mieterschutzverordnung] auf einem Gutachten basiert, das wissenschaftlichen Ansprüchen nicht genügt. Sollte dem Antrag zugestimmt werden, hieße dies, dass der Gesetzgeber sich anmaßt, Wissenschaftlichkeit zu beurteilen. Dies widerspricht nach unserem Verständnis der hergebrachten Arbeitsteilung zwischen Gesetzgebung und Wissenschaft. Die Wissenschaftlichkeit einer Arbeit wird im wissenschaftlichen Diskurs bewertet. Es steht jedem einzelnen Parlamentarier frei sich am Diskurs zu beteiligen, aber der Gesetzgeber würde die Freiheit der Wissenschaft beschneiden, wenn er als Gesetzgeber eine Beurteilung vornimmt.

⁶ Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. Verbändeanhörung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen: Entwurf der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW), Düsseldorf, o.J., download unter: https://www.mieterbund-nrw.de/fileadmin/user_upload/redaktion/Stellungnahmen/2023/Stellungnahme_BaulandmobilisierungsVO.pdf



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

Präsident des Landtages NRW
A20 - Mieterschutz - 06.06.20

anhoerung@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1535**

A20

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

Knut Unger, Sprecher
Email: knut.unger@mvwit.de

Witten, 4.6.2024

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126 Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 6.Juni 202

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag des SPD-Fraktion.

Wir stimmen mit der SPD-Fraktion im Landtag überein, dass der Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen angesichts der Lage auf den Wohnungsmärkten völlig unzureichend ist. Die Möglichkeiten zum Erlass der Mieterschutzverordnungen müssen viel offensiver genutzt werden.

Immer mehr Menschen in NRW leiden unter für sie **unerschwinglichen Mieten**. Und das gilt nicht nur für die Metropolen an der Rheinschiene. Mindestens ein Fünftel der Menschen im Ruhrgebiet gilt als armutsgefährdet. Bei weitem nicht alle dieser Menschen erhalten Bürgergeld, so dass der Staat die explodierenden Wohnkosten bis zu einer bestimmten Grenze übernimmt. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass viel RentnerInnen oder Haushalte mit Kindern längst weit mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aufbringen müssen. Und es wird immer schlimmer.

Für uns im Ruhrgebiet gilt bei Mieterhöhungen nicht die auf 15 Prozent abgesenkte **Kappungsgrenze** gem. § 558 Abs. 3 BGB. Konzerne wie Vonovia und LEG nutzen die damit gegebenen Mieterhöhungsspielräume systematisch und hemmungslos aus. Die Vonovia berechnet auf mehrere Jahre, wann die nächste Mieterhöhung möglich und bezieht das Ergebnis in ihre Prognosen und Immobilienbewertungen ein. Die LEG verschickt alle 15 Monate neue Mieterhöhungen. Laufen preiswerte Sozialwohnungen aus der öffentlichen Bindung, werden oft 20 % Miethöhung auf einen Schlag verlangt.

Bei uns im Ruhrgebiet schützt auch keine **Mietpreisbremse** vor hohen Wiedervermietungsmieten. Diese betragen nicht selten 40 % mehr als die ortsüblichen Vergleichsmieten. Wer irgendwie kann, bleibt in seiner alten Wohnung, auch wenn sie eigentlich zu groß geworden ist. Einpersonenhaushalte im Rentenalter

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

KontoNr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten - IBAN:DE94452500350000042887- BIC:WELADED1WTN

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



belegen so Wohnungen, die auch für Familien mit Kindern geeignet wären. Das ist eines der Resultate der ungebremsten Neuvermietungsmiten.

Obwohl wir dafür schon mal tausende Unterschriften gesammelt haben, gilt bei uns auch längst mehr keine **Kündigungssperrfristverordnung**. Das führt dazu, dass Menschen, die in einer vor mehr als drei Jahren umgewandelten Eigentumswohnung leben, keinen Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung haben. Diese Kündigungen haben zugenommen, weil Menschen, die die Wohnung einst als Sicherheit und Kapitalanlage erwarben, sie angesichts der Wohnungsknappheit jetzt für sich selbst oder Angehörige nutzen wollen. Zugleich wird es für die Gekündigten immer schwieriger, eine angemessene und bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Die Konkurrenz um die wenigen Angebote wird immer schlimmer.

Die Krise des bezahlbaren Wohnens hält sich nicht an Gebietskulissen.

Es handelt sich nicht um ein territorial strikt eingrenzbare Phänomen. Insoweit bundesrechtliche Bestimmungen für den Erlass von Mieterschutzverordnungen verlangen, dass statistische Vergleiche zwischen der jeweiligen „Anspannung des Wohnungsmarktes“ in den Regionen getroffen werden, werden sie ganz grundsätzlich der gegebenen Situation nicht mehr gerecht. Angespannte Wohnungsmärkte herrschen fast bundesweit. Solange der Bundesgesetzgeber nicht für die erforderlichen Korrekturen und zusätzlichen Regulierungen sorgt, sind die bestehenden Gesetze vor dem aktuellen Hintergrund der Lage auf den Wohnungsmärkten **neu zu bewerten und ggf. auch auszulegen**.

Die **offensive Nutzung der §§ 556d ff., 558 Abs. 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB** durch die Landesregierung wäre eine Möglichkeit, den Mieterschutz in großen Gebieten in NRW wenigstens graduell und temporär zu verbessern. Leider hat die Landesregierung ihre unserer Ansicht nach bestehenden rechtlichen Handlungsspielräume bislang aber nicht im Sinne der Mieterinnen und Mieter genutzt. Wir sehen darin nicht ungenutzte Möglichkeiten, es handelt sich um eine Verletzung sozialstaatlicher Verpflichtungen.

Mit der zum 1. Juli 2020 erlassenen Mieterschutzverordnung hatte die Landesregierung die territoriale Geltung entgegen der offensichtlichen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten auf ein Minimum reduziert. Es handelte sich offensichtlich um eine politische Entscheidung, zu der es gerichtsfeste Alternativen gegeben hätte. Das verwendete statistische Gutachten der Firma Empirica diente lediglich der Legitimation dieser politischen Entscheidung. Es war selbst auf normativen, einseitig vermietetfreundlichen Einschränkungen der unbestimmten Rechtsbegriffe des „angespannten Wohnungsmarktes“ und der „Gefährdung der ausreichenden Versorgung“ gestützt. Es enthielt unzureichende Differenzierungen hinsichtlich der Teilmärkte und Einkommensgruppen, nicht überprüften Datenangaben zu Leerstandquoten und unbegründete Annahmen über Wirkungszusammenhänge. Der DMB NRW hat mit seiner Stellungnahme vom 4.5.2020 auf zahlreiche methodische Fehler zutreffend hingewiesen. Er hat in dieser Stellungnahme Forderungen und Empfehlungen formuliert, denen wir uns auch weiterhin anschließen können. Wir wollen diese Ausführungen aber zu einigen Punkten ergänzen und konkretisieren.

Die Verfügung über, bzw. der diskriminierungsfreie Zugang zu einer Wohnung, die für die BewohnerInnen bezahlbar, sicher, zugänglich und gesund ist, ist ein von der Bundesrepublik Deutschland völkerrechtlich anerkanntes **Menschen-**



recht. Alle Staatorgane sind verpflichtet, dieses Recht zu fördern und zu sichern. Entsprechende Verpflichtungen ergeben sich auch aus dem Grundgesetz, u.a. Art. 1 und Art. 14 GG. Die menschen- und grundrechtskonforme Wohnraumversorgung ist in NRW aufgrund der stark steigenden Wohnkosten, einer nicht in ausreichender Anzahl verfügbarer bezahlbarer Wohnungen und unsicherer Mietverhältnisse nicht mehr für alle BewohnerInnen gegeben und in weiten Teilen des Landes, nicht nur in einzelnen Gebieten, für einen wachsenden Teil der Bevölkerung zunehmend gefährdet.

Finanzielle Überforderung und Wohnungsnot treten in allen Teilregionen des Landes auf. Auch wenn die Zahl der Betroffenen und spezifische Ausprägungen regional stark unterschiedlich sind, stellen starke Wohnkostensteigerungen und Wohnraummangel für die jeweils Betroffenen in allen Regionen extreme Belastungen dar. Die Verletzung menschenrechtsrechtlicher und sozialer Standards misst sich am Individuum, nicht an Statistiken.

Während sich die Krise des bezahlbaren Wohnens immer weiter zuspitzt, ist völlig ungeklärt, wie der Instandhaltungstau im Wohnungsbestand und wie vor allem die Verpflichtungen zur Klimaneutralität und Klimaanpassung ohne finanzielle Überforderungen der BewohnerInnen und der Transferhaushalte erfüllt werden sollen. Zu der extrem angespannten Situation in NRW trägt nicht zuletzt auch eine Anbieterstruktur bei, die regional stark von großen kapitalorientierten und finanzmarktorientierten Wohnungsunternehmen geprägt ist. Diese sind zudem vor allem Angebotssegmenten aktiv, die für die Versorgung von Menschen mit begrenztem Einkommen und/oder Migrationshintergrund besonders relevant sind.

Die §§ 556d ff., 558 Abs. 3 sowie § 577a Abs. 2 BGB ermächtigen die Landesregierungen, territorial geltende Mieterschutzverordnungen zu erlassen, soweit in den betreffenden besondere Gefährdungen oder Anspannung der Wohnraumversorgung vorliegen. Dabei sind die Kriterien der besonderen Situationen, die zur Verordnung ermächtigen, nicht eindeutig bestimmt, also auslegungsbedürftig. Außerdem sind die einzelnen BGB-Bestimmungen zu den Verordnungsermächtigungen auch nicht zwangsläufig einheitlich. Entgegen der Meinung der Landesregierung – und in diesem Punkt auch des DMB NRW – ermöglichen die Wortlaute und die Zwecke der jeweiligen Bestimmungen durchaus unterschiedliche Interpretationen.

Für **verkürzte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB** ist allein die „besondere Gefährdung“ der „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ erforderlich. Es wird hierzu weder ein interregionaler Vergleich verlangt, noch wird der Begriff „angespannter Wohnungsmarkt“ verwandt. Erst recht wird nicht verlangt, dass die Anspannung bereits eingetreten ist. Voraussetzung der Verordnung ist die Gefährdung der „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen“, also die auf die Zukunft gerichtete Befürchtung, dass derartige Probleme eintreten könnten. Wenn wir „angemessenen Bedingungen“ u.a. in „Leistbarkeit“ übersetzen und „ausreichende Versorgung der Bevölkerung“ dahingehend interpretieren, dass für alle Gruppen der Bevölkerung dieser leistbare Wohnraum zur Verfügung stehen muss, so ist zweifelsohne für die meisten, wenn nicht alle Gebiete in NRW eine Gefährdung gegeben und die Absenkung der Kappungsgrenzen geboten. Dabei geht es nicht nur um den individuellen Schutz vor Mieterhöhungen, sondern auch um eine den ganzen Markt erfassende Mäßigung der Preisentwicklung, die der Gefährdung entgegenwirkt. Statistische Erhebungen



müssten diesen Zwecken und Voraussetzungen Rechnung tragen und selbstverständlich die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete beachten, was bei dem Empirica-Gutachten unterblieben ist.

Im Falle des **§ 577a Abs. 2 BGB** ist einer der Zwecke der Schutz des einzelnen Mieters vor dem schnellen Verlust seines grundgesetzlich geschützten Lebensmittelpunktes. Auch hier ist die Voraussetzung nicht ein „angespannter Wohnungsmarkt“ sondern die o.g. „Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung“. Das liegt u.a. darin begründet, dass bei einer gefährdeten Wohnungsversorgung der Bevölkerung der Verlust der Wohnung für die Betroffenen eine besondere Härte darstellt, aber auch darin, dass die Auslösung von Umzugsketten zu weiteren Gefährdungen beitragen kann. Statistisch zu ermitteln wären hier vor allem das Ausmaß und der Zeitpunkt der Umwandlungen in Eigentumswohnungen und die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum für die betroffene Bevölkerungsgruppen. Dies sind nicht per se leerstehende Wohnungen. Denn diese sind nicht notwendig verfügbar und vor allem auch nicht in jedem Fall zumutbar.

Nur im Falle des **§ 556d BGB** ist ausdrücklich auch von „angespannten Wohnungsmärkten“ die Rede, die allerdings bereits dann vorliegen, wenn die „ausreichenden Versorgung der Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gefährdet. Diese Gefährdung wächst ohne Zweifel u.a dann, wenn die Mieten besonders stark steigen oder die Wohnbevölkerung ohne entsprechenden Zuwachs der Angebote steigt. Es handelt sich um Prozesse. Dass Empirika diese gesetzlichen Kriterien unbeachtet gelassen hat, ist deshalb auch inhaltlich nicht nachzuvollziehen. Dass der „angespannte Wohnungsmarkt“ einen Zustand und nicht eine Entwicklung bezeichnen soll, ist aus dem Gesetzestext nicht herleitbar. Es ist u.A. Zweck der Verordnung, allen Wohnungssuchenden erschwinglichen Zugang zu Wohnraum zu sichern, einer weiteren Explosion der Mieten entgegenzuwirken und damit die Gefährdung der Wohnraumversorgung abzuwenden. Diese Motive gelten vor allem in Gebieten, in den die Mieten nicht auf einem extremen Niveau liegen. Gerade dort machen diese Eingriffe Sinn. Erhebungen müssten diesem Umstand Rechnung tragen und gerade die Städte im Ruhrgebiet in die Gebietskulisse aufnehmen.

Ohne Zweifel wäre die offensive Anwendung der Verordnungsermächtigungen nur eine begrenzter Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise. Auf Bundesebene ist der Gesetzgeber u.a. zur Schaffung eines Mietpreisdeckels aufgefordert. Auf Landesebene gibt es große ungenutzte Handlungsspielräume auf dem Gebiet der Wohnungsaufsicht und öffentlichen Regulation der Wohnungsbewirtschaftung, sowie bei der Schaffung eines gemeinwirtschaftlichen Wohnungssektors.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger



Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

32. Sitzung (öffentlich)

6. Juni 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

15:33 Uhr bis 17:17 Uhr

Vorsitz: Ellen Stock (SPD)

Protokoll: Eva-Maria Bartylla

Verhandlungspunkt:

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz

3

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8126

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

* * *

Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8126

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

Vorsitzende Ellen Stock: Meine sehr geehrten Damen und Herren, zur 32. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung begrüße ich alle Anwesenden im Saal und natürlich auch die per Video zugeschalteten Sachverständigen und Interessierten sehr herzlich.

Entschuldigen muss ich Herrn Witzke, der versucht hat, mit der Deutschen Bundesbahn von A nach B zu kommen, und leider gestrandet ist.

Zum Ablauf der Anhörung gilt die Verständigung, dass die Sachverständigen zu Beginn der Anhörung keine Eingangsstatements abgeben. Die schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen werden hier als bekannt vorausgesetzt.

Gemäß der Absprache der Obleute werden die Fraktionen in der Fragerunde nach Fraktionsgröße aufgerufen. Die Fragesteller werden gebeten, pro Fragerunde maximal drei Fragen zu stellen und konkret zu benennen, welche Sachverständigen sie ansprechen.

Bei der Beantwortung der Fragen sind die Sachverständigen gebeten, ihre Antworten in einem maximal fünfminütigen Beitrag zu geben.

Jochen Ritter (CDU): Zunächst herzlichen Dank an die Damen und Herren Sachverständigen, dass Sie uns für Fragen zur Verfügung stehen.

Meine erste Frage richte ich an den Vertreter von empirica. Meine Frage lautet, wie Sie zu den unterschiedlichen Gebietskulissen kommen und warum Sie das nach wie vor für angemessen halten, in den unterschiedlichen Rechtsvorschriften zu unterschiedlichen Gebietskulissen zu kommen. Sie beschreiben Instrumente des BauGB eher als präventiv und des BGB eher als repressiv. Wie verstehen Sie das? Wie wollen Sie sich allgemein zu der Kritik an Ihrer Methodik verhalten?

Meine zweite Frage richte ich an die Architektenkammer. Frau Proff, was ist Ihrer Meinung nach die wesentliche Ursache für die Anspannung der Wohnungsmärkte? Ist das der unzureichende Mieterschutz, oder gibt es da andere Gründe? Sehen Sie den Mieterschutz in Nordrhein-Westfalen als völlig unzureichend an? Kommt Ihnen die Methode auch so unschlüssig vor, wie mit dem Antrag glauben gemacht werden soll? Oder halten Sie das durchaus für eine adäquate Herangehensweise an die Materie?

Sebastian Watermeier (SPD): Ganz herzlichen Dank an die Sachverständigen, die heute erschienen sind oder zugeschaltet sind, und natürlich auch Grüße an die

Kolleginnen und Kollegen der demokratischen Fraktionen, die hier mit uns diese Sachverständigenanhörung bestreiten werden.

Meine erste Frage geht an Herrn Unger. Die Problematik hoher Mietpreise und von Mietpreisanstiegen wird in der öffentlichen Diskussion mitunter kleingerechnet oder als übertrieben dargestellt. Bitte erläutern Sie uns doch ein paar praktische Beispiele aus Ihrer Arbeit, dass das eben nicht so eine Bagatelle ist für die Mieterinnen und Mieter, die Sie vertreten.

Zweitens habe ich eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände. Sie schreiben in Ihrer Stellungnahme, dass die Entwicklung der Mietpreise weiterhin mit großer Sorge betrachtet wird angesichts einer Steigerung bei den Angebotsmieten von 5,7 % im Jahr 2023. Vor diesem Hintergrund: Halten Sie Ihre Kritik an der gegenwärtigen Mieterschutzverordnung grundsätzlich aufrecht? Bitte erläutern Sie uns die wesentlichen Punkte, die eine neue Mieterschutzverordnung von der gegenwärtigen unterscheiden sollte.

Diese Frage stelle ich auch dem Mieterverein. Denn auch aus Mietersicht gibt es sicherlich Anforderungen an eine neue Mieterschutzverordnung, die Sie gerne formulieren können.

Schließlich noch einmal an die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände: Sie sprechen sich in Ihrer Stellungnahme im Hinblick auf die Einhaltung der Mieterschutzverordnung für die Einrichtung einer Beobachtungsstelle auf Landesebene aus. Bitte erläutern Sie uns, warum die bei der NRW.BANK gut angesiedelt wäre oder wo sie sonst eine gute Heimat finden könnte.

Arndt Klocke (GRÜNE): Danke an die Expertinnen und Experten für Ihre Teilnahme an der Anhörung.

Leider sind der Mieterbund und die Bauindustrie nicht da, sodass ich denen meine Fragen jetzt nicht stellen kann.

Herr Unger, welche drei Punkte müssten aus Ihrer Sicht bei einer neuen Mieterschutzverordnung geändert werden?

Herr Klöppel, in der Stellungnahme wird Skepsis geäußert, was die Einrichtung von kommunalen Prüfstellen angeht. Wo liegen die Grenzen solcher Einrichtungen? Was sind die Gründe für Ihre Skepsis?

An die Architektenkammer habe ich die Frage nach weiteren Möglichkeiten, um die Lage am Wohnungsmarkt zu entspannen. Wir sind uns ja einig, dass es einen angespannten Wohnungsmarkt gibt. Die Mieterschutzverordnung kommt jetzt. Wir haben die Landesbauordnung geändert. Die Wohnraumförderung ist noch einmal aufgestockt worden und läuft entsprechend gut; das wissen wir auch. Welche Möglichkeiten sieht die Architektenkammer darüber hinaus noch, um den Wohnungsmarkt zu entspannen? Wenn Sie dazu zwei, drei Punkte nennen könnten, wäre ich dankbar.

Angela Freimuth (FDP): Auch seitens der FDP-Fraktion herzlichen Dank dafür, dass Sie uns für Fragen zur Verfügung stehen.

Wenn Sie die Fragen des Kollegen Klocke beantwortet haben, haben wir ja eigentlich das Problem gelöst. Insofern: Herzlichen Glückwunsch!

Ich hätte in aller Unbescheidenheit dann noch ergänzende Fragen dazu, und zwar zunächst an Frau Gendziorra und Herrn Amaya. In einer Studie von Haus & Grund wurden die Mietsteigerungen im Verhältnis zu den Lohnsteigerungen untersucht. Auf diese Studie haben Sie sich beide bezogen. Werden die Mieten in Nordrhein-Westfalen – in Anführungszeichen – bezahlbarer oder weniger bezahlbar?

Eine zweite Frage möchte ich an Frau Gendziorra, Herrn Amaya sowie Herrn Niermann richten. Die SPD schlägt vor, kommunale Prüfstellen einzurichten, die kontrollieren sollen, ob die Mietpreisbremse und all die weiteren Instrumente eingehalten werden. Dazu würde mich Ihre Einschätzung interessieren.

Carlo Clemens (AfD): Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst auch vonseiten meiner Fraktion herzlichen Dank für die im Vorfeld eingereichten Stellungnahmen und für Ihre Präsenz bei dieser Anhörung.

Ich schließe mich der Frage der Kollegin Freimuth zu den im Antrag geforderten kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse an und möchte diese Frage zusätzlich an Herrn Klöppel vom Städtetag NRW richten.

Ich habe eine weitere Frage an die Vertreter des BFW. Sie lehnen in Ihrer Stellungnahme eine Ausweitung der Gebietskulisse für die Mieterschutzverordnung sowie sämtliche Verschärfungen von Mietenregulierungen ab. Stattdessen verorten Sie die Probleme in einer Baupolitik, die nicht ausreichend – wie Sie das nennen – alle Gesetzgebungsebenen in die Pflicht nimmt, Wohnungsbau voranzutreiben. Sie sprechen auch davon, dass es in der Vergangenheit versäumt wurde, eine – Zitat – „aktive Liegenschaftspolitik“ zu betreiben. Daher meine Frage: Welche konkreten Maßnahmen schlagen Sie im Gegensatz zu den Antragstellern vor, um das Wohnen für Mieter wieder bezahlbarer zu machen?

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für die Fragen.

Herr Watermeier hat mich gebeten, die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte einer neuen Mieterschutzverordnung NRW zu erläutern. Das haben wir auch schon in unserer Stellungnahme dargestellt. Die Mieterschutzverordnung besteht aktuell im Grunde genommen aus drei Regelbereichen: Mietpreisbegrenzung, Mietpreisbremse bei Neuverträgen, Kappungsgrenze – das ist die verringerte Mieterhöhungsmöglichkeit bei bestehenden Verträgen – und Kündigungssperrfrist. Ursprünglich war auch mal die Umwandlungsverordnung, das Umwandlungsverbot, enthalten. Das ist bei der Novelle in 2020 nicht mehr enthalten gewesen, aber gehört zu diesem Instrumentarium dazu.

Bei dem Letzten müssen wir auch ein bisschen abwarten, was der Bund in Sachen „§ 250 BauGB“ macht. Da ist ja ein ähnliches Instrument enthalten. Dazu finden aktuell intensive Diskussionen statt.

Wenn ich bei dem Punkt anfangen würde, würde ich sagen: Nach dem, was wir im Moment aus den großen Städten berichtet bekommen, gerade aus denen mit angespannten Wohnungsmärkten – auch angespannt gemäß aktueller Mieterschutzverordnung –, gibt es hier auch Problembereiche, bei denen man schauen muss, ob man hier nicht doch auch instrumentell vorgeht. Ob das im Rahmen einer Umwandlungsverordnung sinnvoll ist oder ob man, wenn es denn weiterhin möglich wäre, bundesgesetzlich über den § 250 BauGB und dann die landesrechtliche Anwendung geht, müsste man diskutieren. Wünschenswert wäre natürlich, dass das auf Bundesebene bestehen bleibt oder verlängert wird und dann auch das Land hier zumindest den Kommunen eine Möglichkeit einräumt, dass, wenn denn diese Fälle vorliegen, sie auch dagegen vorgehen können.

Ansonsten würde der Regelungsinhalt ähnlich sein, wie er bislang ist. Die wichtigste Änderung wäre aber natürlich die Gebietskulisse. Das war der Punkt, den wir auch vor vier Jahren intensiv kritisiert haben, vor allem was das Ergebnis angeht: die dargestellten Kommunen mit vermeintlich angespannten Wohnungsmärkten. Wir haben unsere Kritik auch methodisch begründet. Darauf wird Herr Professor Simons sicher gleich noch eingehen.

Wir denken, wenn man jetzt eine neue Gebietskulisse fasst, muss man jetzt nicht mehr vordergründig über die alten Probleme der Methodik sprechen, sondern einfach eine neue Gebietskulisse erstellen lassen, die einiges der Kritik methodischer Art aufnimmt und gemessen an der Entwicklung der Wohnungsmärkte in NRW dann vermutlich auch zu anderen Ergebnissen kommt. Das hielten wir, zumindest was die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in den Städten angeht, für absolut vertretbar und angemessen. Unsere Städte haben ein sehr ausdifferenziertes Wohnungsmarktbeobachtungssystem und können schon sehr gut selber beurteilen, ob die Wohnungsmärkte angespannt sind oder nicht.

Zu der Beobachtungsstelle auf Landesebene und der Frage von Herrn Watermeier: Wenn die NRW.BANK ein von uns ja auch mit unterstütztes und auch mit weitergeführtes System der Wohnungsmarktbeobachtung hat, dann befinden wir uns auch immer im regelmäßigen Austausch. Dann kann man natürlich daraus auch eine Beobachtungsstelle machen. Das würde sich geradezu anbieten. Natürlich ist die Frage: Was genau beobachtet man da über das hinaus, was man bislang schon beobachtet? Man kann natürlich versuchen, auf Landesebene die ortsüblichen Vergleichsmieten, die ja auch in vielen Kommunen Darstellung finden in entsprechenden Instrumenten, mal dagegen zu halten. Das könnte man mal ausprobieren. Da die Wohnungsmarktbeobachtung bei der NRW.BANK so schon existiert, etabliert und akzeptiert ist, wäre das zumindest mal ein Gedanke.

Dann hätten wir auch die kompetenzrechtlichen Fragestellungen nicht. Damit komme ich zu den Fragen von Herrn Klocke und Herrn Clemens. Wenn wir über kommunale Prüfstellen sprechen, dann haben wir natürlich, wenn es wirklich nur um Prüfen geht, das Problem, dass sich die Mietpreisbremse im privatrechtlichen Raum abspielt und erst einmal unmittelbar kein öffentlich-rechtliches Wirken rechtfertigt.

Es gibt solche Instrumente, Stichwort „§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz“. Darüber haben wir schon vor einem guten Jahr in diesem Ausschuss auch einmal ausführlicher diskutiert.

Da wünschen wir uns Präzisierungen auf Bundesebene, dass wir an der Stelle auch tätig werden können. Das ist eine etwas andere Dimension. Da geht es um noch höhere Mieten.

Von den Kommunen zu fordern, dass sie eine Prüfstelle im Bereich der Mietpreisbremse anstreben, dürfte schwierig werden. Denn da müssten wir die entsprechenden Strukturen schaffen, um das nachzuvollziehen. Und dann können wir eigentlich gar nicht eingreifen, weil es eben das Privatrecht betrifft.

Es gibt Städte in Deutschland, die hier eigene Wege gehen, zum Beispiel Freiburg, die – auch darüber hatten wir schon diskutiert – systematisch von einem externen Dienstleister Mieten auf Basis der Inserate prüfen lassen – das ist natürlich keine scharfe Prüfung – und dann Kontakt zu Vermietern aufnehmen und sagen: Achtung, ihr seid hier möglicherweise rechtswidrig unterwegs, schaut mal bitte genauer darauf. – Das ist natürlich denkbar. Aber bei der Personal- und Haushaltssituation der NRW-Kommunen ist das schwer vorstellbar, dass auf dieser Basis die Kommunen da systematisch agieren werden und können.

Der von uns präferierte Weg wäre, die Grundlage dafür zu schaffen, dass man die noch stärkeren Verstöße und wirklich krassen Fälle im Anwendungsbereich des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz öffentlich-rechtlich verfolgen könnte.

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Herr Ritter und Herr Klocke haben uns Fragen gestellt.

Herr Ritter, die wesentlichen Ursachen für den Wohnungsmangel liegen aus unserer Sicht tatsächlich darin, dass zu wenig gebaut wird. Ganz viele Sozialwohnungen fallen aus der Bindung aufgrund der Dauer der Bindungen. Die kriegen wir gerade einmal nachgebaut. Aber eigentlich brauchen wir einen zusätzlichen Schub im Wohnungsbau. Das ist ein großes Problem. Das liegt an fehlenden bezahlbaren Grundstücken und an den immens hohen Baukosten. Die Baukostensteigerungen lagen in den letzten Jahren im Schnitt bei 15 bis 18 % pro Jahr. Das ist einfach wahnsinnig teuer geworden. Anforderungen sind hochgeschraubt worden, was technische Ausführungen angeht. All das hat das Bauen verteuert. Also müssen wir gucken, dass wir das Bauen wieder preiswerter kriegen, damit gebaut werden kann. Das ist erst einmal die Analyse der Ursachen.

Zum Thema „Mieterschutz“ ist die Architektenkammer nicht die kernkompetente Ansprechpartnerin, weil wir mit Bauen zu tun haben und weniger mit Vermieten und Mieten. Insofern war aus unserer Sicht eigentlich das Instrument von der Methodik her erst einmal sinnvoll, als es eingeführt wurde. Nachdem Herr Klöppel gerade so ausführlich dazu geantwortet hat, maße ich mir nicht an, dazu noch etwas ergänzen zu können und zu wollen. Aus unserer Sicht ist das ja für den Bestand von Bedeutung, gar nicht bei Neubau, sondern da geht es um Bestandsgebäude und den Mietenschutz da. Dazu können wir uns im Detail nicht äußern.

Jetzt komme ich zu der Frage von Herrn Klocke, welche weiteren Möglichkeiten wir haben, um das Bauen zu beschleunigen und mehr Wohnungsbau zu erreichen. Die

Architektenkammer hat dazu eine Düsseldorfer Erklärung mit 16 Vorschlägen erarbeitet. Die will ich jetzt nicht alle wiedergeben, aber ein paar Punkte möchte ich doch nennen.

Es geht zum Beispiel darum, Standards wieder abzusenken. Es geht nicht darum, dass wir schlecht bauen wollen. Ein Beispiel: In den 1990er-Jahren ist durchaus qualitativvoll gebaut worden, da sind relativ gute Wohnungen gebaut worden. Da war der Schallschutz schon in Ordnung. Wenn man es also schafft, Standards wieder abzusenken, ohne dass dabei Gefahr für Leib und Leben besteht – das wollen wir alle nicht, aber davon sind wir weit entfernt –, wäre das ein Punkt.

Für das Bauen im Bestand fordern wir, dass der Bestandsschutz im Prinzip auf das Baujahr festgeschrieben wird und dass die technischen Standards aus dem Baujahr bestehen bleiben und nicht auf heutiges Niveau angehoben werden müssen, wenn man zum Beispiel Gebäude zu Wohnraum umnutzt. Das macht es unheimlich teuer, wenn alles auf das heutige Niveau angehoben werden muss. Diesen Bestandsschutz haben wir als Arbeitstitel mit „Oldtimerregelung“ betitelt. Bei Autos ist das ja auch so, dass ein Oldtimer nicht heutigen Anforderungen entsprechen muss.

Ein weiterer Punkt sind beispielsweise Pkw-Stellplätze. Die sind unfassbar teuer, gerade in den dicht bebauten Kommunen. Dort, wo dringender Wohnraumbedarf besteht, ist dieses Bauen von Stellplätzen ein Riesenkostenfaktor. Darüber wäre nachzudenken, ob man das nicht anders lösen kann.

Die Grunderwerbsteuer könnte für Sozialwohnungsgrundstücke abgesenkt werden, um den Investoren ein Stück entgegenzukommen.

Ich verweise ansonsten auf die Düsseldorfer Erklärung, die gute Ideen enthält.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Sehr geehrte Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank, dass auch wir hier im Rahmen der Anhörung als Sachverständige angehört werden.

Frau Freimuth von der FDP hat mich nach meiner Einschätzung zu den kommunalen Prüfstellen zur Einhaltung der Mietpreisbremse gefragt. Dazu hat Herr Klöppel vom Städtetag schon viel gesagt. Wir sehen auch die Problematik im Privatrecht und sähen da eher einen Ansatzpunkt beim Wirtschaftsstrafrecht für die Fälle, die bei der etwas kreativen Mietpreisgestaltung sehr ausufern.

Mit Blick auf unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften habe ich da aber auch wenig Bauchschmerzen. Denn soweit ich das wahrnehme aus der Empirie der Bestandsbewirtschaftung unserer Mitgliedsunternehmen halten die sich eigentlich an den Rahmen des BGB und lassen sich da wenig zuschulden kommen. Zumindest höre ich davon in der Praxis recht wenig. Man müsste einen detaillierten Blick auf die Praxis werfen und sich mit den Leuten auseinandersetzen, die aktiv in der Wohnraumbewirtschaftung tätig sind.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um ein paar Worte zu der grundsätzlichen Situation zu sagen. Wir reden sehr viel über die Symptomatik, nämlich eine Marktentwicklung auf der Basis von einem hohen Nachfrageüberschuss, vor allen Dingen auf den angespannten

Wohnungsmärkten. Wir können zu Recht über Mieterschutz reden. Damit haben wir als Verband auch überhaupt gar kein Problem.

Aber ich werbe dafür, dafür zu sorgen, dass wir wieder mehr bezahlbaren Wohnungsraum kriegen. Wir hatten am Dienstag ein Gespräch der Allianzpartner, die hier im Wesentlichen auch vertreten sind – Frau Gendziorra war dabei, und die kommunalen Spitzenverbände waren dabei –, mit dem Land Brandenburg und haben noch einmal über die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft gesprochen.

Es ist in der Tat so, dass wir neben diesem ganzen Neubauthema noch eine große Transformation der Bestände haben. Das ist eine andere Situation als in der Vergangenheit. Da müssen wir uns alle vielleicht auch besinnen, dass die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren eine ganze Menge ihres Eigenkapitals aufwenden müssen, um diese Bestände klimaneutral herzurichten. Wir müssen politisch gemeinsam die Lösung finden, wie das in bezahlbarem Rahmen geschehen kann. Ich bin nach wie vor der festen Überzeugung, dass die öffentliche Hand – vor allen Dingen der Bund –, aber auch die Unternehmen und die Mieterinnen und Mieter einen Beitrag dazu leisten müssen. Denn diese Klimaaufgabe ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Die weitere Diskussion über die Verschärfung der Mieterschutzverordnung oder überhaupt der Mietpreisbremse, einen Mietstopp oder neue Wohnungsgemeinnützigkeit, was viel in den Medien diskutiert wurde, wird nicht dazu führen, dass sich die Investoren mehr auf den Weg machen.

Ich komme gerade von einem Richtfest der Kölner Genossenschaft DIE EHRENFELDER. Das ist eine große Genossenschaft in Köln-Ehrenfeld. „Langhaus Braunsfeld“ hieß das Projekt, auch mit gefördertem Mietwohnungsbau für Studierende. Die haben gesagt: Das bauen wir jetzt noch zu Ende. Wir haben noch eine Planung, die wir auch noch zu Ende führen. Dann war es das erst einmal mit dem Mietwohnungsneubau. Dann machen wir jetzt nur noch Bestandsmaßnahmen.

Das ist kein Einzelfall. Der überwiegende Anteil unserer Mitgliedsunternehmen wird sich sehr zurückhalten, was das Thema „Mietwohnungsneubau“ angeht. Das liegt einfach an diesen extremen Rahmenbedingungen von Baukosten und Finanzierungskosten.

Die Politik der EZB werden wir in diesem Ausschuss nicht ändern, was das Thema „Zinsen“ angeht. Aber wir können vielleicht gemeinsam dazu beitragen, dass wir uns auf der Kostenseite des Bauens gemeinsam auf den Weg machen.

Insofern: Das Thema „Mieterschutz“ ist natürlich sehr wichtig. Aber das Thema „Neubau und mehr bezahlbarer Wohnungsbau“ wäre ein wesentlicher Bestandteil der Diskussion, um nicht nur über die Symptome zu sprechen, sondern die Ursachen anzugehen.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Ich wurde von Frau Freimuth zur Leistbarkeit von Mieten gefragt. Dieser Antrag fokussiert sich ja auf einen noch zusätzlichen Mieterschutz bei Bestandsmieten. Wenn wir auf den Neubau schauen, ist völlig klar, dass die breite Mitte der Gesellschaft davon ausgeschlossen ist, sich Neubaumieten leisten zu können. Aber bezogen auf diesen Antrag sind wir

überzeugt, dass wir einen völlig ausreichenden Mieterschutz in Bestandsmietverhältnissen haben. Haus & Grund hat ja auch dazu Untersuchungen gemacht, dass die wenigsten Vermieter innerhalb von laufenden Mietverhältnissen die Miete anheben. Von daher sind wir überzeugt, dass mit der Kappungsgrenze, wie sie im BGB vorgesehen ist, und der Mieterschutzverordnung, wie sie jetzt in Nordrhein-Westfalen gilt, schon sehr gute Maßnahmen vorhanden sind, um angesichts des Wohnraummangels die Mieter, die bereits wohnen, vor weiter steigenden Mieten zu schützen.

Viel wichtiger sind uns die Menschen, die noch gar keine Mietwohnung haben und die auf der Suche nach einer neuen Mietwohnung sind. Da sehen wir einen wesentlich größeren Handlungsbedarf als auf etwas Gutes, das wir schon haben, noch ein Sahnehäubchen obendrauf zu setzen, vor allen Dingen vor dem Hintergrund der Herausforderung, die Herr Niermann gerade geschildert hat, große Bestände in den nächsten Jahren mit Klimaschutzmaßnahmen zukunftsfest zu machen.

Zu den kommunalen Prüfstellen hat Herr Klöppel ja schon ausgeführt, das wäre eine Verquickung von Privatrecht und einem öffentlichen Ordnungshüter. Die Frage wäre, ob das überhaupt rechtlich möglich ist und ob dafür überhaupt Personal vorhanden wäre. Da würden wir sagen, dieses Personal, das man dafür gegebenenfalls findet und einsetzen würde, wäre doch viel besser in den Bauaufsichtsbehörden angebracht, um tatsächlich den Wohnraummangel zu beseitigen, Baugenehmigungsverfahren voranzubringen und im Übrigen auch Förderanträge für die Wohnraumförderung etwas schneller zu bewilligen. Haus & Grund und der Mieterbund sind zwei ganz hervorragende Verbraucherschutzorganisationen im weitesten Sinne, die sich hier schon für den Mieterschutz einsetzen.

Die Frage vom Abgeordneten der AfD war, welche konkreten Maßnahmen man denn nun ergreifen kann, um Wohnen bezahlbar zu machen. Es wurden ja schon einige Beispiele genannt. Die Schwierigkeit, die auf dem Papier oft diskutierten Maßnahmen konkret zu machen, ist, dass wir ein föderalistisches System haben und dass man auf allen drei Gesetzgebungsebenen Bund, Land und Kommunen verzichten und Kompromisse machen müsste.

Die Umsatzsteuer wäre abzusenken. Wohnen ist eigentlich Daseinsvorsorge. Warum gelten 19 % auf alle Bauprodukte und bei Lebensmitteln, ich glaube, 7 %? Hier müsste man sich fragen, ob da nicht ein Auftrag ist, das mal zu überprüfen und die Umsatzsteuer abzusenken. Immerhin verdient der Staat an jedem Euro, der ins Bauen investiert wird, 37 Cent mit.

Auf der Landesebene ist die Grunderwerbsteuer ein Dauerthema des BFW. Auch hier bestehen sicherlich noch Möglichkeiten, besser zu werden und endlich zumindest für Ersterwerbende von Wohneigentum die Grunderwerbsteuer wieder abzusenken – Stichwort „Sickereffekt“. Jetzt sieht man deutlich, dass die Wohnungsmärkte verstopft sind, die Menschen nicht mehr ins Eigentum gehen und auch niemand in die frei gewordene Mietwohnung nachziehen kann. Jetzt wird gesagt, es gibt die Sickereffekte. In anderen Zeiten wird das negiert, aber es gibt sie tatsächlich. Um Wohneigentumsbildung wieder ernsthaft möglich zu machen, könnte auch das Land handeln.

Auf der kommunalen Ebene sieht es schwierig aus, Verzicht zu üben – Stellplatzauf-lagen, Stellplatzanforderungen. Man bleibt im alten Trott. Man meint immer noch, es braucht Stellplätze. Das befördert weder die Verkehrs- noch die Klimawende noch den Wohnungsbau.

Wenn Sie mit dem Wohnungsbauprojekt zu tun haben, ist das selbstverständlich, dass Infrastrukturkosten übernommen werden müssen. Wir wissen aber aus der Praxis, dass es da auch Wunschlisten gibt, die eigentlich mit dem Projekt nichts zu tun haben. Es gibt Klimaschutzanforderungen, beispielsweise den Baustandard EH40, der über das Ordnungsrecht im Bauen hinausgeht, aber trotzdem abverlangt wird.

Da gibt es jede Menge Stellschrauben, an denen man drehen kann, wo man aber auf allen drei Ebenen eigentlich eine Taskforce bräuchte, die dann auch sagt: Jetzt wird ein Kompromiss gemacht, und jeder verzichtet, damit wir hier nicht in ein gesellschafts-politisches Dilemma und ein sozialpolitisches Dilemma abrutschen. Denn heute wer-den die Wohnungen geplant, die morgen gebaut werden.

Ansonsten hoffen wir auf das Bauen „e wie einfach“, das von der Architektenkammer angestoßen worden ist und jetzt auf der Bundesebene hoffentlich vorangebracht wird. Vielleicht haben wir im Herbst dann schon wieder Licht in diesem dunklen Tunnel.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschal-tet]): Sehr geehrte Frau Vorsitzende! Meine sehr geehrten Damen und Herren Abge-ordnete! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich wäre sehr gerne persönlich erschienen, aber wir haben aktuell unseren Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland in Lübeck.

Die Abgeordnete Freimuth von der FDP sprach die Studie von Haus & Grund Deutsch-land zu Mietsteigerungen und Lohnentwicklung an und fragte, ob die Mieten bezahl-bar werden. Im Vergleichszeitraum der Studie sind die Löhne stärker gestiegen als die Nettokaltmieten. Von daher muss man sagen, dass die Mieten bezahlbar sind. Wo-bei man die Frage stellen muss: Wie definiert man, ob Mieten bezahlbar sind? Sowohl im öffentlichen Bereich als auch bei den privaten Unternehmen steigen die Löhne jetzt sehr stark, um auch die hohe Inflation der letzten Zeit auszugleichen. Die Nettokalt-mieten steigen nicht in gleichem Maße. Wir veröffentlichen jedes Jahr unseren NRW-Wohnkostenbericht und stellen natürlich eine Preissteigerung fest. Die Nettokaltmieten steigen im Schnitt um 2,5 %.

Vor allen Dingen die Nebenkosten sind aber ein großer Kostenverursacher. Hier be-wegen wir uns dann schon bei Steigerungen von 11,1 %. Bei den Nebenkosten haben die privaten Vermieter keinen großen Einfluss auf die Entwicklung. Denn 71 % der Nebenkosten sind durch politische Entscheidungen verursacht, das heißt, durch neue Gesetze, Verordnungen oder auch durch kommunale Satzungen. Die extrem starke Steigerung bei den Nebenkosten hängt natürlich auch mit den höheren Energiepreisen zusammen. In den letzten Jahren stiegen die Nebenkosten aber immer stärker als die Nettokaltmieten. Von daher ist es wichtig, das mit im Blick zu behalten.

Ich will nicht alles wiederholen, was schon vorgetragen worden ist. Hier werden nicht die Ursachen bekämpft. Weiter in den Markt einzugreifen, führt nicht dazu, dass das

Interesse am Mietwohnungsbau steigt. Denn wir haben einen sehr starken Mieterschutz in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen.

Zu der zweiten Frage von Frau Freimuth in Bezug auf kommunale Prüfstellen: Im Prinzip haben wir die Prüfstellen. Das ist im Grunde der Zivilgerichtsweg, den man anstrengen kann. Die sind dafür zuständig, zu überprüfen, ob die Mietpreisbremse eingehalten worden ist oder nicht. Selbst wenn man kommunale Prüfstellen hätte, hätten die im Grunde auch gar keine Möglichkeiten, einzugreifen, sondern das ist ganz klar geregelt. Man kann das natürlich beschließen, aber letztendlich wird damit kein wirklicher Effekt erzielt werden können. Wir gehen auch nicht davon aus, dass die Kommunen überhaupt das entsprechende Personal werden zur Verfügung stellen können, das sich nur damit auseinandersetzt.

Von daher: Ich will nicht sagen, wir sehen das komplett gelassen. Aber wir halten das eigentlich nicht für erforderlich. Denn hier gibt es einen ganz klaren Weg. Das ist der Zivilgerichtsweg. Dann wird überprüft, ob die Mietpreisbremse eingehalten wird und ob ein Verstoß nach dem Wucherparagraf vorliegt. Das heißt, man hat hier durchaus in rechtlicher Hinsicht Eingriffsmöglichkeiten, aber auch Stellen, bei denen man vorstellig werden kann, wenn man der Auffassung ist, hier würde ein Verstoß vorliegen.

Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag [per Video zugeschaltet]): Schönen guten Tag, meine Damen und Herren. Danke für die Einladung. Auch wenn ich mich gewundert habe, dass ein Gutachten, das ich vor vier bzw. fünf Jahren erstellt habe, jetzt noch einmal im Landtag besprochen wird, stehe ich natürlich sehr gerne zur Verfügung.

Ich bin von der CDU gefragt worden, wie ich zu der Kritik an meinem damaligen Gutachten aus dem Jahr 2020 stehe, und ich solle – wenn ich das richtig verstanden habe – noch einmal erläutern, warum ich unterschiedlich enge Gebietskulissen für sachgerecht halte.

Zunächst zur Kritik: Die Kritik, die in dem Antrag vorgetragen wird, ist zwar massiv im Ton, aber dünn in der Argumentation. Es werden zwei Argumente vorgebracht. Das eine ist, dass die Gebietskulissen unterschiedlich werden je nachdem, ob man die BGB-Instrumente, die BauGB-Instrumente oder die Förderkulisse vergleichen würde. Ich komme gleich darauf zurück. Ansonsten ist es eigentlich kaum noch eine substanzielle Kritik.

In den Auseinandersetzungen im Jahr 2020 wurde damals noch vorgebracht, ich hätte keine lokalen Daten insbesondere zum Leerstand verwendet, und ich würde Daten verwenden, die auf Basis des Zensus 2011 fortgeschrieben worden wären und die damit eben schon Fortschreibungsfehler enthalten würden.

Ich fange an mit der Kritik an den Unterschieden und erläutere dabei gleich, warum ich der Meinung bin, dass unterschiedliche Gebietskulissen sachgerecht sind. Wir haben drei Gebietskulissen.

Eine Gebietskulisse sind die BGB-Instrumente, die sehr tief ins Privatrecht eingreifen, also die Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse und die Kündigungssperrfrist. Allen drei Instrumenten ist gemein, dass sie nicht in der Lage sind, den Wohnungsmangel zu beheben, sondern es sind Instrumente, die ausschließlich dem Ziel dienen sollen –

ich glaube, das ist Konsens –, die negativen Folgen eines Wohnungsmangels zu beheben. Sie können also nicht dazu beitragen, die Situation zu verbessern oder durch mehr Neubau zu lösen. Sie sind gleichzeitig sehr scharf im Eingriff. Das heißt, es sind Instrumente, die man dann anwenden sollte, wenn das Haus schon brennt. Gerade weil sie so tief in das Vertragsrecht eingreifen, müssen sie wohl begründet werden. Es reicht nach meiner Auffassung nicht aus, das mit dynamischen Indikatoren zu begründen: Wir könnten ja in einigen Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt haben, dann führen wir bereits jetzt diese Notinstrumente ein.

Ganz anders ist das bei den BauGB-Instrumenten. Am deutlichsten ist das natürlich – das ist auch das Wichtigste – bei den Befreiungen von der Festsetzung eines B-Plans. Da haben wir es erst einmal nicht mit Eingriffen in Vertragsfreiheit zu tun, sondern hier wird dem Eigentümer etwas erlaubt und nicht untersagt. Insofern kann man natürlich ein solches Instrument auch frühzeitig einführen, und die Begründungspflichten müssen hier nicht so scharf sein. Vor allen Dingen aber sind alle BauGB-Instrumente Instrumente, die eine Anspannung verhindern sollen. Es sind präventive Instrumente. Insofern kann man sie nicht nur früher einführen, sondern man sollte sie auch früher einführen und nicht erst warten, bis der Wohnungsmarkt angespannt ist, weil sie nämlich letztlich den Neubau befördern sollen – wie beim Vorkaufsrecht auf brachliegende Grundstücke. Die sollten früher eingesetzt werden als die Eingriffsinstrumente des BGB.

Die Förderkulisse wiederum ist natürlich überhaupt kein Eingriff. Eine Förderung können Sie begründen. Aber da kann und sollte die Kulisse natürlich nochmals weiter sein. Da kann man auch sagen, wir fördern bereits in Kommunen, in denen auch nur sehr eventuell in Zukunft eine Wohnungsknappheit drohen könnte, um eben sehr frühzeitig bereits eine Anspannung zu verhindern.

Kurz und gut: Wir haben drei Gebietskulissen, die aktuell unterschiedlich weit sind. Beim BGB sind es eben recht wenig Kommunen, wenn auch mit sehr vielen Einwohnern. Die BauGB-Instrumente haben eine weitere Gebietskulisse, und die Förderkulisse ist nochmals weiter. Das ist ja auch in dem Antrag beschrieben worden, und das ist auch sachgerecht, und ich empfehle, dass dies grundsätzlich weiter beibehalten wird.

Das Gutachten ist von 2020. Seitdem wird sich natürlich etwas verändert haben. Wir haben natürlich auch damals – das ist ja auf fünf Jahre befristet – empfohlen, dass das ab und zu aktualisiert wird. Da wird es Verschiebungen geben. Aber wir haben diese Grundstruktur: eine sehr weite Gebietskulisse, eine weite Gebietskulisse für die BauGB-Instrumente und eine enge Kulisse für die Notfallinstrumente des BGB. In Nordrhein-Westfalen war das vielleicht nicht so geplant, aber es ist glücklicherweise dann doch so. In anderen Bundesländern ist das durchaus geplant so geschehen.

Die weitere Kritik an meinem Gutachten bestand darin, dass ich fortgeschriebene Daten verwendet hätte von 2011 bis heute, insbesondere in Bezug auf den Leerstand, den wir fortgeschrieben haben. Das ist richtig. Fortschreibungen sind ein Problem. Fortschreibungen führen zu Fortschreibungsfehlern. Aber das Problem ist: Wir können nicht wirklich auf Fortschreibungen verzichten, und jeder von uns nutzt permanent Fortschreibungen. Ich möchte daran erinnern, dass die Einwohnerzahl eine Fortschreibung

ist und wir auch dort Fortschreibungsfehler haben, genauso wie bei der Leerstandszahl oder auch der Wohnungsfortschreibung. Wir haben überall Fortschreibungsfehler. Das werden wir diesen Sommer auch wieder alle kräftig merken. Wenn die Zahlen des Zensus 2022 vorliegen, werden vermutlich viele Kommunen sagen: Oh, wir sind ja viel weniger, als wir gedacht haben. – Vermutlich wird auch wieder herauskommen: Oh, wir haben ja mehr Wohnungen, als wir gedacht haben. – Fortschreibungsfehler sind üblich. Man kann aber trotzdem nicht darauf verzichten.

Der Mieterbund beispielsweise hatte damals kritisiert, ich hätte diese Fortschreibung verwendet, und das wäre unzulässig, und hat dann ein Jahr später bei der Festlegung der Gebietskulisse nach BauGB durch RegioKontext das Gegenteil kritisiert und gesagt, es wäre aber schade gewesen, dass die Leerstandsquote dort nicht verwendet worden ist. Ich denke, dass in der Zwischenzeit Konsens ist, dass Fortschreibungen notwendig sind und dass man auf eine Leerstandsangabe nicht verzichten kann.

Das Schöne ist: Jetzt kriegen wir endlich die 2022er-Zahlen – die werden diesen Sommer kommen –, sodass dieses Problem erst gar nicht mehr auftritt, wenn im nächsten oder übernächsten Jahr eine neue Gebietskulisse festgelegt wird. Dann haben wir endlich wieder frische Zahlen.

Ansonsten wurde noch kritisiert, dass ich keine lokalen Zahlen verwendet hätte, denn es gäbe in einzelnen Kommunen Leerstandszählungen und ähnliches. Das Problem bei Daten, die lokal erhoben worden sind und bei denen die Erhebungsmethode lokal konzipiert worden ist, ist, dass sie kaum vergleichbar sind zwischen den Kommunen. Lokale Zahlen sind informativ, aber wir legen die Gebietskulisse anhand räumlicher Vergleiche fest, mit dem Bundesdurchschnitt oder mit anderen Städten. Wenn dann aber jede Kommune anfängt, eigene Zahlen zu produzieren, beispielsweise den Leerstand zu zählen, kriegen wir gigantische Unterschiede, die aber nicht echt sind, sondern die in unterschiedlicher Erhebungsmethodik liegen. Wir sehen immer wieder, dass kleinste Veränderungen im Erhebungsdesign zu irren Unterschieden in den Ergebnissen führen. Es hört sich zunächst gleich an, aber wenn man dann ins Detail guckt, stellt man riesige Veränderungen fest.

Wie kann man Leerstand erheben? Einige laufen herum und zählen. Andere fragen ihre großen Vermieter und machen eine schriftliche Befragung. Was zählen Sie eigentlich als Leerstand? Ist eine leerstehende Wohnung eine, in der niemand wohnt? Oder ist eine leerstehende Wohnung eine, die zwar vermietet ist, aber in der niemand wohnt? Diese Fälle haben wir auch. Zähle ich eine leerstehende Wohnung, wenn sie unbewohnbar ist? Ist ein Schuppen eine Wohnung? Wenn man Gebietskulissen über verschiedene Gebiete hinweg festlegen möchte, muss man sich auf eine einheitliche Datengrundlage stützen. Sonst kommt man in Teufels Küche und gerät in wirkliche Beliebigkeit.

Kurz und gut: Die Kritik machte sich vor allen Dingen an den Unterschieden in der Gebietskulisse fest. Man hat also hier eher vom Ergebnis argumentiert. Und noch einmal: Ich halte diese Unterschiede für gerechtfertigt.

Kurze Schlussbemerkung: Ich habe ein Störgefühl dabei gehabt, dass in einem Antrag eines Landtages über die Wissenschaftlichkeit eines Gutachtens geurteilt werden soll.

Ich bin kein Staatsrechtler und werde deswegen nicht juristisch argumentieren. Aber ich habe doch den Eindruck, dass die Frage, ob etwas wissenschaftlich oder nicht wissenschaftlich ist, keine Frage des Gesetzgebers oder des Landtages ist, sondern der wissenschaftlichen Community untereinander. Ich fand das unglücklich formuliert.

Knut Unger (MieterInnenverein Witten und Umgebung): Guten Tag und vielen Dank für die Einladung. Es ist natürlich ein bisschen unglücklich, dass ich jetzt der einzige Vertreter der Mieterschaft in Nordrhein-Westfalen bin. Denn das ist ja immerhin die Mehrheit der Bevölkerung. Wir haben hier – das ist ja auch nicht nur heute so – eine starke Überrepräsentierung der Lobby der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Der Zugang zu einer und die Verfügung über eine bezahlbare Wohnung, die sicher erreichbar ist, ist ein international anerkanntes Menschenrecht. Wir können das auch aus der Verfassung ableiten, dass es Staatsauftrag ist – und dann eben auch für die Landesregierung –, dieses Recht für alle, für jeden Einzelnen und nicht nur für irgendwelche statistischen Größen zu sichern und zu befördern.

Wenn wir uns die tatsächliche Entwicklung – nicht nur in Deutschland – ansehen, stellen wir fest: Dieses Grundrecht ist massiv in Gefahr und steht unter Druck. Es ist eigentlich nicht absehbar, dass wir aus dieser Krisensituation herauskommen. Es geht offensichtlich nicht um eine kurzfristige Krisenphase, die wir in ein paar Jahren überwunden hätten und deshalb die Instrumente darauf ausrichten müssten, sondern es geht um ein dauerhaftes Problem, das sich durch den Klimawandel und die Reaktion, die wir darauf brauchen, extrem verschärft. Das verkompliziert sich noch durch die zu befürchtende immer geringere Akzeptanz in der Bevölkerung für die extremen Transformationsanstrengungen, die wir alle zusammen unternehmen müssen.

Vor diesem Hintergrund geht es heute eigentlich nur um eine ganz kleine Frage. Die Instrumente, die uns politisch zur Verfügung stehen, und die Struktur der Wohnungsmärkte, der Wohnungsversorgung und der Anbieter in Deutschland sind eigentlich nicht geeignet, um die Probleme zu lösen. Es muss tiefgreifende Veränderungen geben. Die Möglichkeiten der Landesregierung, Verordnungen zu erlassen, sind natürlich nur sehr beschränkte Beiträge dazu.

Ein Grundproblem ist bereits, dass der Gesetzgeber bei diesen bundesrechtlichen Verordnungsermächtigungen davon ausgeht, dass es ausgewogene und nicht ausgewogene Wohnungsmärkte gibt, ohne das zu bestimmen – das ist ein unbestimmter Rechtsbegriff –, was damit eigentlich gemeint ist. Das wird jetzt so interpretiert – das ist auch in der Verordnung zur Mietpreisbremse durch den Text nahegelegt –, dass das auf einem regionalen Vergleich beruht.

Das ist die Vorgehensweise mit dem empirica-Gutachten gewesen. Es gibt also einen Vergleich, welche Mieten im Bundesdurchschnitt gezahlt werden. Dann guckt man ganz kleinräumig, wie sich die Durchschnittsmieten in den Städten dazu verhalten.

Aus der Sicht des Rechts auf Wohnung hat das von Anfang an schon extreme methodische Mängel, weil nicht alle Einkommensgruppen gleichermaßen von der Wohnungsnot betroffen sind. Diese Methode fragt überhaupt nicht danach, wie das untere Einkommensdrittel der Bevölkerung oder die noch Ärmere versorgt sind. Man geht

immer von Durchschnitten aus, aber die faktische Wohnung hält sich nicht an irgendeinen Durchschnitt. Die hat man, oder die hat man eben nicht. Die kann man bezahlen, oder die kann man nicht bezahlen. Da müsste es also ganz andere Methoden geben.

Grundsätzlich müssen wir in dem Maße, wie wir beobachten können, dass sich der Wohnungsmangel jedenfalls für die ärmeren Teile der Bevölkerung dramatisch auf ihre Lebensverhältnisse auswirkt, indem man keine neue bezahlbare Wohnung mehr findet, von einem tendenziell bundesweit einheitlichen Notstand ausgehen, der sich auch immer weiterentwickelt.

Deshalb ist es grundsätzlich falsch, überhaupt noch solche Vergleiche anzustellen. Wir müssen grundsätzlich an die Frage herangehen, was ein angespannter Wohnungsmarkt ist. Mit wenigen Ausnahmen ist der Wohnungsmarkt in ganz Deutschland angespannt. Für sehr viele Menschen – eigentlich flächendeckend – ist die Wohnung gefährdet.

Vor diesem Hintergrund – wir sind ja nicht beim Bundesgesetzgeber – gibt es immerhin die Herausforderung, die BGB-Bestimmungen offensiv im Sinne des Mieterschutzes als Teil des Rechts auf Wohnen auszulegen. Da gibt es sehr viele Kritikpunkte auch an dem empirica-Gutachten, inwieweit das dort überhaupt berücksichtigt wird.

Ich bin gebeten worden, auch ein bisschen aus der Praxis zu berichten, was das bedeutet. Nach dieser dramatischen Verringerung der Gebietskulisse in dieser jetzt bestehenden sogenannten Mieterschutzverordnung gelten in sehr großen Teilen Nordrhein-Westfalens überhaupt keine dieser zusätzlichen Mieterschutzbestimmungen mehr. Dazu gehört eigentlich das ganze Ruhrgebiet. Wir haben im Ruhrgebiet keine abgesenkte Kappungsgrenze, obwohl gerade dort viele günstige Sozialwohnungen gebaut wurden. Wenn die jetzt aus der Bindung fallen und die ortsübliche Vergleichsmiete schon viel höher ist, erhöhen die institutionellen Vermieter die Miete um 20 %. Gerade da würde eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 15 % ein wenig helfen, diesen Schock, den die Leute sonst haben, wenn sie auf einmal 20 % mehr Miete zahlen müssen, abzumildern.

Ebenso ist es bei der Mietenbremse. Die gilt im Ruhrgebiet gar nicht. Ich will Herrn Professor Simons auch widersprechen, dass es hier nicht um präventive Instrumente geht. Das muss man natürlich vor dem Hintergrund des Eingriffs in die Eigentumsrechte beurteilen. Aber aus Sicht des Mieterschutzes und des Rechts auf Wohnen sind hier Eingriffe erforderlich, vor allen Dingen präventiver Art. Denn wenn man später etwas regeln muss, dann sind diese Instrumente nicht mehr geeignet, und man muss zu viel schärferen Instrumenten greifen, um das Problem noch zu lösen. Also dort, wo vielleicht Mieten noch bezahlbar sind, sollte man doch versuchen, sie zu bremsen.

Wenn wir den Begriff der Gefährdung, der in allen drei BGB-Regelungen auftaucht, so interpretieren, dann geht es darum, eine entstehende Gefährdung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung abzuwehren. Dafür muss man gerade dort eingreifen, wo vielleicht noch etwas zu retten ist und wo man nicht eigentlich fordern muss, dass die Mieten abgesenkt werden, damit sie noch bezahlbar werden. Daraus ergibt sich eine ganz andere Herangehensweise an diese Frage, wo die Mietpreisbremsen gelten sollen.

Das gilt auch für die Kündigungssperrfristverordnung. Das ist ein anderer Zusammenhang, weil es da nicht in erster Linie um die Bezahlbarkeit geht, um die Kosten, sondern es geht darum, dass der bestehende Lebensmittelpunkt bedroht ist, wenn Mieterinnen ihre Wohnung, in der sie vielleicht sehr lange gewohnt haben, durch einen Verkauf und die Folgen der Eigenbedarfskündigung verlieren.

Bei mir in der Stadt haben wir diese Kündigungssperrfristverordnung nicht. Die Folge ist, dass es jetzt relativ viele Eigentumswohnungen gibt, die sich auch einfache Menschen, die keine sehr hohen Einkommen haben, als Altersvorsorge gekauft haben. Jetzt in der Wohnungsnot, wo diese Menschen oder auch ihre Verwandten sehr schwer eine Wohnung bekommen, greifen sie natürlich auf ihre Eigentumswohnung zurück, und es kommt zu Wellen von Eigenbedarfskündigungen. Hätten wir jetzt nicht eine vierjährige oder fünfjährige, sondern eine acht- oder zehnjährige Kündigungssperrfrist, wären viele Mieterinnen davor bewahrt, sich unter hohem Druck eine Ersatzwohnung suchen zu müssen, womit sie noch einmal die Nachfrage anheizen und andere Wohnungssuchende mit noch geringeren Einkommen vom Markt verdrängen.

Aus unserer Sicht ist es unbedingt erforderlich, dass alle Möglichkeiten genutzt werden, die das Land hat, um die Entwicklung zu unbezahlbaren Mieten abzuwehren und die Mietverhältnisse rechtlich besser abzusichern.

Die letzte Verordnung war ja einheitlich. Früher hatten wir eine Kündigungssperrfristverordnung und eine Kappungsgrenzenverordnung gesondert. Es gibt die Argumentation: Warum sollen wir, wenn es doch ähnliche Rechtsbegriffe im BGB gibt, den Aufwand betreiben und unterschiedliche Verordnungen erlassen? Vor dem Hintergrund dieser letzten Verordnung und dass noch sehr wenige Kommunen in die Gebietskulisse fallen, sollte man das vielleicht hinterfragen. Jede dieser BGB-Bestimmungen verfolgt einen etwas anderen Zweck. Um das Erreichen dieses Zwecks irgendwie zu messen und die Verordnung zu begründen, müsste man differenziertere Indikatoren anwenden. In einem Fall ist Leerstand vielleicht ein Kriterium, in dem anderen Fall nicht. Vielleicht ist das eine Möglichkeit, wenn man eine rechtssichere Verordnung will, da auch genauer zu gucken, ob man denn unbedingt an dieser Einheitlichkeit festhält.

Auch die offensive Nutzung dieser Verordnungsermächtigung wird die Probleme nicht lösen, sie kann sie nur abmildern. Deshalb ist es natürlich gut, wenn auch in dem SPD-Antrag von weiteren Regelungsmöglichkeiten auch auf Bundesebene und über den Bundesrat gesprochen wird.

Wir brauchen natürlich Wohnungsbau. Es gibt ein Kostenproblem. Die Eigentümer haben damit auch Probleme, bezahlbare Wohnungen zu bauen. Aber ohne eine Begrenzung der Mieten und des Mietenanstiegs wird auch ein umfangreicherer Wohnungsbau nicht zu einer Mäßigung der Situation führen, jedenfalls nicht für die Menschen, die es nicht so dicke haben. Unter anderem eine Mietenregulation ist Voraussetzung dafür, dass andere Instrumente in der Wohnungsbauförderung oder in der Stadtplanung überhaupt greifen können.

Jochen Ritter (CDU): Da die meisten Gesichtspunkte ausführlich besprochen sind, will ich es bei einer Frage belassen. Der letzte Sachverständige hatte das Verhältnis

Bund und Länder angesprochen. Deshalb eine Frage an die kommunalen Spitzenverbände: Herr Klöppel, Sie beleuchten das ein wenig und machen zum Thema, dass die Bundesregierung durchaus mit Ankündigungen aufwartet, aber doch Initiativen aus dem Bundesrat überwiegen. Könnten Sie das etwas illustrieren? Ganz konkret werfen Sie auch den Gedanken auf, dass es ja nicht ganz unvernünftig sein könnte, wenn das Land zunächst abwartet, wie der Bund seine Vorschriften, die in der Bearbeitung sind, neu fasst, anstatt jetzt mit einer Landesregelung sozusagen vorzupreschen. Wenn Sie das auch noch einmal kurz beleuchten könnten, würde ich mich freuen.

Sebastian Watermeier (SPD): Ich habe eine Nachfrage an Herrn Unger. Sie haben gerade sehr umfassend ausgeführt, dass einzelne Regelungen der Mieterschutzverordnung möglicherweise deutlich über den bisherigen Geltungsbereich ausgerollt werden sollten und teilweise präventiven Charakter haben. Könnten Sie das noch ein bisschen vertiefen und diesen präventiven Charakter und die Möglichkeiten erläutern?

Dann würde ich gerne eine abschließende Frage an mehrere Sachverständige richten, nämlich an Herrn Klöppel, Herrn Niermann, Frau Gendziorra und Herrn Amaya. Ich hätte sie auch Herrn Witzke gestellt und stelle sie jetzt stellvertretend Herrn Unger. Ich weiß aber nicht, ob Sie das beantworten können, weil Sie Praktiker vor Ort sind und kein Funktionär auf Landesebene. Mich interessiert, wie Sie die Bedeutung der Beteiligung der relevanten Akteure – sprich: Vertreter von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern genauso wie von Mieterseite wie von kommunaler Seite – an dem Zustandekommen einer neuen und sachgerechten Mieterschutzverordnung, von der Sie ja erkennbar alle unterschiedliche Vorstellungen haben, einschätzen. Wie schätzen Sie die Bedeutung eines Beteiligungsverfahrens für alle relevanten Akteure ein? Gibt es bislang seitens der Landesregierung Aktivitäten, eine solche Beteiligung durchzuführen?

Arndt Klocke (GRÜNE): Ich bin gespannt auf die Antworten, aber habe keine zusätzlichen Fragen.

Angela Freimuth (FDP): Herr Professor Simons, herzlichen Dank, dass Sie die unterschiedlichen Eingriffssphären der Schutzkulissen noch einmal ausführlich dargestellt haben. Jetzt hat ja die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bei der Überarbeitung der Gebietskulisse noch eine zusätzliche Ebene eingeführt mit der Befragung der Bürgermeister, ob sie ihren Wohnungsmarkt für angespannt halten. Sie hatten dann die Möglichkeit, ihren regionalen Wohnungsmarkt zum angespannten zu erklären. Dazu würde mich Ihre wissenschaftliche Einschätzung interessieren, ob das sachgerecht sein könnte.

Herr Klöppel, habe ich Sie richtig verstanden, dass Sie die Kritik des Verbands BFW mit Blick auf die Fachkräfte bei den kommunalen Prüfstellen teilen, dass dann zu viele Fachkräfte an anderer Stelle in den Bauordnungsämtern fehlen? Wenn ich Sie richtig verstanden habe, haben Sie gesagt, das wäre nicht so überzeugend, und Sie wüssten auch gar nicht, wo Sie die Personen herbekommen sollten, um diesen Aufwand zu betreiben – noch dazu vor dem Hintergrund, dass die Eingriffsbefugnisse fehlten.

Herr Unger, es gibt – das ist auch in den Stellungnahmen deutlich geworden – eine große Einigkeit darüber, dass wir mehr Wohnraum brauchen und mehr Wohnraum gebaut werden muss, um wirksamen Mieterschutz zu betreiben. Das wird – wenn ich das richtig verstanden habe – auch seitens der Mieterschutzverbände festgestellt. Sehen Sie in zusätzlichen Mieterschutzregulierungen und Eingriffen, die auch Sie hier noch einmal gefordert haben, einen Anreiz für Investitionswillige, in den Mietwohnungsbau zu investieren?

Carlo Clemens (AfD): Herr Niermann, Sie sehen in Ihrer Stellungnahme den wirksamsten Mieterschutz weniger in einseitigen Änderungen des Mietrechts zulasten der Vermieter, wie Sie es formulieren, sondern in einer Weiterentwicklung von Förderprogrammen und einer Hinterfragung kostspieliger Baustandards. Jetzt wurde schon viel über die Baustandards gesprochen. Deswegen geht meine Frage in Richtung der Förderprogramme. Wie bewerten Sie die aktuelle Wohnungsbauförderung vor diesem Hintergrund? Welche Impulse, welche Verbesserungen und Änderungen würden Sie gerne vornehmen, um die Situation für Mieter und Mieterinnen zu verbessern?

Sebastian Klöppel (Städtetag Nordrhein-Westfalen): Ich fange mit den beiden Fragen von Herrn Ritter an und mit dem Thema „Bundesratsinitiativen“. Im Antrag war ja die Forderung enthalten, das Land möge sich auf Ebene des Bundesrates stark dafür einsetzen. Das haben wir zum Anlass genommen, uns das noch einmal genauer anzuschauen, wie das eigentlich läuft im Verhältnis Bund und Länder.

In der Tat muss man konstatieren: Es gibt einen Koalitionsvertrag der an der Bundesregierung beteiligten Fraktionen. In dem steht eine Menge zu Mieterschutz und mietrechtlichen Maßnahmen. In irgendeiner Form umgesetzt ist davon de facto bislang nichts, auch nicht in Form von Entwürfen – außer dass es vor einiger Zeit die Ankündigung der Verlängerung der Mietpreisbremse gab, aber auch dazu liegt noch kein Entwurf vor.

Gleichzeitig – das hat mich selber ein bisschen erstaunt – ist aus dem Bundesrat doch eine ganze Menge an Aktivitäten hervorgegangen. Es gibt immerhin zwei Gesetzentwürfe, einmal zum Thema „möbliertes Wohnen und Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch“. Das sind letztendlich Umgehungsvarianten von existierenden BGB-Regelungen. Es gibt auch eine Studie des Bundesjustizministeriums, die veranschaulicht, wie intensiv das Problem eigentlich in vielen Städten Deutschlands ist und dass hier Handlungsbedarf besteht. Man muss immer wieder betonen: Möblierung ist kein Ausnahmetatbestand von der Mietpreisbremse, sondern es ist eher ein Mittel zur Verschleierung der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier gibt es Vorschläge, zielgenau existierendes Recht anzupassen. Da reden wir nicht über irgendwelches Abwürgen von Neubauaktivitäten oder ähnliche Dinge. Die Angebote in den einschlägigen Portalen – zum vorübergehenden Gebrauch und möbliert vermietet für 3.000 Euro 40 Quadratmeter in Berlin – haben Dimensionen, bei denen mir niemand mehr erzählen kann, dass das noch legitim ist. Die Zahlen nehmen erschreckenderweise massiv zu. Von daher ist das eine interessante Initiative des Bundesrates, die auch von vielen Bundesländern unterstützt wird.

Auch die Reform – das Wiedergangbarmachen – des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz hat es immerhin bis in eine Anhörung des Rechtsausschusses des Bundestages geschafft. Der Präsident des Deutschen Mieterbundes hat sich zu der Aussage verstiegen: Von Bayern lernen heißt Siegen lernen. – Das fand ich ganz erstaunlich, dass Herr Siebenkotten Bayern für die Initiative gelobt hat. Es ist ein Antrag von Bayern gewesen, den NRW ausdrücklich unterstützt hat. Das fanden wir auch sehr positiv.

Es gibt noch weitere Initiativen zum Thema „Indexmieten“, insbesondere zum Zusammenspiel von Index und Mietspiegelerstellung. Das fanden wir auch sehr vorbildlich, dass das zur Sprache gekommen ist. Leider ist auch das ohne Reaktion geblieben.

Es gibt auch noch das Thema der Schonfristzahlungen im Mietrecht, wo sich eigentlich alle relativ einig darüber sind, dass es hier im Sinne von Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit zielgenaue Anpassungen geben müsste, die auch den Vermieterrechten nicht wahnsinnig intensiv entgegenstehen. Dass jemand nach einer oder zwei leicht versäumten Zahlungen ohne Heilungsmöglichkeit aus der Wohnung fliegen kann, halten wir nach wie vor für absurd und nicht angemessen.

Das sind die Beispiele, die der Bundesrat geliefert hat. Da muss man einfach sagen, dass vonseiten der Bundesregierung bislang – die Legislatur ist ja noch nicht vorbei – erschreckend wenig gekommen ist. Als Gegenäußerung der Bundesregierung kommt regelmäßig: Wir prüfen. Wir schauen uns das an. – Man diskutiert aber nicht mal wirklich darüber. Von daher würden wir den Bundesrat und die Bundesländer ermutigen – insbesondere natürlich NRW –, hier weiterzumachen.

Was die Mieterschutzverordnung und die Verlängerung der Mietpreisbremse angeht: Wir haben Verständnis dafür, wenn das Land hier die Entwicklung auf der Bundesebene ein Stück weit abwartet. Denn je nachdem, wie die bundesgesetzliche Grundlage, die Ermächtigungsgrundlage, fortgeführt wird – so das denn passiert, was von allen behauptet wird –, könnte es sinnvoll sein, das abzuwarten, um die neue Mieterschutzverordnung dann passgenau auszurichten. Jetzt muss man aber gleichzeitig dazu sagen: Zu lange warten geht dann auch nicht, weil wir immer damit rechnen müssen, dass die Koalitionäre auf Bundesebene dann doch nicht so richtig zusammenfinden. Also es ist ein bisschen ein gefährliches Spiel.

Wir könnten uns hervorragend vorstellen – damit komme ich zur Frage von Herrn Watermeier –, dass man das Beteiligungsformat zur Ausgestaltung der Gebietskulisse tatsächlich schon mal beginnt. Das heißt ja nicht, dass alle Beteiligten ein Wunsch-dirwas liefern müssen. Wir vermuten, dass da schon Arbeiten im Gange sind. Das ist ja auch gut und richtig. Es wäre spannend, zu wissen, ob beispielsweise die von Herrn Simons angekündigten aktuellen Daten vom Zensus Berücksichtigung finden. Aber man könnte ja schon mal konzeptionelle Fragen vorstellen und Einschätzungen der beteiligten Akteure mit einbinden. Wir würden uns dem gegenüber zumindest nicht versperren. Bislang haben wir von der verantwortlichen Ministerin wahrgenommen, dass eine Überarbeitung in Arbeit ist. Das haben wir wohlwollend zur Kenntnis genommen. Dann müssen wir schauen, was dabei herauskommt. Aber wir sind jederzeit bereit, miteinander zu sprechen und uns daran zu beteiligen.

Frau Freimuth hatte mich gebeten, etwas zum Thema „BFW-Kritik und Fachkräfte auf kommunaler Ebene“ zu sagen. Vielleicht haben Sie mich nicht ganz richtig verstanden. Ich gehe nicht davon aus, dass die Sachbearbeiterebene aus den Bauämtern mal eben in der Lage wäre, die Feinheiten des Mietrechts mit zu bearbeiten oder umgekehrt. Auch die Sachlage bei der Wohnraumförderung in den Bewilligungsstellen ist nicht ganz einfach.

Aber richtig ist: Wir haben auf kommunaler Ebene nicht nur im Antragswesen in den Bauämtern erhebliche Personalprobleme, sondern in vielen anderen Bereichen auch. Von daher wäre es sehr unwahrscheinlich, dass, wenn mehrere Kommunen gleichzeitig anfangen würden, Fachleute für Mietpreisprüfung, Mietpreiskontrolle oder Mietpreisüberwachung – es ist egal, wie man es nennt – zu suchen, sie die ohne Weiteres finden und einstellen könnten. Wir nehmen wahr, dass auch die Mieterverbände und Vermieterverbände, also Haus & Grund und der Mieterbund, zunehmende Mitgliederzahlen haben und zunehmende Beratungsanfragen und man auch dort händeringend nach dem entsprechend geschulten juristischen Personal sucht. Von daher hielten wir das für schwierig.

Wenn uns das Land eine solche Aufgabe erteilen würde, würden wir natürlich sofort darauf pochen, dass eine solche Aufgabe, wenn sie auf kommunaler Seite zusätzlich käme, natürlich auch vom Land finanziert werden müsste. Da würde ich auch ein Fragezeichen machen, ob das realisierbar ist.

Es gibt für uns dann eher den Punkt, dass wir auf den Bereich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gingen. Das wäre eben das noch Schärfere. Da könnten wir dann eben auch etwas machen. Da könnten wir es uns eher vorstellen. Auch da würde es schwierig werden. Aber hier gibt es zumindest ein paar Kommunen in Deutschland, die zeigen, wie es gehen könnte und dass es auch vor Ort durchaus sinnvolle Aktivitäten sind.

Das will ich am Ende betonen, dass wir uns natürlich für diese mieterschutzrechtlichen Instrumente einsetzen, weil die Situation insbesondere in den Städten – aber nicht nur dort – ein Ausmaß angenommen hat, so wie Herr Unger das eben vollkommen richtig beschrieben hat, bei dem wir nicht darauf setzen können, dass wir hier mit Neubau etwas gewinnen und Entlastung schaffen, sondern wir müssen hier auch schützend eingreifen. Ansonsten haben wir wirklich große Probleme und setzen den inneren Frieden in unseren städtischen Gesellschaften aufs Spiel.

Oliver Niermann (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen): Herr Watermeier hat nach der Bedeutung des Zustandekommens eines Beteiligungsverfahrens gefragt. Ich bin da in freudiger Erwartung. Ich hoffe, dass das Ministerium schon etwas vorbereitet hat, und kann auch nur sagen und mich quasi den Ausführungen von Herrn Klöppel anschließen: Aus atmosphärischen Gründen lade ich herzlich dazu ein, alle beteiligten Verbände und Vereine dazu einzuladen, wenn es jetzt eine neue differenzierte Gebietskulisse gibt, weil ich den Eindruck hatte, dass das durchaus notwendig ist, eine sachlich differenzierte Betrachtung dieser Gebietskulisse auch gemeinsam vorzunehmen. Den Eindruck hatte ich auch zum Beispiel bei der Antwort des Kollegen Unger.

Ich hatte noch eine zweite Frage von Herrn Clemens von der AfD zum Thema „wirksamer Mieterschutz in Form von Förderprogrammen und Baustandards“. Beides hängt ja ein bisschen zusammen. Der wirksamste Mieterschutz ist, dass Menschen bezahlbaren Wohnungsbau schaffen, die eine gewisse Gemeinwohlorientierung haben und sich dafür stark machen, dass bezahlbarer Wohnungsbau entsteht.

Es wäre schön, wenn wir auf Förderprogramme verzichten könnten, weil die Fremdkapitalkosten gering wären und die Baukosten einigermaßen im Rahmen wären und sich dieser Markt von selber gestalten würde. Aber das ist nicht der Fall. Mit Blick auf die hohen Investitionsnotwendigkeiten auch in die Bestände und in die hohen energetischen Baustandards ist das einfach problematisch.

Ich möchte noch einmal auf die Bundesebene gucken. Wir hatten ein paar Jahre lang die recht gute Situation, dass die KfW-Förderung eine gute Komplementärförderung zur Wohnraumförderung war, weil diese Klimakosten da auch ein bisschen abgedeckt worden sind. Das haben wir seit zwei Jahren nicht mehr, weil die sich sehr unzuverlässig und mit abnehmender Förderquote gestaltet. Das sehen wir mit Sorge, weil wir einfach gemerkt haben, dass unsere Unternehmen da mit großer Zurückhaltung agieren, und wir auch merken, dass sich die freifinanzierten Mietkosten und die geförderten Mietkosten immer weiter auseinanderspreizen.

Wir waren, glaube ich, alle schon bei unterschiedlichen Bereisungen oder Terminen, wo wir immer diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen. Wir sind hier unterwegs zwischen 17 und 22 Euro in der freifinanzierten Neubaumiete. Das ist etwas, was unsere Unternehmen eigentlich überhaupt nicht bauen wollen und die wenigsten Märkte auch in einer größeren Breite vertragen. Dann findet zwischen diesen freifinanzierten Mieten und den geförderten Mieten auch irgendwie gar nicht mehr viel statt. Das ist ein ziemliches Problem. Deswegen wäre es wirklich dringend notwendig, dass wir da auf Bundesebene vielleicht auch gemeinsam mehr erreichen.

Zur Landesebene: Ich sitze bei unserem Bundesverband auch in Gremien mit den anderen Förderreferentinnen und -referenten der Kollegialverbände in anderen Bundesländern und kann sagen, wir sind in Nordrhein-Westfalen nach wie vor einigermaßen im Land der Glückseligen, weil wir aus unserer Sicht ein stabiles und gut ausgestattetes Förderprogramm haben.

Auch da müssten wir sicherlich mal über Standards diskutieren, weil wir immer noch einen guten Standard in der Wohnraumförderung bauen. Das hat in mancherlei Hinsicht sicher in der Vergangenheit Sinn ergeben. Aber mir erzählen immer mehr Architektinnen und Architekten, sie bauen im freifinanzierten Bereich mittlerweile anders als im geförderten Bereich. Das, finde ich, sollte man einfach mal gemeinsam besprechen. Die Kollegin hat ja ausgeführt, was man da mal anpacken könnte.

Wir diskutieren momentan recht viel über serielles und modulares Bauen bei uns im Verband und über das ganze Thema „Gebäudeklasse E“. Auch da sind wir sicherlich in einer Transformationsphase. Wir müssen einfach mal Effekte auf Kostenseite erlangen.

Wir haben ja momentan eine recht hohe Überzeichnung bei den Voranmeldungen der Wohnraumförderbudgets und müssen vielleicht darüber nachdenken, das abzufedern durch entweder eine finanzpolitische Entscheidung oder eine Art Förderprogramm,

das möglicherweise dann die Menschen anspricht, die eigentlich gar nicht in die Wohnraumförderung wollen, sondern einfach zu einem reduzierten Zins finanzieren wollen und dann möglicherweise mit einer gedeckelten Miete da reingehen. Hamburg hat das mit einem dritten Förderweg gemacht.

Grundsätzlich finde ich die Wohnraumförderung stabil und auch resilient in NRW. Das war sie bisher unter allen möglichen Farben, die ich zumindest in meiner wohnungspolitischen Tätigkeit kennengelernt habe. Da sind wir auch bundesweit nach wie vor gut aufgestellt. Man kann mal über die Kostenseite reden. Das wäre notwendig, aber ich glaube, das ist auch mittlerweile allen klar.

Elisabeth Gendziorra (BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen): Herr Watermeier hat nach der Bedeutung der Beteiligung möglichst aller Akteure am Entstehen einer neuen Mieterschutzverordnung gefragt. Wir haben es beim letzten Prozess als sehr konstruktiv und wichtig erlebt, hieran beteiligt zu werden. Man hört ja, dass das Gutachten in Auftrag gegeben ist. Wir warten sehnsüchtig – vielleicht kommt der Termin auch kurz vor den Sommerferien – darauf, zur Vorstellung des Gutachtens eingeladen zu werden.

Warum ist das wichtig? Wir stehen vor so vielen Herausforderungen bei unseren Wohnungsmärkten. Da ist die Überforderung, weil wir zu wenig Wohnungen haben und vor allen Dingen dringend Geschosswohnungsbau brauchen, der zu bezahlbaren Preisen vermietbar ist. Hinzukommt die Sanierung des Gebäudebestands. Deshalb kann man Mieterschutz in diesen Zeiten nicht mehr isoliert betrachten, sondern muss ihn immer in das Spannungsfeld einbetten, dass wir ökologischen, zukunftssicheren, ökonomisch tragbaren und auch bezahlbaren Wohnraum schaffen. Vor diesem Hintergrund freuen wir uns darauf, dann auch beim nächsten Mal beteiligt zu werden, um hier mit unseren Erfahrungen aus der Praxis teilnehmen zu können.

Es gibt langjährige Familienunternehmen, die sich schon entscheiden, ihr Geschäftsmodell der Vermietung nicht mehr weiterzuführen, weil die Anforderungen zu hoch sind und die Möglichkeit, eine Sanierung der Bestände wirtschaftlich durchzuführen, aktuell nicht absehbar ist. Das wäre sehr bedauerlich.

Erik Uwe Amaya (Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN [per Video zugeschaltet]): Auch an mich ging die Frage von Herrn Watermeier bezüglich des Beteiligungsverfahrens. Wir gehen fest davon aus – genauso wie die anderen Akteure, insbesondere die Akteure der Allianz für mehr Wohnungsbau –, dass es ein Beteiligungsverfahren gibt, an dem wir beteiligt sind. Das war in der Vergangenheit so, das ist ja nichts Neues.

Die Mietpreisbremse, die wir hatten, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrverordnung waren die Vorgänger der NRW-Mieterschutzverordnung, bevor man die zusammengelegt hat. Das war noch in der Regierungszeit von SPD und Grünen. Dann ist bei CDU und FDP die Mieterschutzverordnung entstanden. Da gab es vor der offiziellen ministeriellen Verbändeanhörung auch noch einmal entsprechende Gespräche in diesen Kreisen, um die verschiedenen Positionen deutlich zu machen.

Denn das ist wichtig, wenn man die Gebietskulisse festlegt, das im Blick zu haben. Wir reden immer von der Gefährdung der Wohnungsversorgung. Das ist richtig. Die Gefährdung der Wohnungsversorgung kann aber auch in Eingriffen in den Mietwohnungsmarkt durch Verordnungen bestehen. Das muss man mit berücksichtigen.

Frau Gendziorra hat es für die eigenen Mitgliedsunternehmen vorgetragen. Das ist bei den Haus & Grund-Mitgliedern nicht anders, bei den privaten Vermietern. Es wird immer gesagt: die sogenannten Amateurvermieter. Das sind diejenigen, die nicht wie manche Wohnungsunternehmen einfach in regelmäßigen Abständen, wo es möglich ist, in bestehenden Mietverhältnissen die Mieten erhöhen, sondern erst bei einer Wiedervermietung. Gerade bei den Kleinvermietern – die haben natürlich Unterstützung durch die Haus & Grund-Vereine bei den Rechtsberatungen – stellen wir fest, dass das Interesse immer weiter zurückgeht, weil es immer wieder neue Vorgaben und Einschränkungen gibt, die zu beachten sind. Das sind die Dinge, die wir bei diesem Beteiligungsverfahren mit vortragen, dass man das mit berücksichtigen muss.

Natürlich vertreten wir nicht alle Privatvermieter; das ist klar. Es wäre schön, wenn das so wäre, aber die Mitgliedschaft bei uns ist auf freiwilliger Basis. Diejenigen, die wir vertreten, sind zu einem großen Teil gar nicht kostendeckend unterwegs, weil man auch ein Interesse an vernünftigen Mietverhältnissen hat.

Wir haben in Deutschland 21 Millionen Mietverhältnisse und reden über 5.800 Eigenbedarfskündigungen. Das sind Zahlen des Deutschen Mieterbundes. Bei anderen Punkten gibt es eher Konflikte und weniger in dem Bereich.

Wir werden noch die ministerielle Verbändeanhörung haben und vermutlich eine Anhörung im Ausschuss, wenn die NRW-Mieterschutzverordnung angepasst worden ist. Wir wissen, die wird auf jeden Fall kommen. Am Ende wird die Frage sein: Wie wird die Gebietskulisse aussehen? Es wurde ja schon signalisiert, dass es wohl nicht mehr als 100 werden könnten, aber wer weiß. Es werden auf jeden Fall mehr sein als aktuell.

Wir warten also auf das Gutachten und werden uns dann mit aktuellen Zahlen, Daten und Fakten beteiligen. Dann muss der Entscheidungsträger, der Verordnungsgeber, wissen, was er tut, und dann auch mit den Konsequenzen leben, dass gegebenenfalls der Mietwohnungsneubau weiter einbrechen wird. Natürlich ist bei der Mietpreisbremse der Neubau zumindest aktuell noch ausgeschlossen, aber man baut ja auch perspektivisch, insbesondere wenn man in diesen Markt eintreten möchte. Das muss man einfach immer mit im Blick haben.

Wir sind, glaube ich, alle daran interessiert, dass wir für alle bezahlbaren Wohnraum haben, für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Eigentümerinnen und Eigentümer. Das ist auch unser Ziel, denn wir haben natürlich auch ein Interesse daran, dass es vernünftige Mietverhältnisse gibt, die möglichst konfliktfrei sind.

Prof. Dr. Harald Simons (empirica ag [per Video zugeschaltet]): Ich bin von Frau Freimuth gefragt worden, wie ich eine Befragung der Bürgermeister der Kommunen zum Anspannungsgrad eines Wohnungsmarktes aus statistischer Sicht bewerte. Das ist schwierig. Die Kommunen haben natürlich eine gute Binnensicht und kennen ihren Markt ganz gut. Aber für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes ist

der Raumvergleich zwingend. Genau dieser Vergleich zwischen der eigenen Stadt und anderen Städten im bundesdeutschen Durchschnitt kann aus der Binnensicht heraus nicht geleistet werden. Insofern wird aus kommunaler Sicht oder aus Sicht des Bürgermeisters eher ein Zeitvergleich gemacht: Früher war alles besser, und heute ist es schlechter, und deswegen sind wir angespannt. – Dann wird auf praktisch jedem Niveau so argumentiert.

Man kann natürlich wie Herr Unger argumentieren und sagen, wir haben ja bundesweit schon eine Notlage. Aber da muss ich widersprechen. Das ist natürlich nicht so. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Mietbelastung in Deutschland seit mehr als zehn Jahren sinkt. Das liegt an den schwachen Anstiegen der Bestandsmieten. Wir haben nun wirklich bundesweit kein Problem. Wir haben steigende Mietflächen. Die Wohnungen werden immer größer. Bundesweit haben wir kein Problem.

Wir haben lokale Probleme, und diese lokalen Probleme kriegt man nur solide raus, sodass man darauf ein Gesetz stützen kann, wenn man sich auf amtliche Zahlen stützt, die nach einheitlichen Maßstäben erhoben worden sind. Die Binnensicht der Bürgermeister ist durchaus interessant und sollte auch berücksichtigt werden, denn sie kann zur Befriedung beitragen, aber darauf sollte keine Rechtsverordnung basieren.

Knut Unger (MieterInnenverein Witten und Umgebung): Die ausschließliche Ausrichtung auf den Raumvergleich bei der Bestimmung dieser Gebietskulissen ist eine einseitige Interpretation. Ich würde immer davon ausgehen, dass in den BGB-Bestimmungen durchaus auch etwas anderes gemeint ist. Die Gefährdung einer Versorgung kann man nicht allein auf einen Raumvergleich stützen. Da geht es auch um die dynamische Entwicklung an einem Ort.

Damit bin ich bei der Frage nach der Prävention. Welchen Beitrag können diese Verordnungen zur Prävention von angespannten Wohnungsmärkten oder gefährdeter Wohnungsversorgung leisten? Das ist am besten anhand der Mietpreisbremse darzustellen. Wir können das in den Städten beobachten, in denen wir keine Mietpreisbremse haben, zum Beispiel in Witten. Für bestehende Mietverhältnisse haben wir ja Mietspiegel und Regelungen. Diese Mieten liegen sowieso schon immer am oberen Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Eigentümer können gar nicht mehr erhöhen. Die eigentliche Dynamik liegt in der Wiedervermietung. Da nehmen bestimmte Eigentümer 30 bis 40 % mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete oder als bei den bisherigen Mieterinnen. Das sind die größten privaten Wohnungsanbieter, die wir haben.

Die letzte Mietspiegelerhebung in Witten hat belegt, dass Vonovia und LEG die Mietpreistreiber Nummer eins sind. Ob mit oder ohne Modernisierung, sie nehmen immer einen heftigen Aufschlag bei der Wiedervermietung. Andere Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und auch viele private Vermieter erhöhen bei Weitem nicht in diesem Ausmaß – selbst dann nicht, wenn sie modernisieren. Selbst dann schöpfen sie die Möglichkeiten der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB nicht aus. Das tun Vonovia und LEG zusätzlich. Sie schöpfen mindestens das noch einmal aus.

Das heißt, wir haben jetzt nicht nur einen Druck auf die Mietentwicklung, der von ganz bestimmten Akteuren ausgeht, sondern wir haben auch eine immer weitere Spreizung der Mietverhältnisse. Die einen begnügen sich, auch wenn sie rechtlich andere Möglichkeiten hätten, mit einer angemessenen Miete. Die anderen heben an. Irgendwann kommt dann die Forderung, dass man doch diesen Prozess dort, wo die Spitzenmieten verlangt werden, irgendwie stoppen muss und deckeln muss. Das ist dann ein viel größerer Aufwand. Dann muss die SPD einen Mietestopp fordern. Der hilft uns aber, wenn die Mieten schon unter die Decke gegangen sind, dann auch nicht mehr. Dann reichen diese bisherigen Instrumente nicht aus.

Deswegen ist es sehr klar: Die Mietpreisbremse wäre ein präventives Instrument gerade dann, wenn wir es in der Fläche einsetzen und solche unnötigen Spreizungen verhindern. Das sind leistungslose Gewinne, die diese Unternehmen da einfahren. Dahinter steht keine Gegenleistung durch Investitionen. Es geht darum, Mieten abzuschöpfen für die Anleger in diesen Unternehmen. Das sind nicht nur Aktienunternehmen, darunter sind auch Fondsunternehmen. Das ist etwas ganz anderes als ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Damit kann man eigentlich nicht existieren.

Das bedeutet natürlich, wenn man schärfer reguliert, dass diese Unternehmen dann umdenken. Aber wäre das denn ein großes Problem, wenn Vonovia und LEG – es gibt ja noch viel schlimmere Investoren – nicht mehr so ein großes Interesse daran hätten, im Ruhrgebiet und den anderen Regionen die Mieten zu steigern? Das wäre es dann nicht, wenn wir einen Plan B hätten, was denn wäre, wenn sich diese Unternehmen zurückziehen würden. Dafür brauchen wir eine echte Wohnungsgemeinnützigkeit und nicht nur Almosensubventionen, die wir jetzt haben. Dafür brauchen wir wahrscheinlich ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, eine neue Wohnungsgemeinwirtschaft, die in diese Lücke hineinspringen kann.

Bei der Mietpreisbremse ist die präventive Wirkung am deutlichsten. Mit der Kappungsgrenze federt man die Mietendynamik etwas ab, wenn man nur 15 % Mieterhöhung hat. Beides ist eigentlich für die Mietpreistreiber kein Thema. Vonovia zum Beispiel berechnet für mehrere Jahre im Voraus, wann diese Dreijahresbestimmung, also die Kappungsgrenze, ausläuft, sodass sie die Mieten wieder anheben können, und das fließt in die Immobilienbewertung ein. Das hat nicht nur Folgen für die eigentliche Miethöhe, sondern auch für die Erlöserwartungen bei Verkäufen und schiebt insgesamt den Wohnungsmarkt an. Eine Begrenzung der Mietendynamik hat auch Folgen für den Eigentümermarkt.

Bei der Kündigungssperrfristverordnung geht es ja eigentlich individuell um Prävention. Der Mieter hat eine längere Zeit, um sich darauf einzustellen, dass er irgendwann ausziehen muss. Er hat Planungssicherheit. Da geht es praktisch um die Prävention davor, dass er sofort auf den Wohnungsmarkt gedrängt wird und dort suchen muss.

Die FDP fragte, ob diese Mieterschutzverordnung den Neubau nicht verhindere und sich das nicht widerspreche. Ich würde das drastisch formulieren: Regulierungen des Marktes – auch der Mietpreisentwicklung – sind Bedingung dafür, dass der Wohnungsbau zielgerecht und bedarfsgerecht erfolgen kann. Wenn in einem Markt ein paar Sozialwohnungen gebaut werden, löst das eine Umzugskette aus. Es ziehen Leute aus anderen Wohnungen, die möglicherweise nicht preisreguliert sind, aus. Dann kann der

Eigentümer, wenn er will, viel höhere Wiedervermietungsmieten verlangen. Wir haben also möglicherweise selbst da, wo wir einen Bedarf decken, eine negative Wirkung auf das Gesamtgefüge der Mieten, wenn wir nicht dafür sorgen, dass die Mieten insgesamt nicht weiter steigen können. Das ist also die Voraussetzung dafür.

Dann werden natürlich möglicherweise hohe Kosten nicht eingefahren. Das ist dann die Aufgabe der Wohnungsbauförderung. Es gibt auch zu hohe Auflagen an den Bau. Aber wir wollen auch Klimaneutralität erreichen. Da muss man ja ganz scharf gucken, wie man das hinkommt. Aber auf jeden Fall ist es so: Wenn die Gesellschaft nicht beschließt, dass man bestimmte Miethöhen nicht überschreiten darf – das gilt auch für andere Wohnkosten –, dann haben wir einfach so einen Wildwuchs, und der treibt die Probleme immer noch weiter nach oben.

Sie fragten noch nach der Beteiligung. Aus den sehr intensiven Beratungen über die statistischen Erhebungen für qualifizierte Mietspiegel weiß ich, dass diese Erörterungen sehr zu der statistischen Qualität beitragen. Da sind wir jetzt auf der Ebene der Statistik und der Aspekte, die man berücksichtigt. Bei dem letzten empirica-Gutachten kommen ganz viele mögliche Indikatoren gar nicht mehr vor, bei denen man vielleicht prüfen sollte, ob sie denn nicht geeignete Aussagen treffen können. Ich stelle mir vor, dass, wenn man mehr betroffene Verbände beteiligen würde, auch Vorschläge einfließen, die möglicherweise zu besseren Aussagen führen. Ich teile ja das Ziel nicht, dass man diese Raumvergleiche machen muss. Aber auch für einen Raumvergleich würde dann möglicherweise ein besseres und jedenfalls auf breiterer Grundlage stehendes Ergebnis die Folge sein.

Das sollte man, wenn man das macht, nicht immer nur auf die Verbände beschränken. Der Deutsche Mieterbund NRW muss solche Erkenntnisse, wie ich sie Ihnen zur Mietenentwicklung in Witten vorgetragen habe, erst bei seinen Mitgliedsvereinen abfragen, sonst hat er diese Kenntnisse gar nicht. Wenn man mehr Leute fragt, kann es gut sein, dass man auch mehr Anregungen für eine gute statistische Erhebung bekommt.

Nicht gut ist es auf jeden Fall, wenn man nur offiziell die Kommune fragt. Denn je nach politischer Façon wird dann eine Aussage gemacht. Es muss wirklich eine Erörterung dieser Indikatoren und Kriterien geben. Das war auch die Erfahrung mit der rot-grünen Landesregierung. Da hat so etwas nicht stattgefunden, und dann haben wir gesehen, dass aufgrund der fehlenden Erörterung doch eine nicht gut nachvollziehbare Kündigungssperrfristverordnung die Folge war. Zur Qualitätssteigerung wäre es sicherlich gut, verschiedene Expertinnen und Experten zu beteiligen.

Vorsitzende Ellen Stock: Gibt es den Wunsch nach einer dritten Fragerunde? – Das ist nicht der Fall.

Dann geht vorab schon einmal ein Dank an den Sitzungsdokumentarischen Dienst, der zugesagt hat, die Mitschrift dieser Anhörung bis Anfang der 34. Kalenderwoche zur Verfügung zu stellen.

Wir werden die Anhörung in der Sitzung am 5. September 2024 auswerten und bei der Gelegenheit letztmalig über den Antrag beraten und auch darüber abstimmen. Der Antrag wird danach nicht mehr plenar beraten werden.

Ich bedanke mich bei allen Sachverständigen für ihre Stellungnahmen und wünsche Ihnen eine gute Heimfahrt.

gez. Ellen Stock
Vorsitzende

Anlage

03.07.2024/04.07.2024

**Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung****Die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen
brauchen endlich einen angemessenen Mieterschutz**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8126

am Donnerstag, dem 6. Juni 2024
15.30 bis maximal 17.30 Uhr, Raum E3 D01, Livestream**Tableau**

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Helmut Dedy Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln	Sebastian Klöppel	18/1499
Christof Sommer Städte- und Gemeindebund Nordrhein- Westfalen Düsseldorf	nein	
Dr. Martin Klein Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf	nein	
Dipl.-Ing. Ernst Uhing Architektenkammer NRW Düsseldorf	Friederike Proff Damir Stipić	18/1513
Alexander Rychter Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	Oliver Niermann Isabelle Bothe	18/1503
Elisabeth Gendziorra BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	Elisabeth Gendziorra Jason Krstic Lara Schädlich	18/1502

Erbeten von	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Erik Uwe Amaya Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf	Erik Uwe Amaya <i>- per Videokonferenz zugeschaltet -</i>	18/1506
Hans-Jochem Witzke Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. Düsseldorf	nein	18/1505
Professorin Beate Wiemann Bauindustrieverband NRW e.V. Düsseldorf	nein	18/1507
Dr. Reiner Braun/Professor Dr. Harald Simons empirica ag - Forschung und Beratung Berlin	Prof. Dr. Harald Simons <i>- per Videokonferenz zugeschaltet -</i>	18/1498
Knut Unger MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Witten	Knut Unger	18/1535

Absage von eingeladenen Sachverständigen

Dr. Bernhard Baumann
BAUVERBÄNDE NRW e.V., Düsseldorf

Franz-Xaver Corneth
Mieterverein Köln, Köln

- TOP 2 -

Selbstbestimmtes Leben im hohen Alter: Die Menschen müssen selbst entscheiden können,
wo sie wohnen wollen

07.05.2024

Antrag

der Fraktion der SPD

Selbstbestimmtes Leben im hohen Alter: Die Menschen müssen selbst entscheiden können, wo sie wohnen wollen.

I. Ausgangslage

Die Menschen in NRW werden immer älter. Im Jahr 2022 waren 21,5 Prozent der nordrhein-westfälischen Bevölkerung über 65 Jahre alt. Nach neuesten Berechnungen der Bertelsmann Stiftung werden es im Jahr 2040 schon 27 Prozent sein.¹ Im Zuge dessen wird auch die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in unserem Land weiter anwachsen. Sie und ihre Angehörigen sind auf die Unterstützung des Landes angewiesen. Ihr Wunsch: möglichst lange zuhause wohnen bleiben. Ein vertrautes Umfeld, die eigenen vier Wände, Angehörige und Nachbarn in der Nähe sind wichtig für ein glückliches Leben mit einem stabilen sozialen Umfeld.

Den Menschen werden dabei immer noch hohe Hürden in den Weg gestellt: bürokratische Antragsstellung, wenig barrierefreies Wohnen und eine hohe Belastung für pflegende Angehörige sind nur wenige Beispiele für die zusätzliche Last auf Leben im hohen Alter. Hier braucht es dringend Initiativen, die den Menschen gezielt helfen.

Die Prozesse zur Antragsstellung für Unterstützungsleistungen, für den barrierefreien Umbau und den Einsatz von (digitalen) Assistenzsystemen müssen vereinfacht werden. Das Land muss dafür sorgen, dass es mehr barrierefreie Wohnungen in NRW gibt: bereits jetzt fehlen mindestens zwei Millionen altersgerechte Wohnungen.² Das Land zeigt bisher keine ausreichenden Bestrebungen, das zu ändern.

Pflegende Angehörige spielen bei der Betreuung der pflegebedürftigen Menschen eine zentrale Rolle. Sie kümmern sich um ihre Familienmitglieder, pflegen sie, machen Einkäufe, unterstützen sie im Alltag. Für viele bedeutet das eine große Belastung. Sie können ihren Beruf nicht mehr wie früher ausüben und haben kaum noch eigene Freizeit. Bei einer steigenden Pflegebedürftigkeit werden sie entscheidend dafür sein, ob die Menschen in NRW zukünftig noch gut versorgt werden können. Deswegen muss das Land jetzt zügig Maßnahmen ergreifen, die pflegende Angehörige entlasten.

¹ <https://www1.wdr.de/nachrichten/bertelsmann-studie-bevoelkerung-nrw-102.html>

² <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/philipp-deschermeier-mindestens-zwei-millionen-wohnungen-fehlen.html>

Ambulante Pflegedienste und Tagespflege-Einrichtungen werden als einer der wichtigsten Player im Pflegebereich oft vernachlässigt. Ein sehr markantes Beispiel dafür ist, dass die Investitionskostenförderung des Landes NRW seit dem Jahr 1996 unverändert bei 2,15 Euro je Leistungsstunde liegt. Seit 1996 ist jedoch die Inflation um ca. 65 Prozent gestiegen. Eine Anpassung dieses Satzes ist jetzt dringend angebracht.

Um Einsamkeit zu bekämpfen, machen viele Ländern vor, wie es geht: Seit Jahren zeigt Rheinland-Pfalz mit dem Gemeindegewerkschafts-Plus-Projekt, dass aufsuchende Besuche gegen Einsamkeit helfen und längeres Wohnen zuhause ermöglichen können. Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern legen nach und entwickeln ein ähnliches Modellprojekt mit Unterstützung des Bundes.³ Von der Landesregierung kommt hierzu bisher: Nichts. Das muss sich schnell ändern. Die Vorschläge liegen jetzt mehrfach bereit und können auch in NRW umgesetzt werden.

Manche Menschen möchten aber durchaus auch einen Pflegeheim-Platz in Anspruch nehmen. Auch hier werden sie vor große Herausforderungen gestellt. Allen voran steht dort die große finanzielle Belastung durch die hohen Eigenanteile an den Pflegeheimkosten in NRW an. Im Bundesvergleich gehört NRW zu den Spitzenreitern. Expertinnen und Experten sagen: „Gerade NRW sei gefordert.“⁴

Eine Grundlage für ein würdiges Leben im Alter kann die Landesregierung mit einem landeseigenen Gesetz „Gutes Leben im Alter“ schaffen. In Berlin wird eine entsprechende Gesetzesinitiative bereits diskutiert. Leistungen der Altenhilfe sollen verbindlich geregelt und bereitgestellt werden.⁵ Das Ziel: von Armut betroffenen Menschen helfen, selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen und gleichwertige Lebensverhältnisse schaffen. Diese Perspektive muss auch Leitbild für NRW sein.

II. Der Landtag stellt fest, dass

- der Großteil der Menschen in NRW möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben möchte,
- pflegende Angehörige, ambulante Dienste und Tagespflege-Einrichtungen eine zentrale Rolle bei der pflegerischen Versorgung der Menschen in unserem Land übernehmen und besser vom Land unterstützt werden müssen,
- es zu wenig barrierefreie Wohnungen in NRW gibt und mehr aus- und gebaut werden muss,
- der Unterstützungsbedarf für hochaltrige und pflegebedürftige Menschen zu gering ist und mehr Förderung und bürokratischer Abbau notwendig sind,
- die Eigenanteile an den Pflegeheimkosten in NRW überproportional hoch sind und zu einer hohen finanziellen Belastung der Pflegebedürftigen und ihrer Angehörigen darstellen.

³ <https://www.sueddeutsche.de/gesundheits/gesundheits-berlin-drei-laender-wollen-neue-wege-gehen-und-aerzte-entlasten-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-240412-99-649202>

⁴ <https://www.zeit.de/news/2024-01/11/zuzahlung-fuer-das-pflegeheim-teurer-nrw-in-spitzengruppe>

⁵ <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1291883.php>

III. Der Landtag fordert die Landesregierung auf:

- Wege zum vermehrten Einsatz (digitaler) Assistenzsysteme für ein längeres Wohnen zuhause zu entwickeln.
- Barrierefreies Wohnen muss Priorität haben: Mehr Wohnungen bauen und bestehende Wohnungen ausbauen. Hier muss die Landesregierung endlich ein Programm aufstellen, um flächendeckendes barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.
- Die Landesregierung NRW muss die öffentliche Wohnraumförderung im Sektor der energetischen Modernisierung von Wohnraum erheblich zum Schutz der Menschen intensivieren.
- Kur- und Reha-Angebote für pflegende Angehörige müssen erweitert und neue Wohnformen wie Wohngemeinschaften müssen finanziell und institutionell stärker unterstützt werden.
- Das Land NRW muss ein Landesprogramm zur Förderung von Kurzzeit-, Tages-, und Nachtpflegeplätzen sowie Pflegehotels in akzeptabler Nähe etablieren. Ein Fokus soll dabei auf die Versorgung von Kindern und Jugendlichen (pädagogische Konzepte) gelegt werden.
- NRW muss den Erfolg des GemeindegewerksPlus-Projektes aus Rheinland-Pfalz nutzen. Entsprechende Modellprojekte (siehe auch Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern) müssen eingeführt werden. Im Zuge dessen müssen die Pflegestützpunkte ausgebaut und an das GemeindegewerksPlus-Projekt angebunden werden.
- In NRW muss die Digitalisierung stärker zur Entlastung pflegender Angehöriger genutzt werden. Dazu muss das Angebot an passenden Anwenderschulungen für digitale Unterstützungsmöglichkeiten mit qualifiziertem Personal flächendeckend aufgebaut werden.
- Das Land NRW muss ein zentrales Notfalltelefon und eine Vermittlungsstelle für akute Belastungssituationen für die Vermittlung von kurzfristigen Alternativlösungen einführen. Zusätzlich soll es eine psychologische Krisenberatung für pflegende Angehörige mit einem zentralen Krisentelefon in NRW geben.
- Die Last der Investitionskosten der Pflegeheime auf die Pflegebedürftigen muss abgeschafft werden. Das Land muss die Investitionskosten übernehmen und als gesamtgesellschaftliche Aufgabe begreifen.
- Das Land muss ein eigenes Gesetz „Gutes Leben im Alter“ vorlegen. Dieses soll die Leistungen der Altenhilfe verbindlich regeln und bereitstellen. Gezielte Unterstützung für von Armut betroffene Menschen, ein selbstbestimmtes Leben im Alter, gleiche Lebensverhältnisse und die Bekämpfung von Einsamkeit sollen implementiert werden.

- Der Landesausschuss Alter und Pflege muss von der Landesregierung aufgewertet werden. Gezielte Unterstützung für die Arbeit der Mitwirkenden und eine bessere Vorbereitung und Organisation sollen das Gremium zu dem machen, was es sein soll: Das entscheidende Beratungsgremium für die Landesregierung für Alter und Pflege.
- Ambulante Pflegedienste müssen vor der Insolvenz bewahrt werden. Der Satz bei der Investitionskostenförderung für ambulante Dienste muss von 2,15 Euro um 70 Prozent auf 3,66 Euro erhöht werden.

Jochen Ott
Ina Blumenthal
Sarah Philipp
Lisa-Kristin Kapteinat
Sebastian Watermeier
Thorsten Klute
Lena Teschlade

und Fraktion

- TOP 3 -

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem
Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen

20.02.2024

Antrag

der Fraktion der SPD

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen

I. Ausgangslage

In NRW lebten im Jahr 2022 rund 588.000 Alleinerziehende, darunter rund 327.000 mit minderjährigen Kindern. Insgesamt stellen Alleinerziehende rund sieben Prozent aller nordrhein-westfälischen Haushalte und machen 23 Prozent aller Familien mit Kindern aus. Nach den Erstergebnissen des Mikrozensus für 2022 wohnen Alleinerziehende in NRW mit 81 Prozent ganz überwiegend zur Miete und haben weniger Wohnfläche zur Verfügung als andere Familien mit Kindern. 20 Prozent der Wohnungen sind zu klein bzw. werden von zu vielen Menschen bewohnt.¹

Alleinerziehende Mütter und Väter sind häufig finanziell schlechter gestellt als Eheleute mit Kindern. Alleinerziehende Mütter verfügen dabei zudem über ein deutlich geringeres Einkommen als alleinerziehende Väter. In keiner anderen Bevölkerungsgruppe ist das Armutsrisiko höher als in dieser. So bekam 2022 ein Viertel der Alleinerziehenden in NRW, also gut 149.500 Haushalte, Transferleistungen. Im gleichen Jahr galten 46 Prozent der Alleinerziehenden als armutsgefährdet.² Das geringe Einkommen führt dazu, dass der Zugang zum Wohnungsmarkt insbesondere in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt erschwert ist. Der Verband alleinerziehender Mütter und Väter (VAMV), die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt stellten bereits 2019 im Rahmen einer Fachtagung fest, dass Alleinerziehende bei der Wohnungssuche aufgrund ihres Familienstatus Benachteiligungen ausgesetzt sind. Im Vergleich zu anderen Familien kommen sie auch aufgrund dessen häufiger in sozial belasteten Quartieren unter. In der Folge sind die Startchancen von Kindern alleinerziehender Eltern geringer. In der Beitragsreihe zum Sachstandsbericht Klimawandel und Gesundheit 2023 wird zudem konstatiert, dass Alleinerziehende häufiger in Wohnungen leben, die keinen ausreichenden Schutz vor Hitze bieten. Neben der Einkommensarmut werden Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt als Gründe dafür angeführt.³ Infolgedessen sind Alleinerziehende erhöhten gesundheitlichen Risiken ausgesetzt.

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/statistischer-bericht-mikrozensus-haushalte-familien-2010300227005-erstergebnisse.html>

² ebd

³ Spitzner M, Hummel D, Stieß I et al. (2020) <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/interdependente-genderaspekte-der-klimapolitik> (Stand: 09.10.2023)

Eine Studie der Humboldt-Universität Berlin zur Mietkostenbelastung in den 77 deutschen Großstädten ergab 2021, dass die Bruttomietkosten für Familien und Menschen mit wenig Einkommen zu teils extrem prekären Situationen führen, selbst unter Berücksichtigung von Leistungen wie Wohngeld. Mit einem Anteil von fast 25% ist die Gruppe der Alleinerziehenden davon am häufigsten betroffen. Nach Abzug der Wohnkosten bleibt ihnen zum Leben weniger übrig, als es der Regelsatz von ALG2/Grundsicherung vorsieht.⁴

2023 hat die landeseigene NRW.Bank 284 Experten u.a. zu Chancen Alleinerziehender auf dem Wohnungsmarkt befragt.⁵ Das Ergebnis ist alarmierend: 45 Prozent sehen schlechte Chancen und 23 Prozent sogar sehr schlechte Chancen für Alleinerziehende, ein neues Zuhause zu finden. Hauptgrund dafür ist der deutlich gewachsene Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in vielen Regionen aufgrund der hohen Inflation. Dieser Trend wird sich erwartbar durch steigende Bruttowarmmieten aufgrund der Energiekostenentwicklung weiter verschärfen. Die Umfrage zeigt zudem, dass es besonders an günstigen und kleineren Mietwohnungen mangelt. Bei öffentlich geförderten Wohnungen hat die Marktanspannung seit der letzten Erhebung 2022 ebenfalls weiter zugenommen.⁶

Durch die hohe Nachfrage sinken die Chancen eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden für Alleinerziehende weiter. Vor allem im Vergleich zu einem Doppelverdiener-Haushalt haben Alleinerziehende durch die geringeren ökonomischen Ressourcen eine geringe Auswahl an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Häufig müssen sie deshalb Einschränkungen in anderen Lebensbereichen in Kauf nehmen, z.B. längere Wegzeiten zur Kita oder zum Arbeitsplatz, was den Familienalltag zusätzlich erschwert. Daneben existieren weitere Nachteile, die auch gesellschaftlich begründet sind. So vertrauen Vermieterinnen und Vermieter bei der Wohnungsvergabe eher auf Familien mit zwei verdienenden Eltern. Teilweise bestehen Vorurteile gegenüber Alleinerziehenden, die sich direkt auf ihre Chancen eine Wohnung zu bekommen auswirken. So wird ihnen häufiger nachgesagt, sie seien mit der Vereinbarkeit von Erziehung, Haushalt und Erwerbsarbeit überfordert, weshalb zwangsläufig ein Bereich vernachlässigt würde, wie z.B. die Pflege der Mietwohnung, die Betreuung der Kinder – was zu mehr Lärm und Schmutz führe – oder die rechtzeitigen Zahlungen der Miete. Diese Gründe werden von Vermieterinnen und Vermietern selten offen genannt, es handelt sich dabei um verdeckte Formen der Diskriminierung.⁷

Menschen mit Zuwanderungsgeschichte werden auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls noch immer strukturell diskriminiert. Sie werden dabei ungeachtet ihrer Staatszugehörigkeit, Verweildauer in Deutschland oder Ausbildung allein aufgrund ihres Namens, Aussehens oder ihrer Sprache bei der Wohnungssuche benachteiligt. In einer Umfrage der Antidiskriminierungsstelle des Bundes von 2023 gaben 35 Prozent der Befragten mit Zuwanderungsgeschichte, die in den letzten 10 Jahren auf Wohnungssuche waren, an, dass sie dabei aus rassistischen Gründen und/ oder auf Grund der ethnischen Herkunft diskriminiert wurden. Dabei sagten 53 Prozent der betroffenen Personen aus, dass sie auf Grund ihrer Zugehörigkeit zu einer benachteiligten Gruppe eine Wohnung oder ein Haus nicht bekommen haben. Gleichzeitig hat jede Fünfte betroffene Person eine Immobilienanzeige gelesen, die bestimmte

⁴ Andrej Holm, Valentin Regnault, Max Sprengholz, Meret Stephan: Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 217, Juni 2021

⁵ Wohnungsmarktbericht NRW 2023, NRW.BANK

⁶ <https://www.nrwbank.de/de/info-und-service/presseinformationen/2023/wohnungsmarktbarometer.html>

⁷ Themenheft Diskriminierung Alleinerziehender auf dem Wohnungsmarkt; Berlin 2019

Personengruppen von der Bewerbung ausgeschlossen hat. 12 Prozent der Betroffenen gab sogar an, bei der Wohnungssuche rassistisch beleidigt oder beschimpft worden zu sein⁸.

Die Formen der Diskriminierung von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt sind hierbei verschieden. Eine offensichtliche Form der Diskriminierung ist z. B. die explizite Ablehnung einzelner religiöser oder ethnischer Gruppen bei der Wohnungsbesichtigung⁹. Um u. a. solche Formen der Diskriminierung zu verhindern, wurde 2006 das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) erlassen. In einer Umfrage der Antidiskriminierungsstelle gaben jedoch 47 Prozent der Befragten deutschsprachigen Personen ab 16 Jahren in Privathaushalten an, sie hätten vom AGG noch nie gehört. Dieselbe Umfrage zeigt auf, dass eine deutliche Mehrheit der befragten Personen die bestehenden Maßnahmen zum Schutz vor rassistischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland als nicht ausreichend betrachtet¹⁰.

Der Wohnungsmarkt in NRW ist folglich nicht für alle Menschen gleichermaßen zugänglich. Das grundsätzlich zu geringe Angebot von günstigem Wohnraum trifft dabei insbesondere Alleinerziehende. Menschen mit Zuwanderungsgeschichte werden zusätzlich strukturell und gesellschaftlich diskriminiert. Nordrhein-Westfalen muss deshalb konkrete Maßnahmen entwickeln, um benachteiligte Gruppen bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Hierzu zählt beispielsweise der deutliche Ausbau des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus sowie die Berücksichtigung benachteiligter Gruppen bei der Konzeption der Förderpolitik. Gleichzeitig muss Nordrhein-Westfalen der Diskriminierung aktiv entgegenwirken.

Den Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit kommt in Fällen der Benachteiligung von Alleinerziehenden, Menschen mit Zuwanderungshintergrund und weiteren Mitgliedern vulnerabler Gruppen besondere Bedeutung zu. Betroffene können sich an diese Anlaufstellen wenden und werden bei ihrem Vorgehen gegen die erlebte Diskriminierung beratend unterstützt. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt dabei auf der Beratung gegen Diskriminierung aus rassistischen, antisemitischen, ethnischen und religiösen Gründen. Die Arbeit der Servicestellen muss deshalb sowohl finanziell ausgebaut als auch gezielt auf die Beratung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen ausgeweitet werden.

Zur besseren Erfassung der Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt muss zudem die Datenlage intersektionaler und zentral erfasst werden. Nur so lässt sich zudem die Angebotsstruktur der Service- und Meldestellen an den ermittelten Bedarf anpassen. Gleichzeitig bedarf es eines klaren Konzepts seitens der Landesregierung zur Bewerbung der Leistungen der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit, damit die betroffenen Personen deren Angebote wahrnehmen und folglich in Anspruch nehmen können.

⁸ https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf

⁹ <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/wohnen/aufwohnungssuche-in-deutschland.pdf>

¹⁰ https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf

II. Beschlussfassung

Die Landesregierung wird aufgefordert:

- In den mietpreisgebundenen Wohnungsbau erheblich zu intensivieren, damit mehr zusätzlicher Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen geschaffen wird.
- Umbau- und umverteilungsfördernde Maßnahmen in Form von beispielsweise kommunalen Plattformen zum Wohnungstausch zu ergreifen.
- Bei der Vergabe von Fördermitteln des Wohnungsmarkts die besondere Situation und die besonderen Bedürfnisse von Einelternfamilien in den Blick zu nehmen.
- Eine Strategie zu entwickeln, um den Zugang von Alleinerziehenden und ihren Kindern zum Wohnungsmarkt zu verbessern.
- Eine zentrale, intersektionale und zugängliche Datenerfassung zur Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt zu erstellen.
- Das Angebot der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit in Nordrhein-Westfalen mithilfe höherer finanzieller Mittel des Landes auszubauen, um verstärkt die Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt in den Blick zu nehmen.
- Die Sensibilisierung der Mitarbeitenden der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit für Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt durch gezielte Maßnahmen wie Fortbildungen o.Ä. voranzubringen.
- Mit den sozialen Trägern ein einheitliches und niedrighschwelliges Konzept zur Bewerbung der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit, mit Fokus auf die Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt, zu erarbeiten.

Jochen Ott
Ina Blumenthal
Sarah Philipp
Lisa-Kristin Kapteinat
Anja Butschkau
Sebastian Watermeier
Volkan Baran
und Fraktion

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen

Drucksache 18/8127 vom 20.02.2024 – Antrag der SPD

STELLUNGNAHME DER STIFTUNG ALLTAGSHELD:INNEN

Alltagsheld:innen – Gemeinnützige Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden begrüßt die Initiative, die prekäre Situation für Alleinerziehende mit ihren Kindern sowie für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte am Wohnungsmarkt entschieden zu bekämpfen und unterstützt den Antrag vollumfänglich.

Ergänzend legen wir unsere Einschätzungen und weiterführenden Empfehlungen mit Blick auf Alleinerziehende zum Antrag der SPD-Fraktion im Landtag Nordrhein-Westfalen vor:

ZU I. AUSGANGSLAGE

DAS PROBLEM BETRIFFT ÜBERWIEGEND FRAUEN

Der Antrag beschreibt bereits zutreffend die belastende Lebenssituation von Alleinerziehenden vor allem hinsichtlich des Wohnungsmarktes. Es sollten weitere Faktoren mitgedacht werden:

85 Prozent der Alleinerziehenden bundesweit (2022) sind Frauen. Auch viele Geflüchtete, z.B. aus der Ukraine, sind Frauen, die mit ihren Kindern alleine leben. Alleinerziehende Elternteile müssen alle Belange der Familie allein abdecken: Das Familieneinkommen erwirtschaften und zugleich die gesamte Fürsorgearbeit leisten. Die zeitlichen Ressourcen für Erwerbs- und Carearbeit stehen bei ihnen in einem anhaltenden Spannungsverhältnis.

Durch Erwerbsarbeit können viele nicht ausreichend ihre Familien ernähren. Deshalb sind sie zusätzlich auf Kindesunterhalt angewiesen. Nach aktuellen Zahlen erhält jedoch ein Drittel der Kinder in Einelternfamilien keinen Kindesunterhalt.¹ Viele weitere bekommen zu wenig oder nur unregelmäßig Unterhalt. Nur 25 Prozent der Alleinerziehenden können sich auf regelmäßigen Mindestunterhalt oder höher verlassen.² Alleinerziehende

¹ Vgl. <https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/alleinerziehende-unterhalt-102.html>

² Vgl. Bertelsmann 2016, <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/familie-und-bildungspolitik-vom-kind-aus-denken/projektnachrichten/alleinerziehende-leben-fuenfmal-haeufiger-in-armut-als-paarhaushalte>

unterliegen mit 42,7 Prozent Armutsrisiko dem höchsten aller Bevölkerungsgruppen. Daraus folgt regelmäßig Kinderarmut – mit langfristigen, negativen Folgewirkungen.

Der Alltag von Alleinerziehenden ist von einer Vielzahl an Herausforderungen geprägt. Eine bezahlbare Wohnung in einer sicheren Wohnumgebung mit kurzen Wegen – Stichwort 15-Minuten-Stadt - und eine gute örtliche Infrastruktur sind zentrale Bedingungen für eine gute Bewältigung und Organisation ihres verdichteten Alltags. Oft finden Alleinerziehende solche Rahmenbedingungen nicht in für sie bezahlbaren Lagen.

Nach einer Trennung finden sie sich oft wieder in den Außengebieten der Städte. Das hat Konsequenzen auf die Organisation des Alltags: Fahrzeiten zwischen Wohnort, Arbeitsstelle und Schulen verlängern sich und Kinder müssen ggfs Schulen wechseln und neue Freund:innen finden. Für das alleinerziehende Elternteil können soziale Kontakte und langjährig aufgebaute Unterstützungsstrukturen bei der Carearbeit wegbrechen.

WOHNRAUM ENTSPRICHT NICHT DEN BEDARFEN VON ALLEINERZIEHENDEN

Doch es fehlt Alleinerziehenden nicht nur an bezahlbarem Wohnraum. Häufig entsprechen Wohnungen auch nicht ihren Bedarfen. **Wohnungsgrundrisse werden üblicherweise nach den Bedarfen von Paar- oder Familienhaushalten geplant**, sie passen jedoch nicht zu den Bedarfen von Alleinerziehenden.

Für Einelternfamilien werden **Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern** benötigt anstatt Zwei-Zimmer-Wohnungen. Für jede Person im Haushalt sollte ein eigener Raum als Rückzugsmöglichkeit vorhanden sein. Die bestehende Vorgabe von 10 qm als Mindestgröße für Wohnräume im geförderten Wohnungsbau erscheint nicht in jedem Fall sinnvoll. Es braucht mehr Flexibilität bei den Gestaltungsmöglichkeiten von Wohnungsgrundrissen. Kleinere Räume oder Raumnischen, die als individuelle Rückzugsmöglichkeit oder für das Arbeiten im Homeoffice genutzt werden können, können für Alleinerziehende hilfreich sein.

Die Wohnungen können auch kleiner sein. **Für Alleinerziehende ist in der Regel die Anzahl der Wohnräume wichtiger als die Wohnfläche.** Weniger Quadratmeter individuelle Wohnfläche bedeuten niedrigere Miethöhen. Gleichzeitig wird so einem flächen- und ressourcensparenden Bauen Rechnung getragen.

Gemäß §18 der Wohnraumnutzungsbestimmungen³ haben Alleinerziehende mit Wohnberechtigungsschein und mit einem oder mehreren Kindern unter 6 Jahren derzeit nicht in jedem Fall Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum oder zusätzliche Wohnfläche. Hier sehen wir Nachbesserungsbedarf.

³ Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009, https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000462

Erfreulicherweise ist in die **Wohnraumförderungsrichtlinien** des Landes NRW seit 2024 ein Anspruch auf eine um 15 Quadratmeter größere, förderfähige Wohnfläche je Kind für Alleinerziehende aufgenommen worden, um für jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer einrichten zu können.⁴ Allerdings wird in den Richtlinien ein Wohnraum mit integrierter Küche (Wohnküche) explizit als eigenes Zimmer definiert. Für Alleinerziehende hat das oft zur Folge, dass die Mutter in der Wohnküche ihr Bett aufbauen muss und keinen eigenen Rückzugsraum für sich hat. Auch hier besteht Nachbesserungsbedarf.

Darüber hinaus fehlt es an bedarfsgerechtem Wohnraum für Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN FÜR ALLEINERZIEHENDE UND IHRE KINDER - GEGEN EINSAMKEIT & ISOLATION

Alleinerziehende sind mit 23 Prozent die Bevölkerungsgruppe, die am stärksten von Einsamkeit betroffen ist, stärker noch als Einzelpersonen (19 Prozent).⁵ Die Wohnsituation und das Wohnumfeld bieten das Potenzial, Einsamkeit abzumildern. Alleinerziehende können in besonderem Maß von den Vorteilen **gemeinschaftlichen Wohnens** profitieren, z.B. von gegenseitiger Hilfe und Unterstützung im Alltag, der Einbindung in ein soziales Netzwerk, gemeinsame Nutzung und Teilen von Räumen, Kinderkleidung und Spielzeugen, Spielkamerad:innen für die Kinder. Wohnprojekte können eine angemessene Antwort auf einige der zahlreichen Herausforderungen von Einelternfamilien sein.

Der Entstehung zahlreicher Wohnprojekte für bzw. mit Alleinerziehenden (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnungen) versperren jedoch bislang verschiedene Hürden das Gelingen – fehlende Interessenvertretung, mangelnde zeitliche Ressourcen der Alleinerziehenden und fehlende finanzielle Mittel für Genossenschaftseinlagen.

Um die Hürden für eine Beteiligung Alleinerziehender abzubauen bedarf es Strukturen, die finanzielle Hilfen bei der Übernahme von Genossenschaftsanteilen übernehmen können und die zeitliche eingeschränkte Alleinerziehende beim Projektaufbau entlasten. Dies kann beispielsweise durch Sozialarbeiter:innen geschehen, die in Stellvertreterrolle die Interessen der Alleinerziehenden im Aufbauprozess des Wohnprojektes vertreten und Koordinierungsaufgaben beim Gruppenaufbau übernehmen. Besonders entlastend ist auch eine Kinderbetreuung bei den Gruppentreffen.

Rechtlich und finanziell würden viele Projekte entlastet, wenn im Rahmen einer neuen **Wohngemeinnützigkeit** soziale gemeinschaftliche Wohnprojekte als gemeinnützig anerkannt werden.

⁴ Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024), s. 2.5.1 Grunddarlehen, <https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2024-04-02-mhkbd-final-fri-off-wohnen-2024.pdf>

⁵ Entringer, Theresa: Epidemiologie von Einsamkeit in Deutschland. Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e.V., Kompetenznetz Einsamkeit, Berlin 2022.

In vielerlei Hinsicht ist es für alleinerziehende Familien auch sehr hilfreich, wenn sie Wohnraum in größeren Wohnungen und Einfamilienhäusern mit anderen Personen oder Familien teilen, das **Wohnraum-Sharing**.

Bestehende sozial- und steuerrechtliche Regelungen sind jedoch auch hier eine Hürde. Alleinerziehende, die in Wohngemeinschaft mit anderen erwachsenen Personen leben, werden automatisch einer ungünstigeren Steuerklasse zugeordnet und Entlastungsbeträge und Transferleistungen gekürzt. Dies kann bereits dann vorliegen, wenn z.B. ein Kühlschrank oder die Waschmaschine innerhalb der Wohnung gemeinsam genutzt wird, obwohl es sich um eine Zweckgemeinschaft handelt und ansonsten keine wirtschaftliche Gemeinschaft besteht. Hier besteht Änderungsbedarf, um die Bemühungen von Alleinerziehenden, zu unterstützen, die ihren Kindern eine stabile und sichere Umgebung in einer Gemeinschaft bieten wollen.

SCHUTZ VOR DISKRIMINIERUNG BEI DER WOHNUNGSSUCHE IM ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ (AGG) VERBESSERN

Im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) sollten die diskriminierungsrelevanten Merkmale um „alleinerziehend“ sowie „familiäre Fürsorgeverantwortung“ erweitert werden. Die Möglichkeiten der Rechtsdurchsetzung im Diskriminierungsfall sind zu verbessern, z.B. durch Senkung der Hürden für den Nachweis einer Benachteiligung und einen Auskunftsanspruch gegenüber der diskriminierenden Partei.

EINGEWANDERTE UND GEFLÜCHTETE ALLEINERZIEHENDE BESONDERS STARK VON DISKRIMINIERUNG BETROFFEN

Leider liegen keine Zahlen zur Diskriminierung von eingewanderten und geflüchteten Alleinerziehenden bei der Wohnungssuche vor. Man kann davon ausgehen, dass aus intersektionaler Perspektive dieser Gruppe der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum in hohem Maße verwehrt wird, wenn bundesweit schon 35% der Wohnungssuchenden mit Einwanderungsbiografie rassistische Diskriminierungserfahrungen machten.⁶

Zur Anzahl der migrantischen Alleinerziehenden in NRW liegen Zahlen von 2019 vor.⁷ Zwischen 2015 und 2019 gab es einen Zuwachs um 16,3 % auf 117.713 Familien. Damit haben 36,2 % aller Alleinerziehenden mit Kindern unter 18 Jahren eine Flucht oder Migrationsgeschichte. Die geflüchteten ukrainischen alleinerziehenden Familien,

⁶Prof. Dr. Gregor Thüsing, Dr. Sabine Vianden: Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Berlin 2020.

⁷ Statistik der G.I.B. mbH: Bericht Alleinerziehende im SGB II, Bottrop 12/2021
<https://www.gib.nrw.de/service/alleinerziehende-im-sgb-ii>

die 2020 nach Deutschland kamen sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Es handelt sich also um eine große Gruppe von Alleinerziehenden in NRW, die durch Herkunft und Familienform auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dazu kommen fehlende persönliche Netzwerke zur Unterstützung und oft noch mangelnde Sprachkenntnisse, die den Zugang zu Beratungs- und Antidiskriminierungsstellen behindern.

Zur Verbesserung der Datenlage und als eine Grundlage für zukünftige datengestützte Entscheidungen in Politik und Kommunen in NRW, kooperiert die Stiftung seit 2022 mit der Hochschule in Düsseldorf und führt eine große Studie zur Situation alleinerziehender Migrant:innen durch.

GESUNDHEITLICHE RISIKEN UND HOHE HEIZKOSTEN IN WOHNUNGEN MIT SCHLECHTER QUALITÄT

Wohnungen mit schlechter dämmtechnischer Qualität bieten nicht nur keinen ausreichenden Schutz vor Hitze, sondern häufig auch ein erhöhtes gesundheitliches Risiko durch Schimmelpilze sowie einen hohen Heizenergiebedarf, der mit hohen Heizkosten verbunden ist.

ZU II. BESCHLUSSFASSUNG

Wie im Antrag beschrieben, ist es dringend notwendig, den mietpreisgebundenen Wohnungsbau auszubauen und bei der Vergabe von Fördermitteln, die besonderen Bedürfnisse von Einelternfamilien zu berücksichtigen.

Neben den aufgeführten Beschlussfassungen im Antrag haben wir nachfolgende Ergänzungen:

- Wohnungsbaurichtlinien und Wohnraumnutzungsbestimmungen sollten an die Bedarfe von Einelternfamilien angepasst und aufeinander abgestimmt werden.
- Ein fester Anteil der Wohnungen öffentlich geförderter Wohnungsbauvorhaben sollte nach den Bedarfen von Alleinerziehenden geplant und auch an sie vergeben werden (Quote).
- Die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für und mit Beteiligung von Alleinerziehenden sollte durch eine finanzielle Unterstützung der Projektentwicklung und -begleitung bei der Umsetzung gefördert werden.
- Im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist der Schutz vor Diskriminierung bei der Wohnungssuche zu verbessern. Die diskriminierungsrelevanten Merkmale im AGG sind um die Begriffe „alleinerziehend“ sowie „familiäre Fürsorgeverantwortung“ zu erweitern.

- Neben den Mitarbeitenden der Servicestellen sollten alle Stakeholder im Wohnungsmarkt (z.B. Bauträger, Kommunen) über eine Informationskampagne für die Wohnproblematik von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte sensibilisiert und Diskriminierung entgegengewirkt werden.
- Das angestrebte Fortbildungskonzept zur Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sollte nicht nur Mitarbeiter:innen der „Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit“ sondern auch Beratungs- und Anlaufstellen für Alleinerziehenden angeboten werden. Um eine hohe praxisorientierte Qualität der Fortbildungen zu gewährleisten wäre es hilfreich, sie von Trägern aus der Beratungspraxis durchführen zu lassen. Hier böte sich die Fachstelle des VAMV zur Koordination an
- Um praktische Hilfen für Alleinerziehende bei der Wohnungssuche zu ermöglichen, bedarf es eines Ausbaus der vorhandenen, auf sie fokussierten Beratungs- und Unterstützungsanlaufstellen in NRW. Besonders Alleinerziehende mit Migrations- und Fluchtbiografie benötigen qualifizierte Anlaufstellen, die sie bei der Wohnproblematik und zu ihrer ausländerrechtlichen Situation umfassend beraten und unterstützen können.

Anmerkungen zu der Forderung „Umbau – und Umverteilungsmaßnahmen / kommunale Plattformen zum Wohnungstausch“, 2. Punkt in der Liste der Beschlussfassungen: Bisher fehlt hier der Kontext und eine Begründung zu dieser Forderung.

Über die Stiftung Alltagsheld:innen

Die gemeinnützige Stiftung Alltagsheld:innen setzt sich dafür ein, dass Alleinerziehende mit ihren Kindern selbstbestimmt, finanziell wie rechtlich abgesichert und frei von Diskriminierung leben können. Die Stiftung wirkt auf gesellschaftliche Veränderungen hin – für eine geschlechtergerechte, menschenwürdige und diverse Welt. Anfang 2021 gestartet ist sie die erste bundesweite Stiftung, die sich für die Rechte von Alleinerziehenden einsetzt. Dazu fördert und initiiert sie u.a. innovative Projekte, möchte Themen und Impulse setzen, Netzwerke stärken, initiiert und unterstützt wissenschaftliche Untersuchungen zu den verschiedenen Bedarfen von Ein-Eltern-Familien. Die Stiftung ist gemeinnützig und nicht profitorientiert. Der Stiftungssitz ist in Hilden, Nordrhein-Westfalen. www.alltagsheldinnen.org

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1532**

A03



Verband allein erziehender Mütter
und Väter Landesverband NRW e.V.
Rellinghauser Str.18
45128 Essen

Nicola Stroop, Vorstand
E-Mail: stroop@vamv-nrw.de
Tel.: 0201.82 774 - 72
Fax: 0201.82 774 - 99

**Stellungnahme des Verbandes allein erziehender Mütter und Väter NRW zur
Sachverständigenanhörung „Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen
mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen“,
10.06.2024**

LT Drucksache 18/8127

Der VAMV NRW bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Vorbemerkungen

In Einelternfamilien fehlt es vor allem an Zeit und Geld. Erwerbstätigkeit, Kinderbetreuung, administrative Aufgaben und die Haushaltsführung können nicht mit einem zweiten Erwachsenen im Haushalt geteilt werden. Alleinerziehende sind weit überwiegend weiblich. Frauentypische Berufe mit geringen Löhnen, Teilzeittätigkeit wegen fehlender Kinderbetreuung und ausbleibende Unterhaltszahlungen führen dazu, dass Alleinerziehende mit ihren Kindern häufig in sehr prekären finanziellen Verhältnissen leben müssen. Sie verfügen durchschnittlich nur über die Hälfte des Haushaltseinkommens einer Paarfamilie mit gleicher Kinderzahl.¹

¹ Vgl.: VAMV NRW: Alleinerziehend – Situation und Bedarfe. 2019.

Tel. 0201.8 27 74-70
Fax. 0201.8 27 74-99
E-Mail: info@vamv-nrw.de
www.vamv-nrw.de

Vorstand: Nicola Stroop
Mitglied im PARITÄTISCHEN Wohlfahrtsverband

Bankverbindung:
Bank für Sozialwirtschaft, Köln
(BLZ 370 205 00) 7040000
IBAN: DE11370205000007040000
BIC: BFSWDE33XXX
Steuernummer: 112/5976/0770
VR 2993 – Amtsgericht Essen



Allein die ökonomische Situation führt dazu, dass viele Alleinerziehendenfamilien weniger Teilhabechancen haben als Paarfamilien. Bei migrantischen und geflüchteten Alleinerziehenden verschärft sich die Situation noch.²

Dies äußert sich u.a. auch auf dem Wohnungsmarkt. Sie werden zunehmend in prekäre Wohnlagen und benachteiligte Quartiere gedrängt.³ Dies hat unmittelbar Folgen für die Entwicklungs- und Teilhabechancen der Kinder und Jugendlichen, die in Einelternfamilien aufwachsen.

Der Antrag stellt die Ausgangslage für Alleinerziehende sehr richtig dar. Ergänzend möchten wir auf einige weitere Punkte eingehen:

Wohnungssuche im Zeitpunkt der Trennung akut bei hoher finanzieller Unsicherheit

Der Bedarf für eine neue Wohnung ist bei vielen Alleinerziehenden im Moment der Trennung akut, trifft aber hier auf eine besonders vulnerable Familiensituation. Mit der Trennung verlässt mindestens ein Elternteil die gemeinsame Wohnung. Das Familien-Einkommen, das vor der Trennung eine Wohnung finanziert hat, muss nun für zwei Wohnungen reichen. Nicht immer kann die alte Wohnung gehalten werden, so dass beide Elternteile sich neu orientieren müssen. Für den wirtschaftlich schwächeren Elternteil (zumeist die Mutter) fällt die Wohnungssuche u. U. in eine Zeit großer finanzieller Unsicherheit, wenn Unterhaltsfragen zu Beginn einer Trennung noch nicht abschließend geklärt sind und Eigentumsunterschiede zwischen den Eltern erst im Rahmen einer Scheidung ausgeglichen werden – für die aber eine 12-monatige Trennung von Tisch und Bett erforderlich ist. So kann es schon schwierig werden, eine Kautions zu hinterlegen, weil dafür keine Mittel verfügbar sind.

Zeitpunkt der Trennung in Fällen häuslicher Gewalt besonders gefährlich – kein ausreichender Schutz

Für Fälle von häuslicher Gewalt ist die Zeit der Trennung zudem oftmals besonders gefährlich. Es ist bekannt, dass sich für viele Frauen und Kinder die Situation nach einer Trennung verschärft.⁴ Die nicht ausreichende Kapazität von Frauenhäusern führt zusammen mit der schwierigen Situation am Wohnungsmarkt dazu, dass diese Frauen weiterhin mit

² Die Stiftung Alltagsheld:innen untersucht die spezifische Situation der migrantischen und geflüchteten Alleinerziehenden zur Zeit in einer Studie.

³ Vgl.: VAMV: Mehr als nur ein Dach über dem Kopf – Gutes Wohnen für Alleinerziehende! 2023.

⁴ Erster Bericht des Expertenausschusses (GREVIO) zur Umsetzung des Übereinkommens des Europarats vom 11. Mai 2011 (Istanbul-Konvention) in Deutschland, 2022, S. 72.



dem gewaltbereiten Partner zusammenleben müssen und sich und die Kinder nicht ausreichend schützen können.

Wohnungslosigkeit (droht)

Die besonders vulnerable Situation während der Trennung macht es für Alleinerziehende besonders dringend, schnell eine bezahlbare Wohnung zu finden. Gelingt dies nicht, droht Wohnungslosigkeit.

In NRW waren zum Stichtag 30.06.2022 15,6% der kommunal/ordnungsrechtlich untergebrachten Haushalte Alleinerziehende mit Kindern.⁵ Damit sind sie in dieser Gruppe stark überrepräsentiert, da der Anteil von Alleinerziehenden-Haushalten an allen NRW-Haushalten „nur“ etwa 4% ausmacht.⁶ Die Zahl der untergebrachten Alleinerziehendenfamilien ist 2022 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen, da die geflüchteten ukrainischen Familien hier erstmals mit aufgeführt sind. Die Dunkelziffer der wohnungslosen Alleinerziehenden dürfte noch höher liegen, da Familien, die kurzzeitig bei Familie/Freunden unterkommen, statistisch nicht unbedingt erfasst werden.

Alleinerziehende brauchen günstigen, aber nicht kleinen Wohnraum

Hinsichtlich des Bedarfes möchten wir der Analyse des Antrags an einer Stelle widersprechen: Alleinerziehende haben zwar einen Bedarf an günstigem, nicht aber an kleinem Wohnraum. Ausschlaggebend für die benötigte Größe einer Wohnung ist nach unserer Ansicht die Anzahl der Kinder im Haushalt sowie eventuell der Bedarf an einem abgeschlossenen Arbeitszimmer für das Home-Office, nicht aber, ob ein oder zwei Elternteile im Haushalt leben. Oder anders ausgedrückt: Was in Paarfamilien eine Selbstverständlichkeit ist, nämlich, dass die Erwachsenen ein Schlafzimmer mit einem Bett haben, und zusätzlich Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche und eventuell ein Arbeitszimmer, ist für Alleinerziehende oftmals ein Luxus.

So ist eine Überbelegung in Alleinerziehenden-Haushalten mit Wohnberechtigungsschein schon in der Bewilligungs-Logik vorgegeben. In NRW gilt, dass eine Alleinerziehende mit einem Kind einen Wohnberechtigungsschein für 2 Zimmer-Küche-Bad (oder max. 65 qm) bekommen kann, eine Paarfamilie mit einem Kind schon für 3 Zimmer (oder 80 qm). Erst, wenn das Kind älter als 6 Jahre alt ist, kann in Alleinerziehenden-Haushalten ein weiteres Zimmer genehmigt werden. Hier sollte eine Gleichstellung von Eineltern- und Zweielternfamilien erfolgen.

⁵ Vgl.: MAGS: Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2022 in Nordrhein-Westfalen. S. 13

⁶ Vgl.: <https://www.it.nrw/statistik/gesellschaft-und-staat/haushalte-und-familien>



Erfahrungen Alleinerziehender: viele verzichten für die Kinder auf ein eigenes Zimmer

Um die Überbelegung von Wohnungen etwas plastischer verdeutlichen zu können, möchten wir an dieser Stelle Rückmeldungen unserer Community wiedergeben, die uns in der Vorbereitung auf das Thema über die sozialen Medien erreicht haben. Die meisten Alleinerziehenden, die sich gemeldet haben, schlafen im Wohnzimmer auf der Couch oder mit einem Kind zusammen im Zimmer. In einigen Fällen teilen sich auch mehrere Kinder ein Zimmer. Eine echte Rückzugsmöglichkeit gibt es für sie nicht.

- *Ich schlafe auf der Couch, meine beiden Mädels haben beide ein kleines Zimmer*
- *Kind 12 J, Kind 11 J, eigene Zimmer. Ich schlafe bei Kind 4 J. im Kinderzimmer*
- *Sohn (9) & Tochter (7) in 1 Raum. Drei Räume insges. Bald werd ich mein Schlafzi. abgeben müssen*
- *Kinder haben ihr Zimmer, im Wohnzi wird gelebt, gegessen, Wäsche getrocknet, ich schlafe auf der Couch*

Mit steigender Kinderzahl werden die Wohnverhältnisse immer beengter:

- *Meine sind fast 8 und 3 und müssen sich ein Zimmer teilen. Der Kleine schläft bei mir*
- *Die Jungs zusammen, die Große alleine und ich in der Kammer*
- *Kinder 6 qm Zimmer je mit Dachschräge! Ich schlafe auf Sofa im Wohnzimmer 12 qm!!!*

Nur wenige Alleinerziehende haben für alle Familienmitglieder ein eigenes Zimmer.

- *Ja (jeder eigenes Zimmer), mittlerweile, dafür mussten wir aber von Düsseldorf nach Mönchengladbach umziehen*
- *Drei Kinder. Zwei Kinderzimmer. Mutter eigenes Schlafzimmer, das ist Luxus*

Multilokale Familien

Ein Aspekt, den wir hier ergänzen möchten, betrifft Familien, die sich die Betreuung der Kinder nach der Trennung teilen möchten, etwa im Wechselmodell oder im erweiterten Umgang. In diesen multilokalen Trennungsfamilien wird ein Kinderzimmer bei beiden Elternteilen benötigt, was den Bedarf an entsprechendem Wohnraum zusätzlich erhöht.

Erfahrung Alleinerziehender: Diskriminierung bei der Wohnungssuche

Auch die im Antrag beschriebenen Diskriminierungserfahrungen können wir mit den Community-Antworten bestätigen und illustrieren.

Es wird beschrieben, dass Vermieter*innen keine Kinder im Haus haben möchten.



- *Was ich öfter sehe: 3-4 Zimmer, rund 100 qm, manchmal mit Garten und dann „gut geeignet für ein Paar“*
- *Den Vogel abgeschossen hat dann ein Vermieter, der eine 4 Zi Wohnung an 2 Rentner vermietet hat, weil beide Beamte a.D. waren und die Zimmer für die Enkel aus HH bräuchten, wenn die mal zu Besuch wären.*

Sind Kinder willkommen, dann werden Paarfamilien vorgezogen, vor allem, wenn zwei Einkommen da sind. Unterhaltsleistungen des anderen Elternteils werden als Einkommen nicht akzeptiert.

- *War sehr schwierig, oft mit der Aussage die Wohnung ist doch eher was für eine Familie. Bitte!?!?*
- *Als Alleinverdiener bekomme ich als Mutter immer nur Absagen...*
- *Es wurden für 4-5 Zimmerwohnungen junge Paare mit 1 Baby mir mehrfach mit der Begründung vorgezogen, dass es sicher für die Vermieter sei*
- *Unterhalt und Kindergeld zählen für Vermieter nicht zu den Einnahmen, daher viele Whg nicht bekommen...*

Einige Alleinerziehende schildern, dass Personen mit in ihren Mietverträgen (Stichwort Gesamtschuldner) stehen, die gar nicht bei ihnen wohnen, damit sie eine Wohnung bekommen.

- *Meine Schwester in VZ musste in Mietvertrag rein*
- *Meist kam gar keine Antwort zurück und es wurde mehrfach angezweifelt, wie ich das schaffen will, einschließlich renovieren, Umzug, etc. Letztendlich habe ich eine Wohnung bekommen, deren Mietvertrag mein Freund mitunterschrieben hat, obwohl er nicht mit eingezogen ist.*

Andere berichten sogar von sexueller Nötigung bei der Wohnungssuche:

- *Bei mir war es: „Wie wollen Sie das alleine finanzieren?“ und „Was, wenn die Kinder krank werden und Sie nicht mehr arbeiten können?“ Das schlimmste jedoch war, als ich selbst eine Anzeige schaltete und sich „fiese Typen“ meldeten, die eine „gewisse Gegenleistung“ erwarteten.*
- *Einmal wurde mir eine Bruchbude von nem alten Rentner vorgestellt mit den Worten „wegen der Miete... da können wir ein bisschen schmusen und dann geht das“*

Zudem schildern uns Alleinerziehende, die sich mit anderen zu Wohngemeinschaften zusammenschließen, dass ihnen das Finanzamt die Steuerklasse II aberkennt.

- *Da möchte man sich ein Unterstützungsnetzwerk bauen, in dem wir uns gegenseitig im Alltag entlasten und dann gibt's dafür finanzielle Einbußen.*



Familienform und sozio-ökonomischer Status nicht im AGG anerkannt

Die geschilderten Diskriminierungen sind derzeit über die Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) nicht abgedeckt, da das AGG keine Diskriminierung aufgrund des Familienstands oder der sozio-ökonomischen Lage anerkennt. Insofern könnte einer Stärkung der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit in Bezug auf nicht migrantische Alleinerziehende lediglich eine präventive bzw. öffentlichkeitswirksame Rolle zukommen, da Betroffene nicht juristisch gegen die Diskriminierung vorgehen könnten. Die Servicestellen könnten Diskriminierungen dokumentieren und Aufmerksamkeit auf das Thema lenken. Eine Sensibilisierung für die Diskriminierungserfahrungen Alleinerziehender könnte ihrerseits über Schulungen der Landesfachstelle Alleinerziehende erfolgen, die das MKJFGFI seit 2023 beim VAMV NRW fördert.

Schaffung von günstigem Wohnraum und Priorisierung bei der Vergabe

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in NRW, vor allem in den Ballungsgebieten, ist größer als das Angebot. Da auch hier leider gilt „der Markt regelt alles“ haben vulnerable Gruppen wie Alleinerziehende oder Menschen mit Zuwanderungsgeschichte oftmals das Nachsehen. Eine Lösung ist der erhebliche Ausbau des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus. Dabei muss der Platzbedarf einer Einelternfamilie an den einer Zweielternfamilie mit gleicher Kinderzahl angepasst werden. Außerdem sollten Alleinerziehende bei der Vergabe von Wohnungen priorisiert werden.

Essen, 03.06.2024

Nicola Stroop
Vorstand VAMV NRW

Präsidenten des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn André Kuper, MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18 WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
18/1537

Alle Abgeordneten

NRW-BANK
Kontakt Politik und Verbände

Telefon + 49 211 91741-2320
E-Mail landtag@nrwbank.de
Datum 05. Juni 2024

Stellungnahme zur Anhörung zum Antrag

„Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen“, Drucksache 18/5349

Sehr geehrter Herr Präsident Kuper,
sehr geehrte Frau Vorsitzende Oellers,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Einladung zur Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen des Landtags Nordrhein-Westfalen am 10. Juni 2024 und für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum oben genannten Antrag.

Die Stellungnahme der NRW.BANK fügen wir als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen



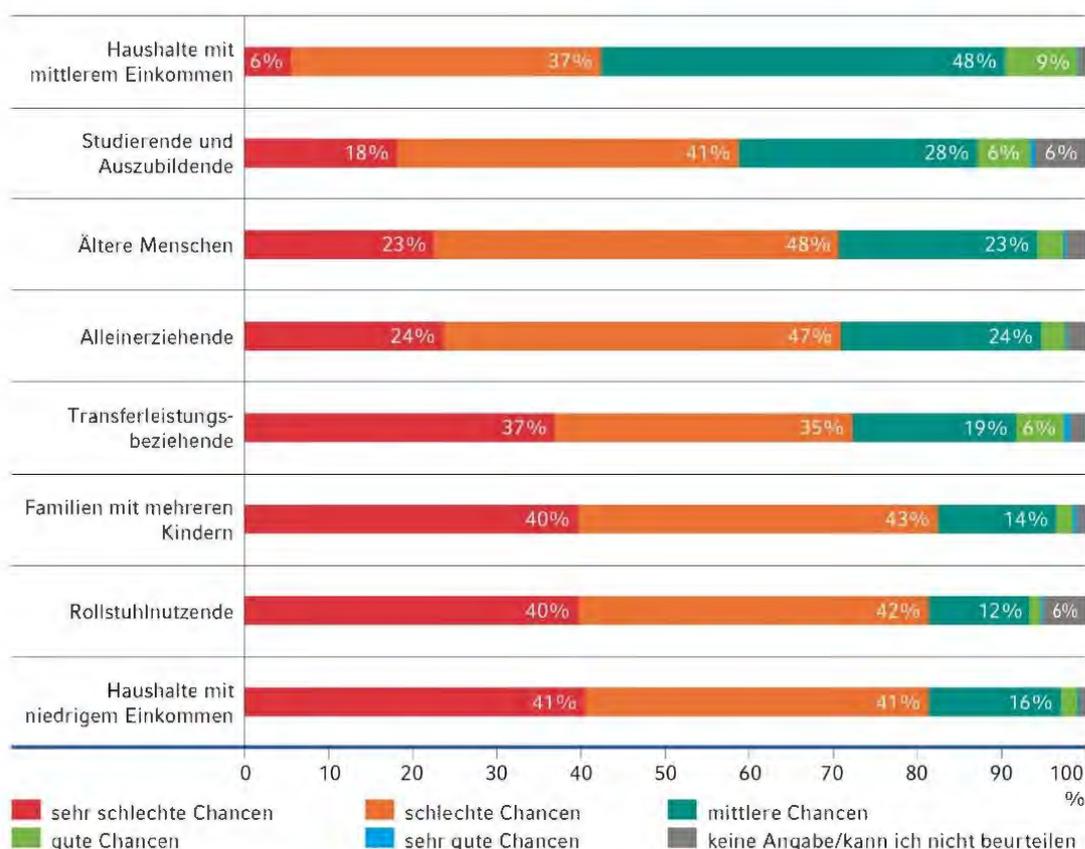
im Auftrag
Markus Diekhoff

Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen und des Integrationsausschusses am 10. Juni 2024 Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion, Drucksache 18/8127

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK bietet fundierte Informationen und Beratung rund um die Wohnungsmarktentwicklung für Kommunen, Investierende und weitere Marktakteure. Ziel der Wohnungsmarktbeobachtung ist, die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten von Nordrhein-Westfalen zu analysieren und die Analyseergebnisse für alle Marktakteure neutral, transparent und übersichtlich darzustellen.

Die Ergebnisse werden in verschiedenen jährlichen Publikationen wie dem Wohnungsmarktbericht und den kommunalen Wohnungsmarktprofilen kostenfrei zur Verfügung gestellt (www.nrwbank.de/wob). Außerdem führt das Team Wohnungsmarktbeobachtung ergänzend eigene Erhebungen durch, z.B. das Wohnungsmarktbarometer – eine jährliche Befragung von Fachleuten aus Wissenschaft, Verwaltung, Wohnungspolitik und -wirtschaft.

Auf das Wohnungsmarktbarometer aus dem Jahr 2023 nimmt die Fraktion der SPD in ihrem Antrag Bezug. Seit Ende Mai 2024 sind die Ergebnisse für das Jahr 2024 veröffentlicht. Hier hat sich die Einschätzung der Chancen für Alleinerziehende noch etwas verschlechtert. 47% der Expertinnen und Experten (45% im Vorjahr) schätzen die Chancen schlecht und 24% sehr schlecht ein (23% im Vorjahr). Alleinerziehende sind nach Einschätzung der Fachleute damit aber nicht die einzige und auch nicht die Zielgruppe mit den geringsten Chancen auf eine adäquate und bezahlbare Wohnung.

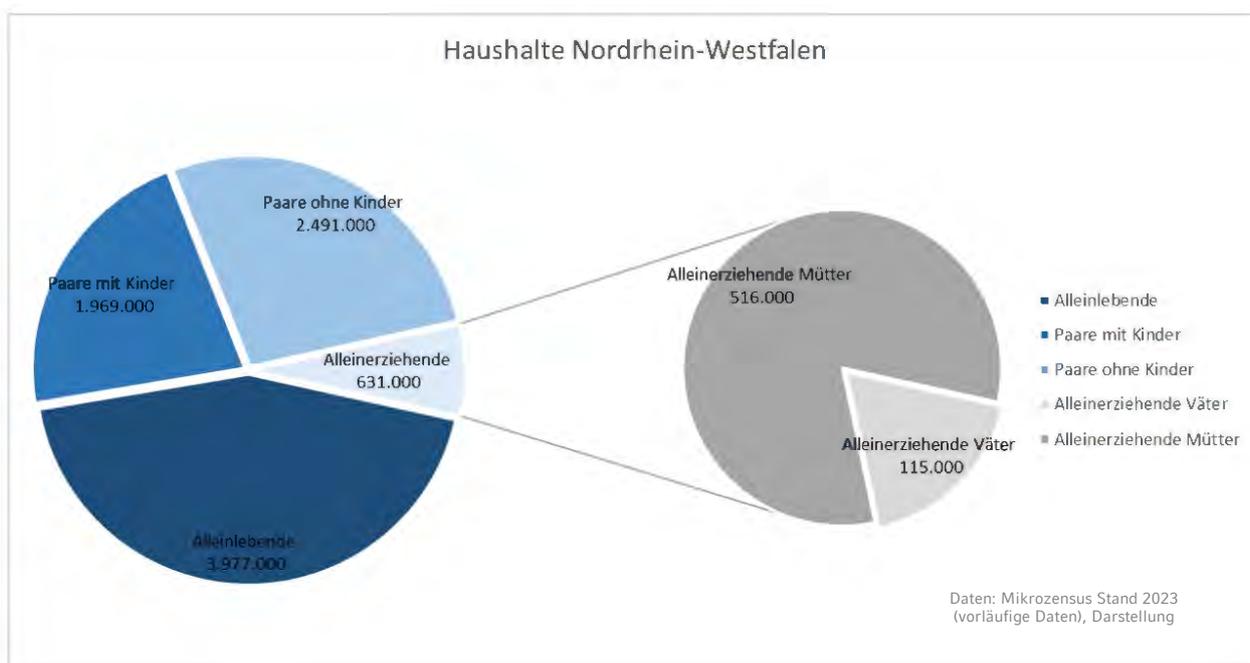


Daten: NRW.BANK (Wohnungsmarktbarometer 2024)

NRW.BANK 2024

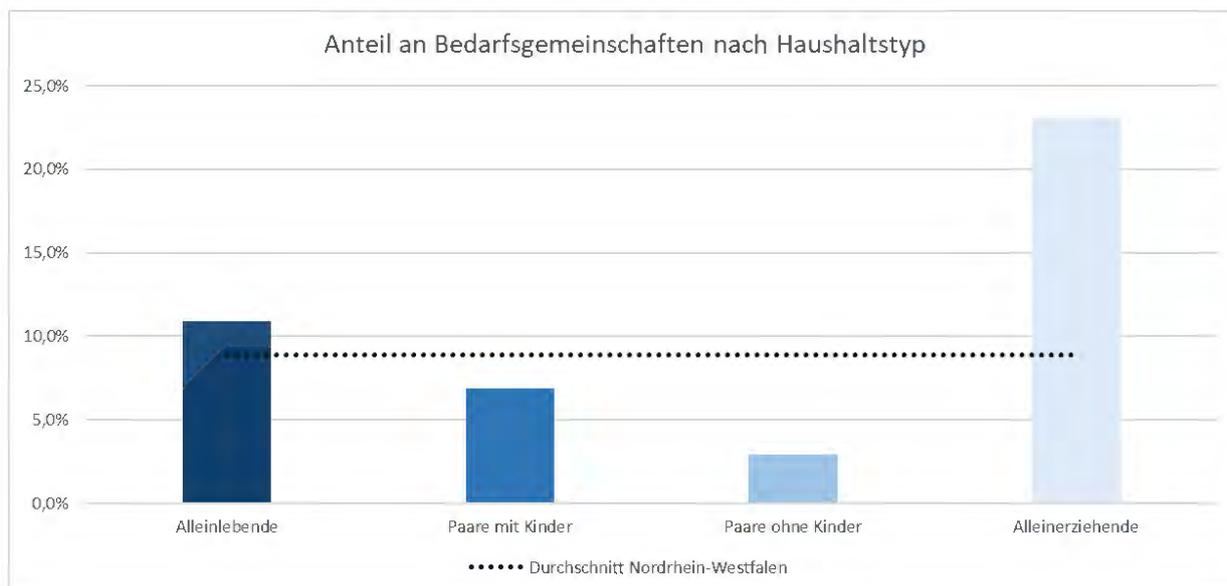
Während die Chancen für ältere Menschen vergleichbar schwierig sind, haben laut Einschätzung der befragten Fachleute Transferleistungsbeziehende, Familien mit mehreren Kindern, Rollstuhlnutzende und Haushalte mit niedrigem Einkommen noch relevant schlechtere Chancen bei der Wohnungssuche (s. vorherige Grafik).

Die im vorliegenden Antrag angesprochene Personengruppe der Alleinerziehenden macht in 2023 mit 631.000 Haushalten 7% aller Haushalte in Nordrhein-Westfalen aus, wovon 82% Mütter und 18% Väter sind. Paare mit Kindern stellen knapp über ein Fünftel, Paare ohne Kinder knapp über ein Viertel und Alleinlebende über 40% der Haushalte.

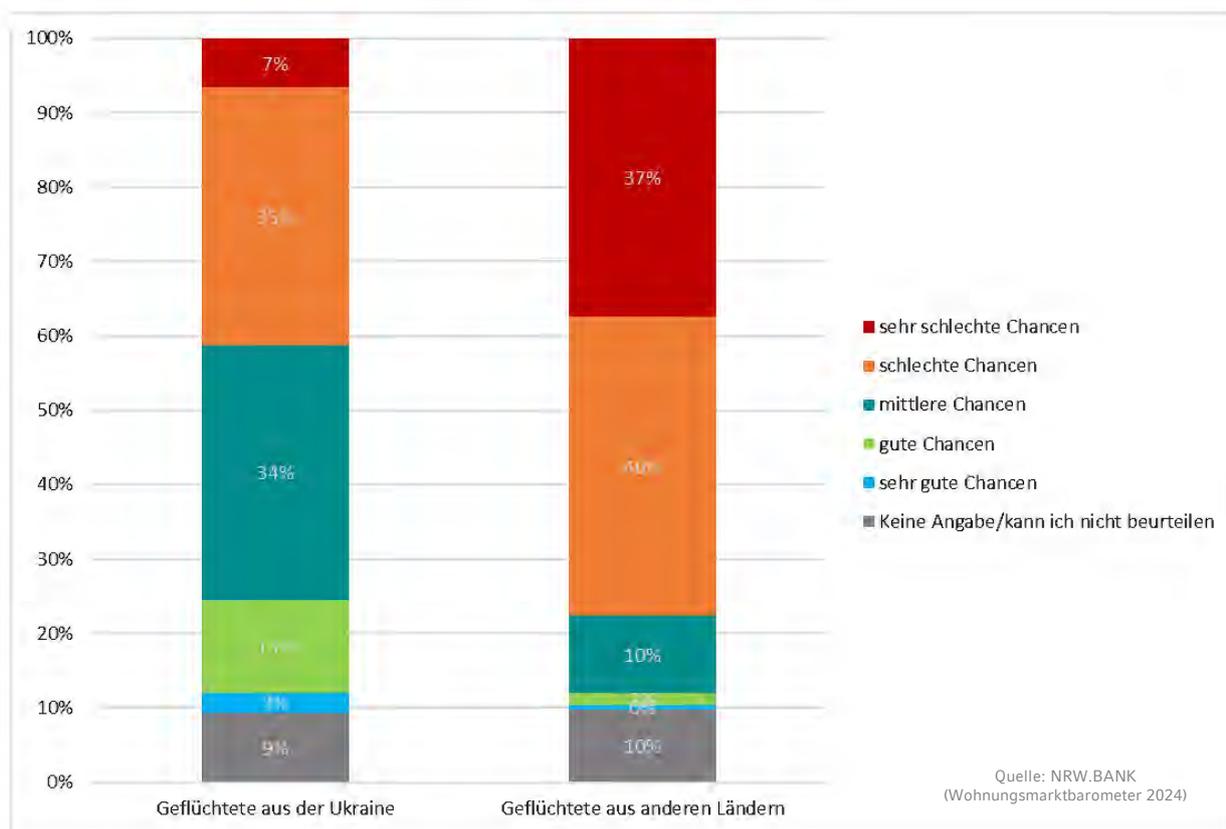


Im Vergleich mit weiteren Haushaltstypen sind Alleinerziehende deutlich häufiger auf finanzielle Unterstützung angewiesen. Während im Landesdurchschnitt fast jeder zehnte Haushalt eine Bedarfsgemeinschaft nach SGB II ist, ist es bei den Alleinerziehenden fast jeder vierte Haushalt.

Daten: Mikrozensus Stand 2023 (vorläufige Ergebnisse), Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2023), eigene Berechnungen

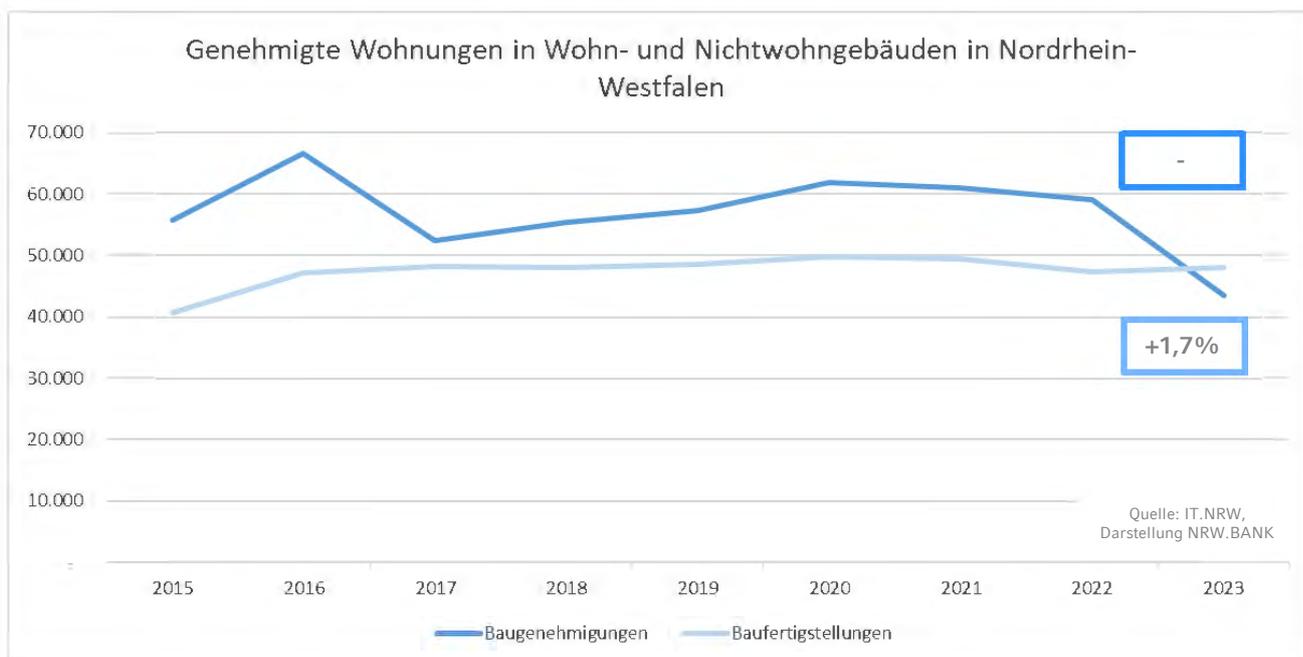


Vergleichbare Daten für Personen mit Zuwanderungsgeschichte liegen nicht vor, jedoch hat die NRW.BANK die Fachleute im Wohnungsmarktbarometer auch nach den Chancen für Geflüchtete aus der Ukraine und aus anderen Ländern gefragt. Hierbei zeigt sich, dass insbesondere geflüchteten Personen aus anderen Ländern als der Ukraine von mehr als drei Vierteln der Befragten schlechte oder sehr schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt bescheinigt werden.



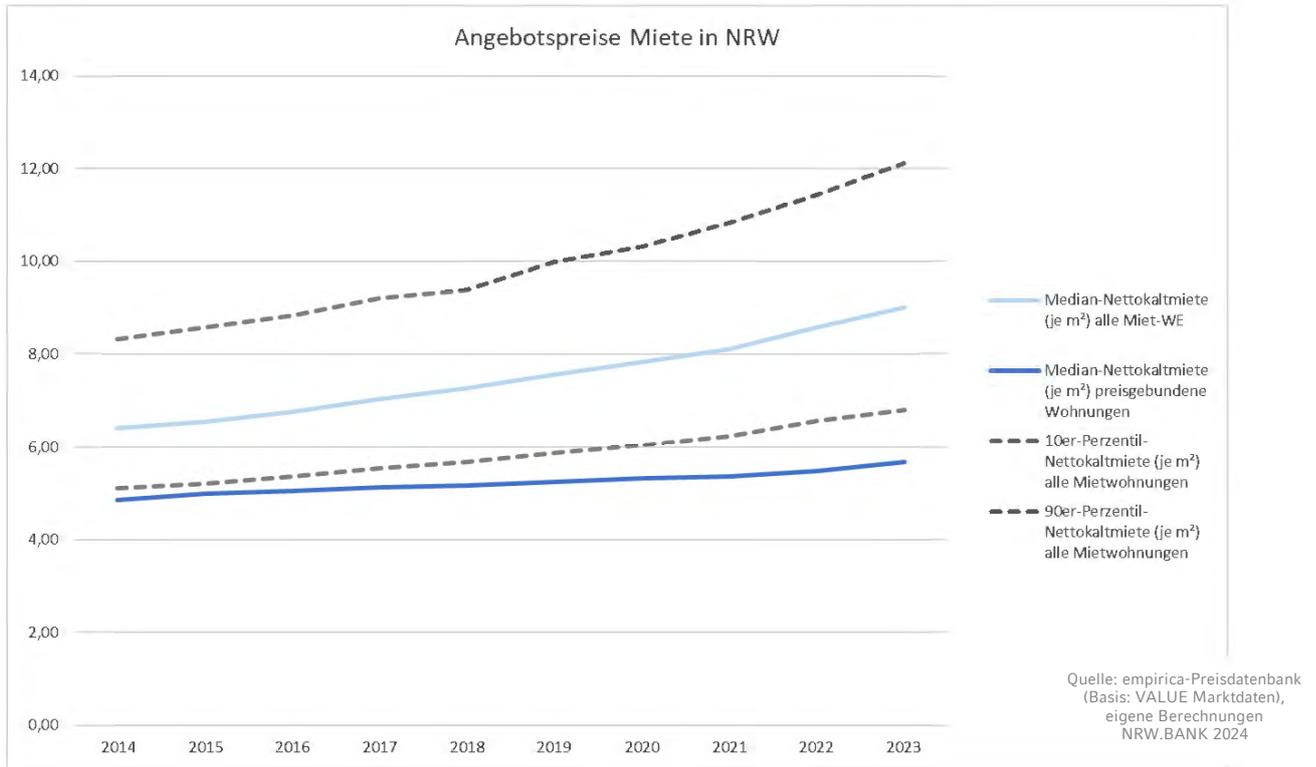
Die Herausforderungen bei der Wohnungssuche für einzelne Zielgruppen ist eine Folge der bundesweit und auch in Nordrhein-Westfalen seit Jahren vor allem in Ballungsgebieten bereits sehr angespannten Märkte. Der Einwohnerzuwachs führt zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Zusammen mit den immer noch hohen Material- und Baukosten haben die gestiegenen Zinsen und die hohe Inflation in den Jahren 2022 und 2023 zudem dazu geführt, dass viele Haushalte den Kauf von Wohneigentum verschieben und sich die Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnungen weiter erhöht bzw. sich dorthin verlagert. Vielen Haushalten hilft hierbei die erweiterte Förderung des Landes für den Erwerb und die Modernisierung von Wohneigentum, ihre Wohneigentumspläne doch noch zu realisieren.

Auf der Angebotsseite wurden viele geplante Bauprojekte doch nicht verwirklicht oder zeitlich nach hinten verschoben, so dass im Jahr 2023 mehr als ein Viertel weniger Baugenehmigungen verzeichnet wurden als im Vorjahr. Die Baufertigstellungszahlen waren aufgrund des hohen Bauüberhangs und der Finalisierung bereits begonnener Projekte in 2023 noch auf einem stabilen Niveau. Hier wurde im Vergleich zum Vorjahr noch ein leichtes Plus von 1,7 Prozent verzeichnet.

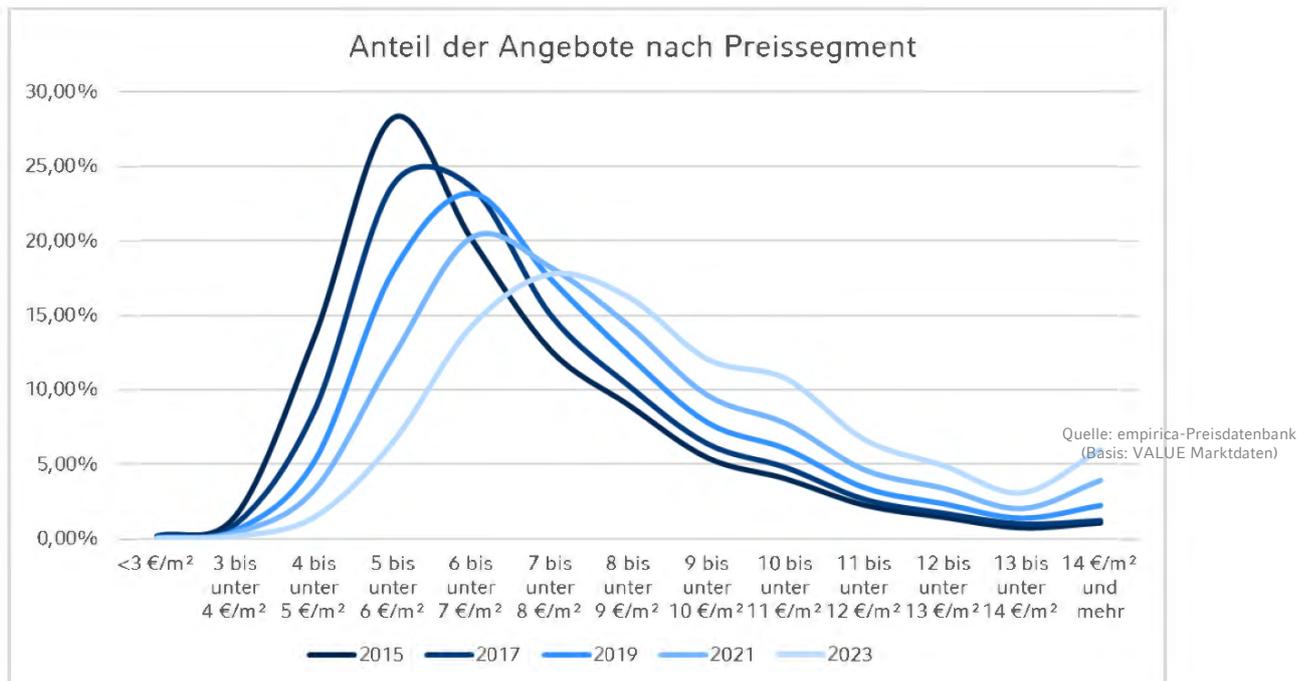


Die NRW.BANK fördert im Auftrag des Landes NRW öffentlichen Wohnraum auf Rekordniveau, wodurch die angespannte Neubausituation teilweise abgefedert werden kann. Dies bestätigen auch die befragten Fachleute des Wohnungsmarktbarometers 2024, die in den Angeboten der öffentlichen Wohnraumförderung aktuell einen der größten Anreize im Wohnungsneubau sehen.

Der angebotene Quadratmeterpreis für Mietwohnungen steigt mit ca. 3,8% pro Jahr über die letzten 10 Jahre auf aktuell rund 9€/m². Demgegenüber liegen Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist, mit aktuell unter 5,70 €/m² im Median unterhalb der günstigsten 10 Prozent aller Mietwohnungsangebote in Nordrhein-Westfalen. Die gestiegenen Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt lassen sich nicht vollumfänglich durch die gestiegenen Löhne abfangen. Die Kaufkraft stieg in den letzten 10 Jahren durchschnittlich nur um 2,5% von 44.415€ auf 55.991€ je Haushalt. Die durchschnittliche Mietbelastung (Anteil des Nettoeinkommens an der Bruttokaltmiete) lag im Jahr 2022 nach Angabe von IT.NRW bei 28,9%. Weiter differenziert werden kann diese Auswertung der Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen 2022 zwar nach Haushaltsgröße, aber nicht nach unterschiedlichen Haushaltstypen.



Für die Bewertung der Versorgungssituation mit Wohnraum ist zudem eine differenzierte Betrachtung der Preissegmente hilfreich. Die folgende Grafik visualisiert, wie sich diese in den vergangenen Jahren prozentual verschoben haben. Während 2015 noch fast die Hälfte aller angebotenen Mietwohnungen bei einem Quadratmeterpreis zwischen 5 und 7€ lag, waren es in 2023 nur noch 21%. Demgegenüber hat sich das Angebot von Wohnungen mit mittleren Preisen von über 10 €/m² von 9% in 2015 auf 31% in 2023 vergrößert.



Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

ausschließlich per E-Mail: AGF@landtag.nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
18. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
18/1553**

Alle Abgeordneten

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8127
Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen am 10. Juni 2024

10.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zu dem Antrag der Fraktion der SPD „*Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen*“ Stellung nehmen zu können, bedanken wir uns.

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloeppel@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen:64.10.09

Landkreistag NRW
Anne Katrin Bartels
Referentin
Telefon 0211 300491-230
a.bartels@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.10

1. Zur Situation der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die Entwicklung der Mietpreise in Nordrhein-Westfalen betrachten wir mit großer Sorge. Gemäß Wohnungsmarktbericht 2023 der NRW.Bank¹ erhöhten sich die mittleren Mieten in NRW gegenüber dem Vorjahr für online angebotene Bestandsmietobjekte deutlich um durchschnittlich 5,7 Prozent. Die kommunalen Spitzenverbände teilen die Auffassung, dass die Situation im Wohnungsbau derzeit dramatisch ist. Die Auswirkungen der Baukrise zeigen sich mittlerweile nicht mehr nur in den großen Städten entlang der Rheinschiene und in Münster, sondern in zunehmendem Maße auch in ländlicheren Gegenden.

Städte- und Gemeindebund NRW
Cara Steinke
Referentin
Telefon 0211 4587-244
cara.steinke@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

¹ <https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>

Gestiegene Baukosten und Zinserhöhungen haben dem Wohnungsmarktbericht zufolge zu einer verminderten Neubauaktivität geführt. In Verbindung mit erhöhter Zuwanderung kann das Angebot an verfügbaren Mietobjekten in weiten Teilen des Landes nicht mit der hohen Nachfrage mithalten. Zudem wird der Bestand an günstigem Wohnraum durch das Auslaufen von Bindungsfristen weiter abnehmen. Das erfordert insgesamt eine multiple Strategie, um jenseits des Mieterschutzes günstigen Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

Grundsätzlich sind am Wohnungsmarkt stets Angebots- und Nachfragezyklen zu verzeichnen. Eine Normalisierung der Situation am Wohnungsmarkt erfordert infolge der Kumulation der Herausforderungen im akuten Fall jedoch weiterreichende staatliche Maßnahmen. Einige, insbesondere planungsbezogene Hemmnisse können nur auf Bundesebene angegangen werden.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist auf Landesebene ein wichtiges Mittel zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die derzeitigen Bemühungen in diesem Bereich reichen angesichts der aktuellen Umstände noch nicht aus, das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes in NRW zu verhindern. Die öffentliche Wohnraumförderung allein ist als Instrument aber auch nicht ausreichend, um das Problem zu geringen Wohnungsbaus zu lösen. De facto kommt derzeit keine Landesregierung umhin, mit erheblichem Bundesmittel- und eigenem Mitteleinsatz gegen die Marktbedingungen anzufördern. Nordrhein-Westfalen sticht dabei noch durch vergleichsweise schnelle Anpassung der Förderbedingungen und dank der Förderung über einen revolvingierenden Fonds durch relativ hohen Mitteleinsatz hervor. Jedoch kann nur durch Beeinflussung der Marktbedingungen selbst ein Mehr an Förderung auch für entsprechend mehr Wohnungen sorgen.

Gleichzeitig müssen angesichts des Ist-Zustands auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten die bestehenden Instrumente im Bereich des Mieterschutzes landesseitig so ausgestaltet bzw. unterstützt werden, dass sie ihre Funktion bestmöglich erfüllen können.

2. Berücksichtigung benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Programm der öffentlichen Wohnraumförderung in NRW

Laut Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024) hat sich das Land zum Ziel gesetzt, „Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten sowie die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken. Nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772) in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden kurz: WFNG NRW) werden bei der öffentlichen Wohnraumförderung und zur Sicherung der Zweckbestimmungen des öffentlich-geförderten Wohnungsbestandes insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, besondere Bedarfsgruppen wie Auszubildende und Studierende sowie besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren, unterstützt“².

² <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2024-04-02-mhkbd-final-frl-off-wohnen-2024.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>, S. 3

Dieser Anspruch spiegelt sich in diversen Fördertatbeständen und -instrumenten innerhalb der Richtlinie wider, z.B. im Hinblick auf Alleinerziehende (zur förderfähigen Wohnfläche), barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraum oder Studierende und Auszubildende.

Voraussetzung für die Anmietung einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS). Die zur WBS-Berechtigung maßgeblichen Einkommensgrenzen in NRW sehen eine gesonderte Betrachtung von Alleinerziehenden vor. Wer einen in NRW gültigen WBS besitzt, kann sich in vielen Kommunen als wohnungssuchend registrieren lassen. Die kommunalen Verwaltungen helfen diesen Haushalten aus dem Bestand der frei gemeldeten Sozialwohnungen dann bei der Wohnungssuche.

Eine Wohnungsvermittlung hängt in Anbetracht des Umfangs von Wohnungssuchenden wesentlich vom Grad der Dringlichkeit ab. Diese Dringlichkeit wird in den Kommunen auf Basis zahlreicher Kriterien bemessen, die auch Merkmale von vulnerablen Zielgruppen umfassen.

Unterstützungsangebote zum „Wohnungstausch“ existieren in einer ganzen Reihe größerer Städte in Deutschland, unter anderem auch in Düsseldorf. In der Praxis sind allerdings bislang deutschlandweit trotz kommunaler Angebote wie Vermittlungsstellen oder Online-Tauschbörsen kaum relevante Mengen an „Tauschfällen“ bekannt. Folgende Hemmnisse beim Wohnungstausch (bewohnte Wohnung gegen bewohnte Wohnung) existieren:

- Das Instrument des Wohnungstauschs kommt zunächst in der Regel nur für diejenigen Personen in Betracht, die nicht neu auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt suchen, sondern im entsprechenden Einzugsbereich bereits eine Wohnung bewohnen, die sie zum Tausch anbieten können, also für innerörtliche Wohnungswechsel. Für Alleinerziehende ist das Instrument ohnehin kaum anwendbar, da sie in der Regel nicht über eine große Wohnung verfügen, die sie im Tausch gegen eine günstigere Wohnung anbieten können und darüber hinaus auf Wohnraum in der Nähe bereits genutzter Versorgungsstrukturen wie Kindertageseinrichtungen oder Schulen angewiesen sind.
- Der „Tauschgegenstand“ (die Wohnung) ist geprägt von zahlreichen subjektiven Präferenzen (Ausstattung, Lage, Beschaffenheit) und verknüpft mit weiteren Merkmalen (z.B. Nachbarschaft, soziales Gefüge).
- Das deutsche Mietrecht erschwert den „Einstieg“ in einen anderen Mietvertrag – ein „Recht auf Wohnungstausch“ ist darin nicht vorgesehen. Vor allem „wechselt“ nicht nur der Mieter, sondern oft auch der Vermieter. Im Zweifel müssen zwei Mietparteien und zwei Vermieter zueinander finden.
- Beim Umzug von einer (häufig noch günstigen) großen Wohnung in eine (meist teurere) kleinere Wohnung muss es einen finanziellen Mietenausgleich geben. Da es diesen bisher nur auf Initiative einzelner Städte gibt (z.B. Frankfurt am Main), sind die Umzugszahlen überschaubar. Eine strukturelle Anreizpolitik (im Sinne einer Förderung) wäre prüfenswert.

Aktuell lässt sich der bislang ausbleibende Erfolg der Idee des Wohnungstausches vor allem auf folgende Hindernisse zurückführen: individuelles Matching, finanzielle Verschlechterung, Umzugskoordination, Bindung an (pädagogische) Versorgungsstrukturen.

3. Zur Situation benachteiligter Bevölkerungsgruppen auf den Wohnungsmärkten – insbesondere Alleinerziehende und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände teilt im Grundsatz das Anliegen des Antrags, der zum einen die soziale Wohnraumförderung und zum anderen die spezielle Unterstützung der besonders vulnerablen Zielgruppen der Alleinerziehenden und der Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in den Blick nimmt. Wir weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass der Kreis besonders vulnerabler Gruppen auf dem Wohnungsmarkt wesentlich weiter gefasst werden kann. Zudem ließen sich die im Antrag erwähnten Gruppen hinsichtlich spezifischer Anforderungen auch noch ausdifferenzieren. Der kürzlich veröffentlichte „Nationale Aktionsplan zur Überwindung von Wohnungslosigkeit“³ auf Bundesbene liefert – ebenfalls nicht abschließend – einen Einblick in die zielgruppenspezifischen Herausforderungen besonders vulnerabler Gruppen auf den deutschen Wohnungsmärkten.

Innerhalb der Gruppe der Alleinerziehenden sind Frauen nochmals mehr als alleinerziehende Väter von Armut betroffen, weil sie häufig – auch aufgrund von unzureichendem Kinderbetreuungsangebot – in prekärer Beschäftigung sind und seltener vollzeiterwerbstätig sein können. Im Vergleich zu alleinerziehenden Vätern kommt erschwerend noch der bekannte „Gender Pay Gap“ hinzu.

Es ist bekannt, dass die wirtschaftlich ungünstige Situation von Ein-Eltern-Familien weitere, insbesondere gesundheitliche Risiken für die Betreuungspflichtigen nach sich ziehen kann und auch, dass nach wie vor das soziale Umfeld (zu dem auch das Wohnen gehört) häufig Einfluss auf die Bildungsbiografien von Kindern hat.

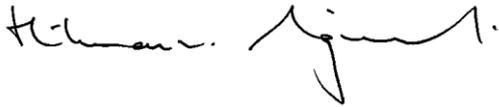
Der Antrag führt zutreffend aus, dass sich Alleinerziehende bei der Wohnungssuche häufig mit Vorurteilen konfrontiert sehen. Diese erschweren die erfolgreiche Suche nach erschwinglichem Wohnraum angesichts des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes – insbesondere in Ballungsgebieten. Vor diesem Hintergrund unterstützen wir ausdrücklich die Entwicklung einer Strategie, die geeignet ist, den Zugang von Alleinerziehenden und ihren Kindern zum Wohnungsmarkt zu verbessern.

Eine zentrale, intersektionale Datenerfassung erscheint sinnvoll, um einen Überblick über Anzahl und Ausmaß von Diskriminierungsfällen zu erhalten, damit entsprechende Maßnahmen danach ausgerichtet werden können. Unklar bleibt im Antrag, wer für eine solche Datenerfassung zuständig sein soll und wie diese konkret ausgestaltet werden kann, um repräsentative Ergebnisse zu erzielen. Denn letztlich ist eine Datenerfassung nur möglich, wenn diskriminierte Personen entsprechende Vorfälle auch melden.

³ <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/nap-gegen-wohnungslosigkeit/nap-gegen-wohnungslosigkeit-node.html>

Richtig ist, dass der Fokus der Servicestellen für Antidiskriminierungsarbeit derzeit auf rassistischer Diskriminierung und Antisemitismus liegt und lediglich bedarfsorientiert auch andere Diskriminierungsdimensionen aufgegriffen werden. Dass durch eine Aufstockung von Landesmitteln die Zielgruppe der Alleinerziehenden besonders in den Blick genommen werden soll, halten wir aus dargelegten Gründen für sinnvoll und erforderlich. Die genannten Maßnahmen wie Fortbildung der Mitarbeitenden und eine Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit sind folgerichtig und unterstützenswert.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
Städtetag Nordrhein-Westfalen



Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
Landkreistag Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen



Ausschuss für Gleichstellung und Frauen (18.) und Integrationsausschuss (20.)

Gemeinsame Sitzung (öffentlich)

10. Juni 2024

Düsseldorf – Haus des Landtags

12:03 Uhr bis 13:01 Uhr

Vorsitz: Britta Oellers (CDU)

Protokoll: Vanessa Kriele

Verhandlungspunkt:

**Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungs-
geschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen** **3**

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8127

– Anhörung von Sachverständigen (*s. Anlage*)

* * *

Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen

Antrag
der Fraktion der SPD
Drucksache 18/8127

– Anhörung von Sachverständigen (s. *Anlage*)

Vorsitzende Britta Oellers: Ich begrüße Sie ganz herzlich zur 18. Sitzung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen und zur 20. Sitzung des Integrationsausschusses. Ganz besonders begrüße ich meinen Kollegen Dr. Kaiser, den Vorsitzenden des Integrationsausschusses. Ich habe heute die Ehre, diese Anhörung zu leiten, die live ins Internet gestreamt wird. Ich heiße auch alle teilnehmenden Sachverständigen herzlich willkommen und danke Ihnen im Namen der Mitglieder beider Ausschüsse für ihre Bereitschaft, zur Klärung unserer Fragen beizutragen, sowie für die vorab zugesandten Stellungnahmen.

Ich würde Ihnen folgendes Vorgehen vorschlagen, das in einer vorhergehenden Anhörung super geklappt hat. Die Fraktionen haben gebeten, pro Fragerunde jeweils eine Frage an höchstens drei Sachverständige zu stellen. Diese antworten bitte sofort, sobald ich ihnen das Wort erteilt habe. Für die Beantwortung stehen Ihnen drei Minuten zur Verfügung. Diese Zeit wird auch gestoppt. Wenn Sie länger reden, werde ich eingreifen und Sie bitten, zum Schluss zu kommen. Ich weise darauf hin, dass diese Redezeiten jeweils pro Organisation gelten. Wenn mehrere Redner einer Organisation reden möchten, teilen Sie sich diese Zeiten bitte auf.

Ich begrüße als Sachverständige Friederike Proff von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Britta Körschgen von der Stiftung Alltagsheld:innen, Nicola Strop vom Verband allein erziehender Mütter und Väter Landesverband Nordrhein-Westfalen sowie Carolin Krüger-Willim von der NRW.BANK. Für die antragstellende Fraktion hat Anja Butschkau als Erstes das Fragerecht. Bitte schön.

Anja Butschkau (SPD): Ganz herzlichen Dank, Frau Vorsitzende. Zunächst einmal meinen ganz, ganz herzlichen Dank an die Sachverständigen für die Zeit, die Sie aufgebracht haben, und zwar nicht nur, um hierher zu uns nach Düsseldorf zu kommen, sondern auch für die Erarbeitung der umfangreichen Stellungnahmen.

Meine erste Frage richtet sich an Frau Strop vom Verband allein erziehender Mütter und Väter und an Frau Körschgen von den Alltagsheld:innen. Ich weiß, es ist die Stiftung Alltagsheld:innen, aber ich finde den Begriff so schön, diese Anmerkung sei mir erlaubt. Welche speziellen Bedarfe haben Einelternfamilien aus Ihrer Sicht in Bezug auf den Wohnraum? Welche konkreten Maßnahmen schlagen Sie vor, um die Situation von Alleinerziehenden auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern?

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): Mittlerweile sind 25 % der Familien Einelternfamilien. Der größte Teil, also 88 %,

der Alleinerziehenden sind Frauen. Männer machen eben den kleinsten Teil aus und haben meistens etwas ältere Kinder. Vor allem die alleinerziehenden Mütter, die hauptsächlich mit den kleineren Kindern zu tun haben, stehen ganz stark vor dem Problem, gleichzeitig die Care-Arbeit leisten und für den Lebensunterhalt aufkommen zu müssen.

Sie haben große Probleme, überhaupt Wohnraum am Wohnungsmarkt zu bekommen, und konkurrieren sehr stark mit Paarfamilien und Singles. Daher ist es für sie sehr, sehr schwer, eine Wohnung zu finden. Dabei ist diese für sie total wichtig, weil sie der Hafen ist, von dem aus sie all die Belastungen, die sie im Alltag erfahren, letztendlich auch steuern müssen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die Alleinerziehenden am Wohnungsmarkt ist eklatant.

Wir schlagen mehrere Verbesserungsmaßnahmen vor. Neben mehr bezahlbarem sozialen Wohnungsbau braucht es auch bedarfsgerechten Wohnraum. Viele Alleinerziehende haben nur Anspruch auf Zweizimmerwohnungen. Der alleinerziehende Elternteil muss sich sein Bett sozusagen in der Küche bauen bzw. hat keine Rückzugsmöglichkeit, was letztendlich für die Alleinerziehenden und ihre Kinder problematisch ist.

Zudem sprechen wir uns sehr stark für mehr gemeinschaftlichen Wohnraum für Alleinerziehende unter anderem in Mehrgenerationenprojekten oder auch Wohngemeinschaften aus, weil dadurch einfach sehr viele Vorteile zu generieren sind. Es ist auch eklatant wichtig, dass viel mehr Information und Sensibilisierung der Öffentlichkeit stattfindet, weil viele gar nicht über die Problematik der Alleinerziehenden am Wohnungsmarkt informiert sind.

Nicola Stroop (VAMV NRW): Das alles unterstreichen wir. Ich würde es darum ergänzen wollen, dass der Wohnraum schneller bzw. kurzfristiger zur Verfügung stehen muss. Ich habe das in der Stellungnahme ausgeführt.

Häufig ist es gerade im Zusammenhang mit der Trennung notwendig, dass die ehemalige Familienwohnung komplett aufgelöst wird. Dann brauchen zwei Elternteile neuen Wohnraum, der auch nicht unbedingt kleiner sein muss als das, was als Paarfamilie bewohnt wurde. In ganz vielen Trennungsfamilien haben die Kinder auch Kinderzimmer bei dem Elternteil, bei dem sie nicht die meiste Zeit, aber doch einen erheblichen Teil der Woche verbringen.

Uns wurde rückgemeldet, dass trotz eines Wohnberechtigungsscheins – zum Beispiel in Münster, ich weiß nicht wo; die Zahl schwirrte im Raum – erst einmal 3.000 andere Leute vorher dran waren. Es gäbe Möglichkeiten einer anderen Priorisierung bei der Verteilung von sozial gebundenem Wohnraum, aber das müsste wahrscheinlich auf kommunaler Ebene geregelt werden. Mir ist bekannt, dass das zum Beispiel in Wien der Fall ist. Das würde immens helfen.

Zum Thema „Wohnberechtigungsschein“ hatte ich auch ausgeführt, und auch die Kollegin hat es soeben gesagt: Eine Familie, auch ein Erwachsener mit einem Kind, braucht eine Dreizimmerwohnung. Das ist im Moment in der Wohnberechtigungsscheinlogik nicht unbedingt gegeben. Wir würden vorschlagen, dass dieses Thema einfach angegangen wird. Das ist, genau wie kostengünstiger Wohnraum, wahrscheinlich nur zu schaffen, indem weiterer, zusätzlicher Wohnraum errichtet wird.

Heike Troles (CDU): Herzlichen Dank an alle Experten, die heute anwesend sind und für die Beantwortung unserer Fragen zur Verfügung stehen. Ich würde gerne direkt an Frau Stroops Aussage zu zusätzlichem Wohnraum anknüpfen. Meine Frage geht dann auch an Frau Proff, an Frau Krüger-Willim und an Frau Stroop. Was genau muss aus Ihrer Sicht getan werden, damit wir zusätzlichen Wohnraum zum Beispiel für Alleinerziehende schaffen können?

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Nochmals ganz herzlichen Dank dafür, dass wir hier sein dürfen. Ich bitte auch um Nachsicht, dass wir keine schriftliche Stellungnahme eingereicht haben. Die Zeit war dafür einfach zu knapp, weil wir es immer mit dem Ehrenamt abstimmen müssen, wenn wir etwas herausgeben. Aber nichtsdestotrotz antworten wir natürlich gerne.

Wir haben in der vergangenen Woche an der Anhörung zum Thema „Mieten“ teilgenommen. Eigentlich kann ich hier fast wieder die gleiche Antwort geben: Wir müssen vor allen Dingen mehr Wohnraum bauen. Es fallen viele Wohnungen aus der Wohnraumförderung heraus. Die müssen nachgebaut werden, um die Zahlen auf dem derzeitigen Stand zu halten. Wenn wir mehr und insbesondere mehr geförderte Wohnungen haben wollen, müssen wir also echt noch zulegen.

Ich verstehe, dass es vor allen Dingen Gruppenwohnungen braucht oder solche, die gemeinschaftliches Wohnen unterstützen. Dafür gibt es schon Konzepte in der Wohnraumförderung. Es müssen aber Investoren gefunden werden, die genau solche Konzepte bauen wollen und nicht auf die Marktklassiker setzen. Es ist also Mut bei den Investoren gefragt.

Wir müssen aber auch gucken, dass wir preiswerter bauen. Wenn wir familienfreundlicher bauen wollen, sollten wir vielleicht überlegen, bei der Wohnraumförderung auf die Forderung eines Balkons je Wohnung zu verzichten und dafür gemeinschaftliche Angebote zu unterstützen oder zumindest zuzulassen. Es muss kein Entweder-oder sein, sondern man kann es als ein alternatives Konzept aufnehmen, Außenraumgestaltung bzw. gemeinschaftlich genutzte Flächen besonders zu fördern, um den Einelfamilien noch etwas Gutes zu tun.

Wir sehen keine Notwendigkeit für besondere Grundrisslösungen, allerdings schon die, die anerkannten Wohnungsgrößen anzupassen, damit die Fläche für ein Schlafzimmer des alleinerziehenden Elternteils vorhanden ist. Aber einen Bedarf für einen speziellen Wohnungszuschnitt können wir nicht erkennen.

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Es müssen meiner Meinung nach viele Marktakteure an einem Strang ziehen, um den insgesamt hohen Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen zu decken. Es gilt, sich spezifisch die Zielgruppen anzuschauen, die einen besonderen Bedarf bzw. es besonders schwer haben, an den Wohnungsmärkten eine adäquate Wohnung anmieten zu können. Es braucht dafür meines Erachtens die privaten Vermieter, die Wohnungsgesellschaften, die Wohnungsgenossenschaften und die soeben angesprochenen neuen Marktakteure.

Auch Kooperationen zwischen den Kommunen und den jeweils Agierenden in den Kommunen sowie eine gute Wohnungsmarktbeobachtung sind notwendig, also ein guter Überblick über die konkreten Bedarfe in der jeweiligen Kommune und im Kreis, um zu wissen: Welche Zielgruppen fragen jeweils Wohnraum nach? Wo sind die höchsten Bedarfe? Wie können wir agieren? Gefragt sind das Zusammenspiel und die Kooperation dieser verschiedenen Akteure.

Nicola Stroop (VAMV NRW): Wir als VAMV sind keine Bauexperten. Das muss ich vielleicht dazu sagen. Wir beobachten auch Lock-in-Effekte, bzw. diese werden uns geschildert. Menschen bleiben also in Wohnungen, die eigentlich schon ein bisschen zu groß für sie sind. Vielleicht wäre es auch ein Ansatz, zu schauen, dass es ein bisschen attraktiver wird, Wohnungen frei zu machen.

Das hat natürlich auch ganz häufig etwas damit zu tun, dass man Mietverträge von zum Beispiel 1980 hat, als die Miete noch keine 13 Euro pro Quadratmeter betrug. Es wäre aber eine Möglichkeit zu schauen, ob Menschen, die aus ihrer Familienphase heraus sind, in der Regel aber noch in größeren Wohnungen leben, nicht noch einmal etwas Attraktives für sich finden und die bisherige Wohnung dann für Familien frei machen können, die quasi nachwachsen.

Ich halte es auch für ein ganz interessantes Modell, darüber nachzudenken, ob man einen an der Gesamtzahl aller neu gebauten Wohnungen gemessenen Prozentsatz von gefördertem Wohnraum festlegt. Es ist offensichtlich, dass die Zahl der günstigen Wohnungen einfach steigen muss. Das sagen auch hier alle gerade ganz klar.

Franziska Müller-Rech (FDP): Ich bedanke mich zunächst auch im Namen der FDP-Fraktion bei Ihnen herzlich dafür, dass Sie heute hier sind, und auch für die eingereichten Stellungnahmen.

Meine erste Frage richtet sich an Frau Krüger-Willim. Ich möchte mich auf die Stellungnahme beziehen, die Sie eingereicht haben. Es geht um die vielen Zahlen, Daten und Fakten aus dem Wohnungsmarktbericht der NRW.BANK. Der vorliegende Antrag nimmt vor allem Alleinerziehende und Menschen mit Einwanderungsgeschichte in den Blick, aber in Ihrem Bericht sind auch viele andere Gruppen aufgeführt. Was sind denn aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen für den Wohnungsmarkt in NRW? Welche Personengruppen sind am meisten von den Herausforderungen betroffen? Was schlagen Sie vor, um das anzugehen?

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Das waren im Prinzip drei Fragen. Ich versuche, nacheinander darauf einzugehen. Zu den großen Herausforderungen an den Wohnungsmärkten – so muss man es sagen – in Nordrhein-Westfalen. Es gibt nicht den einen Wohnungsmarkt, sondern spezifische Teilmärkte. Darunter fällt die Wohnraumversorgung der einzelnen Zielgruppen.

Aber die großen Herausforderungen bestehen meines Erachtens darin, zum einen erst mal überhaupt quantitativ genügend und zum anderen adäquaten Wohnraum für die einzelnen Zielgruppen zu schaffen, die es an den Wohnungsmärkten schwer haben. Das

Ganze sollte möglichst bezahlbar und im allerbesten Fall auch noch klimagerecht geschehen. Mit diesen vier Schlagworten würde ich das generell überschreiben.

Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen haben sich vor allem in den vergangenen zwei Jahren mit verschiedenen Herausforderungen und Krisen konfrontiert gesehen. Diese haben dazu geführt, dass im Zuge der steigenden Preise, also der Inflation, und der steigenden Zinsen Bauanträge zurückgegangen sind. Wir haben also rund ein Viertel weniger Baugenehmigungen. Das wird sich mittelfristig auch entsprechend auf den konkret umgesetzten Wohnungsneubau auswirken.

Das sorgt auf einem ohnehin schon angespannten Mietwohnungsmarkt zu noch mehr Schwierigkeiten bei der Versorgung einzelner Zielgruppen, als dies vielleicht vorher der Fall war. 2022 war auch ausgelöst durch den Ukraine-Krieg eine starke Zuwanderung zu verzeichnen. Das führt dazu, dass die Gruppen, die sich auch schon vorher schwieriger versorgen konnten, noch einmal anderen Herausforderungen gegenüberstehen, weil verschiedene Zielgruppen um ähnlichen bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum konkurrieren.

Ich halte die Wohnraumförderung des Landes und der NRW.BANK für ein ganz wichtiges Instrument, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Es gibt auch entsprechende Ansätze, zum Beispiel den, für Alleinerziehende pro Kind 15 Quadratmeter mehr an Wohnfläche bereitzustellen. Diese Feinheiten in der Förderung erscheinen mir als ganz wichtig, um die konkreten Bedürfnisse der Zielgruppen zu befriedigen.

Alleinerziehende und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte stellen zwei Zielgruppen dar, die vor Herausforderungen stehen. Es sind aber auch die Menschen, die zum Beispiel auf einen Rollstuhl und damit auf barrierefreie Wohnungen und ein entsprechendes Wohnumfeld angewiesen sind. Haushalte mit niedrigen Einkommen stehen insgesamt vor Herausforderungen an den Wohnungsmärkten. Auch die sollte man nicht aus dem Blick verlieren. Das Wohnungsmarktbarometer, das wir jedes Jahr unter den Fachleuten der Wohnungsmärkte erheben, zeigt recht eindrücklich, dass Alleinerziehende eine Gruppe sind, es aber auch noch weitere gibt.

Ilayda Bostancieri (GRÜNE): Vielen Dank an alle Sachverständigen dafür, dass Sie uns heute Rede und Antwort stehen, und für die vorab eingereichten Stellungnahmen. Ich kann an meine Vorrednerinnen anknüpfen und hätte eine Frage an Frau Stroop, Frau Körschgen und die NRW.BANK.

Ich würde gerne wissen, wie die Wohnraumförderung des Landes NRW die Bedürfnisse unter anderem von Alleinerziehenden besser berücksichtigen könnte. Welche Instrumente der staatlichen Regulierung des Wohnungsmarktes sind Ihrer Meinung nach schlagkräftig genug, um die Diskriminierung von Alleinerziehenden, Menschen mit Migrationsgeschichte oder auch zum Beispiel von Wohnungslosen und Menschen mit Behinderungen besser auszugleichen. Es sind schließlich viele Menschen davon betroffen.

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): In der Wohnraumförderung fänden wir es sinnvoll und wichtig – auch Frau Stroop hat das schon gesagt –, bei der Vergabe eine Quote für Alleinerziehende zu berücksichtigen.

sichtigen. Wenn Wohnraum neu geplant wird, sollte zum Beispiel ein Anteil von 15 % für Wohnraum für Alleinerziehende vorgesehen werden, und zwar als bedarfsgerechter Wohnraum, also mindestens als Dreiraumwohnungen.

Unseres Erachtens könnten diese durchaus auch ein bisschen kleiner sein. Den Alleinerziehenden geht es eher um die Anzahl der Räume – diese ist tatsächlich sehr relevant –, als darum, besonders große Wohnräume zu haben.

Es erscheint uns ebenfalls wichtig, das gemeinschaftliche Wohnen speziell für Alleinerziehende zu unterstützen. Dazu braucht es auch bei der Projektentwicklung spezielle Hilfsangebote. Die Alleinerziehenden können die Zeit, die meistens in diese Projekte fließt, nicht selber investieren, weil sie mit der Alltagsbewältigung eben schon sehr stark zu tun haben. Es müsste im Grunde jemand stellvertretend die Interessen der Alleinerziehenden wahrnehmen, an der Wohnungsplanung mitwirken und darauf achten, dass für die Belegung der Wohnungen auch Alleinerziehende gefunden werden, die gemeinschaftlich wohnen wollen.

Nicola Stroop (VAMV NRW): Ich wiederhole das wirklich gern noch einmal: Es wird ein Wohnraum pro Person gebraucht. Das müsste reguliert werden, weil das im Moment nicht der Fall ist.

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Ich habe es schon einmal kurz erwähnt: Pro Kind werden in der öffentlichen Wohnraumförderung 15 Quadratmeter mehr an Wohnfläche genehmigt. Weitere wichtige Aspekte sind die Förderung von Gemeinschaftsräumen und das soziale Gefüge sozusagen im Umfeld. Nicht nur Alleinerziehende, sondern Familien insgesamt haben zum Beispiel einen Bedarf an nahen Kindertagesstätten. Dafür existieren entsprechende Ansätze, um in der Förderung auch diesen Aspekt zu berücksichtigen.

Zum Thema „Barrierefreiheit“ und um noch einmal auf eine andere Zielgruppe zu sprechen zu kommen, wobei auch Familien sehr vom barrierefreien Wohnraum profitieren. Gerade bei den rollstuhlgerechten Wohnungen werden entsprechende Zusatzdarlehen in Höhe von zum Beispiel 15.000 Euro pro Wohnung gewährt. Es werden entsprechende Anreize gesetzt, um zielgruppenadäquat Wohnraum zu fördern.

Enxhi Seli-Zacharias (AfD): Meine nachfolgende Frage würde ich gerne an die Vertreter der Architektenkammer und der NRW.BANK richten und mich dem Thema „regionalspezifische Besonderheiten in NRW“ widmen. Unter anderem im Ruhrgebiet haben wir durchaus einen anderen Phänomenbereich von, nämlich etwa Leerstände zum Beispiel in meiner Kommune Gelsenkirchen.

Frau Krüger-Willim, Sie haben vorhin von verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt gesprochen. Welche Erfahrungen haben Sie bislang gemacht? Wie sieht es in diesen spezifischen Kommunen aus? Die Erfahrung vor Ort, unter anderem aus der Kommunalpolitik, ist immer wieder – aber ich mag da auch falschliegen –, dass es gar nicht so einfach ist, Projekte auch wirklich anzuleiern. Möglicherweise gehen Prozesse im Rheinland schneller voran.

Mich würde interessieren, wie sich der Leerstand in diesen Regionen auf das Thema auswirkt, über das wir heute sprechen? Inwieweit bringen die Akteure andere Besonderheiten mit? Wie schnell können diese verschiedenen Akteure auf dem Wohnungsmarkt an einen Tisch geholt werden? Welche Besonderheiten gibt es da, und welche Schwierigkeiten gehen damit einher?

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): So regional spezifisch abgegrenzte Erkenntnisse und Daten können wir tatsächlich nicht liefern. Generell kann man sagen, dass die Akteure am Wohnungsmarkt, die Wohnungen bauen wollen, in der Regel nicht diejenigen sind, die große Leerstände haben. Bei den Leerständen redet man dann eher über Akteure, die kein oder wenig Interesse an ihren Wohnungsbeständen haben. Aber dazu liegen uns tatsächlich keine Daten vor.

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Auch uns liegen noch keine aktuellen und dazu auch noch regionalisierte Zahlen zum Wohnungsleerstand vor. Die letzte Erhebung, die dazu etwas Spezifisches ergeben hat, war der Zensus 2011. Wir warten alle gespannt auf die neuen Zensusergebnisse auch zu diesem Thema. Grundsätzlich muss ich sagen: Es gibt Kommunen bzw. Teilbereiche von Städten, in denen Wohnungsleerstände bestehen.

Es funktioniert in der Regel besser, solche Wohnungsleerstände in den Kommunen anzugehen, wenn es zum Beispiel größere Player auf den Wohnungsmärkten gibt, also etwa ein kommunales Wohnungsunternehmen oder eine Wohnungsgenossenschaft. Gerade in den Ruhrgebietsstädten haben sich auch viele größere Gesellschaften bzw. Wohnungsunternehmen mit den Kommunen gemeinsam an den jeweiligen Tisch gesetzt und Handlungskonzepte „Wohnen“ erarbeitet.

Das ist insbesondere in den Kommunen, in denen ein solcher Handlungsbedarf auf den Wohnungsmärkten besteht, in vielen Fällen schon erfolgt. Es gilt dabei aber auch, diejenigen mitzunehmen, die eine gewisse Unterstützung benötigen, um einen solchen Wohnungsleerstand zu mobilisieren.

Lisa-Kristin Kapteinat (SPD): Herzlichen Dank an die Sachverständigen für die meiner Meinung nach sehr lehrreichen Antworten. Wir haben uns bisher schwerpunktmäßig auf den Wohnraum für Alleinerziehende fokussiert. In dem Antrag ging es aber auch darum, Menschen mit Zuwanderungsgeschichte und deren Diskriminierung in den Fokus zu nehmen.

Ich hätte eine Frage an Frau Proff von der Architektenkammer und an Frau Krüger-Willim von der NRW.BANK. Inwieweit spielt die Diskriminierung von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in Ihrer Arbeit bisher überhaupt eine Rolle? Falls es eine Rolle spielt: Welche Ansätze haben Sie diesbezüglich schon entwickelt?

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Eine Datenfülle, wie sie uns für andere Personen- bzw. Zielgruppen auf den Wohnungsmärkten zur Verfügung steht, liegt uns für die Menschen mit Zuwanderungsgeschichte in der Form nicht vor. Unser jährliches

Wohnungsmarktbarometer ist für uns in der Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Datenquelle. Dieses führen wir inzwischen seit 1995 durch. Jedes Jahr wird eine Vielzahl von Wohnungsmarktexterten und -expertinnen zu den Versorgungschancen der einzelnen Zielgruppen befragt. Dabei greifen wir zum Beispiel auch jedes Jahr das Thema der Wohnraumversorgung von Geflüchteten auf.

Wir haben in den vergangenen zwei Jahren auch noch einmal ein bisschen zugespitzter danach gefragt, welche Chancen für die Geflüchteten aus der Ukraine bestehen, sich mit Wohnraum zu versorgen. Es liegt uns zumindest eine lange Zeitreihe zur Einschätzung der Experten vor, die erkennen lässt, dass auch diese Gruppe Schwierigkeiten hat, sich mit Wohnraum zu versorgen.

Lisa-Kristin Kapteinat (SPD): Ansätze, damit umzugehen, gibt es noch nicht?

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Nein, die gibt es noch nicht. Wir erfassen in der Wohnungsmarktbeobachtung erst einmal die Ausgangslage bzw. die Einschätzungen dazu und tragen das zusammen.

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Erkenntnisse zur Benachteiligung haben wir in unserer Arbeit tatsächlich nicht. Generell verfolgt die Architektenkammer aber schon und auch nicht erst seit Neuestem, sondern schon sehr lange die Forderung nach sozialer Durchmischung in den Quartieren, damit darüber Akzeptanz und Integration stattfinden können.

Das betrifft nicht nur einzelne Häuser, sondern auch die möglichst sozial durchmischte Wohnraumförderung, sodass die Einkommensgruppen A, B und frei finanziert möglichst gemischt vorkommen, um da einfach einen integrativen Gedanken anzusetzen. Genauso ist es auch in den Quartieren. Man sollte versuchen, die Quartiere lebendig zu gestalten. Quartierslösungen, also auch mit Quartierskaffee, mit Kümmerer etc. sind aus städtebaulicher Sicht gegenüber Monosystemen immer zu bevorzugen. Das kann aus unserer Sicht baulich getan werden kann, um Benachteiligung entgegenzuwirken.

Franziska Müller-Rech (FDP): Frau Krüger-Willim, in meiner zweiten Frage möchte ich einen Teil Ihrer Antwort aufgreifen und noch einmal nachfragen. Sie haben als weitere benachteiligte Gruppe auf dem Wohnungsmarkt unter anderem Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer sowie ältere Menschen angesprochen. Ich würde Sie gern dazu und zur Situation von queeren Menschen befragen. Vielleicht können Sie ein paar Einblicke dazu geben, wie die Benachteiligung dieser drei Gruppen auf den Wohnungsmärkten aussieht.

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Ich möchte eines vorwegnehmen. Die Situation von queeren Menschen auf den Wohnungsmärkten war bislang nicht Bestandteil unserer Analysen und Befragungen, das Thema der Älteren und derjenigen, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind, war es aber durchaus.

Ich zitiere wieder sehr gerne unser Wohnungsmarktbarometer. Über 80 % der befragten Experten und Expertinnen attestieren gerade der Gruppe der auf einen Rollstuhl

Angewiesenen schlechte Chancen darauf, eine adäquate Wohnung zu finden. Angesichts der zu erwartenden Entwicklung wird der Anteil der Älteren bis zum Jahr 2040 deutlich steigen und damit auch der Anteil derjenigen, die auf Hilfemaßnahmen angewiesen sein werden. Wir gehen davon aus, dass entsprechende Wohnungsbedarfe unter anderem im Zuge des demographischen Wandels auch künftig sehr stark ansteigen werden.

Die Datensituation gerade in puncto „rollstuhlgerechte, also barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen auf den Wohnungsmärkten“ ist tatsächlich nicht ganz einfach. Für barrierefreie Wohnungen gibt es eine konkrete Definition. Für die barrierearmen Wohnungen ist es schon schwieriger. Dafür kann man verschiedene Ansätze wählen. Deswegen gibt es darüber auch keinen umfassenden Überblick. Der Forschung zufolge bewegt sich das aktuelle Angebot auf den Wohnungsmärkten im niedrigen einstelligen Bereich. In dem Feld ist noch viel Luft nach oben. Es besteht ein hoher Wohnungsbedarf und damit auch ein großer Handlungsbedarf.

Dr. Gregor Kaiser (GRÜNE): Wir haben schon viel über Verfügbarkeit bzw. Nichtverfügbarkeit von Wohnraum und über nicht-adäquaten Wohnraum gehört. Inwiefern bestehen regionale Unterschiede, zum Beispiel zwischen Stadt und Land, um es mal ganz grob zu kategorisieren. Gibt es aus Ihrer Sicht Positivbeispiele, die herangezogen werden könnten, um die Politik und auch die Wohnungsbauförderung im Land NRW daran auszurichten? Die Frage richtet sich insbesondere an Frau Körschgen und an Frau Proff bzw. die Architektenkammer.

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Es gibt natürlich regionale Unterschiede zwischen Stadt und Land. Wir haben im ländlichen Raum zum Teil Leerstände und nicht mehr gebrauchten Wohnraum, weil sich einfach eine Bewegung in Richtung Städte vollzieht. Dies ist aber zum Teil in die Jahre gekommener Wohnraum. Das hat jetzt weniger was mit Einelternfamilien zu tun.

Im ländlichen Raum gibt es viele Einfamilienhausgebiete, in denen die Bevölkerung jetzt überaltert. Sie kann in ihrem Eigenheim eigentlich nicht mehr bleiben, es fehlt aber barrierefreier, altengerechter Wohnraum. Da müsste etwas passieren. In der Stadt ist es umgekehrt. Da fehlen extrem viele Wohnungen, weil so viele Menschen in die Städte gezogen sind. Die vier großen Städte Köln, Bonn, Münster und Düsseldorf sind besonders hervorzuheben, was den Wohnraum angeht. Die Bedarfe sind insofern unterschiedlich. Das sind unsere Erkenntnisse, die aber auch keine ganz neuen mehr sind. Im Prinzip entwickelt es sich schon seit zehn Jahren in diese Richtung.

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): Zu den Alleinerziehenden kann man sagen, dass der größte Teil in größeren Städten lebt. Dort stellt sich dann aber auch die Problematik der hohen Mieten. Sie müssen teilweise bis zu 50 % ihres Haushaltseinkommens für die Mieten aufwenden. Das ist natürlich viel zu viel ist. Angemessen ist ein Wert von 30 %. Daran werden das Dilemma und das Armutsrisiko vieler alleinerziehender Familien deutlich.

Sie hatten nach positiven Beispielen gefragt. Also ich schaue immer sehr gerne und neidisch nach Wien. Diese Stadt ist vom Wohnungsmarkt her insgesamt etwas anders,

aber dort gibt es interessanterweise eine Quote für das Wohnen für Alleinerziehende, die im geförderten Wohnungsbau umgesetzt wird.

Dort wird auch gemeinschaftliches Wohnen sehr stark realisiert. Es gibt dort auch eine Konstellation mit intermediären Instanzen, die stellvertretend die Interessen der Alleinerziehenden wahrnehmen und sich zusammen mit dem Wohnungsunternehmen, das die Projekte entwickelt, darum kümmern, dass bedarfsgerechter Wohnraum gestaltet wird und sich eine passende Gruppe von Alleinerziehenden zusammenfindet. Diese hat dann zum Ziel, sich bei der Gestaltung des Alltagslebens, unter anderem bei der Kindererziehung, gemeinschaftlich zu unterstützen. Das ist ein sehr erfreuliches Beispiel.

Heike Troles (CDU): Ich habe noch eine Frage an Frau Proff und Frau Krüger-Willim. Wir müssen mehr Wohnraum bauen. Das hatten wir vorhin auch schon einmal, und es ist uns allen klar. Woran liegt Ihrer Meinung nach die aktuelle Zurückhaltung, auch bei Neubauvorhaben? Ist diese bundesweit oder speziell in Nordrhein-Westfalen zu sehen? Haben Sie da eventuell Erfahrungswerte?

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Diese Situation ist in die Entwicklungen einzuordnen, die sich bundesweit und nicht nur in Nordrhein-Westfalen zeigen. Die Wohnungsmärkte wurden 2022 und 2023 vor extreme Herausforderungen gestellt. Hohe Preise, ein hoher Baukostenanstieg, gleichzeitig noch teurere Immobilienpreise und insgesamt steigende Zinsen auf dem frei finanzierten Markt haben zu gewissen Unsicherheiten und dazu geführt, dass Akteure gesagt haben: Wir stellen unsere Vorhaben jetzt vielleicht erst einmal etwas zurück und beginnen noch nicht mit neuen Planungen.

Das hat sich bislang in den Baugenehmigungszahlen ausgedrückt, die im vergangenen Jahr insgesamt um rund 26 % rückläufig waren. Die Baufertigstellungszahlen haben 2023 noch von dem hohen Bauüberhang profitiert, der sich in den Jahren zuvor aufgestaut hatte. Es wurden noch Projekte fertiggestellt. Wir kommen eben von einer hohen Zahl an Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen.

Deswegen hat sich der Rückgang im Wohnungsneubau bei den Baufertigstellungen im vergangenen Jahr noch nicht gezeigt. Aber vor dem Hintergrund der rückläufigen Baugenehmigungen ist mittelfristig eher davon auszugehen. Das hängt aber mit den bundesweiten Entwicklungen und den genannten Stichworten zusammen, die sich eben nicht nur in Nordrhein-Westfalen zeigen.

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Ich kann das alles nur bestätigen. Das sind auch unsere Erkenntnisse. Die Baukosten sind innerhalb der vergangenen drei Jahre um über 38 % gestiegen. Das wurde für viele Projekte, die schon in der Pipeline waren, einfach zum Todesstoß. Im vergangenen Jahr hat die soziale Wohnraumförderung noch davon profitiert, dass viele frei finanzierte Projekte Förderprojekte wurden, bevor sie ganz gestoppt wurden. Die Mittel sind ausgeschöpft worden, was uns sehr gefreut hat.

Nichtsdestotrotz herrscht Zurückhaltung bei den Investoren. Das liegt aber auch noch an weiteren Faktoren wie fehlenden Grundstücken, gerade in den Ballungszentren, in denen

wir Wohnraum brauchen. Sind Grundstücke vorhanden, dann zu hohen Preisen. Wir haben in NRW die bundesweit höchste Grunderwerbssteuer – das ist tatsächlich ein NRW-spezifisches Thema – und lange Genehmigungszeiten bei den Baugenehmigungen aufgrund von Personalmangel bei den Baugenehmigungsbehörden.

Die Anforderungen an unser Bauen werden immer höher geschraubt. Das gilt nicht nur in NRW, sondern bundesweit, und betrifft den Lärmschutz sowie viele weitere Dinge, die alle für sich allein eine Existenzberechtigung haben, aber in Summe zu diesen enormen Baukosten führen. Auch Stellplätze werden unheimlich teuer gebaut. Unsere Haltung dazu ist: Lasst uns das wieder etwas einfacher machen, auf die höchsten Anforderungen verzichten und den Standard etwas absenken, um Baukosten einsparen zu können und die Innovationen bzw. die Investitionen wieder anzuregen.

Anja Butschkau (SPD): Meine dritte Frage richtet sich an Frau Stroop, Frau Krüger-Willim und Frau Körschgen. Wie könnte im Idealfall eine Sensibilisierung der Stakeholder im Wohnungsmarkt aussehen, um der Diskriminierung gerade gegenüber Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte entgegenzuwirken?

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): Zum einen müssten die Beratungsstellen für Alleinerziehende sensibilisiert werden und auch mehr Informationen über die Gesamtsituation und darüber bekommen, was man tun kann. Dazu haben wir heute schon einiges gesagt. Das müsste auch bei den migrantischen Beratungsstellen stattfinden.

Insgesamt müssen aber auch Wohnungsunternehmen stärker zu dieser Thematik sensibilisiert werden. Speziell auf dieses Dilemma der Alleinerziehenden bezogen braucht es meiner Meinung nach eine gut angelegte Öffentlichkeitskampagne, die allgemein darüber informiert.

Nicola Stroop (VAMV NRW): Zum einen müssten die Vermieter*innen sensibilisiert werden. Dazu gehören etwa die privaten und die kommunalen Vermieter*innen sowie die großen Wohnungsbaugesellschaften. Wir haben wirklich viele schlimme Geschichten gehört, was Diskriminierung angeht. Ich würde den Drops bei so etwas immer gerne oben reinschmeißen, also vielleicht mit den etwas Größeren anfangen.

Man könnte sich natürlich vorstellen, eine Kampagne zu fahren – das muss keine Kinowerbung sein –, die sich gezielt zumindest an die großen Wohnungsbauunternehmen richtet und darüber informiert, dass Alleinerziehende durchaus in der Lage sind, die Miete zu bezahlen. Es ist uns gespiegelt worden, dass Menschen im Bürgergeldbezug sofort abgelehnt werden. Dabei denke ich immer: Da kommt die Miete eigentlich relativ zuverlässig. – Das alles hat vermutlich viel mit Zuschreibungen zu tun.

Uns ist auch gespiegelt worden, dass in den Behörden, in denen der Wohnberechtigungsschein ausgestellt wird, dann schon einmal die Frage gestellt wird, warum man denn den Mann verlassen habe. Auch so etwas findet sich auf kommunaler Ebene. Manche Dinge, die man hört, glaubt man nicht. Gerade in den Behörden könnte man

dazu sicherlich einige Schulungsmaßnahmen an den Start bringen. Das würde dann vielleicht schon dazu beitragen, eine Menge Menschen zu sensibilisieren.

Carolyn Krüger-Willim (NRW.BANK): Ich würde nur noch ergänzen, dass es super wäre, die Stakeholder an einen Tisch zu kriegen, um sie zu sensibilisieren, den Austausch anzuregen und gegebenenfalls bestehende Vorbehalte abzubauen, und zwar die Akteure, die sich an den Wohnungsmärkten konkret mit diesen Themen beschäftigen und die Bedarfe der Zielgruppen kennen, also lokale Bündnisse. Dafür gibt es gute Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Das Ganze könnte in Handlungskonzepte „Wohnen“ münden, die auch spezifisch auf einzelne Zielgruppen zugeschnitten werden könnten.

Ilayda Bostancieri (GRÜNE): Ich würde gerne eine Frage zum AGG stellen. Wir wissen, dass dieses in einigen Bereichen Schutzlücken hat. Frau Stroop und Frau Körschgen, welche Schutzlücken sehen Sie im AGG, besonders für Alleinerziehende in Bezug auf den Schutz vor Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt? Was würden Sie sich vom Land NRW wünschen? Wir haben uns gemeinsam mit der CDU im Koalitionsvertrag auf ein Landesantidiskriminierungsgesetz verständigt, das solche Aspekte gegebenenfalls aufgreifen könnte. Welche könnten das Ihrer Meinung nach sein?

Nicola Stroop (VAMV NRW): Zurzeit ist das Faktum „alleinerziehend“ im AGG überhaupt nicht hinterlegt. Nichtmigrantische Alleinerziehende sind über das AGG in diesem Sinne im Grunde gar nicht geschützt. Die Forderung, das Merkmal „alleinerziehend“ ins AGG aufzunehmen, hat der VAMV zurzeit noch nicht. Das beraten wir im Moment intern. Es gibt sicherlich auch Gegenargumente.

Insbesondere scheint es mir so zu sein: Wenn ich rechtlich gegen diese Diskriminierung gemäß „AGG“ vorgehen möchte, muss ich es nachweisen können. Es gibt aber vermutlich nicht sehr viele Vermieter gibt, die einem schriftlich mitteilen: Ich nehme Sie nicht, weil ...“ Wenn ich wirklich Schadensersatz geltend machen will, ist das schon ein Problem. Das ist ähnlich wie bei Stellenausschreibungen. Wenn dies und das nicht darinsteht, kann ich klagen. Ich muss es aber in irgendeiner Form dokumentieren können. Ich halte das für eine große Schwierigkeit beim Thema „Wohnen“.

Nichtsdestotrotz halte ich es für möglich, dieses Thema aufzunehmen. In Berlin ist das der Fall. Da werden Alleinerziehende auch beraten, wenn sie sich diskriminiert fühlen. Für viele Alleinerziehende ist es in vielen Fällen schon ganz viel wert, tatsächlich irgendwo hingehen können, wo sie ihre Situation schildern können, wo ihnen geglaubt wird, sie verstanden werden und ihnen gesagt wird: Das geht so nicht. Das wirkt immer noch irgendwie auf einen zurück. Man hat einfach das Gefühl, dass man gesehen wird, auch wenn man dann keinen Schadensersatz geltend machen kann.

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): Ich kann dem, was Frau Stroop gesagt hat, gar nicht mehr so viel hinzufügen und schließe mich dem voll an. Diese Familiensituation „alleinerziehend“ müsste unseres Erachtens ins AGG aufgenommen werden. Es müsste auch kostenfreie und flächendeckende Beratung und Unterstützung für die Alleinerziehenden im Diskriminierungs-

fall geben, damit sie sich aufgefangen fühlen und überhaupt einen Ansprechpartner haben, an den sie sich wenden können.

Franziska Müller-Rech (FDP): Meine dritte Frage betrifft auch den Bereich der Antidiskriminierung. Frau Krüger-Willim, was halten Sie von der Forderung im Antrag, die Servicestelle für Antidiskriminierungsarbeit zu stärken? Was glauben Sie, wie sich das auf die Wohnungsmärkte auswirken würde?

Carolin Krüger-Willim (NRW.BANK): Zu der Frage kann ich leider gar nicht so viel beisteuern. Denn ohne die konkrete Ausgestaltung dieser politischen Forderung zu kennen, können wir deren Auswirkungen nicht einschätzen. Wir haben uns auch die bisherige Arbeit der Antidiskriminierungsstelle noch nicht angesehen und entsprechend auch deren Auswirkungen noch nicht beurteilt.

Heike Troles (CDU): Frau Proff, bedarf es aus Ihrer Sicht gesonderter Wohnraumförderprogramme für sogenannte Einelternfamilien und bzw. oder Menschen mit Zuwanderungsgeschichte? Wenn ja, wie könnten diese im Rahmen des Wohnraumförderprogramms genau aussehen?

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Das Wohnraumförderprogramm des Landes NRW ist sehr breit aufgestellt. Es ist möglich, Gemeinschaftsräume oder auch Gruppenwohnungen fördern zu lassen. Dazu existiert eine Experimentierklausel in der Wohnraumförderung. Da gibt es also schon viele Möglichkeiten. Ich sehe da tatsächlich eher Bedarf bei der Belegung, das ist aber nicht unser, sondern es wäre der kommunale Part. Es besteht auch die Notwendigkeit, etwas am Belegungsrecht zu verändern. Vielleicht könnten flexible Grundrisse ermöglicht oder forciert werden. Wir haben vorhin gehört, es brauche viele Räume, die aber nicht alle unbedingt groß sein müssten. Vielleicht kann eine Wohnung über koppelbare Räume so umgestaltet werden, dass sie für eine Einelternfamilie funktioniert.

Wir tun uns immer schwer damit – das betrifft aber auch andere Bereiche –, Wohnungen gezielt so zu konzipieren, dass sie nur für eine Gruppe geeignet sind, weil Bedarfe sich auch ändern können. Dann hat man Wohnraum für einen Bedarf produziert, der sich nicht mehr so gut für andere Nutzergruppen eignet. Insofern könnte man den Gedanken der Flexibilisierung von Grundrissen in der Form, dass man sie auf die Bedarfe anpassen kann, vielleicht noch mehr in die Wohnraumförderung aufnehmen.

Dr. Gregor Kaiser (GRÜNE): Ich habe noch eine Frage. Sie schreiben – insbesondere schreibt es Frau Körschgen in ihrer Stellungnahme –, dass eingewanderte und geflüchtete Alleinerziehende besonders stark von Diskriminierung betroffen sind. Hier spielt der Punkt der Intersektionalität also eine große Rolle. Das trifft natürlich auch auf andere Gruppen zu. Wie sehen Sie die Durchführbarkeit anonymer Bewerbungen auf Inserate in Immobilienportalen im Kontext des Erstkontaktes, der Chancen der Umsetzung und der Realisierung? Die Frage richtet sich auch an Frau Proff und Frau Stroop.

Friederike Proff (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen): Aus Sicht der Architektur spielt die Anonymisierung von Bewerbungen keine Rolle, weil wir Architekten nicht für einen speziellen Menschen, sondern immer anonymisiert für eine Benutzergruppe planen, die wir noch nicht kennen. Gerade wenn es um Mietwohnungsbau geht, sind die Personen, die diese Wohnung später nutzen, nicht bekannt. Insofern ist von der architektonischen Seite her eine Anonymisierung gegeben. Ob das hinterher bei der Belegung sinnvoll ist, kann ich, ehrlich gesagt, nicht beurteilen.

Britta Körschgen (Alltagsheld:innen – Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden): Ich denke noch über diese Frage nach. Wir haben uns zu dieser Thematik noch keine konkreten Gedanken gemacht. Man kann das versuchen, aber ich glaube nicht, dass es unterm Strich wirklich viele Erfolge bringt.

Nicola Stroop (VAMV NRW): Menschen mit Vorurteilen werden diese nicht ablegen, nur weil die Bewerbung anonym ist. Dann wirken sie eben, wenn die offene Besichtigung stattfindet. Man muss wohl eher bei den Vorurteilen selbst ansetzen. Wenn wir davon ausgehen, dass Diskriminierung von Vermieterseite auf Zuschreibungen basiert, weil etwa schlechte Erfahrungen mit einer Person gemacht wurden, die dann einfach auf 100 andere Personen übertragen werden, müssen wir meines Erachtens an den Haltungen ansetzen und nicht bei einem anonymisierten Verfahren.

Vorsitzende Britta Oellers: Ich sehe keine weiteren Wortmeldungen mehr und würde die Anhörung daher schließen. Ich bedanke mich ganz, ganz herzlich bei allen Sachverständigen dafür, dass sie sich Zeit für uns genommen und die Fragen beantwortet haben. Abschließend weise ich noch darauf hin, dass wir am 19. Juni 2024 die nächste Anhörung des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen gemeinsam mit dem AGS durchführen, und zwar zum Thema „Krankheitsbild Lipödem“. – Ich wünsche Ihnen noch einen schönen Montag. Bis bald.

gez. Britta Oellers
Vorsitzende

Anlage

24.06.2024/26.06.2024

Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Gleichstellung und Frauen und des Integrationsausschusses

**Diskriminierung von Alleinerziehenden und Menschen mit Zuwanderungsgeschichte
auf dem Wohnungsmarkt entschieden bekämpfen**

Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 18/8127

am Montag, dem 10. Juni 2024,
12.00 bis (max.) 13.30 Uhr, Plenarsaal, Livestream

Tableau

eingeladen	Teilnehmer/-innen	Stellungnahme
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen Ernst Uhing Düsseldorf	Friederike Proff Damir Stipić	keine
Stiftung Alltagsheld:innen Britta Körschgen Hilden	Britta Körschgen	18/1526
Verband allein erziehender Mütter und Väter Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V. Essen	Nicola Stroop	18/1532
NRW Bank Carolin Krüger-Willim Düsseldorf	Carolin Krüger-Willim Markus Diekhoff	18/1537
weitere Stellungnahme		
Landkreistag Nordrhein-Westfalen Düsseldorf Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen Düsseldorf Städtetag Nordrhein-Westfalen Köln		18/1553

- TOP 4 -

Gesetz zur Änderung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen

27.06.2024

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen

A Problem

Das Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW), das als rechtliches Rahmenwerk bei der statistischen Arbeit dient und für allgemeine Rechtsklarheit sowie zur Definition der Aufgaben und Grundsätze der Landesstatistik sorgt, tritt am 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Ein Außerkrafttreten des LStatG hätte erhebliche Konsequenzen für die amtliche Statistik in Nordrhein-Westfalen. Ohne ein LStatG NRW müssten beispielsweise die für statistische Erhebungen mit Auskunftspflichten notwendigen statistischen Normen in die jeweiligen Fachgesetze des Landes integriert werden. Zudem würde den Kommunen mit abgeschotteter Statistikstelle ohne LStatG NRW die landesrechtliche Ermächtigung fehlen, Statistiken mit Auskunftspflicht für eigene Zwecke anzuordnen und durchzuführen.

Des Weiteren wurde das Ministerium des Innern im Rahmen des Normenscreenings gemäß § 25 des E-Government-Gesetzes NRW dazu aufgefordert, Schriftformerfordernisse im LStatG zu überprüfen.

Zudem sind einzelne Gesetzesverweise, die im LStatG enthalten sind, nicht mehr auf dem aktuellen Stand.

B Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf trägt dem Änderungsbedarf sowie verwaltungspraktischen Erfordernissen Rechnung.

Die Übermittlung einer Anzeige zur Einrichtung oder Auflösung einer kommunalen Statistikstelle ist auch elektronisch zulässig (§ 8 Absatz 4 Satz 2).

Auf eine Unterschrift von zu Befragenden zur Bestätigung der Richtigkeit der Angaben auf Erhebungsformularen wird verzichtet (Aufhebung § 11 Absatz 4 Satz 2).

Die veralteten Gesetzesverweise in § 23 Absatz 2 werden angepasst.

Das Datum, an dem das Gesetz außer Kraft tritt, wird gestrichen (§ 25).

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Durch den Gesetzentwurf werden keine zusätzlichen Kosten verursacht.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium des Innern.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine.

H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes

Keine.

I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung (im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie NRW)

Keine.

J Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Keine.

K Auswirkungen auf das E-Government und die Digitalisierung von Staat und Verwaltung

Der Gesetzentwurf berücksichtigt die Ergebnisse eines Normenscreenings gemäß § 25 des E-Government-Gesetzes NRW. Infolgedessen trägt der Gesetzentwurf zum Abbau digitaler Hemmnisse bei. Die Ermöglichung einer elektronischen Verfahrensweise sowie der Abbau von Formvorschriften durch den Verzicht auf ein Unterschriftserfordernis erhöhen die Flexibilität der Verfahrensabläufe. Weitere Aspekte im Sinne des E-Government-Checks gemäß Anlage 10 zu § 38 Absatz 2 Satz 4 der Neufassung Gemeinsame Geschäftsordnung für die Ministerien des Landes Nordrhein-Westfalen (GGO) sind durch den Gesetzentwurf nicht berührt.

L Befristung

Im Mittelpunkt dieses Gesetzes zur Änderung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen steht die Entfristung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen, da sich das Gesetz in den vergangenen Jahren bewährt hat und weiterhin und unbefristet ein erheblicher Bedarf an der Aufrechterhaltung der Rechtsvorgaben dieses Gesetzes als verlässlicher Rechtsrahmen für die amtliche Statistik in Nordrhein-Westfalen besteht.

Gegenüberstellung

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Statistikgesetzes Nordrhein-Westfalen

Artikel 1

Das Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 300) wird wie folgt geändert:

Auszug aus den geltenden Gesetzesbestimmungen

Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW)

§ 8

Kommunalstatistiken

(1) Gemeinden und Gemeindeverbände können im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts im eigenen Interesse und auf eigene Kosten Kommunalstatistiken erstellen, wenn die erforderlichen Einzelangaben oder statistischen Ergebnisse nicht durch IT. NRW - Statistisches Landesamt - zur Verfügung gestellt werden können. § 2 Absatz 3 Satz 1 findet entsprechende Anwendung.

(2) Kommunalstatistiken, die mit einer Auskunftspflicht für die zu Befragenden verbunden sind, sind durch Satzung anzuordnen. Keiner besonderen Anordnung bedürfen Kommunalstatistiken,

1. die nicht mit einer Auskunftspflicht für die zu Befragenden verbunden sind,
2. bei denen ausschließlich Daten aus allgemein zugänglichen Quellen verwendet werden oder
3. bei denen Daten aus öffentlichen Registern verwendet werden, zu denen der Gemeinde oder dem Gemeindeverband ein Zugangsrecht auf Grund besonderer Rechtsvorschrift gewährt werden.

(3) Zur Durchführung von Kommunalstatistiken können die Gemeinden und Gemeindeverbände unter Beachtung der sich aus Abschnitt 4 ergebenden Anforderungen kommunale Statistikstellen einrichten.

(4) Die Einrichtung sowie die Auflösung einer kommunalen Statistikstelle ist von der Gemeinde oder dem Gemeindeverband

1. In § 8 Absatz 4 Satz 2 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt

ortsüblich bekanntzugeben. Sie ist IT. NRW - Statistisches Landesamt, der obersten Landesbehörde gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 sowie der oder dem Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit schriftlich anzuzeigen.

§ 11 Auskunftspflicht

(1) Ist eine Auskunftspflicht für die zu Befragenden angeordnet, so besteht sie gegenüber den mit der Durchführung der Statistik amtlich betrauten Stellen und Personen. Die Auskunft ist rechtzeitig, wahrheitsgemäß und vollständig und auf eigene Kosten des Verpflichteten zu erteilen. Die Pflicht zur wahrheitsgemäßen Beantwortung besteht auch, wenn die Auskünfte freiwillig erteilt werden.

(2) Die Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung hat keine aufschiebende Wirkung.

(3) Eine Auskunft ist erteilt, wenn die ordnungsgemäß ausgefüllten Erhebungsformulare

1. bei Übermittlung in Schriftform der erhebenden Stelle zugegangen sind oder
2. bei Übermittlung in elektronischer Form von der für den Empfang bestimmten Stelle in der vorgegebenen Form eingegangen sind.

Die Auskunft ist für den Empfänger kosten- und portofrei zu erteilen, soweit in einer Rechtsvorschrift nichts anderes bestimmt ist.

2. § 11 Absatz 4 Satz 2 wird aufgehoben.

(4) Sind Erhebungsformulare durch den zu Befragenden auszufüllen, so sind die Antworten auf den Erhebungsformularen in der vorgegebenen Form zu erteilen. Die Richtigkeit der Angaben ist durch Unterschrift des zu Befragenden zu bestätigen, soweit es in den Erhebungsformularen vorgesehen ist.

(5) Die Erhebungsformulare dürfen keine Fragen über persönliche oder sachliche Verhältnisse enthalten, die über die Erhebungs- und Hilfsmerkmale hinausgehen. Die Rechtsgrundlage der jeweiligen Statistik und die bei ihrer Durchführung verwendeten

Hilfsmerkmale sind in den Erhebungsformularen anzugeben.

(6) Werden Betrieben und Unternehmen für die Übermittlung der für eine Landesstatistik zu erhebenden Daten elektronische Verfahren zur Verfügung gestellt, sind sie verpflichtet, diese Verfahren zu nutzen, sofern die technischen Voraussetzungen bei ihnen vorliegen. Die zuständige Stelle kann auf Antrag eine Ausnahme zulassen.

3. § 23 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

§ 23 Bußgeldvorschrift

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 11 eine Auskunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt. Ebenso handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Antworten nicht in der vorgesehenen Form erteilt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

(2) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, ist

a) In dem Satzteil vor Nummer 1 wird die Angabe „27. August 2017 (BGBl. I S. 3295)“ durch die Angabe „14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 73)“ ersetzt.

b) In Nummer 1 wird die Angabe „17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2571)“ durch die Angabe „20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2727)“ ersetzt.

1. IT. NRW - Statistisches Landesamt - für Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1, soweit Auskunftspflichten für Landesstatistiken betroffen sind und für Ordnungswidrigkeiten nach § 23 des Bundesstatistikgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2571) geändert worden ist, und
2. die anordnende Gemeinde oder der anordnende Gemeindeverband für Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1, soweit Auskunftspflichten für Kommunalstatistiken betroffen sind.

§ 25

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

4. In § 25 werden die Wörter „und am 31. Dezember 2024 außer Kraft“ gestrichen.

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Der amtlichen Statistik kommt eine besondere, im öffentlichen Interesse liegende, Bedeutung zu: Die öffentliche Verwaltung, die Politik, Wirtschaft, Verbände, Medien, die Wissenschaft sowie die Öffentlichkeit benötigen umfassende verlässliche und objektive Daten über gesellschaftliche, wirtschaftliche, ökologische und fachliche Gegebenheiten für ihre Meinungsbildung, ihre Entscheidungen und ihr Handeln. Die amtliche Statistik hat die Aufgabe entsprechende Daten laufend und verlässlich zu erheben, zu sammeln, aufzubereiten, darzustellen und zu analysieren. Diese Bedeutung hat auch das Bundesverfassungsgericht bereits in seinem Volkszählungsurteil (Urteil vom 15. Dezember 1983, BVerfGE 65, 1 (29ff.) und zuletzt in seinem Urteil zum Zensus 2011 (Urteil vom 19. September 2018, n. n. v, Rz. 219 ff.) anerkannt, zugleich aber auch Anforderungen an den Schutz des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung gestellt.

Solche bereichsübergreifenden allgemeinen Bestimmungen und Vorkehrungen zum Schutz des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung, zur Art und Durchführung von Statistiken, zur Auskunftspflicht der zu Befragenden sowie allgemeine Instrumente und organisatorische Vorgaben werden im Statistikgesetz Nordrhein-Westfalen (LStatG NRW) gebündelt.

Für allgemeine Rechtsklarheit sowie zur Definition der Aufgaben und Grundsätze der Landesstatistik bedarf es eines Landesstatistikgesetzes als rechtliches Rahmenwerk bei der statistischen Arbeit. Insbesondere der im LStatG NRW verankerte Grundsatz, u. a. durch den Rückgriff auf bereits verfügbare Daten, die Berücksichtigung des fortentwickelten Stands der Wissenschaft sowie den Einsatz moderner Techniken und der Digitalisierung, die Belastungen für zu Befragende möglichst gering zu halten, greift Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem o. g. Volkszählungsurteil auf.

Es ist absehbar, dass auch zukünftig statistische Erhebungen mit Auskunftspflichten für singuläre, generelle oder gemäß § 3 Absatz 3 Bundesstatistikgesetz koordinierte Länderstatistiken durch Landesrecht durchgeführt werden. Ohne ein Landesstatistikgesetz müssten die dafür notwendigen statistischen Normen in die jeweiligen Fachgesetze des Landes integriert werden. Zudem bildet das LStatG NRW wichtige Zuständigkeiten für die amtliche Statistik im Land ab, insb. über die Festlegung des Landesbetriebs IT.NRW als Statistisches Landesamt.

Auch auf kommunaler Ebene besteht ein erhebliches Interesse an statistischen Erhebungen und Informationen und einige Kommunen betreiben eigene kommunale Statistikstellen. Das LStatG NRW bildet die landesrechtliche Ermächtigung für diese Kommunen mit eigener Statistikstelle, Statistiken mit Auskunftspflicht für eigene Zwecke anzuordnen und durchzuführen.

Insgesamt leistet das LStatG NRW somit einen wichtigen Beitrag zur Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowie zum Bürokratieabbau im Bereich der Landesstatistik.

Nach § 25 tritt das LStatG NRW am 31. Dezember 2024 außer Kraft. Da weiterhin und unbefristet ein erheblicher Bedarf an der Aufrechterhaltung der Rechtsvorgaben dieses Gesetzes besteht, ist noch in diesem Jahr eine Aufhebung des Geltungszeitraums des auslaufenden Gesetzes erforderlich, so dass der Regelungsgehalt unbefristet fort gilt.

Zudem wurde vor dem Hintergrund des Normenscreenings gemäß § 25 des E-Government-Gesetzes NRW evaluiert, in welchen Vorschriften des LStatG NRW auf die Anordnung der Schriftform verzichtet und Formerfordernisse abgebaut werden können. Darüber hinaus

wurden Gesetzesverweise angepasst. Eine inhaltliche Anpassung des LStatG NRW ist darüber hinaus nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu den einzelnen Vorschriften:

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 8 Absatz 4 Satz 2)

Zum Abbau von Formerfordernissen wird die Anzeige der Einrichtung sowie der Auflösung einer kommunalen Statistikstelle gemäß § 8 Absatz 4 Satz 2 LStatG NRW auch elektronisch zugelassen. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass ein Zugriff auf die statistischen Daten durch andere Stellen der Gemeinde oder des Gemeindeverbands und jede Zweckentfremdung der Daten durch technische und organisatorische Maßnahmen ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des hohen Schutzbedarfs der Einzelangaben ist es weiterhin erforderlich, dass die Mitteilung gemäß § 8 Absatz 4 Satz 2 LStatG NRW mit einem rechtmäßig unterschriebenen Schreiben erfolgt. Die Übermittlung muss nicht auf dem Postweg erfolgen, sondern eine E-Mail ist ausreichend.

Zu Nummer 2 (§ 11 Absatz 4 Satz 2)

Zum Abbau von Formerfordernissen soll darauf verzichtet werden, dass die Richtigkeit der Angaben der zu Befragenden auf Erhebungsformularen durch Unterschrift zu bestätigen ist. Die Erhebungsformulare sind ohnehin bis auf wenige Ausnahmen elektronisch und in den Fällen, in denen Papierfragebogen verwendet werden, wird in der Praxis keine Unterschrift verlangt. Somit kann § 11 Absatz 4 Satz 2 entfallen.

Zu Nummer 3 (§ 23 Absatz 2)

Die Aktualisierung der Gesetzesverweise in § 23 auf das "Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 73) geändert worden ist" sowie das "Bundesstatistikgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2727) geändert worden ist" ist mit Blick auf die jeweils letzte Änderung dieser Vorschriften formal notwendig.

Zu Nummer 4 (§ 25)

Durch die Entfristung des Geltungszeitraums des LStatG NRW soll sichergestellt werden, dass der weiterhin erforderliche Regelungsgehalt des Gesetzes über das Jahresende 2024 hinaus fort gilt und keine Rechtslücke entsteht.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift bestimmt als Zeitpunkt des Inkrafttretens den Tag nach der Verkündung des Gesetzes.